



BEAMTEN -
Bau- und Wohnungsverein eG

EMDEN



Copyright: Markus Bernet/Wikipedia

GESCHÄFTSBERICHT 2019



Inhaltsverzeichnis

GESCHÄFTSBERICHT 2019

Beamten- Bau- und Wohnungsverein eG

WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Konjunkturelle Entwicklung in Deutschland und Entwicklung der Branche4

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.....	18
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

 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

WIRTSCHAFTSWACHSTUM HAT AN SCHWUNG VERLOREN

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war auch 2019 nach den bisher vorliegenden Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) durch ein Wirtschaftswachstum gekennzeichnet. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im abgelaufenen Jahr 2019 um 0,6 Prozent gestiegen. Damit ist die deutsche Wirtschaft das zehnte Jahr in Folge gewachsen. Das Wachstum hat jedoch an Schwung verloren. Die längere Betrachtung zeigt, dass das Wirtschaftswachstum deutlich unter dem Durchschnittswert der vergangenen zehn Jahre von 1,3 Prozent lag.

Während im ersten Quartal 2019 gegenüber dem Vorjahresquartal noch ein relativ starker Anstieg der Wirtschaftsleistung von preisbereinigt 0,9 Prozent gemessen wurde, ist im zweiten Quartal sogar ein Minus von 0,1 Prozent zu verzeichnen gewesen. Nach der Erholung im dritten Quartal 2019 (+1,1 Prozent) fiel im vierten Quartal der Zuwachs auf 0,3 Prozent ab.

Gestützt wurde das wirtschaftliche Wachstum in 2019 wesentlich vom Konsum. Die privaten Konsumausgaben lagen preisbereinigt um 1,6 Prozent über dem Vorjahr, die des Staates stiegen sogar um 2,5 Prozent.

Hauptgrund für die schwächere Entwicklung waren Rückgänge auf der Entstehungsseite des BIP. So ist die Wirtschaftsleistung im produzierenden

Gewerbe, das für ein Viertel der Gesamtwirtschaft steht, deutlich um 3,6 Prozent zurückgegangen. Vor allem der schwache Beitrag der Automobilindustrie hinterließ Spuren. In Gegensatz dazu kamen deutlich positive Beiträge von der Dienstleistungsseite und insbesondere vom Baugewerbe (+2,9 Prozent bzw. 4,0 Prozent). Vor allem der Wohnungsbau erweist sich damit erneut als wesentliche Stütze der noch positiven wirtschaftlichen Entwicklung.

Die Bruttoanlageinvestitionen legten kräftig zu. Preisbereinigt stiegen die Bauinvestitionen im Vorjahresvergleich um 3,8 Prozent. Haupttreiber waren der Wohnungs- und der Tiefbau. Auch die Investitionen in Forschung und Entwicklung stiegen im Vorjahresvergleich deutlich um 2,7 Prozent an. Weniger dynamisch war hingegen die Entwicklung der Ausrüstungsinvestitionen (Maschinen/Geräte/Fahrzeuge). Hier lag das Plus bei nur 0,4 Prozent.

Die Bruttoinvestitionen insgesamt (Bruttoanlageinvestitionen inkl. Vorratsveränderung) war im Jahresvergleich 2019 zu 2018 sogar um 1,7 Prozent rückläufig. Ursächlich ist die schwache Industrieproduktion bei gleichzeitig noch gestiegenen Exporten.

Auf der Verteilungsseite ist erneut ein deutlicher Anstieg um 4,5 Prozent bei den Arbeitseinkommen festzustellen. Unternehmens- und Vermögenseinkommen waren das zweite Jahr in Folge rückläufig (-0,5 bzw. -2,9 Prozent).

Insgesamt belasten ganz grundsätzlich Unsicherheiten im außenwirtschaftlichen Bereich (Handelskonflikte, Brexit und geopolitische Konflikte) sowie anstehende Strukturveränderungen u. a. in der Automobilindustrie) das wirtschaftliche Klima.

Der Staat kann nach vorläufigen Berechnungen auch 2019 – und damit das achte Mal in Folge – einen deutlichen Überschuss von 49,8 Mrd. Euro verbuchen. An das Rekordergebnis des Jahres 2018 von 62,4 Mrd. Euro konnte aber nicht angeknüpft werden.

GRUNDSTÜCKS- UND WOHNUNGSWIRTSCHAFT MIT WICHTIGEM BEITRAG

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, mit immer noch 10,6 Prozent der gesamtdeutschen Bruttowertschöpfung, wuchs um 1,4 Prozent (Vorjahr 1,1 Prozent). Zum Vergleich: Auf Finanz- und Versicherungsdienstleistungen entfallen 3,9 Prozent der Bruttowertschöpfung. Die unterdurchschnittliche Entwicklung der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft ist ein Indikator für die tendenziell geringere Konjunkturabhängigkeit der Branche. So hatte die Branche im Krisenjahr 2009 als einer der wenigen Wirtschaftsbereiche ein positives Wachstum. In jeweiligen Preisen erzielte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft 2019 eine Bruttowertschöpfung von 326,7 Mrd. Euro. In 2019 waren 430.000 Menschen in diesem Sektor beschäftigt.

WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

BEAMTEN- BAU- UND WOHNUNGSVEREIN EMDEN EG

WIRTSCHAFTSFAKTOR WOHNUNGSBAU

Das Bauvolumen insgesamt hat 2019 gegenüber dem Vorjahr noch einmal deutlicher zugelegt (430,2 Mrd. Euro bzw. +8,7 Prozent). Gestützt wird die Entwicklung wesentlich vom Wohnungsbau. In den Neubau bzw. die Modernisierung des Bestandes flossen 2019 laut DIW rund 244,6 Mrd. Euro (+8,8 Prozent gegenüber Vorjahr). 78,5 rd. bzw. 166,1 Mrd. Euro entfielen 2019 auf den Wohnungsneubau bzw. Bauleistungen im Bestand (davor 71,7 bzw. 153,1). Der öffentliche Bau legte um 11,2 Prozent und der Wirtschaftsbau um 7,4 Prozent zu (60,7 bzw. 124,9 Mrd. Euro). Die positive Entwicklung der Baukonjunktur hat sich damit fortgesetzt und wird das voraussichtlich auch in näherer Zukunft tun.

Folge der zuletzt zwar leicht gesunkenen, aber immer noch historisch hohen Kapazitätsauslastung (bei 80 Prozent) auf der bauausführenden Seite, sind steigende Preise für Bauleistungen. So lagen die Preise für konventionell gefertigte Wohngebäude im November 2019 um 3,8 Prozent über dem Vorjahresmonat. Im Vergleich zum August 2019 erhöhten sich die Preise im November 2019 um 0,5 Prozent.

Rohbauarbeiten sind von November 2018 bis November 2019 um 3,6 Prozent teurer geworden. Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten kosteten 4,1 Prozent, Erdarbeiten 5,2 Prozent und Zimmer- und Holz-

bauarbeiten 2,5 Prozent mehr. Die Preise für Ausbauarbeiten legten im Vergleichszeitraum 3,9 Prozent zu. Heizanlagen- und zentrale Wassererwärmungsanlagen wurden 4,0 Prozent, Nieder- und Mittelspannungsanlagen 4,9 Prozent und Metallbauarbeiten 4,3 Prozent teurer. Wärmedämm-Verbundsysteme legten um 4,2 Prozent zu. Ebenso verteuerten sich Instandhaltungsarbeiten ohne Schönheitsreparaturen um 4,1 Prozent. Zum Vergleich: die allgemeine Teuerung/Inflation im Gesamtjahr 2019 lag nach letzten Berechnungen bei 1,4 Prozent.

Zugelegt haben sowohl die Lohn- als auch die Materialkosten. Nicht zuletzt mit Hinweis auf den in der Branche besonders ausgeprägten Fachkräftemangel wird sich die Entwicklung absehbar fortsetzen. Zusätzlich befeuert wird die Entwicklung durch staatlich Impulse wie Baukindergeld und Sonder-AfA.

Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau sind grundsätzlich positiv. Die Zinsen für Baugeld sind auf sehr niedrigem Niveau, gleichzeitig sind die Renditen für Anlagealternativen gering. Allerdings sind auch die im Wohnungsbau noch erzielbaren Renditen deutlich gesunken. Setzt sich diese Entwicklung fort, sind Rückgänge beim Wohnungsbau nicht auszuschließen. Bereits jetzt ist eine teilweise Verlagerung der Investitionstätigkeit weg von den Metropolen festzustellen.

Die Arbeitsmarkt- und Einkommensausichten sind weiter positiv. Die hohe Nettozuwanderung sorgt in den meisten Wohnungsteilmärkten weiter für eine gute Wohnraumnachfrage - insbesondere in großen Städten und Verdichtungsräumen. Alle vorlaufenden Indikatoren im Wohnungsbau deuten darauf hin, dass der Aufwärtstrend 2020 fortgesetzt wird. Entsprechend sind die Geschäftserwartungen der Wohnungswirtschaft grundsätzlich noch positiv. Belastungen gehen weiter von der laufenden Debatte um immer weitergehende ordnungsrechtliche Eingriffe in den Wohnungsmarkt aus.

BAUGENEHMIGUNGEN WEITER AUF HOHEM NIVEAU

Im Jahr 2019 wurde in Deutschland der Bau von rund 360 600 Wohnungen genehmigt. Das waren 4 Prozent mehr an Baugenehmigungen als im Vorjahr 2018. Die Zahl der genehmigten Wohnungen befindet sich weiter auf hohem Niveau. Seit der Jahrtausendwende gab es nur 2016 mehr genehmigte Wohnungen von über 375 000 Einheiten.

Zur Bedienung der tatsächlichen Wohnungsnachfrage müsste die Zahl der Baugenehmigungen steigen. Prognosen zufolge liegt der jährliche Neubaubedarf deutschlandweit bei rund 350.000 bis 400.000 Wohnungen.

Der gesamtdeutsche Wohnungsbestand ist nach letztem Datenstand auf 42,2 Mio. Einheiten angewachsen, darunter ca. 1,2 Mio. Sozialwohnungen.



WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

BEAMTEN- BAU- UND WOHNUNGSVEREIN EMDEN EG

Statistisch stehen jedem Einwohner 46,7 m² Wohnfläche zur Verfügung. Gebremst wird die bauliche Entwicklung nach wie vor durch den Mangel an baureifen und bezahlbaren Grundstücken sowie Kapazitätsengpässe in der kommunalen Bauleitplanung und auf der bauausführenden Seite (Baugewerbe/Handwerk). Gestützt wird die Bautätigkeit durch anhaltende Wohnungsnachfragen und das weiterhin sehr niedrige Zinsniveau.

WOHNUNGSBAU IN NIEDERSACHSEN

Wie das Landesamt für Statistik Niedersachsen (LSN) mitteilte, sind im Jahre 2019 insgesamt 28.356 Wohnungen fertiggestellt worden und somit 3,6 Prozent mehr als im Vorjahr. Davon befinden sich 91 Prozent in neu errichteten Wohngebäuden, somit 25.715 Wohnungen. Im Vergleich zum Vorjahr ist das ein Anstieg von 3,9 Prozent.

Weitere 2.342 Wohnungen sind durch Baumaßnahmen an bestehenden Wohngebäuden (+6,4 Prozent) und 299 Wohnungen durch Baumaßnahmen von Nichtwohngebäuden erstellt worden.

Von den im Jahr 2019 neu erbauten Wohnungen in neu errichteten Wohngebäuden entfielen 11.258 Wohnungen (44 Prozent) auf Einfamilienhäuser, 2.596 Wohnungen (10 Prozent) in Zwei-

familienwohnhäuser und 11.725 Wohnungen (46 Prozent) im Geschosswohnungsbau (Gebäude mit drei oder mehr Wohnungen). Im Vergleich zum Vorjahr wuchs die Zahl der neuen Wohnungen mit einem Plus von 2,9 Prozent auf Einfamilienhäuser, einem Plus von 5,1 Prozent auf Zweifamilienhäuser und am stärksten im Geschosswohnungsbau mit einem Plus von 9,8 Prozent.

ARBEITSMARKT

Die gesamtdeutsche Wirtschaftsleistung wurde 2019 von 45,3 Mio. Erwerbstätigen erbracht. Damit stieg die jahresdurchschnittliche Erwerbstätigenzahl um rund 400.000 bzw. um 0,9 Prozent. Ursächlich ist ein Anstieg der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung, getrieben durch eine höhere Erwerbsbeteiligung und Zuwanderung von Arbeitskräften aus dem Ausland. Die Zahlen geringfügig Beschäftigter bzw. Selbständiger sind leicht rückläufig. Allerdings ist die Zahl der Mehrfachbeschäftigten laut Bundesagentur für Arbeit um 3,6 Prozent gestiegen.

Das Wirtschaftswachstum und die gute Arbeitsmarktsituation machen Deutschland weiter zu einem Hauptziel der EU-Binnenmigration.

Im Jahr 2019 waren jahresdurchschnittliche 2,27 Mio. Menschen arbeitslos gemeldet. Die Arbeitslosenquote sank

weiter auf 5,0 Prozent. Im Vergleich zum Jahre 2009 lag die Arbeitslosenquote noch bei 8,1 Prozent.

In Niedersachsen betrug nach Angaben der LSN die Arbeitslosenquote in 2019 durchschnittlich 5 Prozent. (-4,3 Prozent zum Vorjahr). Regionalbezogen auf die Stadt Emden betrug die Arbeitslosenquote 8,2 Prozent (+0,8 Prozent) und in der Stadt Aurich 6,3 Prozent (-2,5 Prozent).

WENIGER ASYLSUCHENDE

Die Zahl Asylsuchender ist erneut zurückgegangen, wenngleich das Problem damit lediglich in andere europäische Staaten, bzw. die EU-Außengrenzen verlagert wurde. Nach bisherigen Berechnungen wurden 2019 rund 166.000 Asylanträge gestellt – davon 142.500 Erstanträge (Vorjahr 185.850 bzw. 161.900). Hauptherkunftsländer der Flüchtlingsmigration sind Syrien, Irak, Türkei, Afghanistan.

BEVÖLKERUNG WÄCHST – ALLEIN DURCH ZUWANDERUNG

Die Bevölkerung in Deutschland ist nach letztem verfügbaren Datenstand für 2019 auf 83,2 Mio. und damit auf einen neuen Höchststand gewachsen (+200.000). Gleichzeitig ist das der geringste Zuwachs seit 2012. Die Jahre 2003 bis 2010 waren noch

von Bevölkerungsrückgängen geprägt (81,75 Mio. in 2010).

Die positive Bevölkerungsentwicklung stützt sich weiterhin und ausschließlich auf die Zuwanderung. Ohne Wanderungsgewinne würde die Bevölkerung seit 1972 schrumpfen. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung war seither negativ (Geburten versus Sterbefälle). 2019 wurden nach derzeitigen Berechnungen 790.000 Menschen geboren - 940.000 sind verstorben.

Der Ausländeranteil an der Gesamtbevölkerung erhöhte sich zuletzt Ende 2018 auf 12,2 Prozent (zuvor 11,7 Prozent). Die Zahl deutscher Staatsbürger sank im Vorjahresvergleich um 0,3 Prozent - die der ausländischen Mitbürger stieg um 4,2 Prozent. Ungeachtet steigender Bevölkerungszahlen setzt sich die demografische Entwicklung fort. Auch in den kommenden Jahren soll das Bevölkerungswachstum anhalten. Spätestens ab 2040 rechnen die Demografen mit Bevölkerungsrückgängen.

Aus wohnungswirtschaftlicher Sicht ist die Entwicklung der Zahl der Privathaushalte letztlich die entscheidendere Größe. Zwischen den Jahren 2000 und 2018 stieg deren Zahl um 9,7 Prozent (auf 41,4 Mio.), während die Einwoh-

nerzahl um 1,8 Prozent zulegen. Die durchschnittliche Haushaltsgröße sank auf 1,99 Personen. Ursächlich ist die anhaltende Zunahme der Ein- und Zwei-Personenhaushalte. 2018 lebte in 41,9 Prozent aller Haushalte nur eine Person. Ein- und Zwei-Personenhaushalte machten zusammen drei Viertel aller Haushalte aus.

In den nächsten 20 Jahren sind durch den aktuellen Altersaufbau ein Rückgang der Bevölkerung im Erwerbsalter und ein Anstieg der Seniorenzahl vorgezeichnet. Dies ist auch das Ergebnis der nunmehr schon 14. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung. Im Jahr 2060 sollen den Demografen zufolge in Deutschland zwischen 74 und 83 Mio. Menschen leben.

Bereits zwischen 1990 und 2018 stieg die Zahl der Menschen im Alter ab 67 Jahren um 54 Prozent auf 15,9 Mio. Bis 2039 soll sie auf rund 21 Mio. wachsen. Im Weiteren wird mit einer Stabilisierung auf diesem Niveau gerechnet. Die Zahl der über 80-jährigen soll bis 2022 auf 6,2 Mio. steigen. 2050 wird mit bis zu 10,5 Mio. Menschen in dieser Altersgruppe gerechnet.

GLOBALES UMFELD

Ebenfalls vor dem Hintergrund von Handelskonflikten und wachsender po-

litischer Unsicherheit hat das globale BIP-, Handels- und Investitionswachstum nachgelassen. Die Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) erwartet wie die Weltbank und der Internationale Währungsfonds (IFW) für das abgelaufene Jahr ein weltweites Wachstum von knapp 3 Prozent (davor 3,5-3,7 Prozent). China, zweitgrößte Volkswirtschaft nach den USA, ist in 2019 so langsam gewachsen wie seit 1990 nicht mehr. Nach 6,6 Prozent 2018 schloss es 2019 mit einem Plus von 6,1 Prozent ab. Auch in den USA fiel das Wachstum 2019 nach bisherigen Berechnungen schwächer aus (2,3 Prozent - erwartet wurden 2,7 Prozent).

PROGNOSE FÜR DEUTSCHLAND

Die Ende April veröffentlichte Frühjahrsprojektion 2020 zeigt auf, dass durch die Corona-Pandemie die Weltwirtschaft und mit ihr die deutsche Volkswirtschaft in eine Rezession geraten. Für das Jahr 2020 rechnet die Bundesregierung mit einem Rückgang des Bruttoinlandsprodukts um 6,3 Prozent (preisbereinigt). Für das Jahr 2021 wird im Zuge des Aufholprozesses ein Zuwachs in Höhe von 5,2 Prozent erwartet.



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 Nr. 100003 in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Aurich eingetragen. Die letzte Neufassung der Satzung vom 21. Juni 2018 ist am 19. Dezember 2018 in das Genossenschaftsregister eingetragen worden.

Satzungsgemäßer Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsver-sorgung. Unsere Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben, vermitteln, veräußern und betreuen. Sie kann alle im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Hierzu gehören Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und

Räume für Gewerbebetriebe, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen.

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

Die Beamten- Bau- und Wohnungsverein Emden eG verfügt zum 31. Dezember 2019 über 1.071 eigene Wohnungen mit einer vermietbaren Gesamtwohnfläche von rund 79.745 m², 1 Gewerbe-

einheit (Physiotherapiepraxis) mit 61 m² Nutzfläche und 111 Garagen sowie 96 Kfz-Stellplätze, davon 15 in einer Garagenhalle. Hinzu kommen eigene Büroflächen für die Verwaltung und ein Werkstattgebäude für den Regiebetrieb. Zum Bestand gehört ebenfalls das in Emden-Borssum befindliche Bauvor-ratsgelände mit 75.523 m².

Die Veränderung unseres Wohnungsbestandes resultiert aus der Fertigstellung der restlichen 12 von 28 Neubau-wohnungen in der Lise-Meitner-Straße in Emden-Larrelt sowie dem Verkauf des mit einem Einfamilienwohnhauses bebauten Grundstückes in der Bürgermeister-Schwiening-Straße 18 in Aurich.

Insgesamt wurden bis zum 31. Dezember 2019 noch drei Wohnungen im Rahmen des Wohnungseigentumsgesetzes von der Genossenschaft verwaltet. Der Verwaltervertrag wurde mit Beginn des neuen Jahres 2020 nicht fortgesetzt.

LAGEBERICHT

ORGANE DER GENOSSENSCHAFT

MITGLIEDER DES VORSTANDES

Heike Tobias-Broja, Emden

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

Andreas Wenholt, Leer

Fachwirt in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft..... hauptamtlich

Werner Nörtker, Hinte

Verwaltungsamtsrat der AOK i.R. nebenamtlich

MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATES

Hans-Erich Hoffmann, Emden ²⁾

Städtischer Angestellter i. R. Vorsitzender

Ingrid Reichert, Aurich ²⁾

Verwaltungsangestellte i. R. stellv. Vorsitzende

Peter Dolischnyj, Emden ^{1) 2)}

Verwaltungsfachangestellter i. R. Schriftführer

Dieter van Hove, Emden ¹⁾

Rechtsanwalt und Notar

Bernd van Ellen, Emden ²⁾

Städtischer Angestellter

Günther Wahoff, Emden ¹⁾

Beamter i. R.

Turnusgemäß scheidet folgende Mitglieder des Aufsichtsrates im Jahre 2020 aus:

Frau Ingrid Reichert und Herr Dieter van Hove

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:

	2019 T€	geplant 2019 T€	2018 T€
Jahresüberschuss	1.043	987	615
Umsatzerlöse aus Sollmieten	4.056	4.104	3.894
Aktivierung, Modernisierung, Neubau	2.273	2.274	5.113
Instandhaltung	1.061	1.020	1.243
Abschreibung	844	833	759
Zinsen und ähnl. Aufwendungen	290	267	302

Die Aufwendungen und Erträge wurden für das Geschäftsjahr unter dem Gesichtspunkt der kaufmännischen Vorsicht konservativ geplant. Zu den Planzahlen ergaben sich nur geringe Abweichungen.

Die ordentliche Steigerung des Jahresüberschuss im Vergleich zum Vorjahr hat sich im Wesentlichen aus den höheren aktivierten Eigenleistungen unseres Regiebetriebes bei den Modernisierungsmaßnahmen und den Erlös aus dem Verkauf des Einfamilienhauses in Aurich ergeben.

Für Instandhaltungsmaßnahmen sind geringfügig mehr Ausgaben angefallen als ursprünglich geplant waren.

Die Zinsaufwendungen sind aufgrund steigender Tilgungsanteile und einer Umschuldung gegenüber dem Vorjahr reduziert worden.

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 Neubautätigkeit, Wohnungsmodernisierungen und Bestandssanierungen haben nachhaltig positiven Einfluss und steigern die Wohnqualität. Die daraus resultierende Nutzerzufriedenheit hat einen niedrigeren 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 bezahlbaren, gut ausgestatteten Wohnungen ist unverändert hoch. Unser Geschäftsmodell ist nicht auf möglichst hohe Mieten und Gewinnmaximierung ausgerichtet, sondern auf dauerhafte Nutzung durch zufriedene Mitglieder, die pfleglich mit dem Wohnungsbestand umgehen und gute Nachbarschaften pflegen.

Die Zahl der Wohnungswechsel (Fluktuation) hat sich im Vergleich zum Vorjahr reduziert. Im abgelaufenen Jahr fanden 112 Wohnungswechsel statt, dies entspricht einer durchschnittlichen Fluk-

tuationsquote von 10,46 % (Vorjahr: 12,17 %). In 35 Fällen sind unsere Mieter nach außerhalb verzogen, 22 Kündigungen erfolgten aufgrund von Todesfällen, bei 4 Mietparteien mussten wir die fristlose Kündigung aussprechen und 36 Wechsel erfolgten aus anderen Gründen (Familienveränderung, Altersgründe oder Ähnliche). 15 Mieter sind unserer Genossenschaft durch den Umzug innerhalb des Bestandes treu geblieben.

Zum 31. Dezember 2019 standen insgesamt 49 Wohnungen leer (Vorjahr: 37). Somit beträgt die stichtagsbezogene Leerstandsquote 4,58 % (Vorjahr 3,49 %). Hauptsächlich für den Anstieg der Leerstandsquote war der höhere Investitionsaufwand in die Modernisierung und Instandhaltung von Leerwohnungen. Bei Auszügen nach langjährigen Nutzungsverhältnissen können die Wohnungen nicht sofort im Anschluss weitervermietet werden, sondern sind vorher erst umfassend zu sanieren. Folglich ist auch die zeitliche Dauer des Leerstandes länger. So waren bei 17 Wohnungen die notwendigen Modernisierungsarbeiten und bei 5 Wohnungen die Instandhaltungsmaßnahmen noch nicht abgeschlossen, 8 Wohneinheiten konnten aus Gründen

LAGEBERICHT

GESCHÄFTSVERLAUF AUF EINEN BLICK

des geplanten Abrisses, Auslauf eines Erbpachtvertrages und Unbewohnbarkeit nicht weiter angeboten werden. Die übrigen 19 Leerstände waren fluktuationsbedingt.

Die durchschnittliche Nutzungsgebühr (Sollmiete ohne Betriebs- und Heizkosten) für Wohnraum lag stichtagsbezogen am 31.12.2019 bei 4,40 € pro qm Wohnfläche (Vorjahr: 4,30 € pro qm) bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 74,46 qm. Im Geschäftsjahr 2019 wurden lediglich modernisierungs- oder fluktuationsbedingte Mietanpassungen durchgeführt.

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unserer Wohnungsgenossenschaft positiv, da wir durch umfassende Modernisierungsmaßnahmen die Vermietbarkeit unserer Wohnungen sichern und so uns auch auf dem Angebotsmarkt behaupten können. Auch die im Vergleich zum Vorjahr geringere Fluktuation zeigt, dass das Wohnen in unserer Genossenschaft sehr geschätzt wird.

INVESTITIONEN

Im Geschäftsjahr 2019 haben wir wieder umfangreiche Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen in unseren Wohnungen durchgeführt. Die Modernisierungsmaßnahmen betrafen im Wesentlichen die Erneuerungen von Fenster und Türen, der Heizungsanlagen, der Sanitär- und Elektroinstalltionen sowie umfangreiche Maßnahmen zur Schall- und Wärmedämmung. Aber auch die Weiterentwicklung unseres Bestandes erfolgte durch die planmäßige Fertigstellung des letzten Bauabschnittes in unserem Neubauprojekt

Lise-Meitner-Straße 68 a-d, 70 a-k in Emden-Larrelt.

In der neu erstellten Wohnanlage Lise-Meitner-Straße entstanden insgesamt vier Reihenhäuser mit je einer Wohneinheit sowie zwölf Reihenhäuser mit je zwei Wohneinheiten. Die 28 Wohneinheiten haben eine Gesamtwohnfläche von 2.176 qm. Die ersten 16 Wohneinheiten sind bereits im November 2018 bezogen worden. Die restlichen 12 Wohneinheiten wurden im Juni 2019 fertiggestellt und an unsere Mitglieder vermietet. Mit den investierten Baukosten im Geschäftsjahr 2019 von 995 T€ sind für das Projekt rund 5,5 Millionen Euro an Baukosten ausgegeben worden. Zur Finanzierung des besonders energieeffizienten Neubaus wurden auch KfW-Darlehen in Anspruch genommen. Aus dem KfW-Finanzierungsprogramm wird uns ein Tilgungszuschuss in Höhe von 70 T€ gutgeschrieben.

Auch werden wir die Erweiterung unseres genossenschaftlichen Wohnungsbestandes durch den Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit je 8 Wohneinheiten in Aurich, Kirchdorfer Straße 29-31 vorantreiben. Eine Baugenehmigung ist uns bereits erteilt worden. An Planungskosten sind im abgelaufenen Geschäftsjahr 151 T€ entstanden.

Zudem wurde damit begonnen einen Fahrradabstellschuppen durch unseren Regiebetrieb zu erstellen. Dafür sind rund 20 T€ angefallen. Die Fertigstellung wird in 2020 erfolgen.

Die Aufwendungen für die Instandhaltung zuzüglich Eigenleistungen unseres

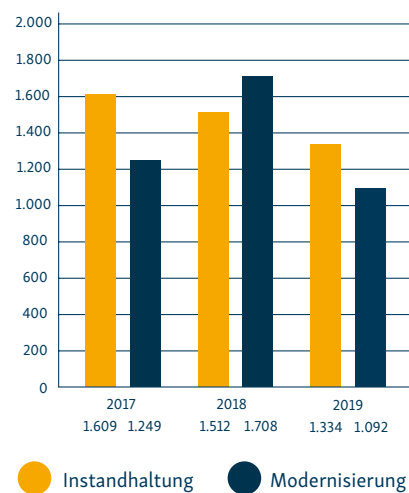
Regiebetriebes und abzüglich Versicherungsentschädigungen betrugen im Geschäftsjahr 1.334 T€. Das sind durchschnittlich 16,73 € pro qm Wohn- und Nutzfläche (Vorjahr: 19,11 pro qm).

Für aktivierungspflichtige Wohnungsmodernisierungen sind 1.092 T€ (Vorjahr: 1.708 T€) aufgewendet worden, darin sind Eigenleistungen mit 426 T€ (Vorjahr: 357 T€) enthalten. Das sind durchschnittlich 13,69 € pro qm Wohn- und Nutzfläche (Vorjahr: 21,59 pro qm).

Unsere Investitionen in die Bestandserhaltung beträgt insgesamt 2.426 T€ (Vorjahr: 3.220 T€). Damit haben wir durchschnittlich 30,42 € pro qm Wohn- und Nutzfläche (Vorjahr: 40,69 € pro qm) investiert.

Die Gesamtinvestitionen in den Wohnungsbestand für Instandhaltung, Modernisierung und Neubauten einschließlich der Eigenleistungen lagen im Geschäftsjahr bei 3.592 T€.

Bestandserhaltung in T€





LAGEBERICHT

GESCHÄFTSVERLAUF AUF EINEN BLICK

BETRIEBSKOSTEN

Die umlagefähigen Betriebskosten 2019 (ohne Heiz- und Warmwasserkosten) aller unserer Liegenschaften belaufen sich auf insgesamt 1.151 T€ (Vorjahr: 1.132 T€). Das sind durchschnittlich ca. 1,20 € je qm Wohnfläche und Monat (Vorjahr: ca. 1,19 € je qm). Damit sind die Betriebskosten im Durchschnitt nach wie vor fast unverändert geblieben.

In der Pflege der Außenanlagen konnte die Erhöhung der Stundenlöhne durch die gegenüber dem Vorjahr geringere Anzahl an aufgewendeten Stunden noch kompensiert werden. Allerdings traf dies nicht bei allen Abrechnungseinheiten zu.

Da sowohl die Grundstückspflege als auch die Treppenhausreinigung den Gesamteindruck eines Hauses widerspiegelt, werden wir hier weiterhin besonderen

Wert darauflegen. Im Zuge der demografischen Entwicklung werden wir damit rechnen, dass die Pflegearbeiten immer weniger von unseren Mietern ausgeführt werden können und wir diese an unseren Regiebetrieb oder aber auch an Fremdfirmen vergeben werden müssen.

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. In diesem Bereich werden wir die gesetzlichen Vorgaben nur durch weitere Digitalisierung erfüllen können.

ENTWICKLUNG DER HEIZKOSTEN

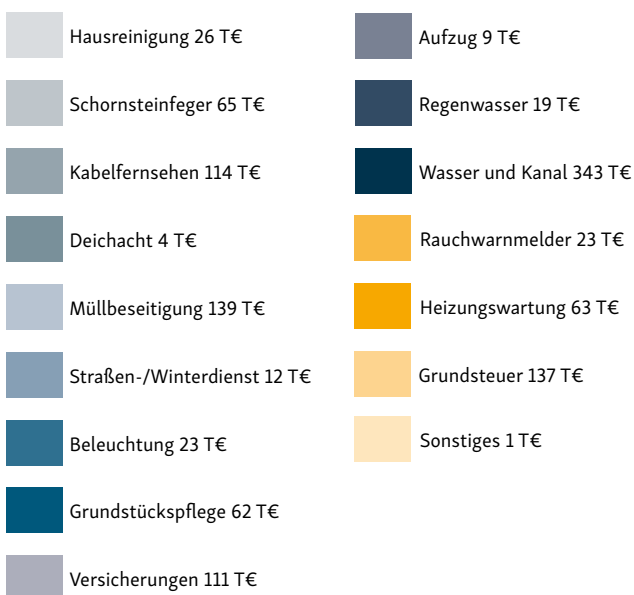
In unserer Genossenschaft waren im Jahr 2019 insgesamt 211 Wohnungen an

22 Zentralheizungsanlagen angeschlossen. Davon werden ca. 50 Prozent der Wohnungen über die Zentralheizungsanlagen mit Warmwasser versorgt.

Die noch abzurechnenden Heizkosten inklusive der Warmwassererwärmung für 2019 betrug 145 T€ (Vorjahr: 141 T€). Das sind durchschnittlich 0,76 € je qm beheizte Wohnfläche (Vorjahr 0,73 € je qm).

Im Vergleich zum Vorjahr sind die Gesamtkosten leicht angestiegen.

Zu den vorstehenden Betriebs- und Heizkosten wurde eine Wertberichtigung wegen Leerstand von 44 T€ vorgenommen.



LAGEBERICHT

GESCHÄFTSVERLAUF AUF EINEN BLICK

MITGLIEDERENTWICKLUNG UND BETREUUNG

Zum 31. Dezember 2019 hatte die Genossenschaft insgesamt 1.984 Mitglieder (Vorjahr: 1.979). Die Anzahl der Geschäftsanteile erhöhte sich auf insgesamt 4.823 (Vorjahr 4.776). Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um 11.769,37 € auf 1.252.636,26 € (Vorjahr 1.240.866,89 €). Ein Geschäftsanteil beträgt 260,00 €. Satzungsgemäß haften die Mitglieder nur mit ihren Geschäftsanteilen. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

Die Mitgliedschaft in einer Wohnungsbau-genossenschaft 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.

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. Für den Erstbezug von errichteten Neubauten sind mindestens 5 Anteile zu zeichnen.

MITGLIEDERBEWEGUNG

	Mitglieder	Anteile
Stand 01.01.2019	1.979	4.776
+ Zugänge	131	296
- Abgänge	-126	-249
Stand 31.12.2019	1.984	4.823

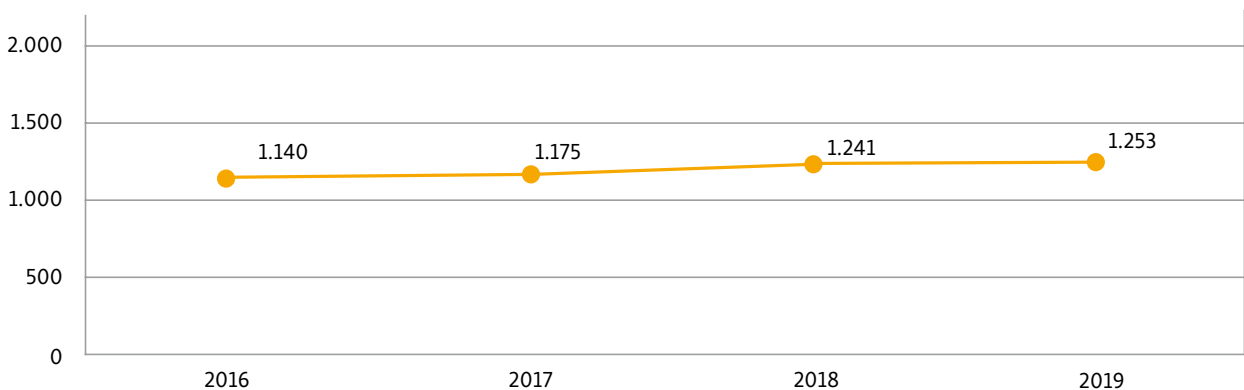
ZAHL DER ARBEITNEHMER

Die Genossenschaft beschäftigt im Geschäftsjahr 2019 neben zwei hauptamtlichen Vorstandmitgliedern sowie einem nebenamtlichen Vorstandsmitglied im Durchschnitt 19 Arbeitnehmer (davon elf Handwerker und vier 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 DER VERBLEIBENDEN MITGLIEDER

Angaben in T€



LAGEBERICHT

WIRTSCHAFTLICHE LAGE DER GENOSSENSCHAFT

VERMÖGENSLAGE

Die Vermögenslage stellt sich zum 31. Dezember 2019 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31.12.2019		31.12.2018		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	27.557	93,3	26.199	92,3	1.358
Finanzanlagen	0	0,0	0	0,0	0
Umlaufvermögen (kurzfristig)	1.760	6,0	2.072	7,3	-312
Umlaufvermögen (lang-/mittelfristig)	224	0,8	109	0,4	115
Aktive RAP	0	0,0	0	0,0	0
Gesamtvermögen	29.541	100,0	28.380	100,0	1.161
Eigenmittel (lang-/mittelfristig)	13.508	45,7	12.500	44,0	1.008
Eigenmittel (kurzfristig)	62	0,2	52	0,2	10
Rückstellungen (lang-/mittelfristig)	345	1,2	350	1,2	-5
Rückstellungen (kurzfristig)	113	0,4	119	0,4	-6
Verbindlichkeiten (lang-/mittelfristig)	13.822	46,8	13.095	46,1	727
Verbindlichkeiten (kurzfristig)	1.667	5,6	2.245	7,9	-578
Passive RAP (kurzfristig)	24	0,1	19	0,1	5
Gesamtkapital	29.541	100,0	28.380	100,0	1.161

Über 93 % des Kapitals der Beamten-Bau- und Wohnungsvereins eG sind in die Immobilien des Anlagevermögens investiert. Es ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt.

gerechneten Heiz- und Betriebskosten (unfertige Leistungen) von 1.253 T€.

Das Eigenkapital unserer Genossenschaft erhöhte sich um 8,11 % auf 13.570 T€. Die Eigenkapitalquote beträgt zum Bilanzstichtag 45,9 % (Vorjahr: 44,2 %).

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 leicht erhöht.

Das Umlaufvermögen beläuft sich auf 6,8 % der Bilanzsumme. Größte Position ist der Bestand an noch nicht ab-

Die Kapitalstruktur zeigt, dass die langfristigen Vermögenswerte der Beamten-Bau- und Wohnungsvereins eG im

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 Modernisierungen, die regelmäßigen Instandhaltungsmaßnahmen sowie die laufende Schuldentilgung tragen zu können. Der Jahresüberschuss ermöglicht auch in diesem Geschäftsjahr eine Ausschüttung einer Dividende. Um die in den vergangenen Geschäftsjahren stetig gesunkene Eigenkapitalquote wieder aufzufangen und auch der seit

Jahren in Deutschland herrschenden Niedrigzinsphase Rechnung zu tragen wird die Ausschüttung einer Dividende unter den sonst üblichen 4 % vom Vorstand empfohlen.

Bei den für die Finanzierung des Anlagevermögens aufgenommenen Fremdmitteln handelt es sich ausschließlich um langfristige Annuitätendarlehen.

Unsere Genossenschaft verfügt über ein Kontingent an Terminkrediten mit einem äußerst attraktiven Zinssatz.

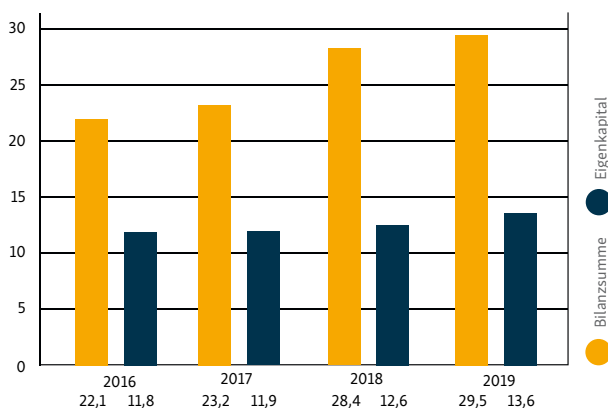
Sie dienen dem kurzfristigen Liquiditätsausgleich und wurden im Geschäftsjahr 2019 vollständig in Anspruch genommen.

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 1,99 % (Vorjahr: 1,8 %).

BILANZENTWICKLUNG

Angaben in Mio. €



KAPITALSTRUKTUR

	31.12.2019		31.12.2018	
	T€	%	T€	%
Eigenkapital	13.570	45,9	12.552	44,2
Rückstellungen	458	1,6	469	1,7
Fremdkapital	15.489	52,4	15.340	54,1
RAP	24	0,1	19	0,1
Gesamtkapital	29.541	100,0	28.380	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	2019 T€	2018 T€
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	768,6	169,1
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	1.322,4	1.714,0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-2.138,9	-5.112,5
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	416,7	3.998,0
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	368,8	768,6

ZUSAMMENSETZUNG FINANZMITTELFONDS	2019 T€	2018 T€
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	368,8	768,6
Jederzeit fällige Verbindlichkeiten	0,0	0,0
	368,8	768,6

LAGEBERICHT

KAPITALFLUSSRECHNUNG

KAPITALFLUSSRECHNUNG	2019 T€	2018 T€
+/- Jahresergebnis	1.042,9	615,0
+ Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	844,1	489,1
+/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	-7,2	2,5
-/+ Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-248,7	0,0
= Cashflow nach DVFA/SG*	1.631,1	1.106,6
-/+ Zunahme/Abnahme sonstige Aktiva	-17,7	7,0
+/- Zunahme/Abnahme sonstige Passiva	-569,7	311,4
+/- Zinsaufwendungen/Zinserträge	278,7	289,0
+/- Ertragsteueraufwand/-ertrag	0,3	0,1
-/+ Ertragsteuerzahlungen/-erstattungen	-0,3	-0,1
= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	1.322,4	1.714,0
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	250,0	0,0
- Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände und in das Sachanlagevermögen	-2.273,3	-5.112,5
- Einzahlungen in Bausparverträge	-115,6	0,0
+ Erhaltene Zinsen	0,0	0,0
= Cashflow aus Investitionstätigkeit	-2.138,9	-5.112,5
+/- Veränderung des Geschäftsguthabens	22,1	45,0
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	1.266,5	4.707,8
- Planmäßige Tilgungen	-443,5	-417,8
- Außerplanmäßige Tilgungen	-101,7	0,0
- Gezahlte Zinsen	-279,8	-291,4
- Gezahlte Dividenden	-46,9	-45,6
= Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	416,7	3.998,0
= Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	-399,8	599,5

(*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 524,5 T€ erhöht. Er weist den Jahresüberschuss korrigiert um die nicht liquiditätswirksamen Abschreibungen und Veränderungen der langfristigen Rückstellungen aus.

Von den Investitionen des Geschäftsjahres entfallen 995 T€ für den Neubau Lise-Meitner-Straße, 1.092 T€ auf aktivierungspflichtige Modernisierungsmaßnahmen, 151 T€ für Bauvorbereitungskosten des geplanten Neubaus Kirchdorfer Straße in Aurich, 13 T€ für die Betriebs- und Geschäftsausstattung und 3 T€ für Immaterielle Anlagen.

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit nicht nur ausreichte,

um die planmäßige Tilgung und die vorgesehene Dividendenausschüttung zu finanzieren, sondern darüber hinaus für weitere Investitionszahlungen zur Verfügung stand.

FINANZIERUNGSMITTEL

Zur Nachfinanzierung unseres Neubaus in Emden in der Lise-Meitner-Straße wurde im Geschäftsjahr ein Annuitätendarlehen von 600 T€ aufgenommen.

Die bisher angefallenen Bauvorbereitungskosten für das Neubauvorhaben in Aurich konnten aus Eigenmitteln erbracht werden. Zur Realisierung des Bauvorhabens ist die Aufnahme weiterer Fremdmittel notwendig. Auf der Grundlage des sehr guten Ratings ist die Genossenschaft in der Lage, diese Finanzierungsmittel zu sehr günstigen Konditionen zur Finanzierung aufzunehmen.

Die bereits im Vorjahr in Anspruch genommenen Terminkredite von insgesamt 400 T€ wurden zur Liquiditätsüberbrückung in das Geschäftsjahr 2020 hinein verlängert.

Für Modernisierungsmaßnahmen im Geschäftsjahr 2019 wurden keine Fremdmittel aufgenommen.

Ein Darlehen ist mit dem Ablauf der Zinsfestschreibung zu besseren Konditionen umgeschuldet worden.

Unsere Genossenschaft war im Geschäftsjahr in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen jederzeit nachzukommen. Auch in Zukunft ist die Zahlungsfähigkeit durch den regelmäßigen Liquiditätszufluss aus den Mieterlösen und der sorgfältigen Vergabe von Investitionsaufträgen gegeben.

ERTRAGSLAGE

Der im Geschäftsjahr 2019 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	31.12.2019	31.12.2018	Veränderungen	
	T€	T€	T€	%
Umsatzerlöse einschl. Bestandserhöhung bzw. Bestandsverminderung	5.309	5.126	183	3,6
Zinserträge	0	0	-	-
Sonstige Erträge/aktivierte Eigenleistungen	871	763	108	14,2
Zwischensumme Erlöse	6.180	5.889		
Aufwendungen für bezogene Leistungen	2.261	2.432	-171	-7,0
Abschreibungen	844	759	85	11,2
Personalaufwand	1.320	1.334	-14	-1,0
Zinsaufwand	290	302	-12	-4,0
Sonstige Aufwendungen	282	311	-29	-9,3
Steuern	140	136	4	2,9
Zwischensumme Aufwendungen	5.137	5.274		
Jahresüberschuss	1.043	615		

LAGEBERICHT

WIRTSCHAFTLICHE LAGE DER GENOSSENSCHAFT

Die Aufteilung der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung im Einzelnen:

ERLÖSE AUS	2019 €	2018 €
1. Sollmieterträge	4.203.747	4.024.606
Erlösschmälerungen	-148.139	-129.737
2. Betriebskosten	1.125.481	1.134.373
Heizkosten	147.448	136.486
Erlösschmälerungen	-39.025	-35.529
3. Aufwendungszuschüsse	0	0
Summe	5.289.512	5.130.199

BETRIEBSFUNKTIONEN	2019 T€	2018 T€	Δ T€
Hausbewirtschaftung	703,1	261,9	441,2
Sonstiger Geschäftsbereich	339,7	83,0	256,7
Verwaltungsbetreuung	0,1	0,1	0,0
Außerplanmäßige Abschreibung	0,0	270,0	-270,0
Ergebnis	1.042,9	615,0	427,9

Unser Kerngeschäft ist die Vermietung der Genossenschaftswohnungen. Die seit Jahren hohen Aufwendungen für die Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen beeinträchtigen einerseits die Ertragslage, aber erhalten andererseits die Bausubstanz und sichern die künftige Vermietbarkeit unseres Wohnungsbestandes. Nachhaltig sichern steigende Mieteinnahmen die hohen Investitionen in unsere Bestandsobjekte.



LAGEBERICHT

WIRTSCHAFTLICHE LAGE DER GENOSSENSCHAFT

BETRIEBLICHE KENNZAHLEN	2019	Kennzahlen	
	T€	2019	2018
Eigenkapitalquote			
<u>Bilanziertes Eigenkapital</u>	13.570		
Bilanzsumme	29.541	%	45,9 44,2
Eigenkapitalrentabilität			
<u>Jahresüberschuss + Ertragssteuern</u>	1.043		
Eigenkapital	13.570	%	7,7 4,9
Gesamrentabilität			
<u>Jahresüberschuss + Ertragssteuern + Fremdkapitalzinsen</u>	1.322		
Bilanzsumme	29.541	%	4,5 3,2
Anlagendeckungsgrad			
<u>Eigenkapital + langfr. Rückstellungen + Dauerschulden</u>	27.737		
Anlagevermögen	27.557	%	100,7 99,2
Fremdkapitalkosteneinsatz			
<u>Fremdkapitalzinsen</u>	279		
Langfristiges Fremdkapital	13.822	%	2,0 2,2
Dynamischer Verschuldungsgrad			
<u>Dauerfremdfinanzierungsmittel</u>	13.822		
Cashflow nach DVFA/SG	1.631	<i>Jahre</i>	8 12
Tilgungskraft			
<u>Cashflow nach DVFA/SG</u>	1.631		
Planmäßige Tilgungen	443	<i>Faktor</i>	3,7 2,6
Tilgungsquote			
<u>Planmäßige Tilgungen</u>	443		
Durchschnittliche Dauerschulden	13.822	%	3,2 3,2
Umsatzrentabilität			
<u>Umsatzerlöse</u>	5.291		
Eigenkapital	13.570	%	39,0 40,9
Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen			
<u>Anzahl der Wohneinheiten (stichtagsbezogen)</u>		<i>Anzahl</i>	1.071 1.060
Wohn- und Nutzfläche (stichtagsbezogen)		<i>m²</i>	79.806 79.126
Mietenmultiplikator			
<u>Grundstücke mit Wohn-, Geschäfts- und anderen Bauten</u>	26.995		
Jahresmietensoll abzgl. Erlösschmälerung + Mietzuschüsse	4.056	<i>Faktor</i>	6,7 6,1
Erlösschmälerungsquote			
<u>Erlösschmälerungen</u>	148		
Jahresmietensoll + Aufwendungszuschüsse	4.204	%	3,5 3,2
Durchschnittliche Wohnungssollmiete per 31.12.		<i>€/m²/mtl.</i>	4,40 4,30
Investitionen zur Bestandserhaltung je m² p. a.		<i>€/m²</i>	30,42 40,69

LAGEBERICHT

NACHTRAGSBERICHT & PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

NACHTRAGSBERICHT

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

PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

In den nächsten Jahren werden weiterhin hohe Investitionen in den Bestandswohnungen für Instandhaltung und Modernisierung sowie in die Pflege des Wohnumfeldes notwendig sein.

Das geplante Neubauvorhaben in Aurich in der Kirchdorfer Straße 29–31 wird unseren Bestand an barrierefreien Wohnungen sinnvoll erweitern.

Die Baugenehmigung liegt uns bereits vor. Wenn sich die Lage nach der COVID-19-Pandemie weiter normalisiert, werden wir die Baumaßnahmen vorantreiben.

Neben dem Bauvorhaben in Aurich werden wir auch weitere Neubauten in Zukunft zur Verjüngung unseres Bestandes planen. Ebenso werden wir nicht aus den Augen verlieren, dass die Nachfrage nach bezahlbaren barrierearmen Wohnformen in den Folgejahren steigen wird.

Unsere Geschäftspolitik ist seit jeher auf Nachhaltigkeit ausgerichtet, was zu einer positiven Entwicklung des Bestandes beiträgt.

Die aktuelle Zinsentwicklung auf historisch niedrigem Niveau begünstigt die Ertragslage. Durch steigende Tilgungsanteile bei den Annuitätendarlehen unter Berücksichtigung gleichmäßiger Verteilung der Zinsbindungsfristen halten sich die Zinsänderungsrisiken für unsere Genossenschaft im überschaubaren Rahmen.

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

Die wegen der COVID-19-Pandemie geplante moderate Erhöhung der Nutzungsgebühr wird für alle Wohnungen auf das Jahr 2021 verschoben und sichert unsere hohen Investitionen in die Bestandserhaltung.

Für das Geschäftsjahr 2020 planen wir gemäß Wirtschaftsplan für Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung 5.334 T€ und Instandhaltungsaufwendungen von 1.200 T€ sowie Zinsaufwendungen von 250 T€, so dass ein Jahresüberschuss von rund 1.300 T€ erwartet werden kann. Aus dem Jahresüberschuss wird unser Eigenkapital weiter gestärkt und die finanzielle Basis für künftige Investitionen weiter verbessert.

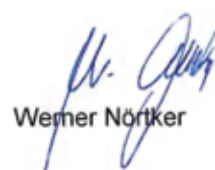
Unser Risikomanagementsystem erfasst das Controlling und die regelmäßige interne Berichterstattung. Es wird laufend aktualisiert. Wesentliche Risiken sind nicht erkennbar. Auch für die Zukunft erwarten wir eine günstige Vermietungssituation mit leicht steigenden Nutzungsgebühren und zusätzlichen Neubauwohnungen. Weitere Chancen werden wir bei Wirtschaftlichkeit durch Neubau von Wohnungsbeständen ebenso wahrnehmen. Wohnungs- und Grundstücksverkäufe werden je nach Wirtschaftlichkeit nicht ausgeschlossen.

Emden, 10. Juni 2020

Der Vorstand:


Heike Tobias-Broja


Andreas Wenholt


Werner Nörtker



JAHRESABSCHLUSS

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2019

Aktiva

	€	€	Vorjahr T€
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen		2.877,00	2.535,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	26.890.234,89		23.446.548,81
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten	104.776,54		108.408,54
3. Grundstücke ohne Bauten	253.545,11		253.545,11
4. Technische Anlagen und Maschinen	0,00		0,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	82.211,51		100.106,51
6. Anlagen im Bau	19.901,60		2.235.475,76
7. Bauvorbereitungskosten	203.569,29	27.554.238,94	52.701,85
		27.557.115,94	26.199.321,58
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Unfertige Leistungen und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	1.252.701,22		1.234.251,56
2. Andere Vorräte	16.143,66	1.268.844,88	17.035,91
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	26.560,87		41.888,38
3. Sonstige Vermögensgegenstände	95.764,88	122.325,75	10.173,39
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	368.767,26		768.625,98
2. Bausparguthaben	224.331,22	593.098,48	108.743,62
		1.984.269,11	2.180.718,84
		29.541.385,05	28.380.040,42

Passiva

	€	€	Vorjahr T€
A. EIGENKAPITAL			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	62.140,00		50.280,00
2. der verbleibenden Mitglieder	1.252.636,26		1.240.866,89
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen Rückständige fällige Einzelzahlungen auf Geschäftsanteile: € 1.343,80 (Vorjahr: € 893,11)	0,00	1.314.776,26	1.560,00
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	1.730.000,00		1.620.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage	6.800.000,00		6.050.000,00
3. Andere Ergebnisrücklagen	3.142.101,42	11.672.101,42	3.139.032,92
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	400.000,00		350.000,00
2. Jahresüberschuss	1.042.911,21		615.034,16
3. Einstellung in Ergebnisrücklagen	860.000,00	582.911,21	515.000,00
		13.569.788,89	12.551.773,97
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	383.945,00		387.132,00
2. Sonstige Rückstellungen	74.725,00		82.322,00
		458.670,00	469.454,00
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	13.268.407,12		12.386.187,23
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	553.821,95		711.825,94
3. Erhaltene Anzahlungen	1.424.716,77		1.418.670,30
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	32.042,04		53.870,30
5. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	173.454,66		727.958,30
6. Sonstige Verbindlichkeiten davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 0,00 (Vorjahr: € 0,00) davon aus Steuern: € 96,03 (Vorjahr: € 0,00)	36.418,59	15.488.861,13	15.340.265,42
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
		24.065,03	18.547,03
		29.541.385,05	28.380.040,42



JAHRESABSCHLUSS

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS ZUM 31. DEZEMBER 2019

	€	€	Vorjahr T€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	5.289.512,46		5.130.199,38
b) aus Betreuungstätigkeit	524,59		524,59
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	776,52	5.290.813,57	578,73
2. Erhöhung/Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		18.449,66	-4.985,38
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		491.974,08	356.663,40
4. Sonstige betriebliche Erträge		379.015,03	405.994,79
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen, Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		2.260.546,24	2.432.373,70
6. Rohergebnis		3.919.706,10	3.456.601,81
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.022.752,52		1.041.552,56
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung: € 78.762,38 (Vorjahr: € 85.308,26)	297.580,08	1.320.332,60	291.931,75
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		844.247,71	759.035,24
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		281.908,48	310.586,92
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		15,75	10,88
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Aufzinsung: € 11.416,00 (Vorjahr: € 13.290,00)		290.051,80	302.259,24
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		312,71	71,23
13. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		1.182.868,55	751.175,75
14. Sonstige Steuern		139.957,34	136.141,59
15. Jahresüberschuss		1.042.911,21	615.034,16
16. Gewinnvortrag		400.000,00	350.000,00
17. Einstellung in Ergebnismrücklagen		860.000,00	515.000,00
18. Bilanzgewinn		582.911,21	450.034,16

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2019

BEAMTEN- BAU- UND WOHNUNGSVEREIN IN EMDEN EINGETRAGENE GENOSSENSCHAFT EMDEN

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, Rücklagenpiegel, 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. Eigen-

ne Leistungen bei Modernisierungsmaßnahmen werden in Höhe von € 491.974,08 (Vorjahr: € 356.663,40) 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.

Geringwertige Anlagegüter mit Anschaffungskosten von € 60,00 bis € 250,00 (bis 2017 € 150,00) werden in Anlehnung an § 6 Abs. 2 Satz 1 EStG im Anschaffungsjahr voll abgeschrieben. Für geringwertige Anlagegüter mit Anschaffungskosten von € 250,00 (bis 2017 € 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 € 1.252.701,22 (Vorjahr: € 1.234.251,56). Voraussichtlich nicht abzurechnende Leistungen wurden in Höhe von € 43.600,00 (Vorjahr: € 38.500,00) wertberichtigt.



ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2019

BEAMTEN- BAU- UND WOHNUNGSVEREIN IN EMDEN EINGETRAGENE GENOSSENSCHAFT

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 € 1.314.776,26 (Vorjahr: € 1.292.706,89).

Ergebnisrücklagen

Die Entwicklung der Ergebnisrücklagen zeigt sich wie folgt:

	Stand am 01.01.2019	Einstellung aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	Einstellung aus Bilanzgewinn des Vorjahres	Stand am 31.12.2019
	2019 (2018) €	2019 (2018) €	2019 (2018) €	2019 (2018) €
Gesetzliche Rücklage	1.620.000,00 (1.555.000,00)	110.000,00 (65.000,00)	0,00 (0,00)	1.730.000,00 (1.620.000,00)
Bauerneuerungsrücklage	6.050.000,00 (5.600.000,00)	750.000,00 (450.000,00)	0,00 (0,00)	6.800.000,00 (6.050.000,00)
Andere Ergebnisrücklagen	3.139.032,92 (3.097.477,26)	0,00 (0,00)	3.068,50 (41.555,66)	3.142.101,42 (3.139.032,92)
	10.809.032,92 (10.252.477,26)	860.000,00 (515.000,00)	3.068,50 (41.555,66)	11.672.101,42 (10.809.032,92)

Pensionsrückstellungen

Die Bewertung erfolgt nach dem international anerkannten Anwartschaftsbarwertverfahren. Bei der Bewertung der Pensionsrückstellungen werden gemäß einem versicherungs-mathematischen Gutachten künftige Lohn- und Gehaltssteigerungen sowie Rentenanpassungen berücksichtigt. Zur Ermittlung der Verpflichtungen werden die Sterbetafeln nach Prof. Dr. Klaus Heubeck (Richttafeln 2018 G) zugrunde gelegt. Die Rückstellungen werden pauschal mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz abgezinst, der sich bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren ergibt und der von der Deutschen Bundesbank veröffentlicht wird.

Die Bewertung der Pensionsrückstellungen basiert auf folgenden Rechnungsgrundlagen:

Gehaltstrend:	0,00 %
Rententrend:	1,50 %
Fluktuation:	0,00 %
Rechnerische Altersgrenze:	65 Jahre
Zinssatz:	2,71 % am 31.12.2019 (10-Jahres-Durchschnitt / 12/2019)

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2019

JAHRESABSCHLUSS

Aus der Abzinsung der Pensionsrückstellungen mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre ein Unterschiedsbetrag in Höhe von € 21.989,00 (Vorjahr: € 27.190,00). 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:

	2019 €	2018 €
Urlaubsansprüche	41.825,00	41.322,00
Prüfung Jahresabschluss	15.000,00	15.000,00
Erstellung Jahresabschluss	11.000,00	11.500,00
Veröffentlichung, Mitgliederversammlung	5.400,00	5.500,00
Steuerberatungskosten	1.500,00	1.500,00
Berufsgenossenschaft	0,00	7.500,00
	74.725,00	82.322,00

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind mit ihren Erfüllungsbeträgen bewertet.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und gegenüber anderen Kreditgebern sind in Höhe von € 13.822.229,07 (Vorjahr: € 13.098.013,17) durch Grundpfandrechte besichert. Zu den Verbindlichkeiten, deren Laufzeiten und Sicherheiten wird auf den Verbindlichkeitspiegel verwiesen.

In den Verbindlichkeiten sind mit Ausnahme noch nicht fälliger Darlehens- und Bereitstellungszinsen in Höhe von € 13,35 (Vorjahr: € 2.011,74) 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.



ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2019

JAHRESABSCHLUSS

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Periodenfremde Erträge und Aufwendungen

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

	2019 €	2018 €
Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	248.927,08	0,00
Erträge aus Vereinnahmung von Geschäftsguthaben und anderen Verbindlichkeiten gegenüber Mitgliedern	10.120,80	4.262,30
Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen zu Forderungen	2.201,34	1.412,45
Erträge aus Zahlungseingängen von in früheren Jahren abgeschrieben Forderungen	1.807,28	0,00
Erträge aus früheren Jahren	1.048,11	163,97
Erträge aus Zuschreibungen zum Anlagevermögen	0,00	270.000,00
Zuführung zu Einzelwertberichtigungen zu Forderungen	-23.879,77	-27.544,95
Abschreibungen auf Mietforderungen und sonstige Vermögensgegenstände	-1.917,20	-1.083,87

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen enthalten € 11.416,00 (Vorjahr: € 13.290,00) aus der Aufzinsung von Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen sowie im Vorjahr von langfristigen sonstigen Rückstellungen. Darüber hinaus sind in dem Posten Bereitstellungszinsen von € 3.077,18 (Vorjahr: € 53.410,05) berücksichtigt.

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2019

JAHRESABSCHLUSS

VERBINDLICHKEITENSPIEGEL

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

	INSGESAMT	DAVON			GESICHERT	Art der Sicherheit*
		RESTLAUFZEIT				
		bis zu 1 Jahr	zwischen 1-5 Jahren	über 5 Jahre		
2019 (2018) €	2019 (2018) €	2019 (2018) €	2019 (2018) €	2019 (2018) €	2019 (2018) €	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	13.268.407,12 (12.386.187,23)	875.353,69 (379.266,23)	1.881.551,84 (1.956.292,84)	10.511.501,59 (10.050.628,16)	13.268.407,12 (12.386.187,23)	GPR (GPR)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	553.821,95 (711.825,94)	38.453,67 (60.329,31)	147.309,43 (143.352,46)	368.058,85 (508.144,17)	553.821,95 (711.825,94)	GPR (GPR)
Erhaltene Anzahlungen	1.424.716,77 (1.418.670,30)	1.424.716,77 (1.418.670,30)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	32.042,04 (53.870,30)	32.042,04 (53.870,30)				
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	173.454,66 (727.958,30)	173.454,66 (727.958,30)				
Sonstige Verbindlichkeiten	36.418,59 (41.753,35)	36.418,59 (41.753,35)				
Gesamtbetrag	15.488.861,13 (15.340.265,42)	2.580.439,42 (2.681.847,79)	2.028.861,27 (2.099.645,30)	10.879.560,44 (10.558.772,33)	13.822.229,07 (13.098.013,17)	GPR (GPR)

*) GPR = Grundpfandrecht



ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2019

ANLAGESPIEGEL

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

URSPRÜNGLICHE ANSCHAFFUNGS- BZW. HERSTELLUNGSKOSTEN

	Stand am 01.01.2019 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen (+/-) €	Stand am 31.12.2019 €
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen	32.598,45	2.709,63	0,00	0,00	35.308,08
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	41.180.577,03	1.438.313,72	18.347,58	2.813.962,66	45.414.505,83
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	367.685,10	12.998,53	10.581,11	0,00	370.102,52
6. Anlagen im Bau	2.235.475,76	598.388,50	0,00	-2.813.962,66	19.901,60
7. Bauvorbereitungskosten	52.701,85	150.867,44	0,00	0,00	203.569,29
	44.467.964,37	2.200.568,19	28.928,69	0,00	46.639.603,87
Gesamt	44.500.562,82	2.203.277,82	28.928,69	0,00	46.674.911,95

	ABSCHREIBUNGEN/TILGUNGEN				BUCHWERT	
	Stand am 01.01.2019 €	Geschäftsjahr €	Abgänge €	Stand am 31.12.2019 €	Stand am 31.12.2019 €	Stand am 31.12.2018 €
	30.063,45	2.367,63	0,00	32.431,08	2.877,00	2.535,00
	17.734.028,22	807.517,38	17.274,66	18.524.270,94	26.890.234,89	23.446.548,81
	266.109,63	3.632,00	0,00	269.741,63	104.776,54	108.408,54
	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
	267.578,59	30.730,70	10.418,28	287.891,01	82.211,51	100.106,51
	0,00	0,00	0,00	0,00	19.901,60	2.235.475,76
	0,00	0,00	0,00	0,00	203.569,29	52.701,85
	18.271.177,79	841.880,08	27.692,94	19.085.364,93	27.554.238,94	26.196.786,58
	18.301.241,24	844.247,71	27.692,94	19.117.796,01	27.557.115,94	26.199.321,58



ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2019

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

Im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie ist in 2020 mit einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Konjunktur zu rechnen. Für die Genossenschaft können sich daraus Risiken aus Mietstundungen und Einnahmefällen sowie aus zeitlichen Verzögerungen bei der Durchführung von Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen ergeben. Diese Risiken können gegenwärtig hinsichtlich der Wahrscheinlichkeit ihres Eintritts sowie liquiditäts- und ergebniswirksamer Größenordnung noch nicht abschließend abgeschätzt werden.

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 2019 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. Januar 2019	1.979
Zugänge	131
Abgänge	126
Stand 31. Dezember 2019	1.984

Die Mitglieder waren am Bilanzstichtag mit 4.823 Geschäftsanteilen zu je € 260,00 an der Genossenschaft beteiligt.

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich zum 31. Dezember 2019 um € 11.769,37 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-Ingenieur..... hauptamtlich

Andreas Wenholt

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

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

Städtischer Angestellter

Günther Wahoff

Beamter i. R.

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2019

VORSCHLAG FÜR DIE VERWENDUNG DES BILANZGEWINNS

Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2019 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von € 1.042.911,21 ab. Gemäß § 40 der Satzung wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses € 110.000,00 in die gesetzliche Rücklage und € 750.000,00 in die Bauerneuerungsrücklage eingestellt.

Nach Verrechnung mit dem Gewinnvortrag des Vorjahres € 400.000,00 verbleibt ein Bilanzgewinn in Höhe von € 582.911,21.

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

Ausschüttung einer gestaffelten Bruttodividende auf das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder am 1. Januar 2019 in Höhe von € 1.239.360,51 (2,50 % auf die ersten zehn Anteile und 1,25 % auf die übrigen Anteile eines Mitgliedes)

25.160,01 €

Einstellung in andere Ergebnisrücklagen:

Andere Ergebnisrücklagen

57.751,20 €

Vortrag auf neue Rechnung

500.000,00 €

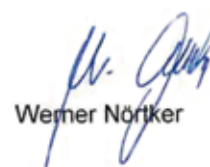
582.911,21 €

Emden, 10. Juni 2020

Der Vorstand:


Heike Tobias-Broja


Andreas Wenholt


Werner Nörker

BERICHT DES AUFSICHRATES

DIE BEAMTEN- BAU- UND WOHNUNGSVEREIN EG EMDEN

Der Aufsichtsrat hat im abgeschlossenen Geschäftsjahr 2019 in unveränderter personeller Zusammensetzung die ihm vom Genossenschaftsgesetz und von der Satzung vorgeschriebenen Aufgaben umfassend 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 2018 durch den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V mit Sitz in Hannover ergab keine Beanstandungen. Über das Ergebnis der Prüfung wird der Aufsichtsrat in der Mitgliederversammlung berichten.

Der Vorstand hat den Lagebericht und den zum 31.12.2019 aufgestellten Jahresabschluss dem Aufsichtsrat zur Prüfung vorgelegt. Diesem hat der Aufsichtsrat ohne Einschränkungen zugestimmt und zu besonderen Bemerkungen keinen Anlass gesehen.

Der Aufsichtsrat hat in der Sitzung am 30. Juni 2020 den Jahresabschluss festgestellt. Die Feststellung des Jahresabschlusses erfolgte nach dem Gesetz zur Abmilderung der Folgen der Covid-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht (Artikel 2 § 3 Absatz 3). Mit dieser Sonderregelung konnte der Jahresabschluss 2019 fristgerecht fest-

gestellt werden und ermöglichte die gesetzlich vorgesehene rechtzeitige Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung,

- a) den vorgelegten und durch den Aufsichtsrat festgestellten Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019 zu genehmigen,
- b) den Lagebericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2019 sowie den Bericht über die gesetzliche Prüfung für das Jahr 2018 anzunehmen
- c) dem Vorschlag des Vorstandes und des Aufsichtsrates zur Einstellung des Jahresüberschusses in die Ergebnismittel und zur Verwendung des ausgewiesenen Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2019 zuzustimmen und
- d) dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2019 die Entlastung zu erteilen.

Nach der Satzung scheiden in diesem Jahr turnusgemäß die Aufsichtsratsmitglieder

- Frau Ingrid Reichert
- Herr Dieter van Hove

aus dem Aufsichtsrat aus. Eine Wiederwahl der beiden Mitglieder wird vom Aufsichtsrat vorgeschlagen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die vertrauensvolle Arbeitsweise und ihre Einsatz- und Leistungsbereitschaft und dem damit erzielten guten Jahresergebnis. Allen Mitgliedern spricht der Aufsichtsrat ebenfalls Dank für das entgegengebrachte Vertrauen aus.

Emden, im Juni 2020

Hans-Erich Hoffmann
Vorsitzender des Aufsichtsrates



WOHNUNGSBESTAND

BEAMTEN- BAU- UND WOHNUNGSVEREIN EG EMDEN

STADT EMDEN

STADTZENTRUM

Straße	Anzahl Wohnungen
Am Lindengraben 15-19	15
Bollwerkstraße 88	4
Douwesstraße 20, 22	6
Große Straße 88, 90	13

BEHÖRDENVIERTEL

Straße	Anzahl Wohnungen
Fokko-Ukena-Straße 2	1
Fokko-Ukena-Straße 14	8
Fokko-Ukena-Straße 1-25	13
Fokko-Ukena-Straße 27	1
Fürbringerstraße 8-14	8
Fürbringerstraße 16-22	11
Fürbringerstraße 24, 26, 28	3
Fürbringerstraße 30-44	27
Gräfin-Anna-Straße 8, 10	3
Gräfin-Anna-Straße 12, 14	3
Gräfin-Anna-Straße 1, 3	2
Gräfin-Anna-Straße 5-21	13
Medmannstraße 3	5
Nesslerander Straße 10-22	21
Okko-tom-Brook-Straße 2, 4	8
Okko-tom-Brook-Straße 6-10	12
Okko-tom-Brook-Straße 30, 32	5
Okko-tom-Brook-Straße 1	4
Okko-tom-Brook-Straße 3	4
Okko-tom-Brook-Straße 5-11	8
Okko-tom-Brook-Straße 27-33	5
Schweckendieckstraße 4-8	12
Schweckendieckstraße 10-24	29
Schweckendieckstraße 26	3
Schweckendieckstraße 7	6
Schweckendieckstraße 13-23	19
Schweckendieckstraße 25	12
Störtebekerstraße 2-6	15
Störtebekerstraße 8	2
Störtebekerstraße 1-19	20
Upstalsboomstraße 2-12	25

KULTURVIERTEL

Straße	Anzahl Wohnungen
Greifswalder Straße 7	6
Kolberger Straße 11	2

CONSTANTIA

Straße	Anzahl Wohnungen
Möwensteert 51-65	12

LARRELT

Straße	Anzahl Wohnungen
Lise-Meitner-Straße 68 A-70 M	28

PORT-ARTHUR/TRANSVAAL

Straße	Anzahl Wohnungen
Cirksenastraße 14-20	16
Cirksenastraße 22-30	27
Dodo-Wildvang-Straße 1, 3	6
Dodo-Wildvang-Straße 5, 7	12
Dodo-Wildvang-Straße 2	10
Dodo-Wildvang-Straße 4, 6, 8	20
Godfried-Bueren-Straße 42-48	4
Graf-Enno-Straße 47, 47a, 49, 49a	4
Küstenbahnstraße 3	7
Küstenbahnstraße 4, 5	16
Küstenbahnstraße 6, 7, 8	16
Sachsenstraße 16-36	11
Sachsenstraße 21-29	27
Schwabenstraße 29, 31	9
Schwabenstraße 33, 35	12



WOHNUNGSBESTAND FORTSETZUNG

BEAMTEN- BAU- UND WOHNUNGSVEREIN EG EMDEN

HERRENTOR

Straße	Anzahl Wohnungen
Am Südbahnhof 1-9	20
Friedrich-Ebert-Straße 86	10
Friedrich-Naumann-Straße 19-23	6
Friedrich-Naumann-Straße 25	4
Friedrich-Naumann-Straße 27	3
Friedrich-Naumann-Straße 29	9
Jahnstraße 6	6
Martin-Faber-Straße 16-20	7
Martin-Faber-Straße 22, 26	10
Petkumer Straße 22-61	40
Richardstraße 1-11	19
Richardstraße 2-14	15

HARSWEG

Straße	Anzahl Wohnungen
Auricher Straße 44-50	12
Auricher Straße 52-58	12
Auricher Straße 60-66	12
Auricher Straße 68-74	12
Auricher Straße 78-80	4
Auricher Straße 39-53	8
Auricher Straße 30-34	3
Auricher Straße 55 A-K	18

BORSSUM

Straße	Anzahl Wohnungen
Ligusterstraße 2-16	24

WOLTHUSEN

Straße	Anzahl Wohnungen
Am Treckfahrtstief 16	6
Filkuhlweg 25, 27	9
Ligariusstraße 10a-c	4
Ligariusstraße 12-16	18
Seumestraße 1, 3	9
Seumestraße 32	6
Seumestraße 33-35	18

BARENBURG

Straße	Anzahl Wohnungen
August-Bebel-Straße 106, 107	8
Freiligrathstraße 21-47	34
Geibelstraße 8-16	22
Schnedermannstraße 121	4

STADT AURICH

Straße	Anzahl Wohnungen
Breiter Weg 47-53	9
Fockenbollwerkstraße 24	2
Graf-Enno-Straße 2, 6-11, 21	17
Kiebitzstraße 5, 7, 9	18
Kirchdorfer Straße 29, 31	4



IMPRESSUM

BEAMTEN- BAU- UND WOHNUNGSVEREIN EG EMDEN

GESCHÄFTSBERICHT 2019

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

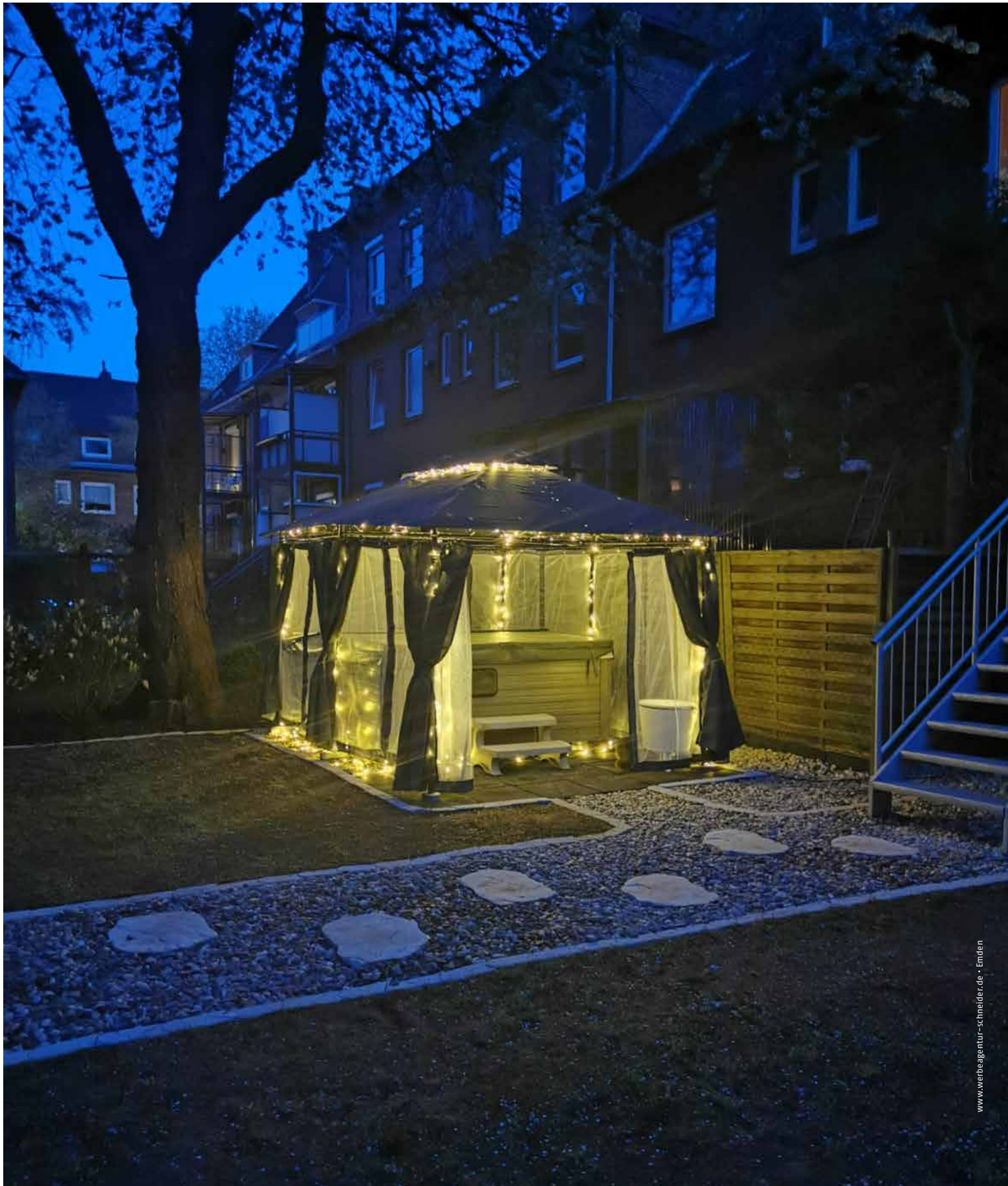
Druck: Druckkontor Emden

Stand: 07/2020

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.





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

Fon 04921 9177-0
Fax 04921 9177-22

info@beamten-bau-emden.de
www.beamten-bau-emden.de