

Geschäftsbericht

2020



Wohnungsbau-Genossenschaft
„Selbsthilfe“ eG
Emden



Geschäftsbericht

und

Jahresabschluss

2020

**Wohnungsbau-Genossenschaft
"Selbsthilfe" eG
Manningastraße 4
26721 Emden**

**Telefon: 04921/39520
Telefax: 04921/395219**

**E-Mail:
info@selbsthilfe-emden.de**

**Internetadresse:
www.selbsthilfe-emden.de**

Inhaltsverzeichnis

	Seite
A. Allgemeine Angaben	
Auf einen Blick	1
Verwaltungsorgane	2
B. Geschäftsbericht	
Grundlage des Unternehmens	3
Rahmenbedingungen	3
Gesamtwirtschaftliche Entwicklung	4-5
Hausbewirtschaftung	6
Vermietung	6-8
Geschäftsentwicklung	8
Instandhaltung/ Modernisierung	8
Mitglieder	9
Personal	9
Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft	
Vermögenslage	10
Finanzlage	11
Kapitalflussrechnung	11-12
Ertragslage	12
Prognose-, Chancen- und Risikobericht	12-13
C. Kennzahlen	14
D. Jahresabschluss	
Bilanz	15-16
Gewinn- und Verlustrechnung	17
Anhang	18-26
Gewinnverwendung	25
E. Bericht des Aufsichtsrates	27
F. Wohnungsübersicht	28

A. Allgemeine Angaben

Wohnungsbau-Genossenschaft "Selbsthilfe" eG, Emden

auf einen Blick

	2020	2019
- Mitglieder	1.881	1.885
- Geschäftsanteile	3.266	3.210
- Bestand		
- Wohnungen	1.124	1.122
- Garagen	67	67
- Verwaltungsgebäude	1	1
- Werkstatt	1	1
mit Garagen	4	4
- Gästewohnung	1	1

	2020 EUR	2019 EUR
- Bilanzsumme	24.330.214,36	24.391.684,91
- Anlagevermögen	23.016.665,54	22.819.767,13
- Umlaufvermögen	1.312.237,82	1.569.806,78
- Rechnungsabgrenzungsposten	1.311,00	2.111,00
- Geschäftsguthaben	724.500,00	723.030,00
- Rücklagen	9.591.873,14	9.540.248,70
- Rückstellungen	72.415,00	71.590,00
- Verbindlichkeiten	13.837.998,47	13.973.271,87
- Rechnungsabgrenzungsposten	16.160,85	14.702,82
- Umsatzerlöse	4.458.096,85	4.411.471,41
- Bilanzgewinn	87.266,90	68.841,72

Verwaltungsorgane

Vorstand

Holger Martin
Geschäftsführer

hauptamtlich

Harald Hemken
Rechtsanwalt

nebenamtlich

Aufsichtsrat

Walter Davids
Güteprüfer i.R.

Vorsitzender

Marianne Kandziora
Verw.-Angestellte i.R.

stellv. Vorsitzende,
stellv. Schriftführerin

Edgar Gätje
Kfm. Angestellter

Schriftführer

Maike Fischer
Dipl.-Kauffrau

Aufsichtsratsmitglied

Joachim Freese
Montagewerker i.R.

Aufsichtsratsmitglied

Karl Müller
Staatl. gepr. Mb-Techniker i.R.

Aufsichtsratsmitglied

Heinz Petersen
Energieanlagenelektroniker i.R.

Aufsichtsratsmitglied

Stephanie Vergiris
Lehrerin

Aufsichtsratsmitglied

B. Geschäftsbericht

Grundlage des Unternehmens

Die Wohnungsbau-Genossenschaft "Selbsthilfe" eG wurde am 22. Februar 1924 gegründet. Der Geschäftssitz ist in Emden. Das Unternehmen ist im Genossenschaftsregister des Amtsgerichts Aurich unter der Nr. 100001 eingetragen.

Das Hauptgeschäftsfeld der Genossenschaft ist die Bewirtschaftung der eigenen Wohnungen zum Zwecke einer guten, sicheren und sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung der Mitglieder. Unsere Wohnungen und Garagen werden ausschließlich an Mitglieder der Genossenschaft vermietet.

Der Geschäftsbetrieb erstreckt sich auf die Stadt Emden. Der Unternehmenssitz befindet sich in der Manningastraße 4, 26721 Emden.

Das Geschäftsmodell der "Selbsthilfe" ist nicht auf möglichst hohe Mieten und kurzfristigen Gewinn ausgerichtet, sondern auf dauerhafte Nutzung durch zufriedene Mitglieder.

Unsere Genossenschaft erfüllt die Kriterien einer kleinen Kapitalgesellschaft im Sinne von §267 Abs.1 HGB. Daher entfällt gem. §336 Abs. 1 HGB in Verbindung mit §336 Abs.2 HGB und §264 Abs.1 Satz 4 HGB sowie d in der Mitgliederversammlung vom 12.11.2020 beschlossene Satzungsänderung, die Verpflichtung einen Lagebericht nach §289 HGB aufzustellen.

Rahmenbedingungen

Die Stadt Emden spielt als Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums eine große Rolle bei der Versorgung der Menschen in der Region. Dank großer Unternehmen, der ansässigen Hochschule sowie weiterer zentral bedeutsamer Einrichtungen handelt es sich bei der Stadt an der Mündung der Ems um einen bedeutsamen Standort, der eine Vielzahl von Arbeits- und Ausbildungsmöglichkeiten bietet. Die Zahl der Beschäftigten am Wohn- und Arbeitsort hat innerhalb des letzten Jahrzehnts deutlich zugenommen. Parallel waren auch eine Zunahme der Pendlerbewegungen und insbesondere eine Vergrößerung des Einpendlerüberschusses zu beobachten. Personen, die beruflich an Emden gebunden sind, ihren Wohnsitz aber aktuell in einer anderen Kommune haben, kommen als potenzielle Zuzügler für Emden in Betracht. Auch die Kaufkraft ist in den letzten Jahren angestiegen, allerdings ist diese im Vergleich zu Niedersachsen und dem Umland nach wie vor unterdurchschnittlich.

Die Bevölkerungszahl in Emden ist geringfügig gesunken. Mit Stand vom 30.09.2020 lag die Bevölkerung bei 49.780 (Stand 31.12.2018 lag die Bevölkerung bei 50.195). Auf Basis der getroffenen Annahmen kann auch zukünftig von einer stabilen Bevölkerungszahl in Emden ausgegangen werden. Laut der Bevölkerungsprognose wird ein Anstieg der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung (Haupt- und Nebenwohnsitze bis zum Jahr 2035 in der Höhe von 0,4 %) prognostiziert.

Die Zahl der Familienhaushalte wird in Emden bis 2035 relativ konstant bleiben. Die Wanderungsbewegungen der Vergangenheit zeigen, dass Emden grundsätzlich attraktiv für Familienhaushalte ist, sodass die Nachfrage dieser Haushalte durch die Schaffung eines nachfragegerechten Angebotes aktiviert werden kann.

Grundstücks- und Wohnungswirtschaft weiter mit wichtigem Beitrag

Nach den bisherigen Zahlen hatte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft 2020 an der gesamtdeutschen Bruttowertschöpfung einen Anteil von 11,1%. Zum Vergleich: Auf Finanz- und Versicherungsdienstleistungen entfallen 3,9%. In den jeweiligen Preisen wuchs die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft um 2,2% (davor 3%). Preisbereinigt errechnet sich ein Minus von 0,5% (Vorjahr+1%). In den jeweiligen Preisen erzielte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft 2020 eine Bruttowertschöpfung von 334,5 Mrd € (nach 327,2 im Vorjahr). 2020 waren 478.000 Menschen in diesem Sektor beschäftigt (davor 481.000). Die über die Zeit unterschiedliche Entwicklung der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft ist ein Indikator für die tendenziell geringere Konjunkturabhängigkeit der Branche. So hatte die Branche im Krisenjahr 2009 als einer der wenigen Wirtschaftsbereiche ein positives Wachstum. Die geringe Anfälligkeit bestätigt sich auch im Corona-Jahr 2020. Mit Ausnahme des Baugewerbes (+1,4%) schlossen alle anderen Wirtschaftsbereiche deutlich schlechter ab (Bsp. Produzierendes Gewerbe ohne Baugewerbe -9,7%).

Wirtschaftsfaktor Wohnungsbau

Das Bauvolumen insgesamt hat in den jeweiligen Preisen trotz Corona 2020 gegenüber dem Vorjahr noch einmal zugelegt (von 427,33 auf 444,35 Mrd.€ bzw. +4%). Gestützt wird die Entwicklung weiterhin wesentlich vom Wohnungsbau. In den Neubau bzw. die Modernisierung des Bestandes flossen 2020 laut DIW rund 255,10 Mrd € (+4,9% gegenüber dem Vorjahr). 79,5 Mrd. bzw. 175,6 Mrd. € entfielen 2020 auf den Wohnungsneubau bzw. Bauleistungen im Bestand (davor 75,57 bzw. 167,72). Der öffentliche Bau legt um 6,5% und der Wirtschaftsbau um 1,1% zu (63,66 bzw. 125,6 Mrd. €).

Die Preise für konventionell gefertigte Wohngebäude lagen 2020 nach dem letzten Datenstand 1,57% über dem Vorjahr (inkl. MwSt.). Rohbauarbeiten sind um 1,3% teurer geworden. Dachdeckungs- und Dachdichtungsarbeiten kosteten 1,75%, Erdarbeiten 2% und Zimmer- und Holzbauarbeiten 1% mehr. Die Preise für Ausbauarbeiten legten um 1,76% zu. Heizanlagen und zentrale Wassererwärmungsanlagen wurden knapp 2,4%, Nieder- und Mittelspannungsanlagen knapp 2,9% und Metallbauarbeiten 1,8% teurer. Wärmedämmverbundsysteme legten um knapp 1,6% zu. Ebenso verteuerten sich Instandhaltungsarbeiten (ohne Schönheitsreparaturen) um 2,19%. Zum Vergleich: die allgemeine Teuerung/Inflation im Gesamtjahr 2020 lag nach letzten Berechnungen bei 0,5%. Hier sind weiter auch Markteffekte bemerkbar: Aufgrund knapper Kapazitäten auf der Planungs- und Ausführungsseite besteht weiter Preisdruck etwa durch die jüngste Tarifeinigung im Baugewerbe.

Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau

Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau bleiben daher sehr komplex. Die Zinsen für Baugeld sind (noch) auf sehr niedrigem 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. Bereits jetzt ist eine teilweise Verlagerung der Investitionstätigkeit weg von den Metropolen festzustellen.

B. Geschäftsbericht

Die Arbeitsmarkt- und Einkommensaussichten sind trotz Corona bisher nicht nachhaltig geprüft. Beruhigend für den Wohnungsmarkt wirken auch die offenkundig gut funktionierenden staatlichen Systeme zur Wohnkostenunterstützung. Nennenswerte Mietausfälle im Wohnbereich hat es bisher nicht gegeben - im Gegensatz zur Gewerbevermietung. Die immer noch hohe regionale Nettozuwanderung sorgt in den meisten Wohnungsteilmärkten weiter für eine gute Nachfrage insbesondere in großen Städten und Verdichtungsräumen. Alle vorlaufenden Indikatoren im Wohnungsbau deuten darauf hin, dass der Aufwärtstrend 2021 fortgesetzt wird. Entsprechend sind die Geschäftserwartungen der Wohnungswirtschaft grundsätzlich noch positiv. Belastungen gehen weiter von der laufenden Debatte um immer weitergehende ordnungsrechtliche Eingriffe in den Wohnungsmarkt aus. 2021 wird u.a. ein neuer Bundestag gewählt - die Wohnungspolitik wird hier voraussichtlich breiten Raum einnehmen.

2020 Plus bei den Baugenehmigungen

In Niedersachsen lag die Zahl der Baugenehmigungen für den Zeitraum von Januar bis November 2020 bei 30.096 (Vergleichszeitraum 2019: 27.566) Wohneinheiten darunter 14.540 (13.428) Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.

Gebremst wird die bauliche Entwicklung nach wie vor und vor allem durch den Mangel an baureifen/ bezahlbaren Grundstücken sowie Kapazitätsengpässen in der kommunalen Bauleitplanung und auf der bauausführenden Seite (Baugewerbe/Handwerk). Gestützt wird sie durch die anhaltende Wohnungsnachfrage und das weiterhin niedrige Zinsniveau.

Arbeitsmarkt

2020 waren jahresdurchschnittlich 2,7 Mio. Menschen arbeitslos gemeldet (davor 2,27 Mio.). Die Arbeitslosenquote stieg pandemiebedingt auf 5,9% (davor 5,0%). Im Jahr der Finanzkrise 2009 lag die Arbeitslosenquote noch bei 8,1%. Im Ländervergleich hatte erneut Bremen die höchste Arbeitslosigkeit (11,1%) und Bayern die niedrigste (3,6%). Für 2021 wird angesichts der anhaltenden Pandemie und des bestehenden wirtschaftlichen Risikos mit noch steigenden Arbeitslosenzahlen gerechnet (auf 2,9 Mio. bzw. 6,3%). Die Arbeitslosenquote für Emden lag im Dezember 2020 bei 8,4% (8,0% im Dezember 2019).

Prognose für Deutschland

Mit Blick auf die sich entwickelnde Verfügbarkeit von Impfstoffen und das erhoffte Ende der Corona-Pandemie wird für 2021 und 2022 mit einer deutlich positiven wirtschaftlichen Entwicklung gerechnet. Das BIP soll 2021 bzw. 2022 nach Meinung führender Wirtschaftsforschungsinstitute um 3,3 bzw. 2,6% wachsen. Auch der Bund hat seine Oktober-Prognose von 4,4% für 2021 auf rund 3% gesenkt. Das Vor-Corona-Niveau soll demnach Mitte 2022 wieder erreicht sein.

Auch unabhängig von Corona gibt es zahlreiche Risiken für die künftige Wirtschaftsentwicklung der Exportnation. So etwa mit Blick auf die insgesamt gute Kapazitätsauslastung und hier den weiter bestehenden Fachkräftemangel.

Hausbewirtschaftung

Die Genossenschaft bewirtschaftete zum 31.12.2020 einen Bestand von 1.124 eigenen Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 62.526,35 m². Die durchschnittliche Wohnungsgröße lag bei 55,6 m².

	Häuser	Wohnungen	Wohnflächen
Altbauten (bis zum 20. 6. 1948 erstellt)	199	479	26.482,02 m ²
Neubauten (ab 21. 6. 1948 erstellt)	113	645	36.044,33 m ²
	<u>312</u>	<u>1.124</u>	<u>62.526,35 m²</u>

Sonstige Mieteinheiten werden wie folgt nachgewiesen:

67 Garagen

Im Eigentum der Genossenschaft stehen außerdem:

- 1 Verwaltungsgebäude
- 1 Werkstatt mit 4 Garagen
- 1 Gästewohnung

In 2020 hat die Selbsthilfe keine Neubautätigkeit ausgeübt.

Am Steinweg wurde ein Grundstück angekauft von 1.424 m². Dies ist vorgesehen zur Bebauung mit einem Wohnhaus mit 10 Wohneinheiten.

Vermietung

Die Nachfrage nach günstigen und gut ausgestatteten Wohnungen in Emden ist unverändert hoch. Wir gehen davon aus, dass dies auch in nächster Zeit anhält.

Der weiterhin anhaltende Trend zu Singlehaushalten und damit die Nachfrage nach kleineren Wohneinheiten ist ungebrochen. Aber auch größere Wohnungen für Familien mit Kindern werden nachgefragt.

Aufgrund der Pandemie wurden viele Studienleistungen Online erbracht und die Präsenzveranstaltungen wurden auf ein Minimum reduziert. Dadurch konnten einige kleinere Wohnungen nicht an Studierende vermietet werden oder wurden für die Zeit der Pandemie gekündigt.

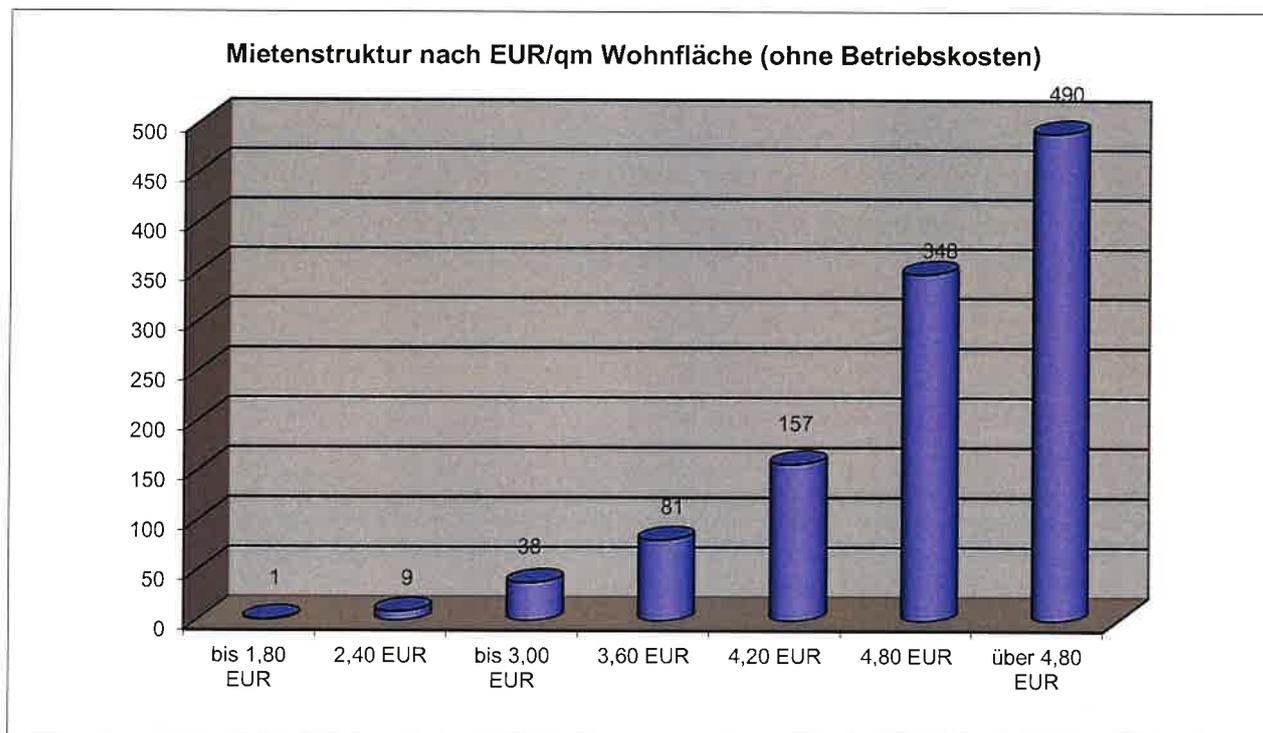
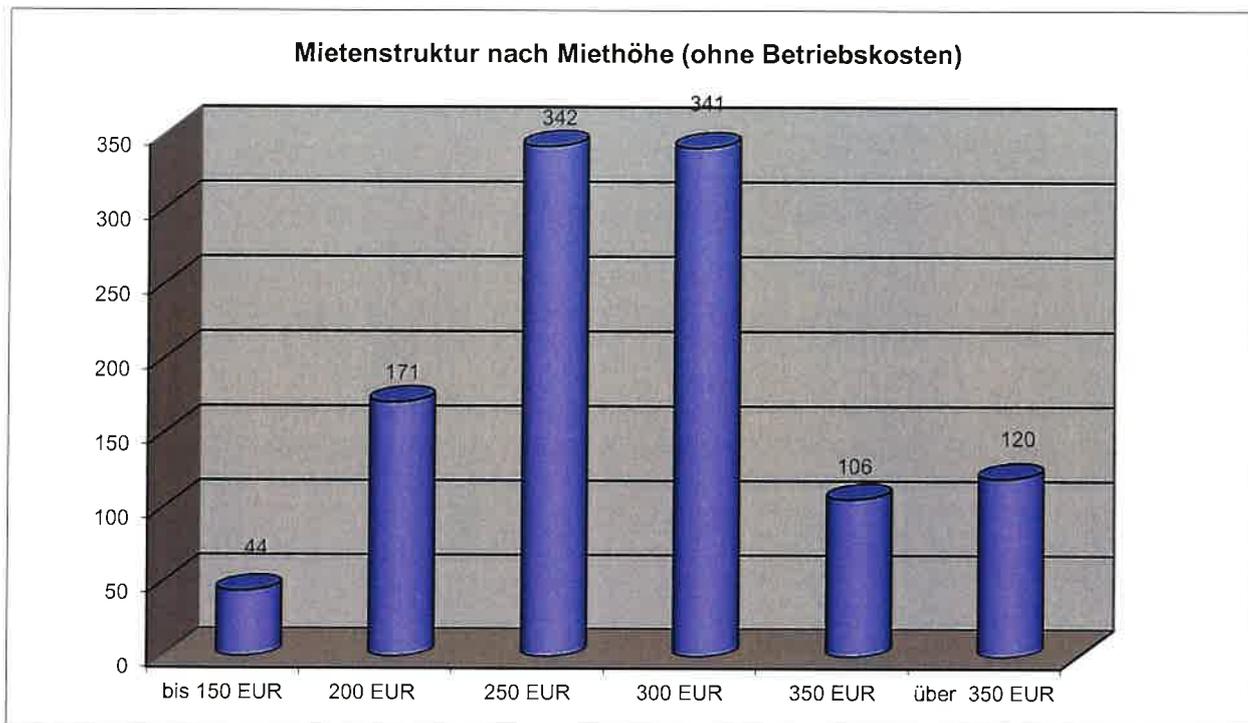
Wie bereits in den zurückliegenden Jahren werden wir mit erheblichen Investitionen in Instandhaltung und Modernisierung versuchen, die Nachfrage nach guten und günstigen Wohnungen zu befriedigen.

Die Mehrerlöse aus Wohnungsmieten betragen im Geschäftsjahr 37,5 T€ und die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sind insgesamt um 46,6 T€ gestiegen. Generelle Mietanpassungen erfolgten nicht.

Die durchschnittliche Sollmiete betrug 4,65 €/m² nach 4,57 €/m² im Vorjahr.

B. Geschäftsbericht

Unsere Mieten gliedern sich wie folgt:



Die durchschnittliche Sollmiete je qm Wohnfläche/Monat liegt bei 4,65 EUR (Vorjahr 4,57 EUR).

B. Geschäftsbericht

Am Ende des Jahres waren 42 Wohnungen (Vorjahr: 45 Wohnungen) nicht vermietet, davon 31 Wohnungen wegen durchzuführender Instandhaltungs- u. Modernisierungsarbeiten. Dieses entspricht einer Leerstandsquote von 3,7 % (Vorjahr: 4,0 %).

Die Erlösschmälerungsquote lag bei 4,4 % (Vorjahr: 3,6 %) und ist gegenüber dem Vorjahr leicht gestiegen.

Die Fluktuationsquote ist im Berichtsjahr auf 11,6 % (Vorjahr: 13,3 %) leicht gesunken. Die häufigsten Kündigungsgründe sind dabei der berufliche oder private Ortswechsel (22,3 %), Umzug innerhalb der Genossenschaft (15,4 %), Todesfälle (13,8 %) sowie Hausstandszusammenlegung und Erwerb von Eigentum (27,7 %).

Die Mietforderungen zum 31.12.2020 beliefen sich auf 18,9 T€ (Vorjahr: 25,3 T€).

Die Zahlungsbereitschaft der Mieter hat sich gegenüber dem Vorjahr verschlechtert. Bei unserem Mahnwesen setzen wir auf persönlichen Kontakt und versuchen frühzeitig, eine gemeinsame Lösung zu finden. Außerdem holen wir generell Bonitätsauskünfte vor Neuvermietungen ein.

Nutzer mit Mietrückständen wurden gemahnt und zur Zahlung aufgefordert. Dabei wurden rückständige Beträge auch gerichtlich geltend gemacht. Es wurden 3 Räumungsklagen durchgeführt.

Die Forderungsausfälle betragen 14,3 T€ (Vorjahr: 2,6 T€).

Geschäftsentwicklung

Das Geschäftsergebnis 2020 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 96,9 T€ ab. Die maßgeblichen Kennzahlen, die für die Unternehmensentwicklung von Bedeutung sind, werden durch folgende Tabelle zusammengefasst:

	Plan 2021 TEUR	Ist 2020 TEUR	Plan 2020 TEUR
Umsatzerlöse aus Mieten	3.470	3.456	3.430
Instandhaltungsaufwendungen	900	917	850
Zinsaufwendungen	300	288	300
Jahresüberschuss	70	96,9	70

Die Aufwendungen und Erträge für das Berichtsjahr wurden konservativ geplant. Zu diesen Zahlen haben sich Abweichungen ergeben durch höhere Instandhaltungsaufwendungen und verbesserte Zinskonditionen.

Instandhaltung/ Modernisierung

Für Instandhaltungsaufwendungen (Fremdleistungen) wurden 917 T€ (Vorjahr: 993 T€) aufgewendet. Zusätzlich wurden inkl. Eigenleistungen 1.084 T€ (Vorjahr: 912 T€) in die Modernisierung des Wohnungsbestandes investiert. Die Modernisierungstätigkeit wurde im Geschäftsjahr in 26 Wohnungen fortgesetzt. Außerdem wurde ein Garten angelegt.

Die Maßnahmen wurden mit Eigenmitteln und einem Darlehen in Höhe von 400 T€ finanziert.

Insgesamt beurteilt der Vorstand die Entwicklung unseres Wohnungsunternehmens positiv, da wir die Instandhaltung und Modernisierung planmäßig fortgeführt haben und die Ertragslage gestärkt wurde.

Mitglieder

Zum 31.12.2020 verzeichneten wir einen Mitgliederbestand von 1.881 (Vorjahr 1.885) Personen mit insgesamt 3.266 (Vorjahr 3.210) Geschäftsanteilen. Die Mitgliederzahl hat sich zum Vorjahr um 4 Mitglieder verringert. Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder betrug zum Stichtag 683,8 T€ (Vorjahr 673,5 T€).

Personal

Die "Selbsthilfe" beschäftigte zum Ende des Geschäftsjahres neben einem hauptamtlichen Vorstandsmitglied ein nebenamtliches Vorstandsmitglied, 13 Arbeitnehmer, davon 7 Mitarbeiter im Regiebetrieb sowie 2 Teilzeitbeschäftigte und eine Auszubildende. Wir danken allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die geleistete Arbeit und den gezeigten Einsatz.

B. Geschäftsbericht

2. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

2.1 Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2020 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31.12.2020		31.12.2019		Veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Aktiva					
Anlagevermögen					
Immat. Vermögensg. und Sachanlagen	23.016,7	94,6	22.819,8	93,5	196,9
Umlaufvermögen kurzfristig	1.312,2	5,3	1.569,8	6,4	-257,6
Rechnungsabgrenzungs- posten	1,3	0,1	2,1	0,1	-0,8
Gesamtvermögen	24.330,2	100,0	24.391,7	100,0	-61,5

	31.12.2020		31.12.2019		Veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Passiva					
Eigenkapital	10.403,6	42,7	10.332,1	42,3	71,5
Rückstellungen	72,4	0,3	71,6	0,3	0,8
Verbindlichkeiten					
- lang- und mittelfristig	12.541,6	51,6	12.671,4	52,0	-129,8
- kurzfristig	1.296,4	5,3	1.301,9	5,3	-5,5
Rechnungsabgrenzungs- posten	16,2	0,1	14,7	0,1	1,5
Gesamtvermögen	24.330,2	100,0	24.391,7	100,0	-61,5

Das Anlagevermögen beträgt 94,6 % der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel gedeckt. Das Eigenkapital nahm im Berichtsjahr um 71,5 T€ zu. Davon entfallen 96,9 T€ auf den Jahresüberschuss abzgl. Dividendenausschüttung des Vorjahres zzgl. Nettogeschäftsguthabenzugang von 1,5 T€. Die Eigenkapitalquote beträgt 42,7 % gegenüber 42,3 % im Vorjahr bei gesunkenem Gesamtvermögen.

Der Anteil der Dauerfinanzierungsmittel am Gesamtkapital beträgt am Bilanzstichtag 12.541,6 T€ (51,6 %) und ist um 129,8 T€ zum Vorjahr gesunken.

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

B. Geschäftsbericht

2.2 Finanzlage

Die Finanzlage der Genossenschaft ist geordnet.

Wie schon in den Vorjahren achten wir vorrangig darauf, dass sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Banken termingerecht nachgekommen wird. Die Zahlungsströme wurden so gestaltet, dass jederzeit die notwendige Liquidität zur Verfügung stand.

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der Euro-Währung, so dass sich Währungsrisiken nicht ergeben. Swaps, Caps oder andere Finanzinstrumente werden nicht in Anspruch genommen. Bei den für die Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich ausschließlich um langfristige Annuitätendarlehen.

Die Mittelherkunft und die Mittelverwendung ergibt sich aus der folgenden Kapitalflussrechnung gemäß DRS 21.

Kapitalflussrechnung für 2020

	2020 TEUR	2019 TEUR
Jahresüberschuss	96,9	76,5
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1105,9	1018,2
Cashflow nach DVFA/SG	1.202,8	1.094,7
Verlust aus dem Abgang von Anlagevermögen	0,0	0,0
Abnahme / Zunahme kurzfristiger Rückstellungen	0,8	7,1
Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0,0	0,0
Zunahme sonstige Aktiva	-129,5	-56,6
Abnahme sonstige Passiva	-6,3	-6,4
Zinsaufwendungen	288,6	272,8
Ertragsteueraufwand	0,0	0,0
Ertragsteuerzahlungen	0,0	0,0
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	1.356,4	1.311,6
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	0,0	-2,7
Einzahlungen aus den Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	0,0	0,0
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-1.302,9	-2.503,1
Einzahlungen aus den Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	0,0	0,0
Erhaltene Zinsen	0,0	0,0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-1.302,9	-2.505,8
Veränderungen der Geschäftsguthaben	1,5	14,1
Einzahlung aus der Valutierung von Darlehen	400,0	2.000,0
Planmäßige Tilgungen	-529,7	-479,2
Gezahlte Zinsen	-288,6	-272,8
Gezahlte Dividenden	-26,9	-26,2
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-443,7	1.235,9
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-390,2	41,7
Finanzmittelbestand zum 01.01.	389,1	347,4
Finanzmittelbestand zum 31.12.	-1,1	389,1

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit nicht nur für die planmäßige Tilgung ausreichte, sondern darüber hinaus für die Investitionsauszahlungen zur Verfügung stand. Die liquiden Mittel verminderten sich um 390,2 T€.

B. Geschäftsbericht

Die planmäßigen Tilgungen betragen im Geschäftsjahr 529,7 T€ (Vorjahr: 479,2 T€).

Die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft war zu jeder Zeit gegeben. Über die in Anspruch genommenen Kredite hinaus verfügt unser Unternehmen über ausreichende Kreditlinien.

2.3 Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2020 wurde ein Jahresüberschuss von 96,9 T€ (Vorjahr: 76,4 T€) erzielt. Das Ergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

	2020 TEUR	2019 TEUR	Veränderung TEUR
Umsatzerlöse	4.458,1	4.411,5	46,6
Bestandsveränderung	57,7	42,9	14,8
Aktivierete Eigenleistung	95,7	128,7	-33,0
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,0	0,0	0,0
Sonstige betriebliche Erträge	77,0	48,0	29,0
Zwischensumme	4.688,5	4.631,1	57,4
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	2.055,1	2.154,7	-99,6
Abschreibungen	1.105,9	1.018,3	87,6
Personalaufwand	880,8	851,8	29,0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	288,6	272,8	15,8
Sonstige betriebliche Aufwendungen	146,8	142,7	4,1
Steuern	114,4	114,4	0,0
Zwischensumme	4.591,6	4.554,7	36,9
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	96,9	76,4	20,5

Der Jahresüberschuss ergibt sich, wie in den Vorjahren, aus der Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung stiegen insgesamt um 46,6 T€ (VJ 6,2 T€).

Die Sollmieten stiegen im Berichtsjahr um 37,5 T€.

Eigene aktivierungspflichtige Eigenleistungen bei Modernisierungen tragen mit 95,7 T€ (VJ 128,7 T€) zum Ergebnis bei. In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind im wesentlichen Schadensersatzleistungen von Versicherungsunternehmen enthalten.

Den Erträgen stehen Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen, Abschreibungen, Zins- und Personalaufwendungen sowie Steuern gegenüber.

3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Die Unternehmenspolitik der Erhaltung und Verbesserung unseres Bestandes wird auch in den nächsten Jahren fortgesetzt. Hierfür planen wir umfangreiche Investitionen in die Erweiterung, Erhaltung und Modernisierung unseres Wohnungsbestandes.

Wohnungen, die nicht mehr zeitgemäß ausgestattet sind, werden, wie bereits in den Vorjahren, entsprechend dem Qualitätsanspruch potentieller neuer Mieter modernisiert. Die guten Erfahrungen belegen, dass unser differenzierter Wohnungsbestand auch künftig nachgefragt wird.

Für 2021 ist die Bebauung des Grundstücks Marie-Juchacz-Str. 2 mit einem Mehrfamilienhaus mit 10 Wohneinheiten geplant. Die Maßnahme wird mit KfW-Mitteln und einem Bankdarlehen finanziert.

B. Geschäftsbericht

Moderate Mietanpassungen werden insbesondere bei Mieterwechsel konsequent genutzt. Chancen sehen wir weiterhin bei der Vermietung von kleinen und kostengünstigen Wohnungen. Aber auch bei größeren Wohnungen für Familien ist weiterhin mit guter Nachfrage zu rechnen. Preisänderungsrisiken sind derzeit nicht erkennbar.

Trotzdem ist die Zukunft natürlich mit Unsicherheitsfaktoren belastet. So könnte sich die ungewisse Kosten- und Zinsentwicklung durchaus ertragsmindernd auswirken. Die demographische Entwicklung, geringere Nettoeinkommen und höhere Arbeitslosigkeit können sich negativ auf den Wohnungsmarkt auswirken.

Obwohl sich die Wohnungswirtschaft bisher in der Pandemie als widerstandsfähig erwiesen hat, machen es jedoch die Dauer der Maßnahmen der Bundesregierung und der Bundesländer zur Pandemiebekämpfung schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen. Zu nennen sind mögliche Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen.

Das Ausfallrisiko unserer Forderungen ist weiterhin als gering einzustufen.

Das bei der Selbsthilfe eingerichtete Risikomanagement ist darauf ausgerichtet, dauerhaft die Zahlungsfähigkeit sicherzustellen und das Eigenkapital zu stärken. In diesem Zusammenhang werden insbesondere alle Indikatoren regelmäßig beobachtet, die zu einer Beeinträchtigung der Vollvermietung oder zu Mietminderung führen.

Bei zukünftig leicht steigenden Nutzungsgebühren erwartet die Genossenschaft für das Geschäftsjahr 2021 einen Jahresüberschuss in Höhe von 70 T€.

Für 2021 sind Investitionen für Instandhaltung und Modernisierung in Höhe von 1.865 T€ geplant.

Sonstige betriebliche Erträge sind nicht kalkulierbar.

Entwicklungsbeeinträchtigende oder bestandsgefährdende Risiken, die wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben könnten, sind nicht erkennbar.

Veränderungen an den Finanzmärkten können auch in der Wohnungswirtschaft zu Veränderungen bei den Rahmenbedingungen führen. Durch gute Bonität und ausreichende Beleihungsspielräume sehen wir derzeit kein Liquiditätsrisiko.

Spekulative Finanzierungsinstrumente und Sicherungsgeschäfte sind nicht zu verzeichnen.

Zinsrisiken oder Risiken aus Zahlungsstromschwankungen sind nicht erkennbar.

Das Anlagevermögen ist lang- und mittelfristig finanziert. Bei den Fremdmitteln handelt es sich um Annuitäten-Darlehen mit unterschiedlichen Laufzeiten. Aufgrund steigender Tilgungsanteile halten sich die Zinsänderungsrisiken in beschränktem Rahmen.

Den wesentlichen derzeit bestehenden Risiken aus der Corona-Pandemie ist in der Unternehmensplanung Rechnung getragen worden. Unter Berücksichtigung des gegenwärtig unsicheren wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2021 mit Unsicherheiten verbunden. Die offene Dauer sowie der Umfang der Maßnahmen der Bundesregierung und der Bundesländer zur Pandemiebekämpfung machen es dabei schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen und können zu einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen führen.

Aufgrund der Auslastung im Baugewerbe vor dem Hintergrund gestiegener Bauanträge kann es zu längeren Leerstandszeiten kommen, da nicht alle Modernisierungen zeitnah durchgeführt werden können.

Emden, 10. Juni 2021


Martin

Der Vorstand:


Hemken

C. Kennzahlen

Kennzahlen

		2020	2019
Eigenkapitalquote	$\frac{\text{bilanziertes Eigenkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$	42,7%	42,4%
Eigenkapitalrentabilität	$\frac{\text{Jahresüberschuss}}{\text{Eigenkapital}}$	0,93%	0,74%
Gesamtkapitalrentabilität	$\frac{\text{Jahresüberschuss} + \text{Fremdkapitalzinsen}}{\text{Bilanzsumme}}$	1,6%	1,4%
Return on Investment	$\frac{\text{Jahresüberschuss}}{\text{Bilanzsumme}}$	0,4%	0,3%
Anlageintensität	$\frac{\text{Anlagevermögen}}{\text{Bilanzsumme}}$	94,6%	93,5%
Anlagedeckungsgrad	$\frac{\text{Eigenkapital} + \text{Igr. RSt.} + \text{Igr. Fremdkap.}}{\text{Anlagevermögen}}$	99,7%	100,8%
Fremdkapalkosteneinsatz	$\frac{\text{Zinsen u.ä. Aufwend. f. Igr. Fremdkap.}}{\text{Igr. Fremdkapital}}$	2,3%	2,2%
Kapitaldienstdeckung	$\frac{\text{Zinsen f. Igr. Fremdkap.} + \text{Tilg. f. Igr. Fremdk.}}{\text{Sollmieten}}$	23,5%	22%
Mietenmultiplikator	$\frac{\text{Anlagevermögen}}{\text{Sollmieten}}$	6,7	6,8
Leerstandsquote	$\frac{\text{Anzahl der leerstehenden Wohnungen}}{\text{Anzahl des Wohnungsbestandes}}$	3,7%	4,0%
Erlösschmälerungsquote	$\frac{\text{Erlösschmälerungen}}{\text{Sollmieten}}$	4,4%	3,6%

D. Jahresabschluss

Passivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EURO	EURO	EURO
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	40.530,00		49.560,00
2. der verbleibenden Mitglieder	683.760,00		673.470,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: EUR 2.100,00			
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>210,00</u>	724.500,00	<u>0,00</u> (630,00)
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	1.131.920,44		1.122.224,12
davon aus Jahresüberschuss Geschäfts- jahr eingestellt: EUR 9.696,32			(7.649,08)
2. Bauerneuerungsrücklage	5.649.929,96		5.649.929,96
davon aus Jahresüberschuss Geschäfts- jahr eingestellt: EUR 0,00			(0,00)
für das Geschäftsjahr entnommen EUR 0,00			(0,00)
3. Andere Ergebnisrücklagen	<u>2.810.022,74</u>	9.591.873,14	<u>2.768.094,62</u>
davon aus dem Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: EUR 41.928,12			(88.060,10)
III. Bilanzgewinn/Bilanzverlust			
1. Jahresüberschuss	96.963,22		76.490,80
2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	<u>9.696,32</u>	<u>87.266,90</u>	<u>7.649,08</u>
Eigenkapital insgesamt:		10.403.640,04	10.332.120,42
B. Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen		72.415,00	71.590,00
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	11.826.967,70		11.904.422,96
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	716.879,60		766.941,98
3. Erhaltene Anzahlungen	1.081.945,55		1.083.249,76
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.418,91		1.317,62
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	175.601,49		181.750,21
6. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>35.185,22</u>	13.837.998,47	<u>35.589,34</u>
davon aus Steuern: EUR 20.190,75			(19.524,70)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 0,00			(0,00)
D. Rechnungsabgrenzungsposten		<u>16.160,85</u>	<u>14.702,62</u>
Bilanzsumme		<u>24.330.214,36</u>	<u>24.391.684,91</u>

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EURO	EURO	EURO
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung		4.458.096,85	4.411.471,41
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		57.753,84	42.918,87
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		95.658,98	128.675,19
4. Sonstige betriebliche Erträge		77.085,20	48.017,91
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		<u>2.055.131,44</u>	<u>2.154.701,20</u>
Rohergebnis		2.633.463,43	2.476.382,18
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	709.230,74		686.581,35
b) Soziale Abgaben mit Altersversorgung	<u>171.558,06</u>	880.788,80	<u>165.299,38</u>
davon Altersversorgung EUR 14.324,66			(15.324,64)
7. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.105.959,40	1.018.261,48
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		146.789,09	142.696,83
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		0,00	0,00
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		288.584,80	272.801,54
11. Steuern vom Einkommen		<u>22,85</u>	<u>103,70</u>
Ergebnis nach Steuern		211.318,49	190.845,30
12. Sonstige Steuern		<u>114.355,27</u>	<u>114.354,50</u>
13. Jahresüberschuss		96.963,22	76.490,80
14. Einstellungen in Ergebnisrücklagen		9.696,32	7.649,08
15. Bilanzgewinn		<u>87.266,90</u>	<u>68.841,72</u>

Anhang für das Geschäftsjahr 2020

A. Rechtliche Grundlagen der Genossenschaft

Firma:	Wohnungsbau-Genossenschaft "Selbsthilfe" eG	
Sitz:	Emden	
Anschrift:	Manningastraße 4, 26721 Emden	
Telefon:	04921/39520	
Telefax:	04921/395219	
E-Mail:	info@selbsthilfe-emden.de	
Internet:	www.selbsthilfe-emden.de	
Gründungstag:	22. Februar 1924	
Genossenschaftsregister:	GnR 100001 Amtsgericht Aurich	
Satzung:	Fassung vom 27. Oktober 2011	
	Höhe des Geschäftsanteils:	EUR 210,00
	Haftsumme je Mitglied:	Eine Nachschusspflicht liegt nicht vor.
Kündigungsfrist:	Drei Monate zum Schluss des Geschäftsjahres	
Gegenstand des Unternehmens:	Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung. Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben, veräußern und betreuen; sie kann alle im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Hierzu gehören Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Räume für Gewerbebetriebe, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen. Beteiligungen sind zulässig.	

Der Geschäftsbetrieb der Genossenschaft erstreckt sich auf die Stadt Emden.

Die Ausdehnung des Geschäftsbetriebs auf Nichtmitglieder ist nicht zugelassen.

Geschäftsjahr:

01. Januar bis 31. Dezember

B. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31. 12. 2020 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen (Formblatt VO) beachtet.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde dem § 275 Abs. 2 HGB entsprechend wiederum nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

In der Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung ergaben sich nachstehende Veränderungen aus folgenden Gründen:

Anpassung der Gliederung nach § 275 Abs. 2 HGB für das Gesamtkostenverfahren.

Die in der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung angegebenen Vorjahresbeträge sind vergleichbar.

C. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei Aufstellung der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Immaterielle Vermögensgegenstände wurden mit ihren Anschaffungskosten vermindert um planmäßige Abschreibungen bilanziert, soweit sie entgeltlich erworben wurden.

Das gesamte Sachanlagevermögen wurde zu den fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Fremdkapitalzinsen und Verwaltungskosten wurden nicht aktiviert.

Soweit Herstellungskosten vorliegen, beinhalten sie sowohl Fremd- als auch Eigenleistungen. Die Eigenleistungen umfassen Leistungen unseres Regiebetriebes in Höhe von 95.658,98 EUR.

Die Abschreibungen auf Wohngebäude wurden nach Restnutzungsdauer unter Annahme einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren vorgenommen. In Altbauten (vor dem 21. 06. 1948 errichtet) haben wir seit 2002 bei Überschreitung der Modernisierungsquote von mindestens 50 Prozent die Gesamtnutzungsdauer um 20 Jahre auf 100 Jahre heraufgesetzt.

D. Jahresabschluss

Für die Reihenhäuser, die ab 1925 errichtet wurden, haben wir nach sehr umfangreicher Vollmodernisierung eine Restnutzungsdauer von 40 Jahren angesetzt.

Soweit Garagen nicht einer Verwaltungseinheit zugeordnet wurden, beträgt die Abschreibungsdauer 50 Jahre.

Außenanlagen auf Grundstücken mit Wohngebäuden werden in 10 Jahren abgeschrieben.

Auf die Betriebs- und Geschäftsausstattungen erfolgte die lineare Abschreibung gemäß AfA-Tabelle.

Anschaffungskosten für geringwertige Vermögensgegenstände bis 250,00 EUR (150,00 EUR bis 31.12.17) wurden im Zugangsjahr vollständig abgeschrieben. Anschaffungen zwischen 250,00 EUR (150,00 EUR bis 31.12.17) und 1.000,00 EUR netto wurden in einem Sammelposten erfasst und über einen Zeitraum von 5 Jahren abgeschrieben.

Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten bzw. dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.

Die sonstigen Ausleihungen wurden mit der Restschuld bewertet.

Beim Umlaufvermögen wurden die unfertigen Leistungen und die Vorräte zu Anschaffungskosten bewertet. Das Niederstwertprinzip wurde beachtet.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind zum Nennbetrag angesetzt. Das strenge Niederstwertprinzip wird beachtet.

Unter den Aktiven Rechnungsabgrenzungsposten ausgewiesene Unterschiedsbeträge zwischen Auszahlungs- und Erfüllungsbetrag einer Verbindlichkeit (Disagio) werden nach den Zinsbindungsfristen für die entsprechenden Darlehen abgeschrieben.

Die Sonstigen Rückstellungen beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des künftigen Erfüllungsbetrages.

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Anlagenspiegel 2020

	Anschaffungs- Herstellungskosten 01.01.2020 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umbuchung EUR	Anschaffungs- Herstellungskosten 31.12.2020 EUR	Kumulierte Abschreibungen zum 01.01. EUR	Abschreibungen des Geschäftsjahres EUR	Auf Abgänge entfallende Abschreibungen EUR	Kumulierte Abschreibungen 31.12. EUR	Buchwerte 31.12.2020 EUR	Buchwerte 31.12.2019 EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	49.062,75				49.062,75	44.798,32	1.433,12		46.231,44	2.831,31	4.264,43
II. Sachanlagen											
Grundstücke und gundstückgleiche Rechte mit Wohnbauten	43.662.211,62	1.276.085,15			44.938.296,77	20.940.242,02	1.076.295,34		22.016.537,36	22.921.759,41	22.721.969,60
Grundstückgleiche Rechte mit anderen Bauten	64.349,65				64.349,65	43.851,11	1.744,56		45.595,67	18.753,98	20.498,54
Betriebs- und Geschäfts-ausstattung	232.553,17	4.639,47			237.192,64	159.518,61	26.486,38		186.004,99	51.187,65	73.034,56
Bauvorbereitungskosten											0,00
	44.008.177,19	1.302.857,81	0,00	0,00	45.311.035,00	21.188.410,06	1.105.959,40	0,00	22.294.369,46	23.016.665,54	22.819.767,13

D. Jahresabschluss

D. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

- Die Zugänge bei den Grundstücken mit Wohnbauten betreffen die nachträglichen Herstellungskosten für die Modernisierungen in 26 Wohneinheiten, eine Gartenanlage sowie den Ankauf eines Grundstücks von 1424 m² in der Marie-Juchacz-Straße 2.
- Die unter dem Umlaufvermögen ausgewiesenen unfertigen Leistungen beinhalten ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten.
- Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände stellten sich wie folgt dar:

Forderungen	insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	
		Geschäftsjahr/EUR	Vorjahr EUR
Forderungen aus Vermietung	18.952,37	465,22	25.377,08
Sonstige Vermögensgegenstände	94.117,62	0,00	15.074,49
	<u>113.069,99</u>	<u>465,22</u>	<u>40.451,57</u>

- In der Position "Sonstige Vermögensgegenstände" ist ein Betrag von 87 T€ enthalten. Hierbei handelt es sich um eine Zusage für eine Förderung zum Umbau der Cirksenastraße 58. Die Auszahlung erfolgt im Jahr 2021.

- Die "Sonstigen Rückstellungen" setzen sich wie folgt zusammen:

	Geschäftsjahr/EUR	Vorjahr EUR
a) Prüfungskosten für den Jahresabschluss	16.200,00	16.200,00
b) Kosten für die Abschlusserstellung	15.430,00	15.400,00
c) Resturlaubsansprüche	40.785,00	39.990,00
	<u>72.415,00</u>	<u>71.590,00</u>

- Von den Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr:

Verbindlichkeiten	Geschäftsjahr/EUR	Vorjahr EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	499.433,20	474.349,10
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	51.940,65	50.062,38
Erhaltene Anzahlungen	1.081.945,55	1.083.249,76
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.418,91	1.317,62
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	175.601,49	181.750,21
Sonstige Verbindlichkeiten	35.185,22	35.589,34
	<u>1.845.525,02</u>	<u>1.826.318,41</u>

D. Jahresabschluss

7. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o.ä. weisen wir wie folgt nach (Vorjahreswerte in Klammern) :

Verbindlichkeiten	Restlaufzeit				Art der Sicherung
	insgesamt EUR	unter 1 Jahr EUR	1 bis 5 Jahre EUR	über 5 Jahre EUR	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	11.826.967,70 (11.904.422,96)	499.433,20 (474.349,10)	2.485.252,34 (2.356.294,71)	8.842.282,16 (9.073.779,15)	Grundpfandrecht
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	716.879,60 (766.941,98)	51.940,65 (50.062,38)	290.441,36 (219.751,08)	374.497,59 (497.128,52)	Grundpfandrecht
Erhaltene Anzahlungen	1.081.945,55 (1.083.249,76)	1.081.945,55 (1.083.249,76)			
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.418,91 (1.317,62)	1.418,91 (1.317,62)			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	175.601,49 (181.750,21)	175.601,49 (181.750,21)			
Sonstige Verbindlichkeiten	35.185,22 (35.589,34)	35.185,22 (35.589,34)			
Gesamtbetrag	13.837.998,47 (13.973.271,87)	1.845.525,02 (1.826.318,41)	2.775.693,70 (2.576.045,79)	9.216.779,75 (9.570.907,67)	

Gewinn- und Verlustrechnung

- Die Umsatzerlöse betreffen im wesentlichen Sollmieten, Gebühren und Umlagen.
- Unter der Position Erhöhung/ Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen werden Veränderungen an noch nicht abgerechneten/ verrechneten Betriebskosten ausgewiesen. In 2020 weisen wir eine Erhöhung aus.
- Die anderen aktivierten Eigenleistungen enthalten Leistungen unseres Regiebetriebes, die im Sachanlagevermögen berücksichtigt wurden.
- Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten im wesentlichen Versicherungsentschädigungen.
- Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

	Geschäfts- jahr/EUR	Vorjahr EUR
a) Betriebskosten	1.116.579,02	1.115.943,50
b) Instandhaltungskosten	876.253,04	881.562,50
c) Teilmodernisierungen	41.175,72	111.902,96
e) Andere Aufwendungen	21.123,66	45.292,24
	2.055.131,44	2.154.701,20

- Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betreffen sächliche Verwaltungskosten und Abschreibungen auf Mietforderungen.

D. Jahresabschluss

E. Sonstige Angaben

1. Es bestehen keine Haftungsverhältnisse.
2. Aus der Erfüllung am Bilanzstichtag bestehender Verträge für Bauleistungen resultieren für das Geschäftsjahr 2021 bis 2022 finanzielle Verpflichtungen in Höhe von 1,8 Millionen Euro.
3. Forderungen der Genossenschaft gegen Vorstands- oder Aufsichtsratsmitglieder bestanden nicht.
4. Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind, haben sich nicht ergeben.
5. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich Beschäftigten betrug:

	<u>Voll- beschäftigte</u>	<u>Teilzeit- beschäftigte</u>
Geschäftsführer	1	-
Kaufmännische Mitarbeiter	6	1
Mitarbeiter im Regiebetrieb	7	1
Auszubildende	1	
Reinigungskraft	-	1
	<u>15</u>	<u>3</u>

6. Mitgliederentwicklung/Geschäftsguthaben

Anfang 2020	1.885
Zugang 2020	108
Abgang 2020	<u>112</u>
Ende 2020	<u>1.881</u>

Die Satzung wurde hinsichtlich der Höchstzahl der Anteile auf 10 angepasst. Außerdem sind die Mitglieder seit September 2011 verpflichtet, über den satzungsmäßigen Pflichtteil hinaus für die Dauer eines Nutzungsverhältnisses einen weiteren Geschäftsanteil zu zeichnen. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um EUR 10.290,00 erhöht.

7. Gewinnverwendung

Der Bilanzgewinn beträgt EUR 87.266,90. Wir schlagen vor, diesen Betrag wie folgt zu verwenden:

■ Ausschüttung einer Dividende auf das am 01. 01. 2020 dividendenberechtigte Guthaben	EUR	26.913,60
■ Zuweisung zur freien Rücklage	EUR	<u>60.353,30</u>
	EUR	<u>87.266,90</u>

D. Jahresabschluss

8. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

Verband der Wohnungswirtschaft
in Niedersachsen und Bremen e.V.
Leibnizufer 19
30169 Hannover

9. Mitglieder des Vorstandes

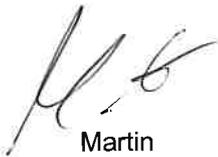
Holger Martin	-hauptamtlich-
Harald Hemken	-nebenamtlich-

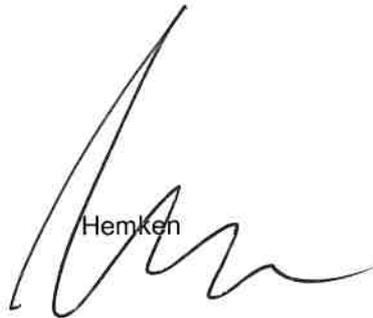
10. Mitglieder des Aufsichtsrates

Walter Davids, Güteprüfer i.R.	-Vorsitzender-
Maike Fischer, Dipl.-Kauffrau	
Joachim Freese, Montagewerker i.R.	
Edgar Gätje, kfm. Angestellter	
Marianne Kandziora, Verw.-Angestellte i.R.	
Karl Müller, staatl. gepr. Mb-Techniker i.R.	
Heinz Petersen, Energieanlagenelektroniker i.R.	
Stephanie Vergiris, Lehrerin	

Emden, 10. Juni 2021

Der Vorstand:


Martin


Hemken

E. Bericht des Aufsichtsrates

Im Geschäftsjahr 2020 hat sich der Aufsichtsrat in 4 gemeinsamen Sitzungen vom Vorstand über die Lage und Entwicklung der Genossenschaft, bedeutende Geschäftsvorfälle insbesondere über den Ankauf eines Grundstücks am Steinweg, sowie die Planung über den Bau eines Mehrfamilienhauses auf diesem Grundstück und wesentliche Fragen zur Geschäftspolitik unterrichten lassen. Außerdem wurden drei Aufsichtsratssitzungen abgehalten.

Neben den gemeinsamen Sitzungen trat der Bauausschuss im abgelaufenen Jahr 2-mal und der Wohnungsausschuss 9-mal zusammen. Der Prüfungsausschuss führte 3 Sitzungen durch und prüfte in verschiedenen Bereichen der Finanzbuchführung. Dabei haben sich keine Beanstandungen ergeben.

Die ordentliche Mitgliederversammlung fand aufgrund der Covid-19-Pandemie erst am 12.11.2020 statt. Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2019 wurde genehmigt. Dem Vorstand und Aufsichtsrat wurde jeweils einstimmig Entlastung erteilt.

Die nach den gesetzlichen und satzungsgemäßen Bestimmungen erforderlichen Beschlüsse wurden gefasst. Der Aufsichtsrat hat die Entwicklung der Genossenschaft laufend verfolgt und sich von der ordnungsgemäßen Durchführung der Geschäfte überzeugt. Damit hat er die ihm zugewiesenen Aufgaben der Überwachung, Förderung und Beratung erfüllt.

Die gesetzlich vorgeschriebene Prüfung des Jahresabschlusses 2019 durch den Verband der Wohnungswirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V. fand in der Zeit vom 10. August 2020 bis 26. August 2020 statt. Nach Abschluss unterrichtete der Prüfer den Aufsichtsrat und Vorstand mündlich über das Ergebnis. Der Prüfungsbericht wird der Mitgliederversammlung vorgelegt. Eine Prüfungsbescheinigung gemäß § 59 GenG muss nicht mehr erteilt werden.

Der Jahresabschluss 2020 wurde nach Prüfung durch den Prüfungsausschuss am 10. Juni 2021 vom Aufsichtsrat genehmigt. Dem Jahresabschluss einschließlich des Vorschlags zur Verwendung des Bilanzgewinns sowie dem Lagebericht des Berichtsjahres stimmt der Aufsichtsrat zu. Der Aufsichtsrat stellt gem. Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie den Jahresabschluss unter teilweiser Ergebnisverwendung fest. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung,

- dem Vorschlag des Vorstandes zur Verwendung des Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2020 zuzustimmen,
- dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2020 Entlastung zu erteilen.

In diesem Jahr scheiden turnusgemäß die Aufsichtsratsmitglieder

- Karl Müller und
- Edgar Gätje

aus. Vom Aufsichtsrat wird Wiederwahl vorgeschlagen.

Für die im abgelaufenen Geschäftsjahr geleistete Arbeit dankt der Aufsichtsrat dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern.

Emden, 10. Juni 2021

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates


Davids

F. Wohnungsübersicht

In diesen Straßen finden Sie unsere Wohnungen:

	Nr.:	Anzahl der Wohnungen:
Alt Barenburg:		
August-Bebel-Straße	5 - 13, 87 - 105, 42 - 56, 62 - 104	131
Ernst-Moritz-Arndt-Straße	1 - 39, 2 - 44	126
Freiligrathstraße	30 - 42	28
Geibelstraße	29 - 31	14
Hebbelstraße	6 - 16, 5 - 13	70
Lessingstraße	1 - 17, 2 - 12	99
Schillerstraße	5 - 45, 26 - 40	29
Stadtmitte		
Fokko-Ukena-Straße	16 - 26	31
Fürbringerstraße	46 - 60	38
Manningastraße	1 - 5, 2, 2a, 4 - 8	39
Medmannstraße	5	5
Cirksenastraße	1b, 3, 3a, 3b	24
Nordertorstraße	34, 34a, 34b	12
Graf-Edzard-Straße	22a, 22b	26
Port Arthur/Transvaal		
Berumer Straße	2 - 26, 1 - 21	73
Cirksenastraße	34 - 42, 58 - 106	119
Godfried-Bueren-Straße	60 - 86, 63 - 75	68
Graf-Enno-Straße	2, 2a, 12, 20, 86 - 104, 7, 15, 83 - 101	124
Graf-Johann-Straße	2, 4, 33, 35	11
Jansumstraße	17	2
Saxumer Straße	1 - 7	13
Schwabenstraße	37 - 45a	42

