



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



GESCHÄFTSBERICHT 2021



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.....	13
Kapitalflussrechnung	14
Ertragslage.....	15
Kennzahlen	17
Ausblick auf die künftige Entwicklung.....	18
Bericht des Aufsichtsrates.....	19
Jahresabschluss	20
Bilanz zum 31. Dezember 2021	20
Gewinn und Verlustrechnung	22
Anhang für das Geschäftsjahr 2021	23
Wohnungsbestand zum 31.12.2021	33
Impressum.....	35



ORGANE DER GENOSSENSCHAFT

MITGLIEDER DES VORSTANDES

Heike Tobias-Broja, Emden

Dipl.-Ing. (FH) Bauingenieurin u. Dipl.-Ing. (FH) 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 2022 aus:

Herr Günther Wahoff und Herr Hans-Erich Hoffmann

Die Wiederwahl ist zulässig.

¹⁾ Mitglied im Prüfungsausschuss

²⁾ Mitglied im Bau- und Wohnungsausschuss

BERICHT DES VORSTANDES

ALLGEMEINE WIRTSCHAFTLICHE LAGE

Das Wirtschaftsjahr 2021 stand wie das vorhergegangene Jahr 2020 unter deutlichen Einfluss der Corona-Pandemie. In 2020 ist die deutsche Wirtschaft in eine tiefe Rezession geraten. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ging um 4,9 % gegenüber dem Vorjahr 2019 zurück. Für das gesamte Jahr 2021 ergibt sich nach Mitteilung des Statistischen Bundesamtes (Destatis) ein Wachstum des BIP von 2,9 %. Dazu beigetragen haben massive Unterstützungsprogramme des Staates.

Die Verbraucherpreise in Deutschland haben 2021 deutlich um 3,1 % gegenüber dem Vorjahr angezogen. Preistreiber waren coronabedingte Lieferkettenprobleme und rasant steigende Energiekosten.

Am 24. Februar 2022 hat Russland die Ukraine überfallen. Der Ausbruch dieses Krieges und die damit verbundenen Sanktionen führen auch in Deutschland zu deutlichen Einschnitten im Wirtschaftsleben sowie in der Gesellschaft.

Infolge des Angriffs sind insbesondere die Preise für Energie merklich angestiegen und beeinflussen die Inflationsrate erheblich. Die Energiepreise im Mai 2022 sind gegenüber dem Vorjahresmonat laut Destatis um 38,3 % gestiegen. Davon betroffen sind natürlich auch die Preise für Nahrungsmittel, die mit 11,1 % überdurchschnittlich gestiegen sind. Die Inflationsrate wird im Mai 2022 aller Voraussicht nach 7,9 % betragen.

Die gesamtdeutsche Wirtschaftsleistung wurde 2021 von 44,9 Mio. Erwerbstätigen erbracht. Damit stieg die jahresdurchschnittliche Erwerbstätigenzahl trotz Corona leicht an. (44,8 Mio. Vorjahr).

In 2021 waren jahresdurchschnittlich 2,61 Mio. Menschen arbeitslos gemeldet. Die Arbeitslosenquote sank nach dem pandemiebedingten Anstieg 2020 leicht auf 5,7 %. Für das Jahr 2022 wird eine Arbeitslosenquote von 5,1 % erwartet.

In Niedersachsen betrug nach Angaben des Landesamtes für Statistik (LSN) die Arbeitslosenquote 2021 im Jahresdurchschnitt 5,5 %. (Vorjahr: 5,8 %). Regionalbezogen betrug die Arbeitslosenquote im Dezember 2021 in der Stadt Emden 7,9 % und in der Stadt Aurich 5,9 %.

Die Wohnungsbautätigkeit ist in Niedersachsen gegenüber dem Vorjahr erneut deutlich gestiegen. Die Zahl der Baugenehmigungen für den Zeitraum von Januar bis Dezember 2021 lag im Neubau bei 36.447 Wohnungen (Vergleichszeitraum 2020: 33.130), darunter 18.854 (16.099) Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.

Die Baukosten steigen so dynamisch wie zuletzt vor mehr als 50 Jahren. Die sehr deutlich gestiegenen Wohnungsbaukosten sind vor allem ordnungsrechtlichen Vorgaben und weiteren Auflagen, der dadurch zunehmenden Komplexität im Wohnungsbau, Lieferkettenproblemen als Nebenwirkung der Corona-Pandemie und weiter knappen Kapazitäten auf der Planungs- und Ausführungsseite geschuldet. Ausdruck dessen ist u.a. der im Oktober 2021 neu geschlossene Tarifvertrag für das Bauhauptgewerbe. Für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland lagen im November 2021 die Preise 14,4 % über dem Vorjahreswert. Das ist der stärkste Anstieg im Vergleich zu einem Vorjahresmonat seit August 1970.



Deutlich steigen seit Jahren auch die Bodenpreise. Die öffentliche Hand neigt vor diesem Hintergrund immer mehr dazu, die eigenen Flächen primär über Erbbaurechte zu

vergeben. Aus Perspektive der bestandserhaltenden Wohnungswirtschaft ist das eine schwierige Entwicklung.

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 2021 über 1.027 eigene Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 77.017,33 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.

Der bewirtschaftete Bestand ist zum 31. Dezember 2021 gegenüber dem Vorjahr bis auf die geringfügige Veränderung der Wohnfläche unverändert.

DIE WICHTIGSTEN ZAHLEN ZUM GESCHÄFTSVERLAUF

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

	Plan 2021 T€	Ist 2021 T€	Ist 2020 T€
Jahresüberschuss	669	524	1.585
Umsatzerlöse aus Sollmieten	4.173	4.096	3.984
Instandhaltungsaufwendungen	1.000	1.038	858
Aktivierete Modernisierungen	1.050	727	783
Abschreibungen	896	917	1.089
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	256	266	279

Auf der Grundlage vorläufiger Vorjahreszahlen und unter dem Gesichtspunkt der kaufmännischen Vorsicht wurden die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr 2021 geplant.

Der Jahresüberschuss ist gegenüber der Planung nur ein wenig geringer ausgefallen. Dies resultiert im Wesentlichen aus den leicht hinter

den Erwartungen zurückgebliebenen Umsatzerlösen aus den Sollmieten.

Die Zinsaufwendungen sind aufgrund steigender Tilgungsanteile gegenüber dem Vorjahr weiter 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.

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 2021 durchschnittlich 4,62 € pro m² Wohnfläche (Vorjahr: 4,51 € pro m²) bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 74,99 m².

Im Geschäftsjahr 2021 wurden lediglich modernisierungs- und fluktuationsbedingte Mietanpassungen durchgeführt.

Die Zahl der Wohnungswechsel (Fluktuation) ist im Vergleich zum Vorjahr nur leicht gestiegen. Im abgelaufenen Jahr fanden 99 Wohnungswechsel statt, dies entspricht einer durchschnittlichen Fluktuationsquote von 9,6 % (Vorjahr: 9,3 %).



Durch den Umzug innerhalb unseres Bestandes sind uns sieben Mieter treu geblieben. Nach außerhalb verzogen sind zwanzig Mieter, ein Eigenheim bezogen haben acht Mieter, in dreizehn Fällen erfolgte der Auszug wegen Pflegebedürftigkeit, elf Kündigungen erfolgten aufgrund von Todesfällen und 38 Wechsel erfolgten aus anderen Gründen. Eine fristlose Kündigung mussten wir bei zwei Mietparteien aussprechen.

Zum 31. Dezember 2021 standen insgesamt 47 Wohnungen leer (Vorjahr: 52). Somit lag die stichtagsbezogene Leerstandsquote bei 4,6 % (Vorjahr: 5,1 %).

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

BESTANDSINVESTITIONEN

Im Geschäftsjahr 2021 haben wir wieder umfangreiche Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen in unseren Wohnungen durchgeführt:

	2021 T€	2020 T€	2019 T€	2018 T€
Instandhaltung Fremdfirmen	1.038	858	1.061	1.243
Eigenleistung Regiebetrieb	511	346	342	309
Versicherungsentschädigungen	-39	-43	-69	-40
Ausgaben Instandhaltung	1.510	1.161	1.334	1.592
pro m ² Wohn- u. Nutzfläche	19,59 €	15,07 €	16,73 €	20,12 €
Modernisierung Fremdfirmen	391	391	666	1.351
Eigenleistung Regiebetrieb	336	392	426	357
Ausgaben Modernisierung	727	783	1.092	1.708
pro m ² Wohn- u. Nutzfläche	9,63 €	10,17 €	13,69 €	21,59 €
Ausgaben Bestandserhaltung	2.237	1.944	2.426	3.300
pro m ² Wohn- u. Nutzfläche	29,21 €	25,24 €	30,42 €	41,71 €

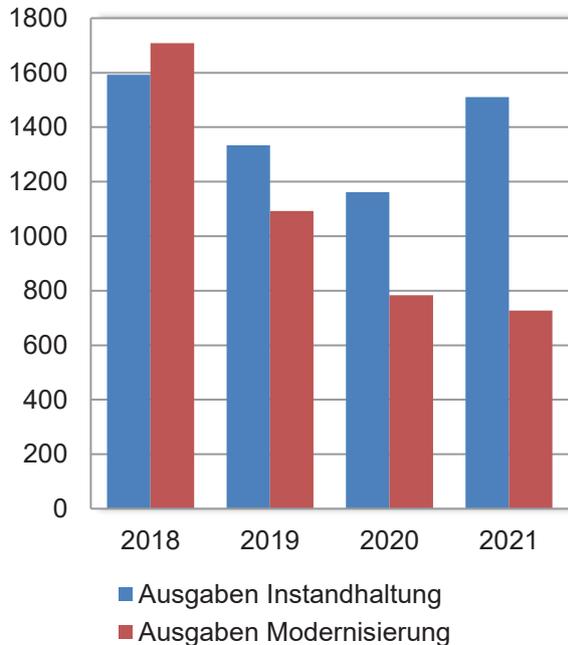
Für Instandhaltungsaufwendungen einschließlich Eigenleistungen unseres Regiebetriebes und abzüglich Versicherungsentschädigungen wurden insgesamt 1.510 T€ (Vorjahr: 1.161 T€) ausgegeben. Dies entspricht

durchschnittlich 19,59 € pro m² Wohn- und Nutzfläche (Vorjahr: 15,07 € pro m²).

Für aktivierungspflichtige Wohnungsmodernisierungen sind 727 T€ (Vorjahr: 783 T€)

aufgewendet worden, darin sind Eigenleistungen mit 336 T€ (Vorjahr: 392 T€) enthalten. Das sind durchschnittlich 9,63 € pro m² Wohn- und Nutzfläche (Vorjahr: 10,17 pro m²).

Bestandserhaltung in T€



Somit beläuft sich der Gesamtbetrag für unsere Investitionen in die Bestandserhaltung auf insgesamt 2.237 T€ (Vorjahr: 1.944 T€). Damit haben wir in unserem Wohnungsbestand durchschnittlich 29,21 € pro m² Wohn- und Nutzfläche (Vorjahr: 25,24 € pro m²) investiert.

Unser eigener Regiebetrieb übernimmt einen großen Anteil an den Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen. Dazu gehört auch die Produktion der Fenster durch unsere Tischler in der eigenen dafür ausgestatteten Werkstatt.

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 auf Dauer gewährleisten.

NEUBAUAKTIVITÄTEN

Für die Fortsetzung unseres Bauvorhabens in Aurich, Kirchdorfer Str. 29-31, haben wir das Architekturbüro Beyer+Freitag+Zeh beauftragt. Der Abriss des leerstehenden Gebäudes ist im Berichtsjahr begonnen worden und das Grundstück wird in 2022 baureif sein. Auf dem Grundstück wird ein Neubau mit zwei Mehrfamilienhäuser mit jeweils acht Wohneinheiten entstehen.

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 2021 hatte unsere Genossenschaft 1.993 Mitglieder (Vorjahr: 1.975) mit insgesamt 4.767 Geschäftsanteilen (Vorjahr: 4.781).

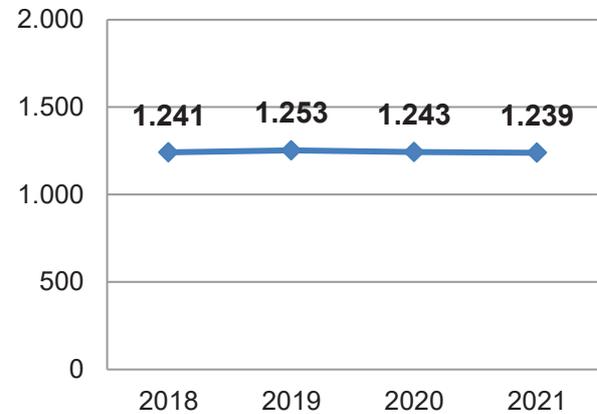
	Mitglieder	Anteile
Stand 01.01.2021	1.975	4.781
+ Zugänge	129	313
- Abgänge	-111	-327
Stand 31.12.2021	1.993	4.767

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

ZAHL DER ARBEITNEHMER

Die Genossenschaft beschäftigte zum 31. Dezember 2021 neben zwei hauptamtlichen Vorstandmitgliedern sowie einem nebenamtlichen Vorstandsmitglied insgesamt sieben

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



Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder verminderte sich im Vergleich zum Vorjahr um 3.892,70 € auf 1.239.133,63 € (Vorjahr: 1.243.026,33 €).

kaufmännische Mitarbeiterinnen (davon drei in Teilzeit), eine Studentin im dualen Studium, elf Betriebshandwerker sowie eine Reinigungskraft auf geringfügiger Basis.

WIRTSCHAFTLICHE LAGE DER GENOSSENSCHAFT

VERMÖGENSLAGE

Die Vermögenslage stellt sich zum 31. Dezember 2021 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31.12.2021			31.12.2020			Veränderung T€
	T€	%	davon kurzfristig T€	T€	%	davon kurzfristig T€	
Anlagevermögen							
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	27.497	91,2	0	27.609	91,8	0	-112
Finanzanlagen	0	0,0	0	0	0,0	0	0
	27.497	91,2	0	27.609	91,8	0	-112
Umlaufvermögen							
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	1.343	4,5	1.343	1.276	4,3	1.276	67
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	35	0,1	35	43	0,1	43	-8
Flüssige Mittel	724	2,4	724	763	2,5	763	-39
Bausparguthaben	551	1,8	0	387	1,3	0	164
	2.653	8,8	2.102	2.469	8,2	2.082	184
Gesamtvermögen	30.150	100,0	2.102	30.078	100,0	2.082	72
Eigenmittel							
Geschäftsguthaben	1.320	4,4	50	1.303	4,3	48	17
Rücklagen	13.542	44,9	0	13.090	43,5	0	452
Bilanzgewinn	771	2,6	0	725	2,4	0	46
	15.633	51,9	50	15.118	50,2	48	515
Fremdmittel							
Rückstellungen	455	1,5	122	439	1,5	100	16
Erhaltene Anzahlungen	1.418	4,7	1.418	1.376	4,6	1.376	42
Übrige Verbindlichkeiten	12.619	41,8	206	13.122	43,6	214	-503
	14.492	48,0	1.746	14.937	49,7	1.690	-445
Rechnungsabgrenzungsposten	25	0,1	25	23	0,1	23	2
Gesamtkapital	30.150	100,0	1.821	30.078	100,0	1.761	72



Das Anlagevermögen beträgt 91,2 % der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt.

Das Umlaufvermögen beläuft sich auf 8,8 % der Bilanzsumme. Größte Position ist davon der Bestand an noch nicht abgerechneten Heiz- und Betriebskosten (unfertige Leistungen) von 1.310 T€.

Das Gesamtvermögen belief sich am Bilanzstichtag auf 30.150 T€.

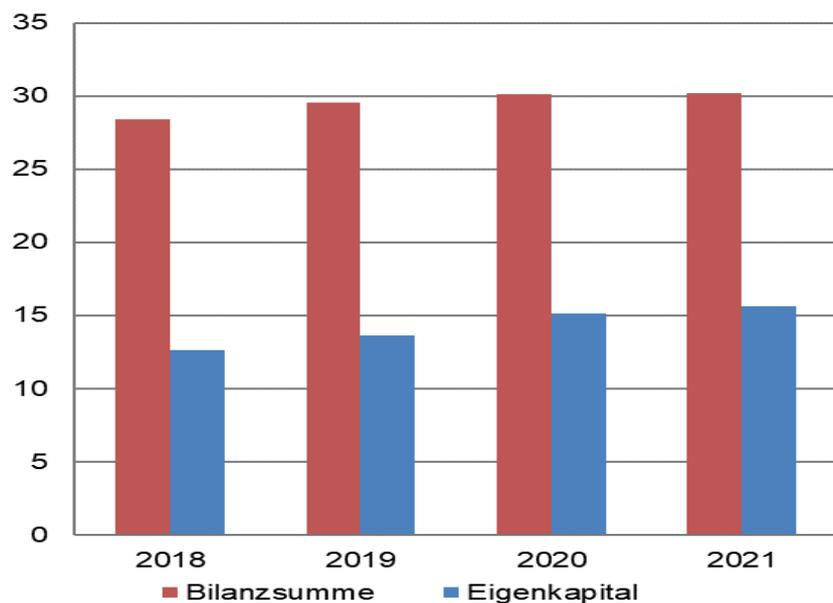
Das Eigenkapital unserer Genossenschaft erhöhte sich um 3,4 % auf 15.633 T€. Die Eigenkapitalquote beträgt zum Bilanzstichtag 51,9 % (Vorjahr: 50,2 %).

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

Kapitalstruktur:

	31.12.2021		31.12.2020	
	T€	%	T€	%
Eigenkapital	15.633	51,9	15.118	50,2
Rückstellungen	455	1,5	439	1,5
Fremdkapital	14.037	46,5	14.498	48,2
RAP	25	0,1	23	0,1
Gesamtkapital	30.150	100,0	30.078	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 und wurden im Berichtsjahr nicht in Anspruch genommen.

Die im Berichtsjahr durchgeführten Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen wurden ausschließlich mit Eigenmitteln finanziert.

Die Finanzierung des Anlagevermögens erfolgt durch langfristige Annuitätendarlehen.

Die durchschnittliche Zinsbelastung für unsere Darlehen blieb unverändert und betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 2,08 % (Vorjahr: 2,08 %).



KAPITALFLUSSRECHNUNG

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

	2021 T€	2020 T€
+/- Jahresergebnis	524,0	1.585,2
+ Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	916,9	1.088,6
+/- Zunahme / Abnahme der Rückstellungen	-6,2	-6,5
-/+ Gewinne / Verluste aus Anlageabgängen	-19,3	-916,0
= Cashflow nach DVFA/SG*	1.415,4	1.751,3
-/+ Zunahme / Abnahme sonstige Aktiva	-59,4	-67,7
+/- Zunahme / Abnahme sonstige Passiva	57,6	-95,8
+/- Zinsaufwendungen / Zinserträge	258,1	269,0
- Erträge aus Investitionszuschüssen	0,0	0,0
+/- Ertragsteueraufwand /-ertrag	0,2	0,0
-/+ Ertragsteuerzahlungen /-erstattungen	-0,2	0,0
= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	1.671,7	1.856,8
+ Einzahlungen aus Abgängen des Anlagevermögens	20,0	920,1
- Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagevermögen	-805,6	-1.144,2
- Einzahlungen in Bausparverträge	-163,3	-163,2
+ Erhaltene Zinsen	0,0	0,0
= Cashflow aus Investitionstätigkeit	-948,9	-387,3
+/- Veränderung des Geschäftsguthabens	16,6	-11,7
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	0,0	0,0
- Planmäßige Tilgungen	-494,5	-439,1
- Außerplanmäßige Tilgungen	0,0	-400,0
+ Verrechnung Tilgungszuschuss	0,0	70,0
- Gezahlte Zinsen	-257,7	-269,4
- Gezahlte Dividenden	-25,7	-25,2
= Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-761,3	-1.075,4
= Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	-38,5	394,1

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

(*SG: Schmalenbach-Gesellschaft für Betriebswirtschaft)

Zusammengefasste Kapitalflussrechnung	2021 T€	2020 T€
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	762,9	368,8
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	1.671,7	1.856,8
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-948,9	-387,3
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-761,3	-1.075,4
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	724,4	762,9

Zusammensetzung des Finanzmittelbestandes	2021 T€	2020 T€
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	724,4	762,9
Jederzeit fällige Verbindlichkeiten	0,0	0,0
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	724,4	762,9

ERTRAGSLAGE

Der im Geschäftsjahr 2021 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2021 T€	2020 T€	Veränderung	
			T€	%
Umsatzerlöse einschl. Bestandsveränderung	5.420,9	5.253,0	167,9	3,2
Andere aktivierte Eigenleistungen	336,4	485,8	-149,4	-30,8
Sonstige betriebliche Erträge	138,2	1.024,0	-885,8	-86,5
Zinserträge und ähnliches	0,0	0,0	0,0	0,0
Zwischensumme	5.895,5	6.762,8	-867,3	-12,8
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	2.315,2	2.079,0	236,2	11,4
Personalaufwand	1.326,6	1.336,2	-9,6	-0,7
Abschreibungen	916,8	1.088,6	-171,8	-15,8
Sonstige betriebliche Aufwendungen	405,9	254,2	151,7	59,7
Zinsaufwendungen	265,9	278,6	-12,7	-4,6
Steuern	141,1	141,0	0,1	0,1
Zwischensumme	5.371,5	5.177,6	193,9	3,7
Jahresüberschuss	524,0	1.585,2	-1.061,2	-66,9



Die Aufteilung der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung im Einzelnen:

ERLÖSE AUS	2021 €	2020 €
1. Sollmieterträge	4.262.633	4.161.424
abzgl. Erlösschmälerungen	-166.438	-177.096
2. Betriebskosten	1.162.789	1.155.922
Heizkosten	161.015	157.095
abzgl. Erlösschmälerungen	-56.006	-46.477
3. Aufwendungszuschüsse	0	0
Summe	5.363.993	5.250.867

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

BETRIEBSFUNKTIONEN	2021 T€	2020 T€	Veränderung T€
Hausbewirtschaftung	625,5	840,2	-214,7
Verwaltungsbetreuung	0,0	0	0,0
Bautätigkeit	-144,2	0	-144,2
Außerplanmäßige Abschreibung	0,0	-196,6	196,6
Sonstiger Geschäftsbetrieb	42,7	941,6	-898,9
Ergebnis	524,0	1.585,2	-1.061,2

Die Vermietung des eigenen Bestandes ist das Kerngeschäft unserer Genossenschaft und bestimmt nachhaltig die Ertragslage. Die seit Jahren hohen Investitionen für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen beeinträchtigen einerseits die Ertragslage, aber

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

KENNZAHLEN

Die für unserer Genossenschaft bedeutsamen Kennzahlen zeigt die folgende Tabelle:

		2021	2020	2019	2018
Wohnungen	Anzahl	1.027	1.027	1.071	1.060
Wohnfläche	m ²	77.017	76.991	79.745	79.065
Nettokaltmiete im Dezember	€/m ²	4,62	4,51	4,40	4,30
Fluktuationsquote	%	9,6	9,3	10,5	12,2
Leerstandsquote zum Bilanzstichtag	%	4,6	5,1	4,6	3,5
Mitglieder	Anzahl	1.993	1.975	1.984	1.979
Geschäftsanteile	Anzahl	4.767	4.781	4.823	4.776
Geschäftsguthaben verbleibende Mitglieder	T€	1.239	1.243	1.253	1.241
Bilanzsumme	T€	30.150	30.078	29.541	28.380
Eigenkapital	T€	15.633	15.118	13.570	12.500
Eigenkapitalquote	%	51,9	50,3	45,9	48,1
Eigenkapitalrentabilität	%	3,4	10,5	7,7	4,9
Jahresüberschuss	T€	524	1.585	1.043	615
Investitionen zur Bestandserhaltung	€/m ²	29,21	25,24	30,42	40,69
Instandhaltungskosten	€/m ²	19,59	15,07	16,73	19,11



AUSBLICK AUF DIE KÜNFTIGE ENTWICKLUNG

Nach dem Corona-Virus führt der am 24.02.2022 ausgebrochene Krieg Russlands gegen die Ukraine zu einer Verunsicherung der gesamtwirtschaftlichen Lage.

Der Ukraine-Krieg könnte zu Versorgungsengpässen, Verknappung der Baumaterialien, stark steigende Energie- und Baukosten sowie steigende Kapitalmarktzinsen führen.

Als Vorstand beobachten wir laufend die weitere Entwicklung, um die damit verbundenen Risiken zu identifizieren und ggf. die eigenen Geschäftsprozesse anzupassen.

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.

Die zwischen den Modernisierungsmaßnahmen und der Neuvermietung liegende Leerstandsphase führt zu Erlösschmälerungen. Lieferengpässe bei Baumaterialien und der zunehmende Mangel an Handwerkern wird sich auf die Dauer des Leerstandes auswirken. Ein längerer Leerstand führt dann zu höheren Mietausfällen und beeinträchtigt unsere Ertragslage.

Zudem kann unser geplanter Neubau in Aurich in der Kirchdorfer Str. 29-31 durch die Risiken in der Beschaffung und Verteuerung der Baumaterialien sowie des Handwerkermangels sich verzögern.

Mit den nicht auszuschließenden Risiken sehen wir uns dennoch in der Lage weiterhin unsere Neubauaktivitäten fortzusetzen und in Zukunft zur Erweiterung und Verbesserung unseres Wohnungsbestandes beizutragen.

Die im Berichtsjahr 2021 ausgesprochene allgemeine Erhöhung der Nutzungsgebühren zum 01.01.2022 war dringend notwendig. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung werden auf Grund dieser Erhöhung moderat steigen.

Auf Grundlage unseres fortlaufend angepassten Finanz- und Wirtschaftsplanes rechnen wir mit Umsatzerlösen aus Sollmieten von 4.598 T€. An Instandhaltungsmaßnahmen sind 1.240 T€ und für die Modernisierung unseres Bestandes 650 T€ eingeplant. Für das Geschäftsjahr 2022 wird mit einem positiven Jahresüberschuss von 843 T€ gerechnet.

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 17. Mai 2022

Der Vorstand:



Heike Tobias-Broja



Andreas Wenholt



Werner Nörker

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2021 die ihm vom Genossenschaftsgesetz und von der Satzung vorgeschriebenen Aufgaben umfassend wahrgenommen.

Im Rahmen der vertrauensvollen Zusammenarbeit wurde der Aufsichtsrat vom Vorstand über die Lage der Genossenschaft, die Geschäftsentwicklung und über bedeutsame Einzelentwicklungen regelmäßig informiert und hat dazu 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 Bau- und Wohnungsausschuss sowie den Prüfungsausschuss unterstützt worden. Über die Inhalte und Ergebnisse der jeweiligen Prüfungsausschusssitzungen wurde dem gesamten Aufsichtsrat umfassend berichtet.

Die gesetzlich vorgeschriebene Prüfung des Jahresabschlusses 2020 durch den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V mit Sitz in Hannover ergab keine Beanstandungen. Den Prüfungsbericht haben alle Mitglieder des Aufsichtsrates erhalten und über das Ergebnis ist in gemeinsamer Sitzung mit dem Vorstand beraten worden. Über das Prüfungsergebnis wird der Aufsichtsrat in der Mitgliederversammlung berichten.

Der Vorstand hat den zum 31.12.2021 aufgestellten Jahresabschluss und den

Gewinnverwendungsvorschlag dem Aufsichtsrat zur Prüfung vorgelegt. Diesem hat der Aufsichtsrat ohne Einschränkungen zugestimmt und zu besonderen Bemerkungen keinen Anlass gesehen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung,

- a) den vorgelegten Jahresabschluss zum 31.12.2021 unter Billigung der Vorwegzuweisungen in die Ergebnisrücklagen zu genehmigen,
- b) den Vorschlag des Vorstandes zur Verwendung des Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2021 zuzustimmen,
- c) dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2021 die Entlastung zu erteilen.

Nach der Satzung scheiden in diesem Jahr turnusgemäß die Aufsichtsratsmitglieder

- Herr Günther Wahoff
- Herr Hans-Erich Hoffmann

aus dem Aufsichtsrat aus.

Eine Wiederwahl der beiden Mitglieder wird vom Aufsichtsrat vorgeschlagen.

Abschließend dankt der Aufsichtsrat dem Vorstand, den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern ganz herzlich für die sehr erfolgreiche Arbeit und ihre Einsatz- und Leistungsbereitschaft.

Allen Mitgliedern spricht der Aufsichtsrat ebenfalls Dank für das entgegengebrachte Vertrauen aus.

Emden, 17. Mai 2022

Hans-Erich Hoffmann

Vorsitzender des Aufsichtsrates



JAHRESABSCHLUSS

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2021

AKTIVA

A. ANLAGEVERMÖGEN

I. Immaterielle Vermögensgegenstände

1. Entgeltlich erworbene Lizenzen	5.248,00	2.242,00
-----------------------------------	----------	----------

II. Sachanlagen

1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	26.976.642,21	27.110.526,38
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten	97.512,54	101.144,54
3. Grundstücke ohne Bauten	253.545,11	253.545,11
4. Technische Anlagen und Maschinen	0,00	0,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	106.193,51	130.126,51
6. Bauvorbereitungskosten	57.573,70	11.110,97
	27.491.467,07	27.608.695,51
	27.496.715,07	27.608.695,51

B. UMLAUFVERMÖGEN

I. Unfertige Leistungen und andere Vorräte

1. Unfertige Leistungen	1.310.026,60	1.253.926,18
2. Andere Vorräte	33.229,67	21.962,33

II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

1. Forderungen aus Vermietung	11.796,07	21.855,51
2. Sonstige Vermögensgegenstände	23.214,97	35.011,04

III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben

1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	724.413,08	762.921,12
2. Bausparguthaben	550.741,18	387.530,19
	2.653.421,57	2.469.238,62

BILANZSUMME

30.150.136,64

30.077.934,13

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

1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	49.660,00		47.840,00
2. der verbleibenden Mitglieder	1.239.133,63		1.243.026,33
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	30.940,00	1.319.733,63	12.220,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 286,37 (Vorjahr: € 33,67)			

II. Ergebnisrücklagen

1. Gesetzliche Rücklage	1.943.000,00		1.890.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage	8.350.000,00		8.000.000,00
3. Andere Ergebnisrücklagen	3.249.355,99	13.542.355,99	3.199.852,62

III. Bilanzgewinn

1. Gewinnvortrag	650.000,00		500.000,00
2. Jahresüberschuss	523.958,84		1.585.193,53
3. Einstellung in Ergebnisrücklagen	403.000,00	770.958,84	1.360.000,00
		15.633.048,46	15.118.132,48

B. RÜCKSTELLUNGEN

1. Rückstellungen Pensionen u. ähnl. Verpflichtungen	371.923,00		377.739,00
2. Sonstige Rückstellungen	83.076,00		61.772,00
		454.999,00	439.511,00

C. VERBINDLICHKEITEN

1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	11.934.492,77		12.393.332,94
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	484.094,85		519.431,55
3. Erhaltene Anzahlungen	1.417.832,10		1.376.056,30
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	27.692,86		30.795,09
5. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	133.958,77		147.690,65
6. Sonstige Verbindlichkeiten	38.902,15		30.214,24
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:		14.036.973,50	14.497.520,77
€ 348,42 (Vorjahr: € 0,00)			
davon aus Steuern: € 14.985,93 (Vorjahr: € 19,00)			

D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN**BILANZSUMME**

	25.115,68	22.769,88
	30.150.136,64	30.077.934,13



GEWINN UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2021

	2 0 2 1		2 0 2 0
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	5.363.992,46		5.250.867,17
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>856,66</u>	5.364.849,12	871,66
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		56.100,42	1.224,96
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		336.386,47	485.820,91
4. Sonstige betriebliche Erträge		138.161,95	1.023.955,60
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		<u>2.315.203,28</u>	<u>2.079.048,86</u>
6. Rohergebnis		3.580.294,68	4.683.691,44
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.033.746,48		1.038.433,94
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung			
davon für Altersversorgung: € 77.657,60	<u>292.866,13</u>	1.326.612,61	297.781,77
(Vorjahr: € 79.342,09)			
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		916.811,25	1.088.580,34
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		405.861,37	254.206,75
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		47,50	31,20
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		265.946,25	278.555,45
davon aus Aufzinsung: € 7.821,00			
(Vorjahr: € 9.546,00)			
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		233,01	8,23
13. Ergebnis nach Steuern		664.877,69	1.726.156,16
14. Sonstige Steuern		140.918,85	140.962,63
15. Jahresüberschuss		523.958,84	1.585.193,53
16. Gewinnvortrag		650.000,00	500.000,00
17. Einstellung in Ergebnismrücklagen		403.000,00	1.360.000,00
18. Bilanzgewinn		770.958,84	725.193,53

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021

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 € 336.386,47 (Vorjahr: € 485.820,91) 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: Restnutzungsdauerermethode 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 werden in Anlehnung an § 6 Abs. 2 Satz 1 EStG im Anschaffungsjahr voll abgeschrieben. Für geringwertige Anlagegüter mit Anschaffungskosten von € 250,00 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 € 1.310.026,60 (Vorjahr: € 1.253.926,18). Voraussichtlich nicht abzurechnende Leistungen wurden in Höhe von € 52.800,00 (Vorjahr: € 56.300,00) 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 € 1.319.733,63 (Vorjahr: € 1.303.086,33).

Ergebnisrücklagen

Die Entwicklung der Ergebnisrücklagen zeigt sich wie folgt:

	Stand am 01.01.2021	Einstellung aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	Einstellung aus Bilanzgewinn des Vorjahres	Stand am 31.12.2021
	€	€	€	€
Gesetzliche Rücklage	1.890.000,00	53.000,00	0,00	1.943.000,00
	(1.730.000,00)	(160.000,00)	(0,00)	(1.890.000,00)
Bauerneuerungsrücklage	8.000.000,00	350.000,00	0,00	8.350.000,00
	(6.800.000,00)	(1.200.000,00)	(0,00)	(8.000.000,00)
Andere Ergebnisrücklagen	3.199.852,62	0,00	49.503,37	3.249.355,99
	(3.142.101,42)	(0,00)	(57.751,20)	(3.199.852,62)
	13.089.852,62	403.000,00	49.503,37	13.542.355,99
() = Vorjahr	(11.672.101,42)	(1.360.000,00)	(57.751,20)	(13.089.852,62)

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:	1,87 % am 31.12.2021 (10-Jahres-Durchschnitt / 12/2021).

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 € 14.273,00 (Vorjahr: € 20.081,00). 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:

	€	Vorjahr €
Prozeßrisiken	30.000,00	0,00
Prüfung Jahresabschluss	16.500,00	15.300,00
Urlaubsansprüche	16.206,00	25.902,00
Erstellung Jahresabschluss	11.000,00	11.150,00
Veröffentlichung, Mitgliederversammlung	7.800,00	7.900,00
Steuerberatungskosten	<u>1.570,00</u>	<u>1.520,00</u>
	<u>83.076,00</u>	<u>61.772,00</u>

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind mit ihren Erfüllungsbeträgen bewertet.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und gegenüber anderen Kreditgebern sind in Höhe von € 12.418.587,62 (Vorjahr: € 12.912.764,49) 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 € 916,43 (Vorjahr: € 538,16) keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag entstehen.

Passive Rechnungsabgrenzungsposten

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

Gewinn- und Verlustrechnung

Periodenfremde Erträge und Aufwendungen

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

	€	Vorjahr €
Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	19.282,83	916.045,49
Erträge aus Vereinnahmung von Geschäftsguthaben und anderen Verbindlichkeiten gegenüber Mitgliedern	18.708,07	4.832,29
Erträge aus früheren Jahren	2.799,63	74,83
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	2.735,71	168,21
Erträge aus Zahlungseingängen von in früheren Jahren abgeschrieben Forderungen	1.152,69	1.355,40
Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen zu Forderungen	747,08	3.446,06
Gerichts- und Anwaltskosten (inkl. Zuführung zur Rückstellung für Prozeßrisiken – Rechtsstreit wegen Baumängeln)	- 56.040,64	0,00
Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens (i.W. Abrisskosten)	- 59.508,00	16,00
Zuführung zu Einzelwertberichtigungen zu Forderungen	- 18.688,55	- 8.520,96
Abschreibungen auf Mietforderungen und sonstige Vermögensgegenstände	-4.279,68	- 1.118,50

Außerplanmäßige Abschreibungen

Aufgrund voraussichtlich dauerhafter Wertminderung wurden im Vorjahr außerplanmäßige Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen (Bauvorbereitungskosten) in Höhe von € 196.621,32 vorgenommen.



Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen enthalten € 7.821,00 (Vorjahr: € 9.546,00) aus der Aufzinsung von Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen sowie im Vorjahr von langfristigen sonstigen Rückstellungen.

C. Sonstige Angaben

Haftungsverhältnisse

Verbindlichkeiten aus persönlicher Haftung bestehen nicht.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

In der Bilanz nicht enthaltene finanzielle Verpflichtungen, die zur Beurteilung der Finanzlage der Genossenschaft von Bedeutung sind, bestehen im Wesentlichen aus Verträgen und erteilten Aufträgen für Neubau- und Modernisierungsvorhaben (inkl. Abrisskosten) in Höhe von rd. T€ 416,1. Dieser Betrag ist durch vorhandene Liquiditätsreserven und Kreditzusagen gedeckt.

Im Bereich der Hausbewirtschaftung bestehen zum 31. Dezember 2021 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 2021 Verpflichtungen aus Erbpachtverträgen. Im Geschäftsjahr 2022 sind Erbbauzinsen von € 40.119,80 zu leisten. Die bis zum Ende der Vertragslaufzeit ausstehende Erbpacht beträgt insgesamt € 365.448,96.

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 marktüblichen Bedingungen zustande gekommenen wesentlichen Geschäfte.

Nachtragsbericht

Der Krieg Russlands gegen die Ukraine führt mit seinem Ausbruch am 24.02.2022 neben unermesslichem Leid der Bevölkerung vor Ort derzeit auch zu wachsenden gesellschaftlichen Herausforderungen und wirtschaftlichen Einschränkungen mit entsprechenden Folgen für Deutschland. Diese Folgen können sich auch schon kurzfristig negativ auf die Vermögens- Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft, z. B. in Gestalt von Mietausfällen, nachteiligen Änderungen auf den Kapitalmärkten (Kreditversorgung durch Banken), gestiegenen Einkaufspreisen für Energieträger, der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) oder aus Cyberangriffen niederschlagen. Darüber hinaus sind ggf. Einschränkungen und Anpassungen der eigenen Geschäftsprozesse und -aktivitäten und damit verbunden operative Risiken zu erwarten. Ebenso werden die Fluchtbewegungen Auswirkungen auch in Deutschland zeigen. Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses noch nicht verlässlich möglich. Der Vorstand beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und definiert unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens angemessene und wirksame Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken.

Zahl der Arbeitnehmer

Die Genossenschaft beschäftigte im Geschäftsjahr 2021 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 2021	1.975
Zugänge	129
Abgänge	<u>111</u>
Stand 31. Dezember 2021	<u>1.993</u>

Die Mitglieder waren am Bilanzstichtag mit 4.767 Geschäftsanteilen zu je € 260,00 an der Genossenschaft beteiligt.

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich zum 31.12.2021 um € 3.892,70 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 Dolischny		Verwaltungsfachangestellter i.R.
Dieter van Hove		Rechtsanwalt und Notar
Bernd van Ellen		Städtischer Angestellter
Günther Wahoff		Beamter i. R.

Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2021 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von € 523.958,84 ab. Gemäß § 40 der Satzung wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses € 53.000,00 in die gesetzliche Rücklage und € 350.000,00 in die Bauerneuerungsrücklage eingestellt. Nach Verrechnung mit dem Gewinnvortrag des Vorjahres € 650.000,00 verbleibt ein Bilanzgewinn in Höhe von € 770.958,84.

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

Ausschüttung einer gestaffelten Bruttodividende auf das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder am 01.01.2021 in Höhe von € 1.240.166,33 (2,50 % auf die ersten zehn Anteile und 1,25 % auf die übrigen Anteile eines Mitgliedes)	25.615,66 €
Einstellung in andere Ergebnismrücklagen:	
- Andere Ergebnismrücklagen	45.343,18 €
Vortrag auf neue Rechnung	<u>700.000,00 €</u>
	<u>770.958,84 €</u>

Emden, 17. Mai 2022

Der Vorstand:


Heike Tobias-Broja


Andreas Wenholt


Werner Nörtker

Verbindlichkeitspiegel

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

	Insgesamt €	davon Restlaufzeit			davon gesichert €	Art der Sicherheit*) €
		bis zu 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	11.934.492,77 (12.393.332,94)	400.740,65 (457.426,67)	3.541.085,72 (1.819.723,94)	7.992.666,40 (10.116.182,33)	11.934.492,77 (12.393.332,94)	GPR (GPR)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	484.094,85 (519.431,55)	40.374,31 (39.399,97)	139.103,50 (143.932,32)	304.617,04 (336.099,26)	484.094,85 (519.431,55)	GPR (GPR)
Erhaltene Anzahlungen	1.417.832,10 (1.376.056,30)	1.417.832,10 (1.376.056,30)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	27.692,86 (30.795,09)	27.692,86 (30.795,09)				
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	133.958,77 (147.690,65)	133.958,77 (147.690,65)				
Sonstige Verbindlichkeiten	38.902,15 (30.214,24)	38.902,15 (30.214,24)				
Gesamtbetrag	14.036.973,50 (14.497.520,77)	2.059.500,84 (2.081.582,92)	3.680.189,22 (1.963.656,26)	8.297.283,44 (10.452.281,59)	12.418.587,62 (12.912.764,49)	GPR (GPR)

() = Vorjahr *) GPR = Grundpfandrecht



Entwicklung des Anlagevermögens

	Ursprüngliche Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten				Abschreibungen			Buchwert	
	Stand am	Umbuchungen	Abgänge	Stand am	Stand am	Geschäftsjahr	Abgänge	Stand am	Stand am
	01.01.2021 €	Zugänge €	Abgänge €	(+/-) €	01.01.2021 €	2021 €	31.12.2021 €	31.12.2021 €	31.12.2020 €
I. Immaterielle Vermögensgegenstände									
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen	14.669,13	4.763,57	0,00	0,00	12.427,13	1.757,57	0,00	5.248,00	2.242,00
II. Sachanlagen									
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	45.889.250,97	741.944,17	717,17	0,00	18.778.724,59	875.111,17	0,00	26.976.642,21	27.110.526,38
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten	374.518,17	0,00	0,00	0,00	273.373,63	3.632,00	0,00	97.512,54	101.144,54
3. Grundstücke ohne Bauten	253.545,11	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	253.545,11	253.545,11
4. Technische Anlagen und Maschinen	2.033,64	0,00	2.033,64	0,00	2.033,64	0,00	2.033,64	0,00	0,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	403.912,48	12.385,51	12.455,74	0,00	273.785,97	36.310,51	12.447,74	106.193,51	130.126,51
6. Bauvorbereitungskosten	11.110,97	46.462,73	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	57.573,70	11.110,97
	46.934.371,34	800.792,41	15.206,55	0,00	19.327.917,83	915.053,68	14.481,38	27.491.467,07	27.606.453,51
Anlagevermögen gesamt	46.949.040,47	805.555,98	15.206,55	0,00	19.340.344,96	916.811,25	14.481,38	27.496.715,07	27.608.695,51

WOHNUNGSBESTAND ZUM 31.12.2021**STADT EMDEN**Anzahl WohnungenAnzahl Wohnungen**Stadtmitte**

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

Stadtzentrum

Am Lindengraben 15 - 19	15
Am Südbahnhof 1 - 9	20
Bollwerkstraße 88	4
Douwesstraße 20, 22	6
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
Große Straße 88, 90	13
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

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

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

Herrentor

Jahnstraße 6	6
--------------	---

Constantia

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



STADT EMDENAnzahl Wohnungen**Larrelt**

Lise-Meitner-Straße 68 A -70 M 28

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

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

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 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