



Beamten- Bau- und Wohnungsverein
eingetragene Genossenschaft in Emden · gegr. 1902



GESCHÄFTSBERICHT 2020



Beamten- Bau- und Wohnungsverein

eingetragene Genossenschaft in Emden · gegr. 1902

INHALTSVERZEICHNIS

Organe der Genossenschaft	4
Bericht des Vorstandes.....	5
Allgemeine wirtschaftliche Lage.....	5
Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf.....	6
Die wichtigsten Zahlen zum Geschäftsverlauf	7
Vermietung.....	7
Bestandsinvestitionen	8
Neubauaktivitäten.....	9
Mitgliederentwicklung	10
Zahl der Arbeitnehmer	10
Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft.....	11
Vermögenslage.....	11
Finanzlage.....	12
Kapitalflussrechnung	13
Ertragslage.....	14
Kennzahlen	16
Ausblick auf die künftige Entwicklung.....	17
Jahresabschluss	18
Bilanz zum 31. Dezember 2020.....	18
Gewinn und Verlustrechnung	20
Anhang für das Geschäftsjahr 2020	21
Bericht des Aufsichtsrates.....	30
Wohnungsbestand zum 31.12.2020	32
Impressum.....	35



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

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 scheiden folgende Mitglieder des Aufsichtsrates im Jahre 2021 aus:

Herr Peter Dolischnyj und Herr Bernd van Ellen

Die Wiederwahl ist zulässig.

¹⁾ Mitglied im Prüfungsausschuss

²⁾ Mitglied im Bau- und Wohnungsausschuss

BERICHT DES VORSTANDES

ALLGEMEINE WIRTSCHAFTLICHE LAGE

Seit Anfang des Jahres 2020 hat sich das Coronavirus weltweit ausgebreitet und verursacht starke negative Auswirkungen auf die globalen Volkswirtschaften mit einer ausgeprägten Rezession. In Deutschland hat die Corona-Pandemie zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Von uns allen verlangt das Virus viel ab. Es hat unsere Lebensgewohnheiten eingeschränkt, Schulen, Universitäten, Restaurants und Geschäfte für nicht lebensnotwendigen Bedarfs schließen lassen.

Nach zehnjähriger positiver Wachstumsphase führt die Corona-Pandemie in Deutschland zu einer der schwersten Rezessionen in der Nachkriegsgeschichte. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist laut Statistischem Bundesamt im zweiten Quartal 2020 gegenüber dem Vorjahr – preis-, saison- und kalenderbereinigt - um 10,1 % gesunken. Selbst beim letzten Wirtschaftseinbruch in der Finanzmarkt- und Wirtschaftskrise 2008/2009 hatte es einen so starken Rückgang nicht gegeben. In dem Krisenjahr 2009 lag der Rückgang im zweiten Quartal gegenüber dem Vorjahresquartal bei 7,9 %.

Wie das Statistische Bundesamt weiter mitteilt, sind im zweiten Quartal 2020 sowohl die Exporte und Importe von Waren und Dienstleistungen als auch die privaten Konsumausgaben und Investitionen in Ausrüstungen massiv eingebrochen. Die Konsumausgaben des Staates sind dagegen erhöht worden.

Auf das gesamte Jahr gerechnet lag der Rückgang des BIP gegenüber dem Vorjahr, auch dank massiver Unterstützungsprogramme des Staates, bei – 4,8 %.

Mit Blick auf die sich entwickelnde Verfügbarkeit von Impfstoffen und das damit erhoffte

Ende der Pandemie wird nach Meinung führender Wirtschaftsforschungsinstitute mit einer deutlich positiven wirtschaftlichen Entwicklung in den Jahren 2021 und 2022 gerechnet. Das BIP soll um 3,3 % bzw. 2,6 % wachsen.

Die gesamtdeutsche Wirtschaftsleistung wurde 2020 von 44,8 Mio. Erwerbstätigen erbracht. Damit sank die jahresdurchschnittliche Erwerbstätigenzahl um 1,1 %.

Die Arbeitslosigkeit ist in der Pandemie kräftig gestiegen. In 2020 waren durchschnittlich 2,7 Mio. Menschen arbeitslos gemeldet. Die Arbeitslosenquote stieg somit auf 5,9 %. Für das Jahr 2021 wird angesichts der anhaltenden Pandemie und der bestehenden wirtschaftlichen Risiken mit noch steigenden Arbeitslosenzahlen gerechnet.

In Niedersachsen betrug nach Angaben des Landesamtes für Statistik (LSN) die Arbeitslosenquote 2020 im Jahresdurchschnitt 5,8 %. (Vorjahr: 5,0 %). Regionalbezogen auf die Stadt Emden betrug die Arbeitslosenquote 9 % und in der Stadt Aurich 7 %.

Die Wohnungsbautätigkeit ist in Niedersachsen deutlich gestiegen. Die Zahl der Baugenehmigungen für den Zeitraum von Januar bis November 2020 lag bei 30.096 (Vergleichszeitraum 2019: 27.566) Wohneinheiten, darunter 14.510 (13.428) Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.

Die Preise für konventionell gefertigte Wohngebäude lagen 2020 nach letztem Datenstand 1,57 % über dem Vorjahr. Rohbauarbeiten sind um 1,3 % teurer geworden. Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten kosteten 1,75 %, Erdarbeiten 2 % und Zimmer- und Hausbauarbeiten 1 % mehr. Die Preise für Ausbauarbeiten legten um 1,76 % zu. Heizanlagen und



zentrale Wassererwärmungsanlagen wurden knapp 2,4 %, Nieder- und Mittelspannungsanlagen knapp 2,9 % und Metallbauarbeiten 1,8 % teurer. Ebenso verteuerten sich Instandhaltungsarbeiten (ohne Schönheitsreparaturen) um 2,19 %. Zum Vergleich: Die allgemeine Teuerung/Inflation im Gesamtjahr 2020 lag nach letzten Berechnungen bei 0,5 %. Dazu merkt das Bundesinstitut BBSR in seinem Bericht für die Bundesregierung an: „Die Preise für Bauland stiegen zwischen 2010 und 2019 um 84 %. Die Preise für neu erstellte

Wohnimmobilien sind im gleichen Zeitraum um rund 47 % gestiegen.“

In Niedersachsen wurden laut Landesgrundstücksmarktbericht für ein Wohngrundstück 2020 im Schnitt 96 Euro pro m² bezahlt, etwa sieben Euro mehr als im Vorjahr. Auf Norderney wurde der höchste Wert mit 5.500 Euro je m² registriert. Noch höhere Quadratmeterpreise gibt es in den Geschäftszentren von Braunschweig und Hannover mit 7.000 beziehungsweise über 10.000 Euro je m².

GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS UND GESCHÄFTSVERLAUF

Die Beamten- Bau- und Wohnungsverein in Emden eG mit Sitz in Emden wurde am 19. Januar 1902 gegründet und ist im Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Aurich unter der Nr. 100003 eingetragen. Die letzte Neufassung der Satzung vom 01. September 2020 ist am 22. Dezember 2020 in das Genossenschaftsregister eingetragen worden.

Satzungsgemäßer Zweck unserer Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung. 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.

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

Unsere Genossenschaft verfügt zum 31. Dezember 2020 über 1.027 eigene Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 76.990,53 m², eine Gewerbeeinheit (Physiotherapiepraxis) mit 61,14 m² Nutzfläche und 126 Garagen, davon 15 in einer Garagenhalle, sowie 82 PKW-Stellplätze.

Hinzu kommen eigene Büroflächen für die Verwaltung und ein Werkstattgebäude mit sechs Garagen für den Regiebetrieb.

Zum Bestand gehört ebenfalls das in Emden-Borssum befindliche Bauvorratsgelände mit einer Fläche von 75.523 m².

Im Geschäftsjahr hat sich der Wohnungsbestand durch den Abgang des Erbbaugrundstückes Petkumer Str. 62-81 in Emden um 39 Einheiten verringert. Zudem führte der begonnene Abriss des Gebäudes in Aurich, Kirchdorfer Str. und eine Nutzungsänderung zur weiteren Verringerung von fünf Wohneinheiten.

DIE WICHTIGSTEN ZAHLEN ZUM GESCHÄFTSVERLAUF

Die für die Entwicklung unserer Genossenschaft wesentlichen Kennzahlen verdeutlicht die nachfolgende Tabelle:

	Plan 2019 T€	Ist 2020 T€	Ist 2019 T€
Jahresüberschuss	1.587	1.585	1.043
Umsatzerlöse aus Sollmieten	4.079	3.984	4.056
Instandhaltungsaufwendungen	950	858	1.130
Aktivierete Modernisierungen	1.137	783	1.092
Abschreibungen	865	1.089	844
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	250	279	290

Auf der Grundlage vorläufiger Vorjahreszahlen und unter dem Gesichtspunkt der kaufmännischen Vorsicht wurden die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr 2020 geplant.

Die ordentliche Steigerung des Jahresüberschusses gegenüber dem Vorjahr ist im Wesentlichen durch den Buchgewinn aus dem Abgang des bebauten Erbbaugrundstückes Petkumer Str. 62-81 in Emden erzielt worden.

Im Bereich der Bauvorbereitungskosten hat eine außerplanmäßige Abschreibung zur Abweichung gegenüber dem Plan geführt.

Die Zinsaufwendungen sind aufgrund steigender Tilgungsanteile gegenüber dem Vorjahr rückläufig.

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 in Emden eG.

Unsere Wohnungen 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 eine dauerhafte Nutzung durch zufriedene Mitglieder, die fürsorglich mit dem Wohnungsbestand umgehen und gute Nachbarschaften pflegen.

Die Nutzungsgebühren ohne Betriebskosten (Nettokaltmieten) für Wohnraum betragen im Dezember 2020 durchschnittlich 4,51 € pro m² Wohnfläche (Vorjahr: 4,40 € pro m²) bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 74,97 m².

Im Geschäftsjahr 2020 wurden lediglich modernisierungs- und fluktuationsbedingte Mietanpassungen durchgeführt.

Die Zahl der Wohnungswechsel (Fluktuation) hat sich im Vergleich zum Vorjahr reduziert. Im



abgelaufenen Jahr fanden 95 Wohnungswechsel statt, dies entspricht einer durchschnittlichen Fluktuationsquote von 9,3 % (Vorjahr: 10,5 %). Acht Mieter sind unserer Genossenschaft durch den Umzug innerhalb des Bestandes treu geblieben. In neun Fällen sind unsere Mieter nach außerhalb verzogen, in sechs Fällen haben sie ein Eigenheim gebaut, in sechs Fällen erfolgte der Auszug wegen Pflegebedürftigkeit, neun Kündigungen erfolgten aufgrund von Todesfällen und 53 Wechsel erfolgten aus anderen Gründen. Bei vier Mietparteien mussten wir eine fristlose Kündigung aussprechen.

Zum 31. Dezember 2020 standen insgesamt 52 Wohnungen leer (Vorjahr: 49). Somit lag die stichtagsbezogene Leerstandsquote bei 5,1 % (Vorjahr: 4,6 %).

In dieser Quote fließen vierzehn Wohnungen wegen Modernisierungsarbeiten, fünf Wohnungen wegen noch nicht abgeschlossener Instandhaltungsarbeiten und fünf Wohnungen wegen Abriss bzw. Veräußerung mit ein. Lediglich 28 Wohneinheiten waren fluktuationsbedingt.

Über unsere neu gestaltete Internetseite haben wir regen Zulauf von Wohnungsbewerbern. Dieses spiegelt sich auch aus den Auswertungen unserer Homepage wieder. So haben wir von Juni 2020 bis Dezember 2020 im Schnitt 80 Bewerber pro Monat registrieren können. Im Januar 2021 konnten wir eine Steigerung auf 140 Bewerber verzeichnen. Seitdem haben wir stetig rund 100 Bewerber im Monat.

Die Vermietungssituation entwickelt sich somit sehr positiv.

BESTANDSINVESTITIONEN

Im Geschäftsjahr 2020 haben wir wieder umfangreiche Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen in unseren Wohnungen durchgeführt:

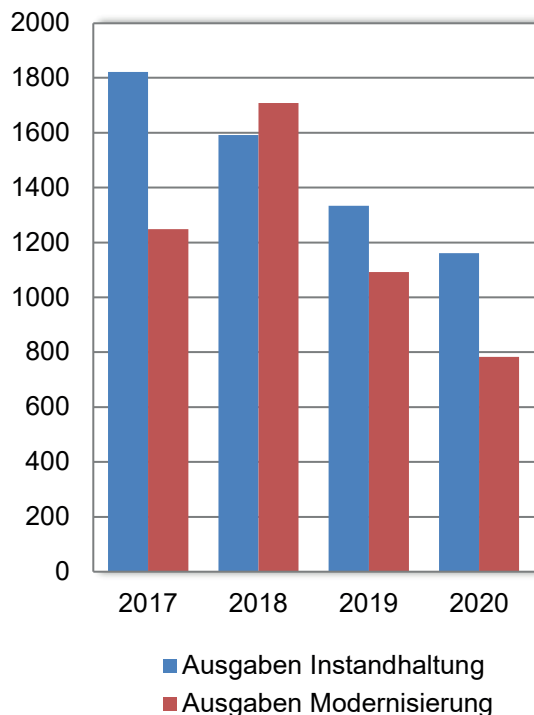
	2020 T€	2019 T€	2018 T€	2017 T€
Instandhaltung Fremdfirmen	858	1.061	1.243	1.347
Eigenleistung Regiebetrieb	346	342	309	368
Versicherungsentschädigungen	-43	-69	-40	-106
Ausgaben Instandhaltung	1.161	1.334	1.592	1.821
pro m ² Wohn- u. Nutzfläche	15,07 €	16,73 €	20,12 €	23,37 €
Modernisierung Fremdfirmen	391	666	1.351	957
Eigenleistung Regiebetrieb	392	426	357	292
Ausgaben Modernisierung	783	1.092	1.708	1.249
pro m ² Wohn- u. Nutzfläche	10,17 €	13,69 €	21,59 €	16,03 €
Ausgaben Bestandserhaltung	1.944	2.426	3.300	3.070
pro m ² Wohn- u. Nutzfläche	25,24 €	30,42 €	41,71 €	39,39 €

Für Instandhaltungsaufwendungen einschließlich Eigenleistungen unseres Regiebetriebes und abzüglich Versicherungsentschädigungen wurden insgesamt 1.161 T€ (Vorjahr: 1.334 T€) ausgegeben. Dies entspricht durchschnittlich 15,07 € pro m² Wohn- und Nutzfläche (Vorjahr: 16,73 € pro m²).

Für aktivierungspflichtige Wohnungsmodernisierungen sind 783 T€ (Vorjahr: 1.092 T€) aufgewendet worden, darin sind Eigenleistungen mit 392 T€ (Vorjahr: 426 T€) enthalten. Das sind durchschnittlich 10,17 € pro m² Wohn- und Nutzfläche (Vorjahr: 13,69 pro m²).

Somit beläuft sich der Gesamtbetrag für unsere Investitionen in die Bestandserhaltung auf insgesamt 1.944 T€ (Vorjahr: 2.426 T€). Damit haben wir in unserem Wohnungsbestand durchschnittlich 25,24 € pro qm Wohn- und Nutzfläche (Vorjahr: 30,42 € pro qm) investiert.

Bestandserhaltung in T€



Schwerpunkte unserer Modernisierungsmaßnahmen waren die Erneuerungen von Fenster und Türen, der Heizungsanlagen, der Sanitär- und Elektroinstallationen sowie umfangreiche Maßnahmen zur Schall- und Wärmedämmung.

Gerade nach Beendigung eines langfristigen Nutzungsverhältnis ist es vor der Neuvermietung unvermeidbar die Wohnung einer kompletten Vollsaniierung zu unterziehen. Dazu wird die Wohnung entkernt und von Grund auf erneuert. Unser eigener Regiebetrieb übernimmt davon einen großen Anteil an den Maßnahmen. Dazu gehört auch die Produktion der Fenster durch unsere Tischler in der eigenen dafür ausgestatteten Werkstatt. Nach der Vollmodernisierung aller Gewerke erreichen wir quasi einen Neubaustandart. Für ein solches Projekt fallen je nach Wohnungsgröße zwischen 60 und 90 T€ an. Bei Wohnungen über 100 m² und Reihenhäusern ist die Investition deutlich höher und liegt mittlerweile bei 140 T€ bis zu 170 T€.

Nach wie vor hat der Bereich Instandhaltung und Modernisierung einen sehr hohen Stellenwert in unserer Genossenschaft. Denn angesichts unserer Altbauten ist es erforderlich weiterhin in die Bausubstanz zu investieren. Dadurch sichern wir die Qualität unseres Wohnungsbestandes und können auch in der Zukunft die Vermietbarkeit gewährleisten.

NEUBAUAKTIVITÄTEN

Die Baugenehmigung zum Neubauvorhaben in der Kirchdorfer Str. in Aurich wurde uns von der Stadt Aurich erteilt. Für den geplanten Neubau haben wir die notwendigen Abrissarbeiten an den alten Bestandsgebäuden in Auftrag gegeben. Mit den weiteren Baumaßnahmen wird erst im kommenden Jahr 2021 gerechnet, da die Bauplanung durch den bisherigen Architekten nicht mehr ausgeführt werden soll. Entsprechend wurden Architektenleistungen aufgrund voraussichtlich dauerhafter



Wertminderung im Geschäftsjahr vorsorglich außerplanmäßig abgeschrieben.

Für unsere Bewohner in der Liegenschaft „Am Lindengraben“ haben wir einen Fahrradschuppen fertig stellen können. Im Berichtsjahr sind hierfür 11,9 T€ aktiviert und insgesamt 31,8 T€ aufgewendet worden.

Mit der Erweiterung unserer Geschäftsstelle in der Gräfin-Anna-Str. 23 haben wir die neuen Räumlichkeiten im Dezember 2020 beziehen können. Durch die Erweiterung haben wir einen behindertengerechten Eingang geschaffen. Mit dem Plattformlift ist das Wartezimmer barrierefrei erreichbar. Auch auf ein behindertengerechtes WC haben wir Wert gelegt. Im Rahmen dieser Erweiterung haben wir alle Arbeitsplätze mit neuen Personal Computern ausgestattet, den Serverraum verlegt und unsere IT-Technologie auf den neuesten Standard gebracht.

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unseres Wohnungsbestandes positiv, da wir den Wohnungsbestand durch unsere Investitionen aufwerten und die Ertragslage bei unverändertem Personalbestand gestärkt haben.

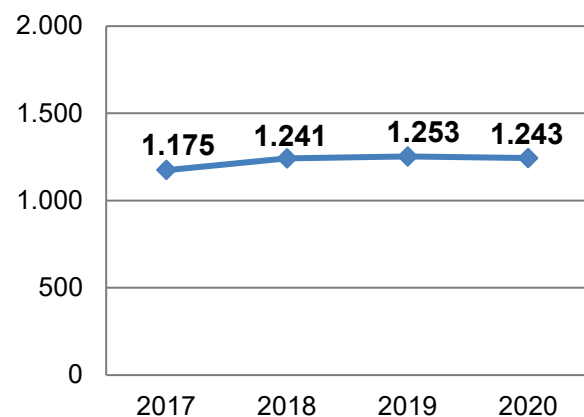
MITGLIEDERENTWICKLUNG

Am 31. Dezember 2020 hatte unsere Genossenschaft 1.975 Mitglieder (Vorjahr: 1.984) mit insgesamt 4.781 Geschäftsanteilen (Vorjahr: 4.823).

	Mitglieder	Anteile
Stand 01.01.2020	1.984	4.823
+ Zugänge	96	198
- Abgänge	-105	-240
Stand 31.12.2020	1.975	4.781

Ein Geschäftsanteil beträgt 260,00 €. Satzungsgemäß haften die Mitglieder nur mit ihren Geschäftsanteilen. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

Entwicklung der Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder (Angaben in T€):



Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder verminderte sich im Vergleich zum Vorjahr um 9.609,33 € auf 1.243.026,33 € (Vorjahr: 1.252.636,26 €).

ZAHL DER ARBEITNEHMER

Die Genossenschaft beschäftigte zum 31. Dezember 2020 neben zwei hauptamtlichen Vorstandmitgliedern sowie einem nebenamtlichen Vorstandsmitglied insgesamt sieben kaufmännische Mitarbeiterinnen (davon drei in Teilzeit), eine Studentin im dualen Studium, elf Betriebs- handwerker sowie eine Reinigungskraft auf geringfügiger Basis.

WIRTSCHAFTLICHE LAGE DER GENOSSENSCHAFT

VERMÖGENSLAGE

Die Vermögenslage stellt sich zum 31. Dezember .2020 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31.12.2020		31.12.2019		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	27.609	91,8	27.557	93,3	52
Finanzanlagen	0	0,0	0	0,0	0
Umlaufvermögen (kurzfristig)	2.082	6,9	1.760	6,0	322
Umlaufvermögen (lang-/mittelfristig)	387	1,3	224	0,8	163
Aktive RAP	0	0,0	0	0,0	0
Gesamtvermögen	30.078	100,0	29.541	100,0	537
Eigenmittel (lang-/mittelfristig)	15.070	50,1	13.508	45,7	1.562
Eigenmittel (kurzfristig)	48	0,2	62	0,2	-14
Rückstellungen (lang-/mittelfristig)	339	1,1	345	1,2	-6
Rückstellungen (kurzfristig)	100	0,3	113	0,4	-13
Verbindlichkeiten (lang-/mittelfristig)	12.880	42,8	13.822	46,8	-942
Verbindlichkeiten (kurzfristig)	1.618	5,4	1.667	5,6	-49
Passiver RAP (kurzfristig)	23	0,1	24	0,1	-1
Gesamtkapital	30.078	100,0	29.541	100,0	537

Das Anlagevermögen beträgt 91,8 % der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt.

Das Umlaufvermögen beläuft sich auf 8,2 % der Bilanzsumme. Größte Position ist davon der Bestand an noch nicht abgerechneten Heiz- und Betriebskosten (unfertige Leistungen) von 1.254 T€.

Das Gesamtvermögen belief sich am Bilanzstichtag auf 30.078 T€.

Das Eigenkapital unserer Genossenschaft erhöhte sich um 11,4 % auf 15.118 T€. Die Eigenkapitalquote beträgt zum Bilanzstichtag 50,3 % (Vorjahr: 45,9 %).

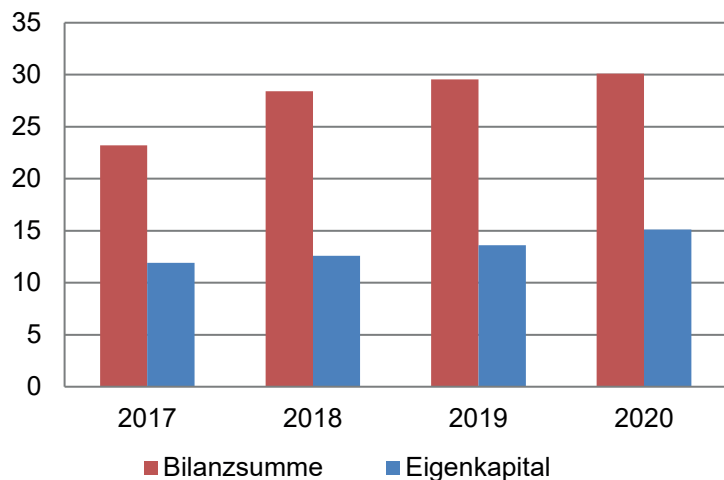
Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet, die Vermögens- und Kapitalstruktur solide



Kapitalstruktur:

	31.12.2020		31.12.2019	
	T€	%	T€	%
Eigenkapital	15.118	50,3	13.570	45,9
Rückstellungen	439	1,5	458	1,6
Fremdkapital	14.498	48,2	15.489	52,4
RAP	23	0,1	24	0,1
Gesamtkapital	30.078	100,0	29.541	100,0

Die Bilanzentwicklung stellt sich wie folgt dar:
(Angaben in Mio. €)



FINANZLAGE

Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, sämtliche Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Banken termingerecht nachkommen zu können. Darüber hinaus gilt es, die Zahlungsströme so zu gestalten, dass neben einer angemessenen Dividendenzahlung weitere Liquidität geschöpft wird, damit ausreichende Eigenmittel für die Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes sowie auch für die Investitionen in den Neubau zur Verfügung stehen.

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der Euro-Währung, so dass Währungsrisiken nicht bestehen. Swaps, Cabs oder

andere Finanzinstrumente werden nicht in Anspruch genommen.

Unsere Genossenschaft verfügt über ein Kontingent an Terminkrediten mit einem äußerst attraktiven Zinssatz. Sie dienen dem kurzfristigen Liquiditätsausgleich. Die Terminkredite wurden im Geschäftsjahr 2020 vollständig zurückgezahlt.

Bei den für die Finanzierung des Anlagevermögens aufgenommenen Fremdmitteln handelt es sich ausschließlich um Annuitätendarlehen mit Laufzeiten von mindestens zehn Jahren.

Die durchschnittliche Zinsbelastung für unsere Darlehen betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 2,08 % (Vorjahr: 1,99 %).

KAPITALFLUSSRECHNUNG

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

KAPITALFLUSSRECHNUNG	2020 T€	2019 T€
+/- Jahresergebnis	1.585,2	1.042,9
+ Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.088,6	844,1
+/- Zunahme / Abnahme der Rückstellungen	-6,5	-7,2
-/+ Gewinne / Verluste aus Anlageabgängen	-916,0	-248,7
= Cashflow nach DVFA/SG*	1.751,3	1.631,1
-/+ Zunahme / Abnahme sonstige Aktiva	-67,7	-17,7
+/- Zunahme / Abnahme sonstige Passiva	-95,8	-569,7
+/- Zinsaufwendungen / Zinserträge	269,0	278,7
- Erträge aus Investitionszuschüssen	0,0	0,0
+/- Ertragsteueraufwand /-ertrag	0,0	0,3
-/+ Ertragsteuerzahlungen /-erstattungen	0,0	-0,3
= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	1.856,8	1.322,4
+ Einzahlungen aus Abgängen des Anlagevermögens	920,1	250,0
- Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagevermögen	-1.144,2	-2.273,3
- Einzahlungen in Bausparverträge	-163,2	-115,6
+ Erhaltene Zinsen	0,0	0,0
= Cashflow aus Investitionstätigkeit	-387,3	-2.138,9
+/- Veränderung des Geschäftsguthabens	-11,7	22,1
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	0,0	1.266,5
- Planmäßige Tilgungen	-439,1	-443,5
- Außerplanmäßige Tilgungen	-400,0	-101,7
+ Verrechnung Tilgungszuschuss	70,0	0,0
- Gezahlte Zinsen	-269,4	-279,8
- Gezahlte Dividenden	-25,2	-46,9
= Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-1.075,4	416,7
= Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	394,1	-399,8

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

(*SG: Schmalenbach-Gesellschaft für Betriebswirtschaft)



Zusammengefasste Kapitalflussrechnung	2020 T€	2019 T€
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	368,8	768,6
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	1.856,8	1.322,4
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-387,3	-2.138,9
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-1.075,4	416,7
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	762,9	368,8

Zusammensetzung des Finanzmittelbestandes	2020 T€	2019 T€
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	762,9	368,8
Jederzeit fällige Verbindlichkeiten	0,0	0,0
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	762,9	368,8

ERTRAGSLAGE

Der im Geschäftsjahr 2020 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2020 T€	2019 T€	Veränderung	
			T€	%
Umsatzerlöse einschl. Bestandsveränderung	5.253,0	5.309,2	-56,2	-1,1
Andere aktivierte Eigenleistungen	485,8	492,0	-6,2	-1,3
Sonstige betriebliche Erträge	1.024,0	379,0	645,0	170,2
Zinserträge	0,0	0,0	0,0	0,0
Zwischensumme	6.762,8	6.180,2	582,6	9,4
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	2.079,0	2.260,5	-181,5	-8,0
Personalaufwand	1.336,2	1.320,3	15,9	1,2
Abschreibungen	1.088,6	844,2	244,4	29,0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	254,2	281,9	-27,7	-9,8
Zinsaufwendungen	278,6	290,1	-11,5	-4,0
Steuern	141,0	140,3	0,7	0,5
Zwischensumme	5.177,6	5.137,3	40,3	0,8
Jahresüberschuss	1.585,2	1.042,9	542,3	52,0

Die Aufteilung der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung im Einzelnen:

ERLÖSE AUS	2020	2019
	€	€
1. Sollmieterträge	4.161.424	4.203.747
abzgl. Erlösschmälerungen	-177.096	-148.139
2. Betriebskosten	1.155.922	1.125.481
Heizkosten	157.095	147.448
abzgl. Erlösschmälerungen	-46.477	-39.025
3. Aufwendungszuschüsse	0	0
Summe	5.250.867	5.289.512

Der Jahresüberschuss teilt sich wie folgt auf die einzelnen Bereiche auf:

BETRIEBSFUNKTIONEN	2020	2019	Veränderung
	T€	T€	T€
Hausbewirtschaftung	840,2	703,1	137,1
sonstiger Geschäftsbereich	941,6	339,7	601,9
Verwaltungsbetreuung	0,0	0,1	-0,1
Außerplanmäßige Abschreibung	-196,6	0,0	-196,6
Ergebnis	1.585,2	1.042,9	542,3

Unser Kerngeschäft ist die Vermietung der Genossenschaftswohnungen. Die seit Jahren für die Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen beeinträchtigen einerseits die Ertragslage, aber erhalten andererseits die

Bausubstanz und sichern die künftige Vermietbarkeit unseres Wohnungsbestandes. Nachhaltig sichern steigende Einnahmen aus den Nutzungsverhältnissen die hohen Investitionen in unsere Bestandsobjekte.



KENNZAHLEN

Die für unserer Genossenschaft bedeutsamen Kennzahlen zeigt die folgende Tabelle:

		2020	2019	2018	2017
Wohnungen	Anzahl	1.027	1.071	1.060	1.044
Wohnfläche	m ²	76.991	79.745	79.065	77.869
Nettokaltmiete im Dezember	€/m ²	4,51	4,40	4,30	4,22
Fluktuationsquote	%	9,3	10,5	12,2	12,3
Leerstandsquote zum Bilanzstichtag	%	5,1	4,6	3,5	3,1
Mitglieder	Anzahl	1.975	1.984	1.979	1.960
Geschäftsanteile	Anzahl	4.781	4.823	4.776	4.522
Geschäftsguthaben verbleibende Mitglieder	T€	1.243	1.253	1.241	1.175
Bilanzsumme	T€	30.078	29.541	28.380	23.164
Eigenkapital	T€	15.118	13.570	12.500	11.937
Eigenkapitalquote	%	50,3	45,9	48,1	51,5
Eigenkapitalrentabilität	%	10,5	7,7	4,9	0,4
Jahresüberschuss	T€	1.585	1.043	615	42
Investitionen zur Bestandserhaltung	€/m ²	25,24	30,42	40,69	37,49
Instandhaltungskosten	€/m ²	15,07	16,73	19,11	21,51

AUSBLICK AUF DIE KÜNFTIGE ENTWICKLUNG

Das Corona-Virus (Covid-19) hat sich seit Anfang 2020 weltweit ausgebreitet. In der Corona-Pandemie hat sich die wirtschaftliche Situation in Deutschland grundlegend verändert. Auch im Jahre 2021 ist mit einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Konjunktur zu rechnen.

Obwohl sich die Wohnungswirtschaft in der Pandemie bisher als widerstandsfähig erwiesen hat, machen es jedoch die Dauer der Maßnahmen der Bundesregierung und der Bundesländer zur Bekämpfung der Pandemie schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen. Mögliche Risiken können sich aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen ergeben. Zudem besteht das Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen.

Unsere Genossenschaft wird in den nächsten Jahren auch weiterhin die Investitionen in den Bestandswohnungen für Instandhaltung und Modernisierung sowie in die Pflege des Wohnumfeldes ausgewogen fortführen.

Ebenso werden wir auch die Neubaumaßnahmen nicht vernachlässigen. Der in Aurich in der Kirchdorfer Str. 29-31 geplante Neubau wird im Jahre 2021 fortgesetzt. Neben dem Bauvorhaben in Aurich planen wir in Zukunft auch weitere Investitionen in die Erweiterung unseres Wohnungsbestandes.

Mit der in 2021 geplanten moderaten Erhöhung der Nutzungsgebühren rechnen wir mit Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung von 5.437 T€. An Aufwendungen für Instandhaltungsmaßnahmen sind 1.000 T€ und für Zinsaufwendungen 256 T€ geplant, so das für das Geschäftsjahr 2021 mit einem positiven Jahresergebnis von 669 T€ gerechnet werden kann.

Wir danken unserem Mitarbeiter- und Handwerker-Team für ihren hohen persönlichen Arbeitseinsatz. Ausdrücklichen Dank gilt auch unserem Aufsichtsrat für die konstruktive und vertrauensvollen Zusammenarbeit sowie allen Mitgliedern, die sich für unsere Genossenschaft eingesetzt haben. Besonders bedanken wir uns auch bei den Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben für die partnerschaftliche Zusammenarbeit.

Emden, den 19. Mai 2021

Der Vorstand:


Heike Tobias-Broja


Andreas Wenholt


Werner Nörker



JAHRESABSCHLUSS

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2020

AKTIVA

A. ANLAGEVERMÖGEN

I. Immaterielle Vermögensgegenstände

1. Entgeltlich erworbene Lizenzen		2.242,00	2.877,00
-----------------------------------	--	----------	----------

II. Sachanlagen

1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	27.110.526,38		26.890.234,89
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten	101.144,54		104.776,54
3. Grundstücke ohne Bauten	253.545,11		253.545,11
4. Technische Anlagen und Maschinen	0,00		0,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	130.126,51		82.211,51
6. Anlagen im Bau	0,00		19.901,60
7. Bauvorbereitungskosten	11.110,97	27.606.453,51	203.569,29
		<u>27.608.695,51</u>	<u>27.557.115,94</u>

B. UMLAUFVERMÖGEN

I. Unfertige Leistungen und andere Vorräte

1. Unfertige Leistungen	1.253.926,18		1.252.701,22
2. Andere Vorräte	21.962,33	1.275.888,51	16.143,66

II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

1. Forderungen aus Vermietung	21.855,51		26.560,87
2. Sonstige Vermögensgegenstände	21.043,29	42.898,80	95.764,88

III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben

1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	762.921,12		368.767,26
2. Bausparguthaben	387.530,19	1.150.451,31	224.331,22
		<u>2.469.238,62</u>	<u>1.984.269,11</u>

BILANZSUMME

	<u>30.077.934,13</u>	<u>29.541.385,05</u>
--	----------------------	----------------------

PASSIVA**A. EIGENKAPITAL****I. Geschäftsguthaben**

1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	47.840,00		62.140,00
2. der verbleibenden Mitglieder	1.243.026,33		1.252.636,26
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	12.220,00	1.303.086,33	0,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 33,67 (Vorjahr: € 1.343,74)			

II. Ergebnisrücklagen

1. Gesetzliche Rücklage	1.890.000,00		1.730.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage	8.000.000,00		6.800.000,00
3. Andere Ergebnisrücklagen	3.199.852,62	13.089.852,62	3.142.101,42

III. Bilanzgewinn

1. Gewinnvortrag	500.000,00		400.000,00
2. Jahresüberschuss	1.585.193,53		1.042.911,21
3. Einstellung in Ergebnisrücklagen	1.360.000,00	725.193,53	860.000,00
		15.118.132,48	13.569.788,89

B. RÜCKSTELLUNGEN

1. Rückstellungen Pensionen u. ähnl. Verpflichtungen	377.739,00		383.945,00
2. Sonstige Rückstellungen	61.772,00		74.725,00
		439.511,00	458.670,00

C. VERBINDLICHKEITEN

1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	12.393.332,94		13.268.407,12
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	519.431,55		553.821,95
3. Erhaltene Anzahlungen	1.376.056,30		1.424.716,77
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	30.795,09		32.042,04
5. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	147.690,65		173.454,66
6. Sonstige Verbindlichkeiten	30.214,24		36.418,59
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 0,00 (Vorjahr: € 0,00)		14.497.520,77	15.488.861,13
davon aus Steuern: € 19,00 (Vorjahr: € 96,03)			

D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

	22.769,88	24.065,03
--	-----------	-----------

BILANZSUMME

	30.077.934,13	29.541.385,05
--	----------------------	----------------------



GEWINN UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2020

	2020		2019
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	5.250.867,17		5.289.512,46
b) aus Betreuungstätigkeit	0,00		524,59
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	871,66	5.251.738,83	776,52
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		1.224,96	18.449,66
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		485.820,91	491.974,08
4. Sonstige betriebliche Erträge		1.023.955,60	379.015,03
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		2.079.048,86	2.260.546,24
6. Rohergebnis		4.683.691,44	3.919.706,10
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.038.433,94		1.022.752,52
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung: € 79.342,09 (Vorjahr: € 78.762,38)	297.781,77	1.336.215,71	297.580,08
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.088.580,34	844.247,71
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		254.206,75	281.908,48
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		31,20	15,75
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Aufzinsung: € 9.546,00 (Vorjahr: € 11.416,00)		278.555,45	290.051,80
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		8,23	312,71
13. Ergebnis nach Steuern		1.726.156,16	1.182.868,55
14. Sonstige Steuern		140.962,63	139.957,34
15. Jahresüberschuss		1.585.193,53	1.042.911,21
16. Gewinnvortrag		500.000,00	400.000,00
17. Einstellung in Ergebnisrücklagen		1.360.000,00	860.000,00
18. Bilanzgewinn		725.193,53	582.911,21

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020

A: 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 16. Oktober 2020 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.

B: 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 € 485.820,91 (Vorjahr: € 491.974,08) 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: Restnutzungsdaueremethode 80 Jahre)
- Geschäftsbauten 20 Jahre
- Außenanlagen 10 - 20 Jahre
- Fahrzeuge 6 Jahre
- Übrige 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 € 1.253.926,18 (Vorjahr: €

1.252.701,22). Voraussichtlich nicht abzurechnende Leistungen wurden in Höhe von € 56.300,00 (Vorjahr: € 43.600,00) 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 € 1.303.086,33 (Vorjahr: € 1.314.776,26).

Ergebnisrücklagen

Die Entwicklung der Ergebnisrücklagen zeigt sich wie folgt:

	Stand am 01.01.2020	Einstellung aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	Einstellung aus Bilanzgewinn des Vorjahres	Stand am 31.12.2020
	€	€	€	€
Gesetzliche Rücklage	1.730.000,00 (1.620.000,00)	160.000,00 (110.000,00)	0,00 (0,00)	1.890.000,00 (1.730.000,00)
Bauerneuerungsrücklage	6.800.000,00 (6.050.000,00)	1.200.000,00 (750.000,00)	0,00 (0,00)	8.000.000,00 (6.800.000,00)
Andere Ergebnisrücklagen	3.142.101,42 (3.139.032,92)	0,00 (0,00)	57.751,20 (3.068,50)	3.199.852,62 (3.142.101,42)
	11.672.101,42	1.360.000,00	57.751,20	13.089.852,62
() = Vorjahr	(10.809.032,92)	(860.000,00)	(3.068,50)	(11.672.101,42)

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:	2,30 % am 31.12.2020 (10-Jahres-Durchschnitt / 12/2020)

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 € 20.081,00 (Vorjahr: € 21.989,00). 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:

	2020	2019
	€	€
Urlaubsansprüche	25.902,00	41.825,00
Prüfung Jahresabschluss	15.300,00	15.000,00
Erstellung Jahresabschluss	11.150,00	11.000,00
Veröffentlichung, Mitgliederversammlung	7.900,00	5.400,00
Steuerberatungskosten	<u>1.520,00</u>	<u>1.500,00</u>
	<u>61.772,00</u>	<u>74.725,00</u>



Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind mit ihren Erfüllungsbeiträgen bewertet.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und gegenüber anderen Kreditgebern sind in Höhe von € 12.912.764,49 (Vorjahr: € 13.822.229,07) durch Grundpfandrechte besichert. Zu den Verbindlichkeiten, deren Laufzeiten und Sicherheiten wird auf den Verbindlichkeitspiegel verwiesen.

In den Verbindlichkeiten sind mit Ausnahme noch nicht fälliger Darlehenszinsen in Höhe von € 538,16 (Vorjahr: € 913,35) 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.

Verbindlichkeitspiegel

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

	Insgesamt €	davon Restlaufzeit			davon gesichert €	Art der Sicherung*) €
		bis zu 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	12.393.332,94 (13.268.407,12)	366.426,67 (875.353,69)	1.910.723,94 (1.881.551,84)	10.116.182,33 (10.511.501,59)	12.393.332,94 (13.268.407,12)	GPR (GPR)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	519.431,55 (553.821,95)	39.399,97 (38.453,67)	143.932,32 (147.309,43)	336.099,26 (368.058,85)	519.431,55 (553.821,95)	GPR (GPR)
Erhaltene Anzahlungen	1.376.056,30 (1.424.716,77)	1.376.056,30 (1.424.716,77)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	30.795,09 (32.042,04)	30.795,09 (32.042,04)				
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	147.690,65 (173.454,66)	147.690,65 (173.454,66)				
Sonstige Verbindlichkeiten	30.214,24 (36.418,59)	30.214,24 (36.418,59)				
Gesamtbetrag	14.497.520,77 (15.488.861,13)	1.990.582,92 (2.580.439,42)	2.054.656,26 (2.028.861,27)	10.452.281,59 (10.879.560,44)	12.912.764,49 (13.822.229,07)	GPR (GPR)

() = Vorjahr *) GPR = Grundpfandrecht

Gewinn- und Verlustrechnung

Periodenfremde Erträge und Aufwendungen

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

	2020	2019
	€	€
Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	916.045,49	248.927,08
Erträge aus Vereinnahmung von Geschäftsguthaben und anderen Verbindlichkeiten gegenüber Mitgliedern	4.832,29	10.120,80
Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen zu Forderungen	3.446,06	2.201,34
Erträge aus Zahlungseingängen von in früheren Jahren abbeschriebenen Forderungen	1.355,40	1.807,28
Erträge aus früheren Jahren	74,83	1.048,11
Zuführung zu Einzelwertberichtigungen zu Forderungen	- 8.520,96	- 23.879,77
Abschreibungen auf Mietforderungen und sonstige Vermögensgegenstände	- 1.118,50	- 1.917,20

Außerplanmäßige Abschreibungen

Aufgrund voraussichtlich dauerhafter Wertminderung wurden im Geschäftsjahr € 196.621,32 (Vorjahr: € 0,00) außerplanmäßige Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen (Bauvorbereitungskosten) vorgenommen.

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen enthalten € 9.546,00 (Vorjahr: € 11.416,00) aus der Aufzinsung von Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen sowie im Vorjahr von langfristigen sonstigen Rückstellungen. Darüber hinaus sind in dem Posten Bereitstellungszinsen/Kreditprovisionen von € 340,00 (Vorjahr: € 3.077,18) berücksichtigt.

C: Sonstige Angaben

Haftungsverhältnisse

Verbindlichkeiten aus persönlicher Haftung bestehen nicht.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

In der Bilanz nicht enthaltene wesentliche finanzielle Verpflichtungen, die zur Beurteilung der Finanzlage der Genossenschaft von Bedeutung sind, bestehen im Bereich Neubau- und Modernisierungstätigkeit nicht.

Im Bereich der Hausbewirtschaftung bestehen zum 31. Dezember 2020 Verpflichtungen aus Verträgen zur Versorgung mit Kabelsignalen, für die Abrechnung von Heiz- und



Wasserkosten, für die Wartung von Heiz-, Rauchmelde- und Aufzugsanlagen und sonstige Zähleranlagen. Die Verpflichtungen aus diesen Verträgen werden aus den umlagefähigen Heiz- und Betriebskosten refinanziert.

Weiterhin bestehen zum 31. Dezember 2020 Verpflichtungen aus Erbpachtverträgen. Im Geschäftsjahr 2021 sind Erbbauzinsen von € 40.119,80 zu leisten. Die bis zum Ende der Vertragslaufzeit ausstehende Erbpacht beträgt insgesamt € 405.569,04.

Außerbilanzielle Verpflichtungen

Nicht in der Bilanz enthaltene Geschäfte oder Maßnahmen, die für die Beurteilung der Finanzlage notwendig sind, 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 markt-üblichen Bedingungen zustande gekommenen wesentlichen Geschäfte.

Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2020 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

Im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie ist auch in 2021 mit einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Konjunktur zu rechnen. Für die Genossenschaft können sich daraus weiterhin Risiken aus Mietstundungen und Einnahmeausfällen 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. Gemäß § 38 Abs. 2 Satz 3 KStG wird der Endbestand i.S. des § 36 Abs. 7 KStG aus dem Teilbetrag i.S. des § 30 Abs. 2 Nr. 2 KStG 1999 (EK 02) zum 31.12.2019 letztmalig festgestellt. Abgeltungssteuer fällt demzufolge nicht mehr an.

Zahl der Arbeitnehmer

Die Genossenschaft beschäftigte im Geschäftsjahr 2020 neben zwei hauptamtlichen Vorstandsmitgliedern sowie einem nebenamtlichen Vorstandsmitglied im Durchschnitt 19 Arbeitnehmer (davon elf Handwerker und drei Teilzeitbeschäftigte sowie eine geringfügig Beschäftigte). Ab September 2020 beschäftigt die Genossenschaft eine Studentin als Praxispartnerin während des dualen Studiums.

Mitgliederbewegung

Stand 1. Januar 2020	1.984
Zugänge	96
Abgänge	<u>105</u>
Stand 31. Dezember 2020	<u>1.975</u>

Die Mitglieder waren am Bilanzstichtag mit 4.781 Geschäftsanteilen zu je € 260,00 an der Genossenschaft beteiligt.

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich zum 31.12.2020 um € 9.609,93 vermindert. 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 - hauptamtlich
Diplom-Ingenieur

Andreas Wenholt - hauptamtlich
Fachwirt der Grundstücks- und
Wohnungswirtschaft

Werner Nörtker - nebenamtlich
Verwaltungsamtsrat i. R.

Mitglieder des Aufsichtsrates

Hans-Erich Hoffmann - Vorsitzender
Städtischer Angestellter i.R.

Ingrid Reichert - stellv. Vorsitzende
Verwaltungsangestellte i.R.

Peter Dolischnyj
Verwaltungsfachangestellter i.R.

Dieter van Hove
Rechtsanwalt und Notar

Bernd van Ellen
Städtischer Angestellter

Günther Wahoff
Beamter i. R.

Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2020 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von € 1.585.193,53 ab. Gemäß § 40 der Satzung wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses € 160.000,00 in die gesetzliche Rücklage und € 1.200.000,00 in die Bauerneuerungsrücklage eingestellt. Nach Verrechnung mit dem Gewinnvortrag des Vorjahres € 500.000,00 verbleibt ein Bilanzgewinn in Höhe von € 725.193,53.

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

Ausschüttung einer gestaffelten Bruttodividende auf das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder am 01.01.2020 in Höhe von € 1.252.116,26 (2,50 % auf die ersten zehn Anteile und 1,25 % auf die übrigen Anteile eines Mitgliedes)	25.690,16 €
Einstellung in andere Ergebnismrücklagen:	
- Andere Ergebnismrücklagen	49.503,37 €
Vortrag auf neue Rechnung	<u>650.000,00 €</u>
	<u>725.193,53 €</u>

Emden, 19. Mai 2021

Der Vorstand:


Heike Tobias-Broja


Andreas Wenholt


Werner Nörtker



Anlagespiegel

	Ursprüngliche Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten				Abschreibungen			Buchwert	
	Stand am 01.01.2020 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen (+/-) €	Stand am 01.01.2020 €	Geschäftsjahr €	Abgänge €	Stand am 31.12.2020 €	Stand am 31.12.2019 €
I. Immaterielle Vermögensgegenstände									
1. Entgeltlich									
erworbene Lizenzen	35.308,08	1.487,50	22.126,45	0,00	14.669,13	2.117,50	22.121,45	2.242,00	2.877,00
II. Sachanlagen									
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	45.414.505,83	1.060.838,92	605.995,38	19.901,60	45.889.250,97	856.314,52	601.860,87	27.110.526,38	26.890.234,89
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten	374.518,17	0,00	0,00	0,00	374.518,17	3.632,00	0,00	101.144,54	104.776,54
3. Grundstücke ohne Bauten	253.545,11	0,00	0,00	0,00	253.545,11	0,00	0,00	253.545,11	253.545,11
4. Technische Anlagen und Maschinen	3.461,35	0,00	1.427,71	0,00	2.033,64	0,00	1.427,71	0,00	0,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	370.102,52	77.821,00	44.011,04	0,00	403.912,48	29.895,00	44.000,04	130.126,51	82.211,51
6. Anlagen im Bau	19.901,60	0,00	0,00	-19.901,60	0,00	0,00	0,00	0,00	19.901,60
7. Bauvorbereitungskosten	203.569,29	4.163,00	196.621,32	0,00	11.110,97	196.621,32	196.621,32	11.110,97	203.569,29
	46.639.603,87	1.142.822,92	848.055,45	0,00	46.934.371,34	1.086.462,84	843.909,94	27.606.453,51	27.554.238,94
Anlagevermögen gesamt	46.674.911,95	1.144.310,42	870.181,90	0,00	46.949.040,47	1.088.580,34	866.031,39	27.608.695,51	27.557.115,94



BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2020 in unveränderter personeller Zusammensetzung die ihm vom Genossenschaftsgesetz und von der Satzung vorgeschriebenen Aufgaben umfassend wahrgenommen.

Die COVID-19-Pandemie wirkte sich auch auf die Arbeit des Aufsichtsrates aus. So mussten Aufsichtsrat und Vorstand zur Einhaltung der Abstandregeln externe Veranstaltungsräume aufsuchen und nutzten vielfach auch die Videokonferenz als Kommunikation für ihre Sitzungen.

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 die erforderlichen 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 2019 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 31.12.2020 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 02.06.2021 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 2020 fristgerecht festgestellt 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 31.12.2020 zu genehmigen,
- b) den Bericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2020 sowie den Bericht über die gesetzliche Prüfung für das Jahr 2019 anzunehmen,
- c) dem Vorschlag des Vorstandes und des Aufsichtsrates zur Einstellung des Jahresüberschusses in die Ergebnisrücklagen und zur Verwendung des ausgewiesenen Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2020 zuzustimmen und
- d) dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2020 die Entlastung zu erteilen.

Nach der Satzung scheidet in diesem Jahr turnusgemäß die Aufsichtsratsmitglieder

- Herr Peter Dolischnyj
- Herr Bernd van Ellen

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 ZUM 31.12.2020

STADT EMDEN

Anzahl Wohnungen

Anzahl Wohnungen

Stadtzentrum

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

Behördenviertel

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	10
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 - 19	12
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

Greifswalder Straße 7	6
Kolberger Straße 11	2

Constantia

Möwensteert 51 - 65	12
---------------------	----

Larrelt

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

Port-Arthur / Transvaal

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

Herrentor

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

STADT EMDENAnzahl Wohnungen**Borssum**

Ligusterstraße 2 - 16 24

Wolthusen

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

August-Bebel-Straße 106, 107 8

Freiligrathstraße 21-47 34

Geibelstraße 8 - 16 22

Schnedermannstraße 121 4

Harsweg

Auricher Straße 30 - 34 3

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 55 A - K 18

STADT AURICHAnzahl Wohnungen

Breiter Weg 47 - 53 9

Fockenbollwerkstraße 24 2

Graf-Enno-Straße 2, 6 - 11, 21 17

Kiebitzstraße 5, 7, 9 18



IMPRESSUM

HERAUSGEBER:

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

REDAKTION:

Andreas Wenholt
Heike Tobias-Broja
Werner Nörtker

FOTOS:

Beamten- Bau- und Wohnungsverein in Emden eG

DRUCK:

Druckkontor Emden

SONSTIGES:

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d) verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.

Aus rechtstechnischen Gründen können in den Tabellen Rundungsdifferenzen in Höhe von +1/-1 Einheit (€, % etc.) auftreten.





Beamten- Bau- und Wohnungsverein eG

Gräfin-Anna-Straße 23
26721 Emden

Fon 0 49 21 91 77-0
Fax 0 49 21 91 77-22

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