



BEAMTEN -
Bau- und Wohnungsverein eG

EMDEN



GESCHÄFTSBERICHT 2018



Inhaltsverzeichnis

GESCHÄFTSBERICHT 2018

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

WIRTSCHAFT WEITERHIN AUF WACHSTUMSKURS

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war auch 2018 nach den bisher vorliegenden Zahlen durch ein Wirtschaftswachstum gekennzeichnet. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im Jahr 2018 gegenüber dem Vorjahr um 1,5 % gestiegen. Damit ist die deutsche Wirtschaft das neunte Jahr in Folge gewachsen. Nach den noch relativ starken ersten beiden Quartalen gab es im dritten einen leichten Rückgang (-0,2 %) der Wirtschaftsleistung, was in der Hauptsache durch temporäre Sondereffekte begründet ist (insbesondere WLTP-Problematik der Automobilindustrie). Zudem belasten ganz grundsätzlich Unsicherheiten im außenwirtschaftlichen Bereich (Handelskonflikte, Brexit, der Haushaltsstreit zwischen Italien und der EU, Währungsturbulenzen in den Schwellenländern und geopolitische Konflikte). Dank des wieder positiveren vierten Quartals konnte eine (technische) Rezession abgewendet werden.

Im Vergleich der letzten fünf Jahre hat das Wachstum an Schwung verloren. In 2014, 2016 und 2017 war das preisbereinigte BIP jeweils um 2,2 % und in 2015 um 1,7 % gestiegen. Gleichwohl lag das Wirtschaftswachstum in 2018 noch über dem Durchschnittswert der letzten zehn Jahre (+1,2 %).

Zur wirtschaftlichen Entwicklung haben sowohl die Binnennachfrage als auch der Export beigetragen. Die privaten Konsumausgaben lagen preisbe-

reinigt um 1 % über dem Vorjahr (zuvor 2 %), während die des Staates um 1,1 % stiegen (zuvor 1,4 %). In beiden Bereichen fiel der Anstieg niedriger aus als in den letzten drei Jahren.

Die Bruttoinvestitionen insgesamt legten preisbereinigt im Vorjahresvergleich zu (+4,8 %). Bauinvestitionen stiegen um 3,0 % (zuvor 2,9 %). In Ausrüstungen (Maschinen/Geräte/Fahrzeuge) wurde 4,5 % mehr investiert (zuvor 3,7 %). Ausgaben für Forschung und Entwicklung stiegen um 0,4 %.

Die Ausfuhren stiegen im Jahresschnitt 2018 weiter – wenn auch nicht so stark wie in den Vorjahren. Die Exporte von Waren und Dienstleistungen legten preisbereinigt um 2,4 % zu. Die Importe nahmen mit 3,4 % stärker zu. Rechnerisch bremste der Außenbeitrag das Wachstum leicht (-0,2 %).

Der Staat kann auch für das abgelauene Jahr einen Überschuss verbuchen (59,2 Mrd. € nach 34,0 im Vorjahr).

WEITERHIN BREIT GETRAGENER AUFSCHWUNG: GRUNDSTÜCKS- UND WOHNUNGSWIRTSCHAFT MIT WICHTIGEM BEITRAG

In nahezu allen Wirtschaftsbereichen ist in 2018 die Wirtschaftsleistung gestiegen. Ausnahme war die Land- und Forstwirtschaft, die einen Rückgang verzeichnete. Überdurchschnittlich stark war das Wachstum im Bereich Information und Kommunikation mit 3,7 % und das Baugewerbe mit 3,6 %. Im Handel, Verkehr und

Gastgewerbe stieg die preisbereinigte Bruttowertschöpfung um 2,1 %. Das Produzierende Gewerbe (ohne Baugewerbe), das gut ein Viertel der Gesamtwirtschaft ausmacht, legte mit 1,0 % unterdurchschnittlich zu.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, mit 10,6 % der Gesamtdeutschen Bruttowertschöpfung, wuchs um 1,1 %. Im Vorjahr war sie sogar um 1,4 % gewachsen. Damit liegt die Wachstumsrate der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft traditionell leicht unter dem Durchschnitt. Die unterdurchschnittliche Wachstumsrate ist ein Indikator für die tendenziell geringe 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 2018 eine Bruttowertschöpfung von 325,1 Mrd. €.

WIRTSCHAFTSFAKTOR WOHNUNGSBAU

Das Bauvolumen hat 2018 gegenüber dem Vorjahr noch einmal deutlicher zugelegt (399,9 Mrd. € bzw. +7,9 %). Gestützt wird die Entwicklung wesentlich vom Wohnungsbau. In den Neubau bzw. die Modernisierung des Wohnungsbestandes flossen 2018 laut DIW rund 229,9 Mrd. € (+8,6 % gegenüber dem Vorjahr).

73,1 Mrd. bzw. 156,8 Mrd. € entfielen 2018 auf den Wohnungsneubau bzw. Bauleistungen im Bestand (+10 % bzw.

WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

BEAMTEN- BAU- UND WOHNUNGSVEREIN EMDEN EG

8 %). Der öffentliche Bau legt um 10,6 % und der Wirtschaftsbau um 5,7 % zu (54,9 bzw. 115,4 Mrd. €).

Die positive Entwicklung der Baukonjunktur hat sich damit fortgesetzt und wird das voraussichtlich auch in näherer Zukunft tun. Für das laufende Jahr wird mit einem Bauvolumen i.H. v. rund 430 Mrd. € gerechnet, 2020 mit 460 Mrd. € (rund 7 % jeweils). Den genannten nominalen Steigerungen werden schwächere reale Zuwächse gegenüberstehen. Tragende Säule bleibt weiterhin der Wohnungsbau mit einem erwarteten Plus von real gut 3 % in diesem und im nächsten Jahr.

Folge der hohen Kapazitätsauslastung auf der bauausführenden Seite sind steigende Preise für Bauleistungen (+4,8 % gegenüber Inflation +1,9 %). Zugelegt haben sowohl die Lohn- als auch die Materialkosten – dabei dürften sich auch die Gewinnmargen spürbar entwickelt haben. Nicht zuletzt mit Hinweis auf den in der Branche besonders ausgeprägten Fachkräftemangel wird sich die Entwicklung absehbar fortsetzen – die jüngste Tarifeinigung weist die Richtung (+5,7 %). Zusätzlich befeuert wird die Entwicklung durch staatliche Impulse wie Baukindergeld und Sonder-AfA. 2019 bzw. 2020 wird mit einem Preisanstieg von +4,5 % bzw. 3,5 % gerechnet.

Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau sind grundsätzlich positiv. Die Zinsen für Baugeld sind weiter auf einem

niedrigen Niveau, gleichzeitig sind die Renditen für Anlagealternativen gering. Allerdings sind auch die im Wohnungsbau noch erzielbaren Renditen deutlich gesunken (gerade in Wohnungsmärkten mit hoher Nachfrage). Setzt sich diese Entwicklung fort, sind Rückgänge beim Wohnungsbau nicht auszuschließen.

Die Arbeitsmarkt- und Einkommensaussichten 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 2019 fortgesetzt wird. Entsprechend sind die Geschäftserwartungen der Wohnungswirtschaft grundsätzlich noch positiv.

LEICHTES PLUS BEI DEN BAUGENEHMIGUNGEN

Nach dem letzten Stand von November 2018 wurden 315.200 Wohnungen in 2018 genehmigt, das sind knapp 1.600 mehr als gegenüber dem Vorjahreszeitraum.

Bis November 2018 entfielen auf den reinen Neubau 274.600 Einheiten, somit knapp 3.600 mehr als gegenüber dem Vorjahreszeitraum. 162.000 davon in Mehrfamilienhäusern. Rückgänge gab es erneut bei den Ein- und Zweifamilienhäusern. Dagegen zogen deutlich stärker die Genehmigungen für Eigentumswohnungen auf insgesamt 76.700 an.

Zur Bedienung der tatsächlichen Wohnungsnachfrage müsste die Zahl der Baugenehmigungen steigen. Prognosen zufolge liegt der jährliche Neubaubedarf deutschlandweit bei rund 400.000 Wohnungen (davon rund 80.000 im sozialen Mietwohnungsbau | 60.000 im preisgünstigen Marktsegment). 7 % der Bevölkerung leben nach letztem Datenstand 2017 in einer überbelegten Wohnung, d.h. zu wenige Zimmer im Verhältnis zur Haushaltsgröße.

Gebremst wird die Entwicklung insbesondere durch den Mangel an baureifen und bezahlbaren Grundstücken sowie auch Kapazitätsengpässen in der kommunalen Bauleitplanung. Unklar bleibt aufgrund des Makroökonomischen Umfelds die weitere Zinsentwicklung. Bei einer Zinswende ist tendenziell mit weniger Bauanträgen und damit sinkenden Genehmigungszahlen zu rechnen.

FERTIGSTELLUNGEN WEITER UNTER BEDARF

Fertigungszahlen für das abgelaufene Jahr liegen frühestens Mitte Mai 2019 vor. Der Hauptverband der Deutschen Bauindustrie rechnet für 2018 mit 330.000 bis 340.000 Baufertigstellungen. Trotz steigender Tendenz erscheint die Prognose angesichts der vom Statistischen Bundesamt in den letzten Jahren verbuchten Fertigstellungen hoch (2017 = 284.800 | 2016 = 277.700 | 2015 = 247.700). Das, zumal die vorhandenen Kapazitäten auf der bauausführenden Seite heute weitgehend ausgelastet sind und ein schneller Kapazitätsaufbau wenig wahrscheinlich ist.



WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

BEAMTEN- BAU- UND WOHNUNGSVEREIN EMDEN EG

WACHSENDER BAUÜBERHANG

Ein Indiz für fehlende Kapazitäten ist die Zahl der genehmigten, aber noch nicht begonnenen bzw. noch im Bau befindlichen Wohnungen. Derzeit warten 653.300 genehmigte Wohnungen noch auf ihre Fertigstellung. Damit setzte sich der seit 2008 anhaltende Anstieg des Bauüberhangs fort.

ERWERBSTÄTIGKEIT IN DEUTSCHLAND ERREICHT HISTORISCHEN HÖCHSTSTAND

Die gesamtdeutsche Wirtschaftsleistung wurde 2018 von knapp 44,8 Millionen Erwerbstätigen erbracht – der höchste Stand seit der Wiedervereinigung. Ursächlich ist ein Anstieg der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung, getrieben durch eine höhere Erwerbsbeteiligung (im EU-Vergleich hat Deutschland die höchste Erwerbstätigenquote) und Zuwanderung von Arbeitskräften aus dem Ausland. Die Zahlen geringfügig Beschäftigter und Selbständiger ist weiter rückläufig.

Nach vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes waren 2018 im Vergleich zum Vorjahr rund 562.000 Personen mehr erwerbstätig (+1,3 %). Der Anstieg fiel etwas schwächer aus als in 2017, liegt aber über dem der Jahre 2014 bis 2016 (0,8 % | 0,9 % | 1 %). Die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote sank auf 5,2 % (Vorjahre 2016/2017 = 6,1 %/5,7 % | 2009 = 8,1 %). Im Ländervergleich hatte erneut Bremen die höchste Arbeitslosigkeit (9,8 % zuvor 10,2 %) und Bayern die niedrigste (2,9 % zuvor 3,2 %).

Auch für 2019 wird mit weiter rückläufigen Arbeitslosenzahlen gerechnet (auf durchschnittlich 2.23 Mio. | bei 2.34 Mio. in 2018).

Eine höhere Erwerbsbeteiligung der Bevölkerung und Zuwanderung konnten negative demografische Effekte bislang noch ausgleichen. Für einen rein zahlenmäßigen Erhalt des Arbeitskräftepotenzials müsste die Nettozuwanderung nach Berechnungen des Instituts für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung (IAB) höher sein als in der Vergangenheit. Modellrechnungen zeigen, dass bis 2025 rund 450.000 Zuzüge pro Jahr, zwischen 2026 bis 2035 etwa 600.000 Zuzüge pro Jahr und zwischen 2036 bis 2050 rund 550.000 Zuzüge pro Jahr notwendig wären.

Das kontinuierliche Wirtschaftswachstum und die Arbeitsmarktsituation machen Deutschland weiter zu einem Hauptziel der EU-Binnenmigration. Die Nettozuwanderung im Gesamtjahr 2016 und 2017 lag bei 500.000 bzw. 416.000. Nach den bisher vorliegenden Daten des Ausländerzentralregisters (1. Halbjahr 2018) lag die Nettozuwanderung zuletzt über dem Vorjahreszeitraum (264.400 nach 253.800). Der überwiegende Teil stammt aus EU-Staaten. Perspektivisch wird mit einer sinkenden Nettozuwanderung gerechnet.

WENIGER ASYLSUCHENDE

Die Zahl Asylsuchender ist erneut zurückgegangen, wenn gleich das Problem damit lediglich in andere europäische Staaten, bzw. die EU-Außengrenzen verlagert wurde. 2018 wurden rund 185.850

Asylanträge gestellt – davon 162.000 Erstanträge (Vorjahr: 222.700 bzw. 198.300). Im Vergleich zu 2016 ist das ein Rückgang um 77 % – damals wurden noch 745.500 Asylanträge gestellt (Folge der sehr hohen Flüchtlingszahlen in 2015). Hauptherkunftsländer der Flüchtlingsmigration sind Syrien, Irak, Iran (zusammen 44 % aller Erstantragsteller).

BEVÖLKERUNG WÄCHST – ALLEIN DURCH ZUWANDERUNG

Die Bevölkerung in Deutschland hat sich nach letztem verfügbaren Datenstand (Mitte 2017/2018) um 0,3 % auf 82,9 Mio. erhöht. Hauptgrund für den Zuwachs war wiederum die Zuwanderung. Nach den bisher verfügbaren Zahlen war die natürliche Bevölkerungsentwicklung erneut negativ (-147.400). Mitte 2018 lebten 9,9 Mio. ausländische Staatsbürger in Deutschland sowie 73 Mio. Deutsche. Trotz aktuell steigender Bevölkerungszahlen schreitet die demografische Alterung voran.

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

WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG UND AUSBLICK: EUROPÄISCHES UMFELD/PROGNOSE FÜR DEUTSCHLAND

Mit +2,4 % war die wirtschaftliche Entwicklung 2017 deutlich positiv (nach

+2 % im Vorjahr). Der wirtschaftliche Aufwärtstrend in der EU hat sich auch 2018 fortgesetzt – im Jahresverlauf allerdings verlangsamt. Nach bisher vorliegenden Zahlen stieg die Wirtschaftsleistung im dritten Quartal 2018 gegenüber dem gleichen Vorjahresquartal um 1,8 %. In den ersten beiden Quartalen lag der Anstieg noch bei 2,3 bzw. 2,1 %.

Auch in Mitgliedsländern mit schwierigerer Wirtschaftslage war die Entwicklung nach letzten Berechnungen in 2018 ähnlich (Italien +1,1 % zuvor 1,6 % | Frankreich +1,7 % zuvor 2,2 %). Griechenland konnte mit +2,0% sogar zulegen (zuvor 1,5 %). Leicht gedämpft doch noch überdurchschnittlich verlief die wirtschaftliche Entwicklung in Spanien (2,6 % zuvor 3 %). Im Vereinigten Königreich lastet die Unsicherheit des Brexit auf der wirtschaftlichen Entwicklung (1,3 % zuvor 1,8 %).

Über das Jahr rückläufig war die Arbeitslosenquote in der EU (6,7 % im November 2018 versus 7,3 % im November 2017). Tschechien (1,9 %), Deutschland (3,3 %) und die Niederlande (3,5 %) verzeichneten die niedrigsten Arbeitslosenquoten. Italien, Spanien und Griechenland die höchsten (10,5 % | 14,7 % | 18,6 %), wobei Spanien und Griechenland zum Vergleichszeitraum die höchsten Rückgänge verbuchen konnten (zuvor 16,5 % bzw. 20,8 %).

Im Ausblick rechnet die OECD (Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung) vor allem für Großbritannien und Italien mit einer deutlich nachlassenden Konjunktur.

Für die Eurozone wird mit einer eher seitwärts gerichteten Entwicklung gerechnet.

GLOBALES UMFELD

Für das Gesamtjahr 2018 wurde zuletzt ein Wachstum der Wirtschaftsleistung um 3,7 % erwartet. 2017 wurde ein Anstieg in gleicher Höhe verbucht (davor 3,2 %). Die entwickelten Volkswirtschaften blieben grundsätzlich auf Wachstumskurs. Allerdings haben im Jahresverlauf 2018 die weltwirtschaftlichen Risiken deutlich zugenommen – die Weltbank rechnet für das Gesamtjahr mit einem Plus von 3 %. Für 2019 werden 2,9 % erwartet.

China, größte Volkswirtschaft nach den USA, sorgte weiter für eine Stützung der Nachfrage. Gleichwohl fällt das jährliche Wachstum der Wirtschaftsleistung seit 2010 (+10,6 %) von Jahr zu Jahr geringer aus. Nach einem Zwischenanstieg in 2017 (+6,86 %) wird für das abgelaufene Gesamtjahr noch mit einem Plus von 6,56 % gerechnet. Der Ausblick ist wegen des ungelösten Handelsstreits mit den USA gedämpfter. Der IWF (Internationaler Währungsfonds) hat seine Prognose von 6,4 % auf 6,2 % für 2019 bereits herabgesetzt – was die niedrigste Rate seit Anfang der 1990-iger wäre.

Auch in den USA, der größten Volkswirtschaft, wird ein nachlassendes Wachstum erwartet: Für 2018 werden noch 2,9 % prognostiziert – in den beiden Folgejahren 2,7 % bzw. 2,1 %. Die Weltbank erwartet als Folge der Handelsstreitigkeiten sogar nur 2,5 % bzw. 1,7 %. Russ-

land, Brasilien und Argentinien konnten im abgelaufenen Jahr den Weg der wirtschaftlichen Erholung nach der rezessiven Phase der Jahre 2015/2016 fortsetzen (+1,7 % | +2,3 % | +1,9 %).

PROGNOSE FÜR DEUTSCHLAND

Trotz bestehender globaler Unsicherheiten wird für das laufende und das Folgejahr mit einer Fortsetzung der positiven wirtschaftlichen Entwicklung gerechnet. Das Bruttoinlandsprodukt soll nach Meinung führender Wirtschaftsforschungsinstitute mit 1,1 % bzw. 1,6 % wachsen. Vergleichbar ist die Prognose des Bundes.

Gleichwohl bergen global wachsende Unsicherheiten deutliche Risiken für die künftige Wirtschaftsentwicklung der Exportnation. Gleiches gilt mit Blick auf die insgesamt gute bis hohe Kapazitätsauslastung und hier auch den zunehmenden Fachkräftemangel (u. a. Preisauftrieb – vgl. Baugewerbe). Nach den sehr niedrigen Inflationsraten der Jahre 2015/2016 (0,3 % bzw. 0,5 %) war 2017 ein Anstieg auf moderate 1,8 % zu verzeichnen. In 2018 setzte sich die Entwicklung auf etwa gleichem Niveau fort (+1,9 %). Haupttreiber waren steigende Preise für Energie-, Nahrungsmittel sowie Mieten.



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 ist am 21. Juni 2018 in das Genossenschaftsregister eingetragen worden.

Satzungsgemäßer Zweck der 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. 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 per 31. Dezember 2018 über 1.060 eigene Wohnungen mit einer vermietbaren Gesamtwohnfläche von rund 79.065 m² und einer gewerblichen Einheit (Physiotherapiepraxis) mit 61 m² Nutzfläche. Weiterhin gehören zum Bestand 110 Garagen, 76 Kfz-Stellplätze, eine Garagenhalle mit 18 Kfz-Stellplätzen, eine Bürofläche für die Verwaltung der Genossenschaft und ein Werkstatt-

gebäude für den Regiebetrieb. Zudem gehört das in Emden-Borssum befindliche Bauvorratsgelände mit 75.523 m² zu unserem Bestand.

Die Veränderung unseres Wohnungsbestandes resultiert aus der Fertigstellung zum 01. November 2018 der 16 von 28 Wohnungen in unserem Neubauvorhaben auf dem 4.701 m² großen Grundstück in Emden-Larrelt. Die übrigen 12 Wohnungen werden zum 01. Juni 2019 bezugsfertig werden. Alle Wohneinheiten sind bereits vermietet.

Es werden weiterhin drei Wohnungen im Rahmen des Wohnungseigentumsgesetzes verwaltet.

LAGEBERICHT

ORGANE DER GENOSSENSCHAFT

MITGLIEDER DES VORSTANDES

Heike Tobias-Broja, Emden

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

Andreas Wenholt, Leer (ab dem 01. November 2018)

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

Bernfried Hollmann, Moormerland (bis zum 31. Dezember 2018)

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

Werner Nörtker, Hinte

Verwaltungsamtsrat der AOK nebenamtlich

MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATES

Hans-Erich Hoffmann, Emden ²⁾

Städtischer Angestellter i. R. Vorsitzender

Ingrid Reichert, Aurich 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⁾

Leitender Angestellter

Günther Wahoff, Emden ²⁾

Beamter

Turnusgemäß scheidet folgende Mitglieder des Aufsichtsrates im Jahre 2019 aus:

Herr Hans-Erich Hoffmann und Herr Günther Wahoff

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:

	2018 T€	geplant 2018 T€	2017 T€
Jahresüberschuss	615	350	42
Umsatzerlöse aus Sollmieten	3.894	3.925	3.829
Aktivierung, Modernisierung, Neubau	5.113	4.895	2.424
Instandhaltung	1.243	1.350	1.347
Abschreibungen	759	740	972
Zinsen und ähnl. Aufwendungen	302	395	303

Die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr wurden unter dem Gesichtspunkt der kaufmännischen Vorsicht konservativ geplant.

Der höhere Jahresüberschuss ergibt sich im Wesentlichen aus den höheren aktivierten Modernisierungskosten sowie dem Wegfall der im Geschäftsjahr 2017 vorgenommenen außerplanmäßigen Abschreibung für den Neubau in der Lise-Meitner-Straße in Emden-Larrelt. Dieser Wegfall führte im Geschäftsjahr 2018 zu einer Zuschreibung von 270.000,00 €.

Für Instandhaltungsmaßnahmen sind weniger als geplant ausgegeben worden, umso mehr ist in die Modernisierung von unserem Bestand investiert worden, dass zu einer höheren Aktivierung führte.

Die Abschreibungssumme fällt in den Planungen geringer aus, da die aktivierungspflichtigen Investitionen im Jahre 2018 zu höheren Abschreibungen führten. Bei den Zinsbelastungen haben sich gegenüber der Planzahl leichte Minderungen ergeben.

Durch die auch weiterhin im Geschäftsjahr hohe Anzahl an außerplanmäßig fertigzustellenden und zu modernisieren-

den Wohnungen sind unvorhergesehene Leerstandzeiten zu beziffern. Hieraus resultieren weiterhin steigende Erlöschmälerungen gegenüber der Planung. Dieses wird jedoch durch die zu erwartenden höheren Nutzungsentgelte der modernisierten Wohnungen in den Folgejahren kompensiert werden.

VERMIETUNG

Die Bewirtschaftung und die Entwicklung des eigenen Wohnungsbestandes zu bezahlbaren Mietpreisen ist das Kerngeschäft unserer Genossenschaft und entspricht dem satzungsmäßigen Auftrag der Beamten- Bau- und Wohnungsverein Emden eG. Die Aktivitäten der Genossenschaft in den vergangenen Jahren in Bezug auf Wohnungsmodernisierungen und Bestandssanierungen haben nachhaltig positiven Einfluss und steigern die Wohnqualität. Die daraus resultierende Nutzerzufriedenheit hat einen niedrigen Leerstand und eine geringere Fluktuation zur Folge.

Die Wohnungen der Beamten- Bau- und Wohnungsverein Emden eG werden ausschließlich an Mitglieder unserer Genossenschaft vermietet. Die Nachfrage nach günstigen, gut ausgestatteten Wohnungen ist unverändert hoch. Unser Geschäftsmodell ist nicht auf möglichst

hohe Mieten und kurzfristigen Gewinn ausgerichtet, sondern auf Dauer zur Nutzung durch zufriedene Mitglieder, die pfleglich mit dem Wohnungsbestand umgehen und gute Nachbarschaften pflegen.

Die Zahl der Wohnungswechsel (Fluktuation) hat sich im Vergleich zum Vorjahr konstant gehalten und stellt nach wie vor einen guten Wert in der Wohnungswirtschaft dar. Im abgelaufenen Jahr fanden 129 Wohnungswechsel statt, dies entspricht einer Fluktuationsquote von 12,17 % (Vorjahr: 12,34 %). Davon waren 19 Auszüge aufgrund von Todesfällen und 6 Umzüge innerhalb unseres Wohnungsbestandes sowie 104 Wechsel aus anderen Gründen (Familienveränderung, Altersgründe oder Ähnliche).

Zum 31. Dezember 2018 standen insgesamt 37 Wohnungen leer (Vorjahr: 32). Somit beträgt die stichtagsbezogene Leerstandquote 3,49 % (Vorjahr: 3,06 %). Der Leerstand war wie im Vorjahr zu einem großen Teil maßnahmenbedingt. Dies resultiert daraus, dass bei Auszügen nach langjährigen Nutzungsverhältnissen die Wohnungen umfassend saniert werden müssen, insbesondere sind dabei die Sanitären Anlagen, die Heizanlagen und die Elektrotechnik zu

LAGEBERICHT

GESCHÄFTSVERLAUF AUF EINEN BLICK

erneuern. Bei 16 Wohnungen waren die notwendigen Modernisierungsarbeiten und bei 4 Wohnungen die Instandhaltungsmaßnahmen noch nicht abgeschlossen, 1 Wohneinheit war noch in der Brandsanierung, und 3 Wohnungen werden einem geplanten Neubau durch Abriss weichen. Die übrigen 13 Leerstände waren fluktuationsbedingt. Zum Jahresende musste leider auch eine Zwangsräumung eingeleitet werden.

Der Wohnungsmarkt in unserem Geschäftsgebiet ist äußerst günstig. Zum 31. Dezember 2018 betrug die durchschnittliche Nutzungsgebühr (Sollmiete ohne Betriebs- und Heizkosten) für unsere Wohnungen 4,30 €/m² Wohnfläche (Vorjahr: 4,22 €/m² Wfl.) bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 74,59 m² (bezogen auf die vermietbare Gesamtwohnfläche von 79.065 m²). Im Geschäftsjahr 2018 wurden lediglich modernisierungs- oder fluktuationsbedingte Mietanpassungen durchgeführt. Eine generelle Erhöhung der Nutzungsentgelte erfolgte nicht.

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unserer Wohnungsgenossenschaft positiv, da wir unseren Bestand durch den Neubau in der Lise-Meitner-Straße erweitert haben und trotz außerplanmäßig notwendig gewordener Modernisierungen die Ertragslage stabil ist.

INVESTITIONEN

Im Investitionsjahr 2018 haben wir – wie in den vergangenen Jahren – wieder umfangreiche Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen in unseren Wohnungen durchgeführt. Hierdurch konnte die Nachfrage nach diesen Wohnungen gestärkt und eine hohe Zufriedenheit bei

unseren Nutzern erreicht werden. Aber auch in den Neubau haben wir eine erhebliche Summe investiert.

In unserem Neubauprojekt in der Lise-Meitner-Straße in Emden-Larrelt konnten zum 01. November 2018 insgesamt 16 Wohnungen fertiggestellt werden. In der Anlage entstehen insgesamt 28 Wohneinheiten, davon vier Reihenhäuser mit je einer Wohneinheit sowie zwölf Reihenhäuser mit je zwei Wohneinheiten. Im Geschäftsjahr 2018 sind 3.304 T€ für den Neubau investiert worden. Das Neubaufvorhaben hat eine vermietbare Wohnfläche von insgesamt 2.176 m². Nach dem aktuellen Bauplan wird das Neubaufvorhaben Mitte 2019 fertiggestellt werden und die gesamten Baukosten 5,5 Mio. € betragen. Das sind rund 2.500 € pro m² Wohnfläche.

Die Planungskosten für das nächste Neubaufvorhaben von zwei Mehrfamilienhäusern mit je acht Wohneinheiten in Aurich in der Kirchdorfer Straße betragen im abgelaufenen Geschäftsjahr 52 T€.

Für Wohnungsmodernisierungen in diversen Objekten unseres Bestandes sind rund 1.708 T€ (Vorjahr: 1.286 T€) aufgewendet worden, darin sind Eigenleistungen des Regiebetriebes mit 357 T€ enthalten. Damit haben wir durchschnittlich 21,59 €/m² Wfl. (Vorjahr: 16,50 €/m² Wfl.) investiert.

Bei den Modernisierungsmaßnahmen sind im Wesentlichen die Erneuerungen von Fenster und Türen, der Heizungsanlagen, der Sanitär- und Elektroinstalltionen sowie umfangreiche Maßnahmen zur Schall- und Wärmedämmung durchgeführt worden. In diesen Kosten sind auch

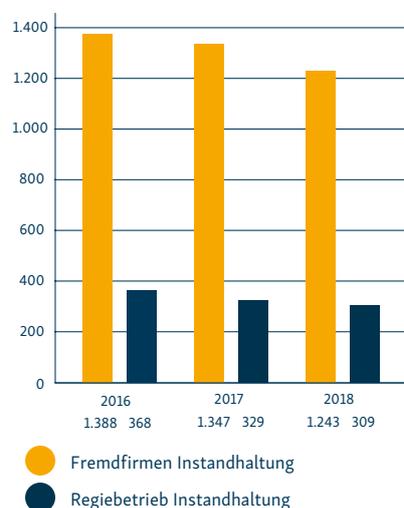
als nachträgliche Maßnahme 215 T€ für das in 2016 erworbene Mehrfamilienhaus in der Friedrich-Naummann-Straße 29 enthalten.

Die Instandhaltungsmaßnahmen (Fremdleistungen) im Geschäftsjahr betragen insgesamt 1.243 T€ (Vorjahr: 1.347 T€). Die Eigenleistungen des Regiebetriebes gingen mit 309 T€ in die Instandhaltung ein (Vorjahr: 329 T€). Damit wurden rund 1.552 T€ für Instandhaltung investiert. Dies entspricht durchschnittlich 19,61 €/m² Wfl. (Vorjahr: 21,51 €/m² Wfl.).

Damit sind zur Bestandserhaltung im Modernisierungs- und Instandhaltungsbereich einschließlich der Eigenleistungen insgesamt 3.260 T€ (Vorjahr: 2.962 T€) investiert worden – entsprechend sind das 41,20 €/m² (Vorjahr 38,02 €/m²).

Die Gesamtinvestitionen einschließlich der Eigenleistungen in den Wohnungsbestand für Instandhaltung, Modernisierung, Grundstückskäufe und Neubauten betragen im Geschäftsjahr 6.616 T€.

Aufwendungen in T€





LAGEBERICHT

GESCHÄFTSVERLAUF AUF EINEN BLICK

BETRIEBSKOSTEN

Die Gesamtsumme in 2018 für die umlagefähigen Betriebskosten (ohne Heiz- und Warmwasserkosten) aller unserer Liegenschaften betrug 1.132 T€ (Vorjahr: 1.109 T€). Das sind durchschnittlich ca. 1,19 € je Quadratmeter Wohnfläche und Monat (Vorjahr: ca. 1,19 €). Damit sind die Betriebskosten zu Gunsten unserer Mieter nach wie vor stabil geblieben.

Im Zuge der demografischen Entwicklung werden Gartenpflegearbeiten, Winterdienst und Treppenhausreinigung, die derzeit vorwiegend von unseren Mietern in Eigenregie erledigt werden, zunehmend mehr von der Genossenschaft durchzuführen sein und

im Rahmen der Betriebskostenabrechnung mit umgelegt 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.

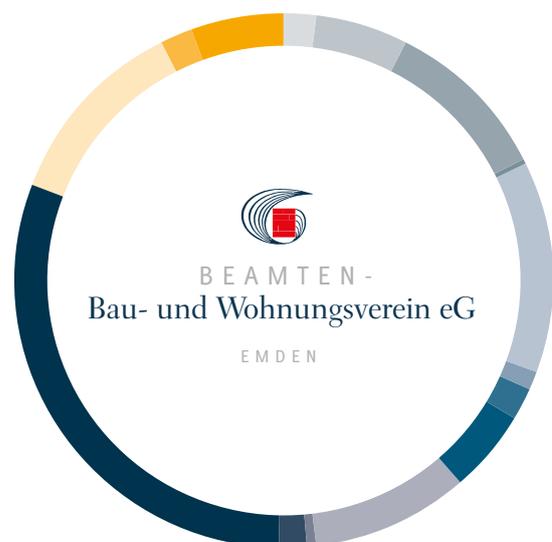
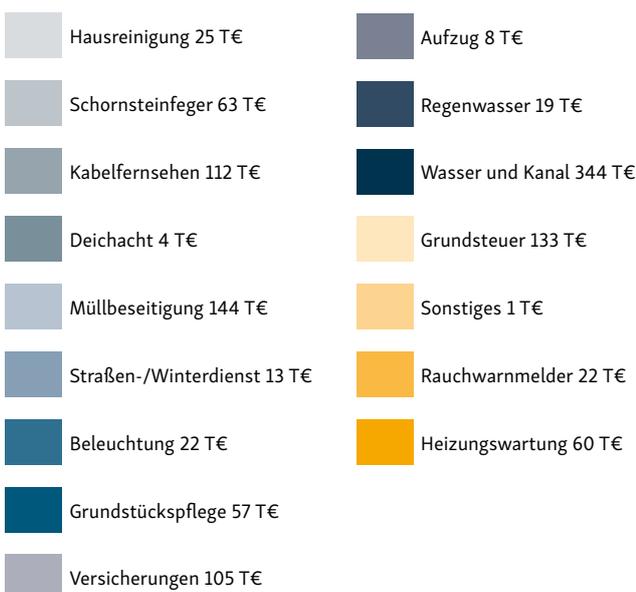
ENTWICKLUNG DER HEIZKOSTEN

In unserer Genossenschaft waren im Jahr 2018 insgesamt 212 Wohnungen an 22 Zentralheizungsanlagen angeschlossen. Davon werden ca. 50 % der Wohnungen über die Zentralheizungsanlagen mit Warmwasser versorgt.

Die noch abzurechnenden Heizkosten inklusive der Warmwassererwärmung für 2018 betrug 141 T€ (Vorjahr: 131 T€). Das sind 0,73 € (Vorjahr: 0,62 €) je m² beheizte Wohnfläche und Monat

Im Vergleich zum Vorjahr sind die Gesamtkosten leicht angestiegen.

Zu den vorstehenden Betriebs- und Heizkosten wurde eine Wertberichtigung wegen Leerstand von 39 T€ vorgenommen.



LAGEBERICHT

GESCHÄFTSVERLAUF AUF EINEN BLICK

MITGLIEDERENTWICKLUNG UND BETREUUNG

Zum 31. Dezember 2018 hatte die Genossenschaft insgesamt 1.979 Mitglieder (Vorjahr: 1.960). Die Anzahl der Geschäftsanteile erhöhte sich auf insgesamt 4.776 (Vorjahr: 4.522). Der Gesamtbestand an Geschäftsguthaben hat sich im Geschäftsjahr um 45.038,963 € erhöht und betrug zum Stichtag 1.292.706,89 € (Vorjahr: 1.247.667,93 €). Ein Geschäftsanteil beträgt 260,00 €. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

Die Mitgliedschaft in einer Wohnungsbaugenossenschaft steht satzungsgemäß im direkten Zusammenhang mit der Nutzung einer Wohnung aus dem Bestand. In den vergangenen Jahren wurden gerne auch, weil der allgemeine Marktzins eingebrochen ist, unter dem Gesichtspunkt der Rendite von Dritten Genossenschaftsanteile gezeichnet. Vorstand und Aufsichtsrat haben in Bezug

auf § 4 der geltenden Satzung unserer Genossenschaft in 2015 per gemeinsamen Beschluss festgelegt, die Aufnahme von neuen Mitgliedern derart einzuschränken, dass Außenstehenden nicht wohnungsnutzenden Kapitalanlegern die Zeichnung von neuen oder weiteren Genossenschaftsanteilen verwehrt werden kann. Im Geschäftsjahr 2018 hat ein in unserem Objekt wohnendes Mitglied auf die Maximalanzahl von 50 Geschäftsanteilen aufgestockt und bedingt durch ein Erbschaftszugang ist bei einem Mitglied das Geschäftsguthaben um 50 weitere Anteile gewachsen.

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 01.01.2018	1.960	4.387
+ Zugänge	146	438
- Abgänge	-127	-303
Stand 31.12.2018	1.979	4.522

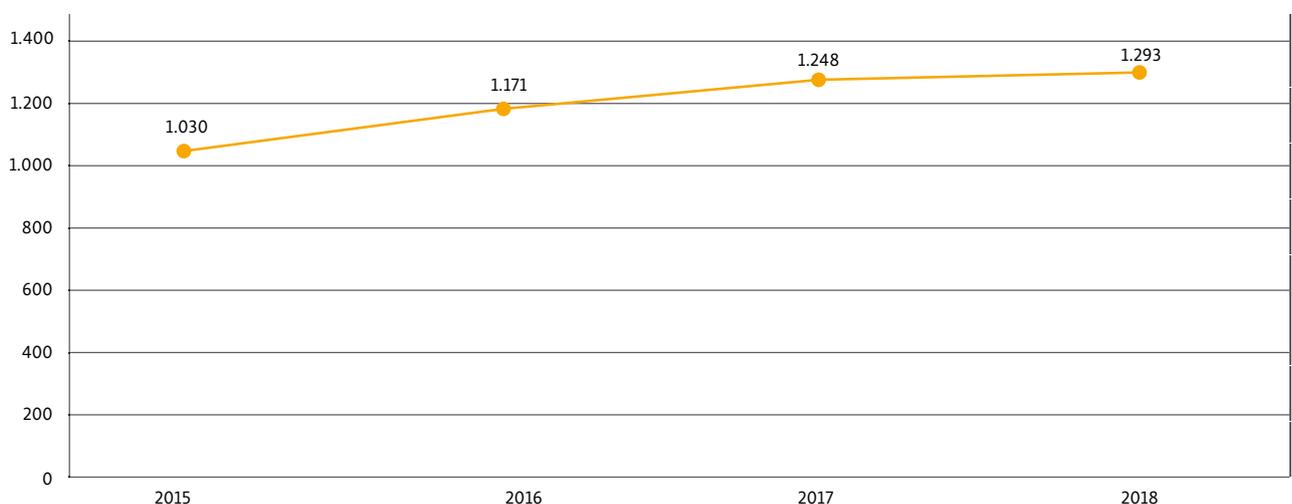
ZAHL DER ARBEITNEHMER

Die Genossenschaft beschäftigt im Geschäftsjahr 2018 neben zwei hauptamtlichen Vorstandmitgliedern sowie einem nebenamtlichen Vorstandsmitglied im Durchschnitt 21 Arbeitnehmer (davon 11 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

Angaben in T€



LAGEBERICHT

WIRTSCHAFTLICHE LAGE DER GENOSSENSCHAFT

VERMÖGENSLAGE

Die Vermögenslage stellt sich zum 31. Dezember 2018 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31.12.2018		31.12.2017		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	26.199	92,3	21.576	93,1	4.623
Finanzanlagen	0	0,0	0	0,0	0
Umlaufvermögen (kurzfristig)	2.072	7,3	1.479	6,4	593
Umlaufvermögen (lang-/mittelfristig)	109	0,4	109	0,5	0
Aktive RAP	0	0,0	0	0,0	0
Gesamtvermögen	28.380	100,0	23.164	100,0	5.216
Eigenmittel (lang-/mittelfristig)	12.500	44,0	11.887	51,3	613
Eigenmittel (kurzfristig)	52	0,2	50	0,2	2
Rückstellungen (lang-/mittelfristig)	350	1,2	348	1,5	2
Rückstellungen (kurzfristig)	119	0,4	108	0,5	11
Verbindlichkeiten (lang-/mittelfristig)	13.095	46,1	6.166	26,6	6.929
Verbindlichkeiten (kurzfristig)	2.245	7,9	4.587	19,8	-2.342
Passive RAP (kurzfristig)	19	0,1	18	0,1	1
Gesamtkapital	28.380	100,0	23.164	100,0	5.216

Rund 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. Auf die Zunahme der Eigenmittel entfallen 557 T€ auf die Mehrung der Rücklagen und 45 T€ auf die Einzahlungen zusätzlicher Geschäftsanteile.

Das Umlaufvermögen beläuft sich auf rund 8 % der Bilanzsumme. Größte Positionen sind die noch nicht abgerechneten Heiz- und Betriebskosten (unfertige Leistungen) in Höhe von 1.235 T€ und der Bestand an flüssigen Mitteln mit 769 T€.

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

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

Die Eigenkapitalquote beträgt bei um 22,5 % gestiegener Bilanzsumme 44,2 % (Vorjahr: 51,5 %). Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet, die Vermögens- und Kapitalstruktur solide.



LAGEBERICHT

WIRTSCHAFTLICHE LAGE DER GENOSSENSCHAFT

FINANZLAGE

Die Beamten- Bau- und Wohnungsverein Emden eG erzielt aus der Hausbewirtschaftung stetig einen finanziellen Überschuss, um aktivierungspflichtige Investitionen in den Bestand, die regelmäßigen Instandhaltungsmaßnahmen sowie die laufende Schuldentilgung tragen zu können. Der Jahresüberschuss ermöglicht auch in diesem Geschäftsjahr eine Ausschüttung einer Dividende von 4 % auf die Geschäftsanteile. Um die gesunkene Eigenkapitalquote in den nächsten Jahren wieder aufzufangen, wird vom

Vorstand und Aufsichtsrat über eine Minimierung der Dividendenausschüttung nachgedacht.

Bei den zur Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen Dauerfinanzierungsmitteln handelt es sich ausschließlich um Annuitätendarlehen mit Restlaufzeiten von über 20 Jahren.

Ein Kontingent an Terminkrediten wird derzeit regelmäßig zu einem äußerst attraktiven Zinssatz prolongiert. Sie dienen dem kurzfristigen Liquiditätsausgleich.

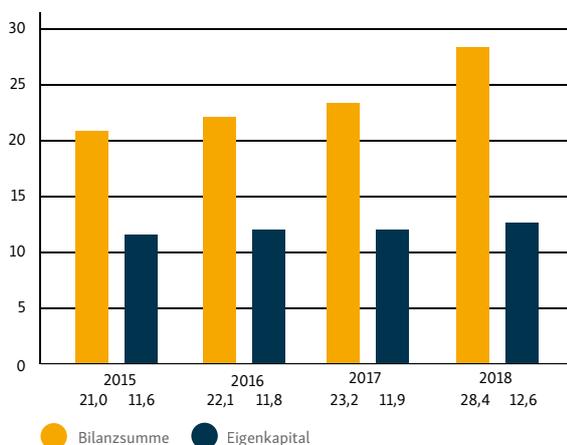
In 2018 wurde dieses Kreditkontingent vollständig in Anspruch genommen.

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 1,8 % (Vorjahr: 2,29 %)

BILANZENTWICKLUNG

Angaben in Mio. €



KAPITALSTRUKTUR

	31.12.2018		31.12.2017	
	T€	%	T€	%
Eigenkapital	12.500	48,1	11.937	51,5
Rückstellungen	350	1,3	456	2,0
Fremdkapital	13.095	50,4	10.753	46,4
RAP	19	0,1	18	0,1
Gesamtkapital	25.964	100,0	23.164	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	2018 T€	2017 T€
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	169,1	252,4
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	1.714,0	1.503,5
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-5.112,5	-2.198,5
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	3.998,0	611,7
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	768,6	169,1

ZUSAMMENSETZUNG FINANZMITTELFONDS	2018 T€	2017 T€
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	768,6	169,1
Jederzeit fällige Verbindlichkeiten	0,0	0,0
Gesamt	768,6	169,1

LAGEBERICHT

KAPITALFLUSSRECHNUNG

KAPITALFLUSSRECHNUNG	2018 T€	2017 T€
+/- Jahresergebnis	615,0	42,1
+ Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	489,1	972,5
+/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	2,5	-3,9
-/+ Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0,0	-1,0
= Cashflow nach DVFA/SG*	1.106,6	1.009,7
-/+ Abnahme/Zunahme sonstige Aktiva	7,0	67,5
+/- Abnahme/Zunahme sonstige Passiva	311,4	138,0
+/- Zinsaufwendungen/Zinserträge	289,0	288,3
- Erträge aus Investitionszuschüssen	0,0	0,0
+/- Ertragsteueraufwand/-ertrag	0,1	0,0
-/+ Ertragsteuerzahlungen/-erstattungen	-0,1	0,0
= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	1.714,0	1.503,5
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	0,0	1,0
- Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände und in das Sachanlagevermögen	-5.112,5	-2.131,6
- Einzahlungen in Bausparverträge	0,0	-68,0
+ Erhaltene Zinsen	0,0	0,1
= Cashflow aus Investitionstätigkeit	-5.112,5	-2.198,5
+/- Veränderung des Geschäftsguthabens	45,0	76,6
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	4.707,8	1.616,2
- Planmäßige Tilgungen	-417,8	-357,1
- Außerplanmäßige Tilgungen	0,0	-400,0
- Gezahlte Zinsen	-291,4	-284,2
- Gezahlte Dividenden	-45,6	-39,8
= Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	3.998,0	611,7
= Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	599,5	-83,3

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

(*SG: Schmalenbach-Gesellschaft für Betriebswirtschaft)



LAGEBERICHT

WIRTSCHAFTLICHE LAGE DER GENOSSENSCHAFT

KAPITALFLUSSRECHNUNG/ ANALYSE

Der Cashflow nach DVFA/SG hat sich gegenüber dem Vorjahr um 96,9 T€ erhöht. Er weist den Jahresüberschuss korrigiert um die nicht liquiditätswirksamen Abschreibungen und Veränderungen der langfristigen Rückstellungen aus.

Von den Investitionen des Geschäftsjahres entfallen 3.304 T€ für den Neubau Lise-Meitner-Straße und 1.708 T€ auf aktivierungspflichtige Modernisierungsmaßnahmen, für Bauvorbereitungskosten (Kirchdorfer Straße, Aurich) wurden 52 T€ ausgegeben sowie für die Betriebs- und Geschäftsausstattung wurden rund 48 T€ aufgewendet.

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass das Ergebnis der gewöhnlichen Ge-

schäftstätigkeit nicht nur ausreichte, um die planmäßige Tilgung und die vorgesehene Dividende von 4 % zu finanzieren, sondern darüber hinaus für weitere Investitionszahlungen zur Verfügung stand.

FINANZIERUNGSMITTEL

Zur Finanzierung des Neubaus an der Lise-Meitner-Straße wurden Fremdmittel Höhe von insgesamt 4.800 T€ aufgenommen. Hiervon steht zum 31. Dezember 2018 noch ein Darlehenskontingent von 520 T€ zur Verfügung. Die vollständige Auszahlung erfolgt mit der Fertigstellung des Bauvorhabens Mitte 2019. Nach aktuellem Finanzierungsplan ist eine Nachfinanzierung vorzunehmen.

Weiterhin wurden zur Refinanzierung von Modernisierungsmaßnahmen zwei

Annuitätendarlehen in Höhe von insgesamt 1.300 T€ aufgenommen mit einer Restlaufzeit von 20 Jahren und 23 Jahren.

Zur kurzfristigen Liquiditätsüberbrückung besteht ein Darlehenskontingent (sog. Terminkredit) von insgesamt 400 T€, welches in 2018 in voller Höhe in Anspruch genommen wurde.

Zur voraussichtlichen Refinanzierung von aktivierungspflichtigen Maßnahmen und Neubauvorhaben werden 2019 weitere zusätzliche Fremdmittel benötigt.

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

ERTRAGSLAGE

Der im Geschäftsjahr 2018 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	31.12.2018	31.12.2017	Veränderungen	
	T€	T€	T€	%
Umsatzerlöse einschl. Bestandserhöhung bzw. Bestandsverminderung	5.126	5.038	88	1,7
Zinserträge	0	0	-	-
Sonstige Erträge/aktivierte Eigenleistungen	763	464	299	64,4
Zwischensumme Erlöse	5.889	5.502		
Aufwendungen für bezogene Leistungen	2.432	2.522	-90	-3,6
Abschreibungen	759	972	-213	-21,9
Personalaufwand	1.334	1.194	140	11,7
Zinsaufwand	302	303	-1	-0,3
Sonstige Aufwendungen	311	333	-22	-6,6
Steuern	136	136	-	-
Zwischensumme Aufwendungen	5.274	5.460		
Jahresüberschuss	615	42		

LAGEBERICHT

WIRTSCHAFTLICHE LAGE DER GENOSSENSCHAFT

Die Aufteilung der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung im Einzelnen:

ERLÖSE AUS	2018	2017
	€	€
1. Sollmieterträge	4.024.606	3.947.452
Erlösschmälerungen	-129.737	-117.743
2. Betriebskosten	1.134.373	1.093.332
Heizkosten	136.486	152.309
Erlösschmälerungen	-35.529	-29.253
3. Aufwendungszuschüsse	0	0
Summe	5.130.199	5.046.097

BETRIEBSFUNKTIONEN	2018	2017	Δ
	T€	T€	T€
Hausbewirtschaftung	262,0	217,5	44,5
Sonstiger Geschäftsbereich	83,0	94,5	-11,5
Verwaltungsbetreuung	0,1	0,1	0,0
Außerplanmäßige Abschreibung	270,0	-270,0	540,0
Ergebnis	615,1	42,1	573,0

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



LAGEBERICHT

WIRTSCHAFTLICHE LAGE DER GENOSSENSCHAFT

KENNZAHLEN ZUR VERMÖGENSSTRUKTUR UND RENTABILITÄT	2018 T€	Kennzahlen		
		2018	2017	
Eigenkapitalquote				
Bilanziertes Eigenkapital	12.551	%	44,2	51,5
Bilanzsumme	28.380			
Eigenkapitalrentabilität				
Jahresüberschuss + Ertragssteuern	615	%	4,9	0,4
Eigenkapital	12.551			
Gesamrentabilität				
Jahresüberschuss + Ertragssteuern + Fremdkapitalzinsen	904	%	3,2	1,4
Bilanzsumme	28.380			
Anlagendeckungsgrad				
Eigenkapital + langfr. Rückstellungen + Dauerschulden	25.997	%	99,2	98,0
Anlagevermögen	26.199			
Fremdkapitalkosteneinsatz				
Fremdkapitalzinsen	289	%	2,2	3,3
Langfristiges Fremdkapital	13.096			
Dynamischer Verschuldungsgrad				
Dauerfremdfinanzierungsmittel	13.096	<i>Jahre</i>	12	9
Cashflow nach DVFA/SG	1.107			
Tilgungskraft				
Cashflow nach DVFA/SG	1.107	<i>Faktor</i>	2,6	2,7
Planmäßige Tilgungen	418			
Tilgungsquote				
Planmäßige Tilgungen	418	%	3,2	4,3
Durchschnittliche Dauerschulden	13.096			
Umsatzrentabilität				
Umsatzerlöse	5.131	%	40,9	42,3
Eigenkapital	12.551			
Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen				
Anzahl der Wohneinheiten (stichtagsbezogen)		<i>Anzahl</i>	1.060	1.045
Wohn- und Nutzfläche (stichtagsbezogen)		<i>m²</i>	79.126	77.930
Mietenmultiplikator				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohn- und anderen Bauten	23.809	<i>Faktor</i>	6,1	5,3
Jahresmietensoll abzgl. Erlösschmälerung + Mietzuschüsse	3.895			
Erlösschmälerungsquote				
Erlösschmälerungen	130	%	3,2	3,0
Jahresmietensoll + Aufwendungszuschüsse	4.025			
Durchschnittliche Sollmiete per 31.12.2019		€/m ² /mtl.	4,30	4,22
Gesamteinvestitionen zur Bestandserhaltung je m²/Wfl./p. a.		€/m ² /p.a.	41,20	37,49

LAGEBERICHT

NACHTRAGSBERICHT & PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

NACHTRAGSBERICHT

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

PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

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

Das neue Bauvorhaben mit insgesamt 28 Wohneinheiten auf unserem Grundstück in der Lise-Meitner-Straße in Emden-Larrelt wird nach aktuellem Bauzeitplan bis Mitte 2019 fertiggestellt sein. Ein weiteres Neubauvorhaben in Aurich in der Kirchdorfer Straße beginnen wir voraussichtlich nach der Fertigstellung des vorgenannten Projektes. Vorplanungen wurden bereits getroffen. Darüber hinaus werden wir auch in den kommenden Jahren die Attraktivität unserer Wohnungen durch Modernisierungsmaßnahmen verbessern. Die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum möchten wir durch Dachgeschossaus-

bauten ermöglichen. Diese Erweiterung im Bestand können durch die an uns immer höher gestellten baulichen Anforderungen sowie auch dem Denkmalschutz scheitern. Zum Berichtszeitpunkt warten zwei Bauanträge noch auf die behördliche Genehmigung. Ebenso werden wir nicht aus den Augen verlieren, dass die Nachfrage nach bezahlbaren barrierearmen Wohnformen in den Folgejahren steigen wird.

Die aktuelle Zinsentwicklung begünstigt die Ertragslage und gegebenenfalls weitere Verjüngung unseres Bestandes durch Neubauprojekte. Wegen steigender Tilgungsanteile bei den Annuitätendarlehen unter Berücksichtigung gleichmäßiger Verteilung der Zinsbindungsfristen halten sich die Zinsänderungsrisiken für unsere Genossenschaft im überschaubaren Rahmen.

Der besondere Vorteil unseres Geschäftsmodells liegt in den regelmäßig eingehenden Nutzungsentgelten (Mieten). Weder ist aufgrund der aktuellen Marktlage noch aufgrund der zu erwarteten Entwicklung mit nennenswerten Leerständen oder mit umfangreichen Mietausfällen zu rechnen. Bei auch zukünftig leicht steigenden Nutzungsentgelten, bei weiteren nicht ansteigenden Zinsen sowie planmäßiger Fortführung von Instandhaltung und Modernisierung, veranschlagen wir für 2019 Um-

satzerlöse (Sollmieten ohne Betriebs- und Heizkosten) von 4.213 T€, sowie bei den Investitionen in Neubau, Modernisierung und Instandhaltung mit Ausgaben von rund 4.050 T€, so dass in 2019 ein Jahresüberschuss von 193 T€ erwartet werden kann. Damit wird unser Eigenkapital wieder gestärkt und die finanzielle Basis für künftige Investitionen weiter verbessert.

Unser Risikomanagementsystem erfasst das Controlling und regelmäßige interne Berichterstattung. Es wird laufend aktualisiert. Wesentliche Risiken sind nicht erkennbar. Auch für die Zukunft erwarten wir eine günstige Vermietungssituation, punktuell leicht steigende Nutzungsgebühren und zusätzliche Neubauwohnungen. Eine generelle Erhöhung der Nutzungsentgelte ist zum Ende des Jahres 2019 vorgesehen. Weitere Chancen werden wir bei Wirtschaftlichkeit durch Neubau von Wohnungsbeständen ebenso wahrnehmen. Wohnungs- und Grundstücksverkäufe werden je nach Wirtschaftlichkeit nicht ausgeschlossen.

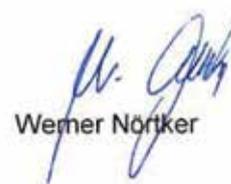
Im personellen Bereich haben wir uns im Geschäftsjahr 2018 neu aufgestellt, so dass in 2019 keine Stellen ausgeschrieben werden. Im Regiebetrieb haben wir alle Stellen sehr gut besetzt.

Emden, 9. Mai 2019

Der Vorstand:


Heike Tobias-Broja


Andreas Wenholt


Werner Nörker



JAHRESABSCHLUSS

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2018

Aktiva

	€	€	Vorjahr T€
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen		2.535,00	5
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	23.446.548,81		20.016
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten	108.408,54		112
3. Grundstücke ohne Bauten	253.545,11		254
4. Technische Anlagen und Maschinen	0,00		0
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	100.106,51		84
6. Anlagen im Bau	2.235.475,76		1.105
7. Bauvorbereitungskosten	52.701,85	26.196.786,58	0
		26.199.321,58	21.576
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	1.234.251,56		1.239
2. Andere Vorräte	17.035,91	1.251.287,47	17
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	41.888,38		36
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00		0
3. Sonstige Vermögensgegenstände	10.173,39	52.061,77	18
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	768.625,98		169
2. Bausparguthaben	108.743,62	877.369,60	109
		2.180.718,84	1.588
		28.380.040,42	23.164

Passiva

	€	€	Vorjahr T€
A. EIGENKAPITAL			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	50.280,00		50
2. der verbleibenden Mitglieder	1.240.866,89		1.175
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen Rückständige fällige Einzelzahlungen auf Geschäftsanteile: € 893,11 (Vorjahr: € 1.112,07)	1.560,00	1.292.706,89	23
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	1.620.000,00		1.555
2. Bauerneuerungsrücklage	6.050.000,00		5.600
3. Andere Ergebnisrücklagen	3.139.032,92	10.809.032,92	3.097
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	350.000,00		400
2. Jahresüberschuss	615.034,16		42
3. Einstellung in Ergebnisrücklagen	515.000,00	450.034,16	5
		12.551.773,97	11.937
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	387.132,00		385
2. Sonstige Rückstellungen	82.322,00		71
		469.454,00	456
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	12.386.187,23		8.037
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	711.825,94		774
3. Erhaltene Anzahlungen	1.418.670,30		1.406
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	53.870,30		54
5. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	727.958,30		443
6. Sonstige Verbindlichkeiten	41.753,35		39
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 0,00 (Vorjahr: € 0,00)		15.340.265,42	10.753
davon aus Steuern: € 0,00 (Vorjahr: € 0,00)			
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
		18.547,03	18
		28.380.040,42	23.164



JAHRESABSCHLUSS

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS ZUM 31. DEZEMBER 2018

	€	€	Vorjahr T€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	5.130.199,38		5.046
b) aus Betreuungstätigkeit	524,59		0
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	578,73	5.131.302,70	1
2. Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-4.985,38	-8
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		356.663,40	292
4. Sonstige betriebliche Erträge		405.994,79	172
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen, Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		2.432.373,70	2.522
6. Rohergebnis		3.456.601,81	2.981
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.041.552,56		927
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung; davon für Altersversorgung: € 85.308,26 (Vorjahr: € 77.337,66)	291.931,75	1.333.484,31	267
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		759.035,24	973
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		310.586,92	333
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		10,88	0
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen; davon Aufwendungen aus der Aufzinsung: € 13.290,00 (Vorjahr: € 14.867,00)		302.259,24	303
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		71,23	0
13. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		751.175,75	178
14. Sonstige Steuern		136.141,59	136
15. Jahresüberschuss		615.034,16	42
16. Gewinnvortrag		350.000,00	400
17. Einstellung in Ergebnisrücklagen		515.000,00	5
18. Bilanzgewinn		450.034,16	437

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2018

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, Rücklagenspiegel, Verbindlichkeitspiegel). Die Gewinn und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt. Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17. Juli 2015 wurde beachtet. Die für kleine Genossenschaften geltenden, größenabhängigen Erleichterungen für einzelne Angaben wurden zum Teil in Anspruch genommen.

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

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

Bilanz

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

Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen

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

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

werden in Höhe von € 356.663,40 (Vorjahr: € 291.885,65) 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.

Im Vorjahr erfolgten bei Vorliegen einer voraussichtlich dauernden Wertminderung außerplanmäßige Abschreibungen auf Anlagen im Bau in Höhe von € 0,00 (Vorjahr: € 270.000,00). Nach Wegfall des Grundes erfolgte im Geschäftsjahr 2018 eine Zuschreibung in Höhe von € 270.000,00.

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.



ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2018

BEAMTEN- BAU- UND WOHNUNGSVEREIN IN EMDEN EINGETRAGENE GENOSSENSCHAFT

Die Unfertigen Leistungen betreffen noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten in Höhe von € 1.234.251,56 (Vorjahr: € 1.239.236,94). Voraussichtlich nicht abzurechnende Leistungen wurden in Höhe von € 38.500,00 (Vorjahr: € 37.000,00) 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 € 1.292.706,89 (Vorjahr: € 1.247.667,93).

Ergebnisrücklagen

Die Entwicklung der Ergebnisrücklagen zeigt sich wie folgt:

	Stand am 01.01.2018	Einstellung aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	Einstellung aus Bilanzgewinn des Vorjahres	Stand am 31.12.2018
	2018 (2017) €	2018 (2017) €	2018 (2017) €	2018 (2017) €
Gesetzliche Rücklage	1.555.000,00 (1.550.000,00)	65.000,00 (5.000,00)	0,00 (0,00)	1.620.000,00 (1.555.000,00)
Bauerneuerungsrücklage	5.600.000,00 (5.600.000,00)	450.000,00 (0,00)	0,00 (0,00)	6.050.000,00 (5.600.000,00)
Andere Ergebnisrücklagen	3.097.477,26 (3.083.557,50)	0,00 (0,00)	41.555,66 (13.919,76)	3.139.032,92 (3.097.477,26)
	10.252.477,26 (10.233.557,50)	515.000,00 (5.000,00)	41.555,66 (13.919,76)	10.809.032,92 (10.252.477,26)

Pensionsrückstellungen

Die Bewertung erfolgt nach dem international anerkannten Anwartschaftsbarwertverfahren. Bei der Bewertung der Pensionsrückstellungen werden gemäß einem versicherungsmathematischen Gutachten künftige Lohn- und Gehaltssteigerungen sowie Rentenanpassungen berücksichtigt. Zur Ermittlung der Verpflichtungen werden die Sterbetafeln nach Prof. Dr. Klaus Heubeck (Richttafeln 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:	3,21 % am 31.12.2018 (10-Jahres-Durchschnitt/ 12/2018)

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2018

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 € 27.190,00 (Vorjahr: € 26.904,00). 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:

	2018 €	2017 €
Urlaubsansprüche	41.322,00	41.157,00
Prüfung Jahresabschluss	15.000,00	14.000,00
Erstellung Jahresabschluss	11.500,00	9.500,00
Berufsgenossenschaft	7.500,00	0,00
Veröffentlichung, Mitgliederversammlung	5.500,00	6.000,00
Steuerberatungskosten	1.500,00	750,00
	82.322,00	71.407,00

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind mit ihren Erfüllungsbeträgen bewertet. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und gegenüber anderen Kreditgebern sind in Höhe von € 13.098.013,17 (Vorjahr: € 8.810.405,66) 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 € 2.011,74 (Vorjahr: € 207,37) 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 2018

JAHRESABSCHLUSS

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Periodenfremde Erträge und Aufwendungen

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

	2018 €	2017 €
Erträge aus Zuschreibungen zum Anlagevermögen	270.000,00	0,00
Erträge aus Vereinnahmung von Geschäftsguthaben und anderen Verbindlichkeiten gegenüber Mitgliedern	4.262,30	2.498,04
Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen zu Forderungen	1.412,45	8.893,66
Zuführung zu Einzelwertberichtigungen zu Forderungen	-27.544,95	-8.823,74
Abschreibungen auf Mietforderungen und sonstige Vermögensgegenstände	-1.083,87	-9.265,18
Aufwendungen für frühere Jahre	0,00	-7.309,49

Abschreibungen

Im Geschäftsjahr 2018 wurden Anlagen im Bau in Höhe von € 0,00 (Vorjahr: € 270.000,00) außerplanmäßig abgeschrieben.

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen enthalten € 13.290,00 (Vorjahr: € 14.867,00) 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 € 53.410,05 (Vorjahr: € 86.652,72) berücksichtigt.

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2018

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		
2018 (2017) €	2018 (2017) €	2018 (2017) €	2018 (2017) €	2018 (2017) €	2018 (2017) €	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	12.386.187,23 (8.036.661,98)	379.266,23 (337.395,79)	1.956.292,84 (1.273.273,68)	10.050.628,16 (6.425.992,51)	12.386.187,23 (8.036.661,98)	GPR (GPR)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	711.825,94 (773.743,68)	60.329,31 (61.917,74)	143.352,46 (210.255,29)	508.144,17 (501.570,65)	711.825,94 (773.743,68)	GPR (GPR)
Erhaltene Anzahlungen	1.418.670,30 (1.406.333,67)	1.418.670,30 (1.406.333,67)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	53.870,30 (53.696,90)	53.870,30 (53.696,90)				
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	727.958,30 (443.429,05)	727.958,30 (443.429,05)				
Sonstige Verbindlichkeiten	41.753,35 (39.102,40)	41.753,35 (39.102,40)				
Gesamtbetrag	15.340.265,42 (10.752.967,68)	2.681.847,79 (2.341.875,55)	2.099.645,30 (1.483.528,97)	10.558.772,33 (6.927.563,16)	13.098.013,17 (8.810.405,66)	GPR (GPR)

*) GPR = Grundpfandrecht



ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2018

ANLAGESPIEGEL

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

URSPRÜNGLICHE ANSCHAFFUNGS- BZW. HERSTELLUNGSKOSTEN

	Stand am 01.01.2018 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen (+/-) €	Stand am 31.12.2018 €
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen	32.598,45	0,00	0,00	0,00	32.598,45
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	37.028.453,19	1.708.350,89	0,00	2.443.772,95	41.180.577,03
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	359.243,14	47.511,37	39.069,41	0,00	367.685,10
6. Anlagen im Bau	1.374.970,05	3.304.278,66	0,00	-2.443.772,95	2.235.475,76
7. Bauvorbereitungskosten	269,50	52.432,35	0,00	0,00	52.701,85
	39.394.460,51	5.112.573,27	39.069,41	0,00	44.467.964,37
Gesamt	39.427.058,96	5.112.573,27	39.069,41	0,00	44.500.562,82

ABSCHREIBUNGEN/TILGUNGEN			BUCHWERT		
Stand am 01.01.2018 €	Zugänge €	Abgänge €	Stand am 31.12.2018 €	Stand am 31.12.2018 €	Stand am 31.12.2017 €
27.338,45	2.725,00	0,00	30.063,45	2.535,00	5.260,00
17.012.421,35	721.606,87	0,00	17.734.028,22	23.446.548,81	20.016.031,84
262.477,63	3.632,00	0,00	266.109,63	108.408,54	112.040,54
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
275.575,63	31.071,37	39.068,41	267.578,59	100.106,51	83.667,51
270.000,00	0,00	270.000,00	0,00	2.235.475,76	1.104.970,05
0,00	0,00	0,00	0,00	52.701,85	269,50
17.823.935,96	756.310,24	309.068,41	18.271.177,79	26.196.786,58	21.570.524,55
17.851.274,41	759.035,24	309.068,41	18.301.241,24	26.199.321,58	21.575.784,55



ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2018 JAHRESABSCHLUSS

SONSTIGE ANGABEN

Haftungsverhältnisse

Verbindlichkeiten aus persönlicher Haftung bestehen nicht.

Finanzielle Verpflichtungen

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

Geschäfte mit nahestehenden Personen

Geschäfte mit nahestehenden Personen werden lediglich mit Genossenschaftsmitgliedern in Form von Miet-, Dienstleistungs-, Anstellungsverträgen etc. zu unter Dritten üblichen Konditionen getätigt. Mit den Aufsichtsratsmitgliedern bestehen keine nicht zu marktüblichen Bedingungen zustande gekommenen wesentlichen Geschäfte.

Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2018 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

Abgeltungssteuer auf den EK 02-Bestand

Die Genossenschaft hat das Antragswahlrecht gemäß § 34 Abs. 16 KStG auf weitere Anwendung der bisherigen Rechtslage der §§ 38 und 40 KStG zur Fortführung des EK 02 ausgeübt. Die Abgeltungssteuer wurde insoweit vermieden.

Zahl der Arbeitnehmer

Die Genossenschaft beschäftigte im Geschäftsjahr 2018 neben zwei hauptamtlichen Vorstandsmitgliedern sowie einem nebenamtlichen Vorstandsmitglied im Durchschnitt 21 Arbeitnehmer (davon elf Handwerker und vier Teilzeitbeschäftigte). Es wurden keine Auszubildenden beschäftigt.

Mitgliederbewegung

Stand 1. Januar 2018	1.960
Zugänge	146
Abgänge	127
Stand 31. Dezember 2018	1.979

Die Mitglieder waren am Bilanzstichtag mit 4.776 Geschäftsanteilen zu je € 260,00 an der Genossenschaft beteiligt.

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich zum 31.12.2018 um € 66.258,96 erhöht. Satzungsgemäß haften die Mitglieder nur mit ihren Geschäftsanteilen. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

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

MITGLIEDER DES VORSTANDES

Heike Tobias-Broja

Diplom-Ingenieurhauptamtlich

Bernfried Hollmann (bis zum 31.12.2018)

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

Andreas Wenholt (ab dem 01.11.2018)

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

Kaufmännischer Angestellter

Günther Wahoff

Beamter

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2018

VORSCHLAG FÜR DIE VERWENDUNG DES BILANZGEWINNS

Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2018 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von € 615.034,16 ab. Gemäß § 40 der Satzung wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses € 65.000,00 in die gesetzliche Rücklage und € 450.000,00 in die Bauerneuerungsrücklage eingestellt.

Nach Verrechnung mit dem Gewinnvortrag des Vorjahres € 350.000,00 verbleibt ein Bilanzgewinn in Höhe von € 450.034,16.

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

Ausschüttung einer Dividende von 4,0 % auf das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder am 1. Januar 2018 in Höhe von 1.174.141,55 €

46.965,66 €

Einstellung in andere Ergebnisrücklagen:

Andere Ergebnisrücklagen

3.068,50 €

Vortrag auf neue Rechnung

400.000,00 €

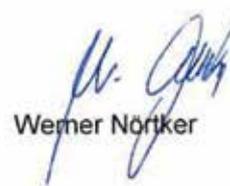
450.034,16 €

Emden, 9. Mai 2019

Der Vorstand:


 Heike Tobias-Broja


 Andreas Wenholt


 Werner Nörker

BERICHT DES AUFSICHRATES

DIE BEAMTEN- BAU- UND WOHNUNGSVEREIN EG EMDEN

Auch im Geschäftsjahr 2018 hat der Aufsichtsrat in unveränderter personeller Zusammensetzung die ihm vom Genossenschaftsgesetz und von der Satzung vorgeschriebenen Aufgaben wahrgenommen.

Im Rahmen der vertrauensvollen Zusammenarbeit wurde der Aufsichtsrat vom Vorstand über die Lage der Genossenschaft, die Geschäftsentwicklung und über bedeutsame Einzelentwicklungen regelmäßig informiert und hat dazu erforderliche Beschlüsse gefasst. Wichtige Fragen und Grundsätze der Geschäftsführung wurden vorgetragen und eingehend beraten.

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

Bei der Wahrnehmung seiner Aufgaben ist der Aufsichtsrat durch den Prüfungsausschuss unterstützt worden. Über die Inhalte und Ergebnisse der jeweiligen Prüfungsausschusssitzungen wurde dem gesamten Aufsichtsrat umfassend berichtet.

Die gesetzlich vorgeschriebene Prüfung des Jahresabschlusses 2017 durch den Verband der Wohnungswirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V. Hannover ist erfolgt. Über das Ergebnis wird in der Mitgliederversammlung berichtet.

Der Vorstand hat den Lagebericht und den zum 31. Dezember 2018 aufgestellten Jahresabschluss dem Aufsichtsrat zur Prüfung vorgelegt. Diesem hat der Aufsichtsrat ohne Einschränkungen zugestimmt und zu besonderen Bemerkungen keinen Anlass gesehen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung,

- den vorgelegten Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018 festzustellen,
- den Lagebericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2018 sowie den Bericht über die gesetzliche Prüfung für das Jahr 2017 anzunehmen
- dem gemeinsamen Vorschlag des Vorstandes und Aufsichtsrates zur Verwendung des ausgewiesenen Bilanzgewinns in Höhe von 450.034,16 € für das Geschäftsjahr 2018 zuzustimmen und
- dem Vorstand die Entlastung zu erteilen.

Nach der Satzung scheidet in diesem Jahr turnusgemäß die Aufsichtsratsmitglieder

- Herr Hans-Erich Hoffmann
- Herr Günther Wahoff

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

Mit dem zum 31. Dezember 2018 erfolgten Ausscheiden von Herrn Bernfried Hollmann aus dem Vorstand der Genossenschaft, hat der Aufsichtsrat zum 01. November 2018 Herrn Andreas Wenholt in den Vorstand berufen. Damit wurde das Gremium vorübergehend mit vier Personen besetzt. Nach dem Jahresende setzt sich der Vorstand wie gewohnt aus zwei hauptamtlichen und einem nebenamtlichen Vorstandsmitglied zusammen.

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

Emden, 9. Mai 2019

Hans-Erich Hoffmann
Vorsitzender des Aufsichtsrates

WOHNUNGSBESTAND

BEAMTEN- BAU- UND WOHNUNGSVEREIN EG EMDEN

Wohnungsbestand Emden zum 31.12.2018	Anzahl WE	Erstellt	Wohnungsbestand Emden zum 31.12.2018	Anzahl WE	Erstellt
Am Lindengraben 15, 17, 19	15	1964	Gräfin-Anna-Straße 12, 14	3	1928
Am Südbahnhof 1-5	12	1914	Gräfin-Anna-Straße 19	1	1925
Am Südbahnhof 6, 7, 8, 9	8	1952	Gräfin-Anna-Straße 5-17, 23	12	1925
Am Treckfahrtstief 16	6	1955	Gräfin-Anna-Straße 8, 10	3	1924
August-Bebel-Straße 106, 107	8	1940	Greifswalder Straße 7	6	1993
Auricher Straße 55, 55 A-K	19	2015	Große Straße 88, 90	13	1961
Auricher Straße 30-34	3	1906	Jahnstraße 6	6	1959
Auricher Straße 39-53	8	1923	Kolberger Straße 11	2	1993
Auricher Straße 44-50	12	1929	Küstenbahnstraße 3	7	1915
Auricher Straße 52-58	12	1928	Küstenbahnstraße 4, 5	16	1950
Auricher Straße 60-66	12	1928	Küstenbahnstraße 6, 7, 8	16	1957
Auricher Straße 68-74	12	1931	Ligariusstraße 12, 14, 16	18	1903
Auricher Straße 78-80	4	1940	Ligariusstraße 10 a, b, c	4	1926
Bollwerkstraße 88	4	2007	Ligusterstraße 2-16	24	1997
Cirksenastraße 14-20	16	1931	Lise-Meitner-Straße 70 E-M	16	2018
Cirksenastraße 22-30	27	1930	Martin-Faber-Straße 16-20	6	1927
Dodo-Wildvang-Straße 1, 3	6	1915	Martin-Faber-Straße 18	1	2014
Dodo-Wildvang-Straße 2	10	1950	Martin-Faber-Straße 22, 24, 26	9	1902
Dodo-Wildvang-Straße 4, 6, 8	20	1956	Martin-Faber-Straße 24, DG	1	1991
Dodo-Wildvang-Straße 5, 7	12	1954	Medmannstraße 3	1	1998
Douwesstraße 20, 22	6	1902	Medmannstraße 3	4	1929
Filkuhlweg 25, 27	9	1959	Möwensteert 51-65	12	1992
Fokko-Ukena-Straße 1-25	13	1924	Nesserlander Straße 10-22	21	1927
Fokko-Ukena-Straße 14	8	1929	Okko-tom-Brook-Straße 1, 3	8	1923
Fokko-Ukena-Straße 2	1	1926	Okko-tom-Brook-Straße 2, 4	8	1923
Fokko-Ukena-Straße 27	1	1966	Okko-tom-Brook-Straße 27-33	5	1925
Freiligrathstraße 21-47	34	1928	Okko-tom-Brook-Straße 30, 32	5	1952
Friedrich-Ebert-Straße 86	10	1989	Okko-tom-Brook-Straße 5-11	8	1928
Friedrich-Naumann-Straße 29	9	1950	Okko-tom-Brook-Straße 6-10	12	1928
Friedrich-Naumann-Straße 19-23	6	1926	Petkumer Straße 22-61	40	1919
Friedrich-Naumann-Straße 25	4	1927	Petkumer Straße 62-81	39	1923
Friedrich-Naumann-Straße 27	3	1902	Richardstraße 14, DG	1	2016
Fürbringerstraße 16-22	10	1929	Richardstraße 5, DG	1	1992
Fürbringerstraße 24-28	3	1925	Richardstraße 1-11	18	1902
Fürbringerstraße 30-44	27	1928	Richardstraße 2-14	15	1927
Fürbringerstraße 8-14	8	1928	Sachsenstraße 16-36	11	1974
Geibelstraße 8-16	22	1940	Sachsenstraße 21-29	27	1967
Godfried-Bueren-Straße 42-48	4	1990	Schnedermannstraße 121	4	1963
Graf-Enno-Straße 47, 47a, 49, 49a	4	1990	Schwabenstraße 29-31	9	1971
Gräfin-Anna-Straße 1, 3	2	1925	Schwabenstraße 33-35	12	1971

Fortsetzung auf nächster Seite.



WOHNUNGSBESTAND FORTSETZUNG

BEAMTEN- BAU- UND WOHNUNGSVEREIN EG EMDEN

Wohnungsbestand Emden zum 31.12.2018	Anzahl WE	Erstellt	Wohnungsbestand Aurich zum 31.12.2018	Anzahl WE	Erstellt
Schweckendieckstraße 10-24	29	1923	Bgm.-Schwiening-Straße 18	1	1935
Schweckendieckstraße 13-23	18	1953	Breiter Weg 47-53	9	1907
Schweckendieckstraße 23, DG	1	1997	Fockenbollwerkstraße 24	2	1906
Schweckendieckstraße 25	12	1995	Graf-Enno-Straße 2	1	1988
Schweckendieckstraße 26	3	1928	Graf-Enno-Straße 6, 7, 8, 9, 10, 11, 21	16	1907
Schweckendieckstraße 4, 6, 8	12	1923	Kiebitzstraße 5, 7, 9	18	1967
Schweckendieckstraße 7	6	1930	Kirchdorfer Straße 29-31	4	1906
Seumestraße 1, 3	9	1955			
Seumestraße 32	6	1902			
Seumestraße 33, 34, 35	18	1903			
Störtebekerstraße 1-19	20	1928			
Störtebekerstraße 2-6	15	1939			
Störtebekerstraße 8	2	1929			
Upstalsboomstraße 2-12	24	1929			



IMPRESSUM

BEAMTEN- BAU- UND WOHNUNGSVEREIN EG EMDEN

GESCHÄFTSBERICHT 2018

Herausgeber

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

Redaktion:

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

Druck: Druckkontor Emden

Stand: 06/2019

Sonstiges

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





www.werbaagentur-schneider.de · Emden



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