

Geschäftsbericht

2016



**Wohnungsbau-Genossenschaft
„Selbsthilfe“ eG
Emden**



Geschäftsbericht

und

Jahresabschluss

2016

**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. Lagebericht	
Gesamtwirtschaftliche Entwicklungen	3 - 4
Branchenspezifische Entwicklungen	4 - 5
Grundlage des Unternehmens und Geschäftsverlauf	6
Hausbewirtschaftung	6
Vermietung	7 - 9
Geschäftsentwicklung	9
Instandhaltung/Modernisierung	9
Mitglieder	10
Personal	10
Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft	
Vermögenslage	11
Finanzlage	12
Kapitalflussrechnung	12 - 13
Ertragslage	13
Prognose-, Chancen- und Risikobericht	14
C. Kennzahlen	15
D. Jahresabschluss	
Bilanz	16 - 17
Gewinn- und Verlustrechnung	18
Anhang	19 - 27
Gewinnverwendung	26
E. Bericht des Aufsichtsrates	28
F. Wohnungsübersicht	29

A. Allgemeine Angaben

Wohnungsbau-Genossenschaft "Selbsthilfe" eG, Emden

auf einen Blick

	2016	2015
- Mitglieder	1.911	1.893
- Geschäftsanteile	3.003	2.831
- Bestand		
- Wohnungen	1.122	1.087
- Garagen	67	67
- Verwaltungsgebäude	1	1
- Laden	1	1
- Werkstatt	1	1
- mit Garagen	4	4
- Gästewohnung	1	1

	2016 EUR	2015 EUR
- Bilanzsumme	22.961.584,34	20.142.498,70
- Anlagevermögen	21.499.888,38	18.637.322,78
- Umlaufvermögen	1.446.479,29	1.486.159,25
- Rechnungsabgrenzungsposten	15.216,67	19.016,67
- Geschäftsguthaben	666.960,00	623.700,00
- Rücklagen	9.150.577,51	9.014.017,73
- Rückstellungen	65.100,00	68.185,00
- Verbindlichkeiten	12.891.321,23	10.287.130,23
- Rechnungsabgrenzungsposten	16.972,24	9.036,24
- Umsatzerlöse	4.160.010,79	4.023.810,09
- Bilanzgewinn	170.653,36	140.429,50

Gesamtwirtschaftliche Entwicklungen

Globales Umfeld

Insgesamt kam die Weltwirtschaft vor allem in der zweiten Jahreshälfte wieder etwas mehr in Schwung. Vor allem die entwickelten Volkswirtschaften blieben auf Wachstumskurs. Wichtige Schwellenländer (China) sorgten mittels expansiver Wirtschaftspolitik für eine Stützung der Nachfrage. Gleichwohl hat dort der Zuwachs an Wirtschaftsleistung an Dynamik verloren (2007 = 14,2 % | 2016 = 6,59 %). Die rezessiven Tendenzen in Russland und Brasilien entschärften sich Ende 2016. Stark verändert hat sich allerdings die politische Landschaft. Großbritannien betreibt seinen Austritt aus der EU, andere fordern deren Umbau und auch die Entwicklung in den USA wirft viele Fragen auf. Unsicherheit ist die Folge, Konsequenzen für die Entwicklung der Weltwirtschaft sind nicht auszuschließen.

Europäisches Umfeld

Insgesamt hat sich die moderate Erholung auch in den EU-Ländern fortgesetzt. Mit 1,7 % war die wirtschaftliche Entwicklung deutlich positiv. Sorgen bereitet Griechenland. Aber auch in Italien oder Spanien liegt die Produktivität noch immer unter dem Vorkrisenniveau des Jahres 2008. Zwar rückläufig, aber noch immer dementsprechend hoch ist in diesen Ländern die Arbeitslosigkeit (11,5 % bzw. 20 %).

Wirtschaft weiterhin auf Wachstumskurs

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war auch 2016 durch solides Wirtschaftswachstum gekennzeichnet. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes im Durchschnitt 2016 um 1,9 % höher als im Vorjahr. Damit setzte die deutsche Wirtschaft das robuste Wachstum des Jahres 2015 (+ 1,7 %) fort. Auch 2014 war das BIP in ähnlicher Größenordnung angestiegen. In längerfristiger Betrachtung lag das Wachstum 2016 über den Durchschnittswert der letzten sieben Jahre (1,6 %).

Konsum wichtigster Wachstumsmotor

Grund der positiven Entwicklung der deutschen Wirtschaft in 2016 war die inländische Verwendung. Neben dem Konsum stützten vor allem die Anlageinvestitionen das Wachstum. Die privaten Konsumausgaben lagen preisbereinigt um 2 % über dem Vorjahr. Die des Staates stiegen mit 4,2 % noch stärker. Der Anstieg ist auch der hohen Zahl Asylsuchender und den daraus resultierenden Kosten geschuldet. Einen stärkeren Zuwachs des Staatskonsums hatte es zuletzt 1992 infolge der deutschen Wiedervereinigung gegeben. Auch die Bruttoanlageinvestitionen (Ausrüstungsinvestitionen, Bauinvestitionen sowie sonstige Anlagen) stützten das Wachstum und legten im Vorjahresvergleich deutlich zu (+ 2,5 %).

Erwerbstätigkeit in Deutschland erreicht historischen Höchststand Arbeitslosenquote sinkt / Zuwanderung sinkt

Die gesamtdeutsche Wirtschaftsleistung wurde 2016 von knapp 43,5 Millionen Erwerbstätigen erbracht - der höchste Stand seit der Wiedervereinigung. Nach vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes waren 2016 rund 429.000 Personen oder 1 % mehr erwerbstätig als im Vorjahr. Der Anstieg 2016 fiel etwas stärker aus als in den Vorjahren (2015 = + 0,9 % | 2014 = + 0,8 %). Die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote sank auf 6,1 % (Vorjahr = 6,4 % | 2009 = 8,1 %). Eine höhere Erwerbsbeteiligung der Bevölkerung und die zuletzt höhere Zuwanderung konnten negative demografische Effekte ausgleichen. Ohne den Effekt hätte die Alterung das Arbeitskräfteangebot 2016 um 310.000 Personen schrumpfen lassen. Für einen rein zahlenmäßigen Erhalt des Arbeitskräftepotentials müsste die Nettozuwanderung nach Berechnungen des Instituts für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung (IAB) höher sein als in der Vergangenheit. Modellrechnungen zeigen, dass 2015 bis 2025 rund 450.000 Zuzüge pro Jahr, zwischen 2026 bis 2035 etwa 600.000 Zuzüge pro Jahr und zwischen 2036 bis 2050 rund 550.000 Zuzüge pro Jahr notwendig wären. Das kontinuierliche Wirtschaftswachstum und die Arbeitsmarktsituation haben Deutschland zu einem Hauptziel der EU-Binnenmigration werden lassen. Die Nettozuwanderung 2016 (Ausländer/Deutsche inkl. Asyl) kann aufgrund der vorliegenden Daten des Ausländerzentralregisters auf rund 750.000 Personen geschätzt werden. Gegenüber dem Jahr 2015, das durch eine einmalig sehr hohe Flüchtlingszuwanderung geprägt war, lag die Nettozuwanderung im abgelaufenen Jahr etwa 34 % niedriger.

Prognose

Angesichts des globalen Umfeldes wird auch 2017 die Binnennachfrage ein Hauptimpulsgeber für die deutsche Wirtschaft bleiben. Die Zuwachsrates des Bruttoinlandsprodukts dürfte nach Meinung der führenden Wirtschaftsforschungsinstitute in Deutschland im laufenden Jahr bei etwa 1,5 % liegen. Durch einen Kalendereffekt (2017 hat fast 3 Arbeitstage weniger als 2016) fällt die Wachstumsrate um 0,2 % geringer aus. Kalenderbereinigt läge die Rate bei etwa 1,7 % und damit über dem langjährigen Schnitt.

Branchenspezifische Entwicklungen

Grundstücks- und Immobilienwirtschaft wächst um 0,8 %

Die gesamtdeutsche Wirtschaftsleistung ist in 2016 in allen Wirtschaftsbereichen gestiegen. Überdurchschnittlich entwickelte sich das Baugewerbe (+ 2,8 %). Im produzierenden Gewerbe lag der Zuwachs bei 1,6 %. Deutliche Zunahmen gab es in den meisten Dienstleistungsbereichen: Information/Kommunikation, Finanz-/Versicherungsdienstleister, Handel, Verkehr und Gastgewerbe hatten Wachstumsraten von über 2 %.

Die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft, mit 10,9 % der gesamtdeutschen Bruttowertschöpfung, wuchs um 0,8 % (Vorjahr 0,9 %). Die leicht unterdurchschnittliche Wachstumsrate ist ein Indikator für die tendenziell geringere Konjunkturabhängigkeit der Branche. So hatte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft im Krisenjahr 2009 als einer der wenigen Wirtschaftsbereiche ein positives Wachstum. In jeweiligen Preisen erzielte die Branche eine Bruttowertschöpfung von 307 Mrd. Euro.

B. Lagebericht

Wirtschaftsfaktor Wohnungsbau

Investitionen in den Wohnungsbau haben deutlich zum Wachstum beigetragen (+ 4,3 %). Der Nichtwohnungsbau legte um 1,4 % zu. Die Bauinvestitionen insgesamt stiegen 2016 um 3,1 %. Der öffentliche Hoch- und Tiefbau entwickelte sich deutlich dynamischer (2,4 %) als der gewerbliche Bau (0,9 %). Gefüllte Steuereassen und Ausgaben bei der Flüchtlingsunterbringung schlugen hier zu Buche. In den Neubau bzw. die Modernisierung des Wohnungsbestandes flossen rund 189,4 Mrd. Euro.

Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau sind positiv. Zinsen für Baugeld sind weiter auf einem sehr niedrigen Niveau, gleichzeitig sind die Renditen für Anlagealternativen gering. Die Arbeitsmarkt- und Einkommensaussichten sind positiv. Die hohe Nettozuwanderung steigert die Nachfrage nach Wohnraum. Alle vorlaufenden Indikatoren im Wohnungsbau deuten darauf hin, dass der Aufwärtstrend 2017 fortgesetzt wird.

Bevölkerung wächst - allein durch Zuwanderung

Als Folge der hohen Zuwanderung hat sich die Bevölkerungszahl in Deutschland bis Ende 2015 auf 82,2 Mio. erhöht (+ 1,2 % im Vorjahresvergleich). Die Einwohnerzahl verteilt sich auf 40,8 Mio. Haushalte. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung war wieder negativ (- 188.000).

Weniger Asylsuchende

Die Zahl Asylsuchender ist mit Schließung der Balkanroute vorerst deutlich zurückgegangen. Rund 320.000 Flüchtlinge sind 2016 neu erfasst worden. Bereinigt um Doppelerfassungen rechnet das Bundesinnenministerium mit einem Nettozugang von rund 280.000. Die Hauptherkunftsländer der Flüchtlingsmigration sind u.a. Syrien, Afghanistan, Irak und Iran. Mit Schließung der Balkanroute wurde die Ursache der Flüchtlingsbewegung lediglich in andere europäische Staaten verlagert. Die Nettozuwanderung in Deutschland insgesamt dürfte absehbar auf hohem Niveau bleiben und Werte oberhalb von 400.000 Personen erreichen.

2016 mehr Baugenehmigungen

2016 wurden nach bisherigem Stand rund 375.000 neue Wohnungen genehmigt (+ 19,7 % gegenüber 2015). Der Mietwohnungsneubau wuchs wiederum am schnellsten. Rund 91.000 Wohneinheiten wurden hier genehmigt (+ 35 %). Auch für Eigentumswohnungen gab es mehr Genehmigungen (+ 18 %). Insgesamt wurden im Geschosswohnungsbau 176.000 Einheiten auf den Weg gebracht. Für Ein-/Zweifamilienhäuser gab es wieder mehr Genehmigungen (+ 1,7 % | 118.000 Einheiten). Bei rund 375.000 genehmigten Wohnungen wird davon ausgegangen, dass etwa 211.000 später vermietet werden. Dazu wird unterstellt, dass u.a. auch Ein-/Zweifamilienhäuser und Eigentumswohnungen teilweise nicht selbstgenutzt werden.

Die Geschäftserwartungen der Wohnungswirtschaft sind nach übereinstimmenden Erhebungen positiv. Gerade in großen Städten und Verdichtungsräumen bleibt die Nachfrage vor dem Hintergrund guter Arbeitsmarkt- und Einkommensaussichten und der anhaltenden Zuwanderung hoch. 2017 könnte es daher nochmals mehr Baugenehmigungen geben (ca. 400.000). Voraussetzung ist nicht zuletzt die zügige Bereitstellung von Bauland.

Fertigstellung unter Bedarf

Genehmigt ist noch nicht gebaut. Das zeigt eine wachsende Lücke zwischen Genehmigungen und Fertigstellungen. 2016 wird mit rund 290.000 Fertigstellungen gerechnet. 2015 waren es 247.700. Prognosen zufolge liegt der jährliche Neubaubedarf deutschlandweit bis 2020 bei rund 400.000 Wohnungen (davon rund 80.000 im sozialen Mietwohnungsbau | 60.000 im preisgünstigen Marktsegment).

B. Lagebericht

Grundlage des Unternehmens und Geschäftsverlauf

Die Wohnungsbau-Genossenschaft "Selbsthilfe" eG wurde am 22. Februar 1924 gegründet. Der Geschäftssitz ist 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.

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

Hausbewirtschaftung

Die Genossenschaft bewirtschaftete zum 31.12.2016 einen Bestand von 1.122 eigenen Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 62.427,81 m². Die durchschnittliche Wohnungsgröße lag bei 55,64 m².

	Häuser	Wohnungen	Wohnflächen
Altbauten (bis zum 20. 6. 1948 erstellt)	199	479	26.485,29
Neubauten (ab 21. 6. 1948 erstellt)	113	643	35.942,52
	<u>312</u>	<u>1.122</u>	<u>62.427,81</u>

Im Geschäftsjahr erhöhte sich der Bestand durch den Ankauf von 36 Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von 2.489 qm in der Manningastr. 2, 2a sowie in der Cirksenastr. 1b, 3, 3a, 3b. Die Wohnungen liegen in direkter Nachbarschaft zu unserem vorhandenen Wohnungsbestand.

Gleichzeitig reduzierte sich unser Bestand um eine Wohnung, da zwei Wohnungen zu einer Einheit zusammengelegt wurden.

Der Nutzungsvertrag für den Laden wurde vom Mieter gekündigt. Die Räume sollen in 2017 zu zwei altersgerechten Wohnungen umgebaut werden.

Sonstige Mieteinheiten werden wie folgt nachgewiesen:

1 Laden
67 Garagen

Im Eigentum der Genossenschaft stehen außerdem:

1 Verwaltungsgebäude
1 Werkstatt mit 4 Garagen
1 Gästewohnung

In 2016 hat die Selbsthilfe keine Neubautätigkeit ausgeübt.

Das Erbbaugrundstück in der Cirksenastr. 1b - 3b sowie Manningastr. 2 - 2a in der Größe von 4.964 qm wurde in 2016 durch die Genossenschaft erworben.

Vermietung

Die Nachfrage nach günstigen und gut ausgestatteten Wohnungen 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.

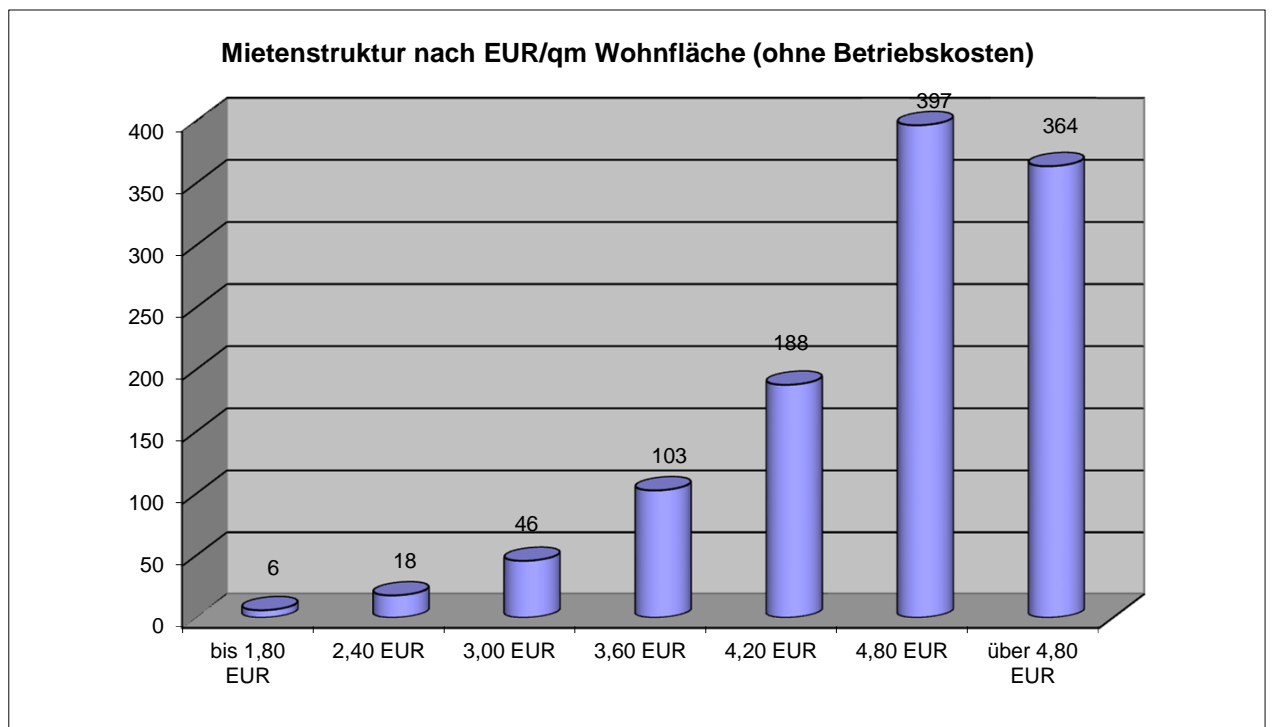
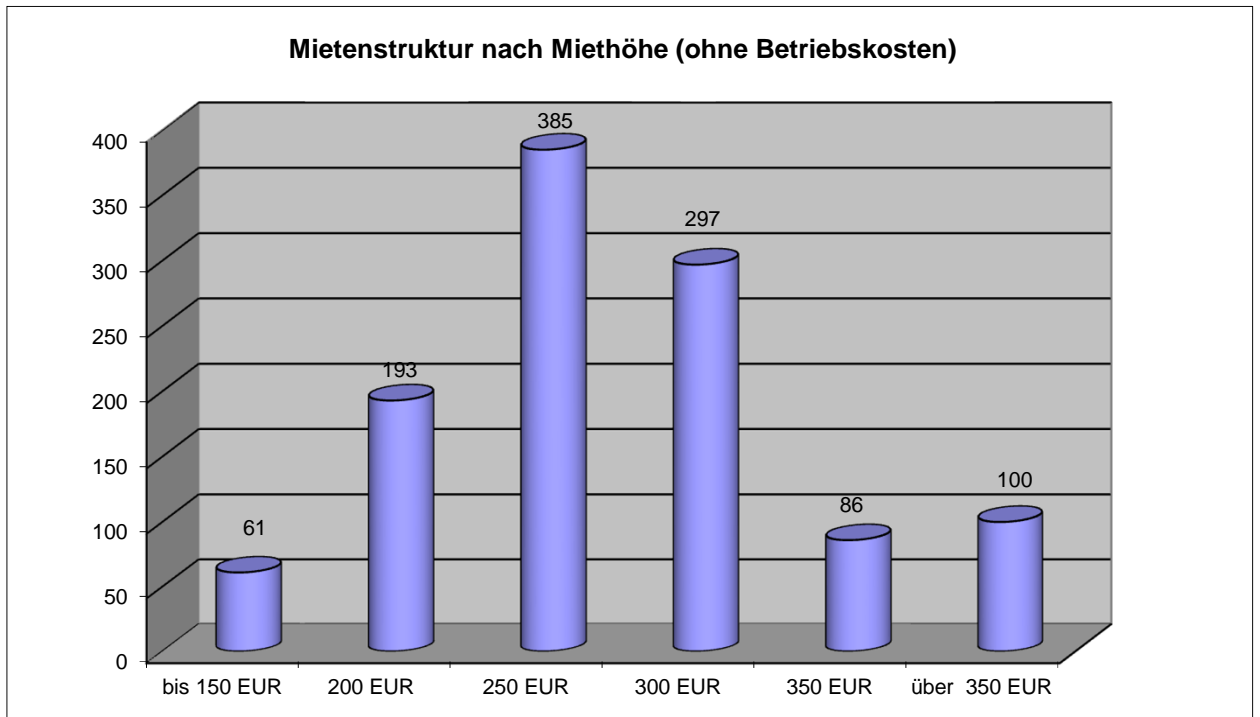
Wie bereits in den zurückliegenden Jahren werden wir mit erheblichen Investitionen in Instandhaltung und Modernisierung versuchen, die Nachfrage nach guten und günstigen Wohnungen zu befriedigen.

Die wesentlichen Erhöhungen der Umsatzerlöse resultieren aus Mietanpassungen nach Neuvermietung und nach erfolgter Modernisierung, den Zugang der angekauften Wohnungen zum 01. 09. 2016 sowie höheren Betriebskosten. Generelle Mietanpassungen erfolgten nicht.

Die durchschnittliche Sollmiete betrug 4,29 €/m² nach 4,35 €/m² im Vorjahr. Die durchschnittliche Sollmiete im Berichtsjahr ist gesunken, da die Wohnflächen sich um die angekauften Wohneinheiten erhöhen aber die Sollmieten erst zum 01. 09. einfließen. Bezogen auf den Dezember 2016 ergibt sich eine durchschnittliche Sollmiete von € 4,48. Die Mehrerlöse aus Wohnungsmieten betragen im Geschäftsjahr 87 T€.

B. Lagebericht

Unsere **Mieten** gliedern sich wie folgt:



Die durchschnittliche Sollmiete je qm Wohnfläche/Monat liegt bei 4,29 EUR (Vorjahr 4,35 EUR).

B. Lagebericht

Am Ende des Jahres waren 30 Wohnungen (Vorjahr: 19 Wohnungen) nicht vermietet, davon 26 Wohnungen wegen durchzuführender Instandhaltungs- u. Modernisierungsarbeiten. Dieses entspricht einer Leerstandsquote von 2,7 % (Vorjahr: 1,8 %).

Die Erlösschmälerungsquote lag bei 2,2 % (Vorjahr: 1,8 %) und ist gegenüber dem Vorjahr leicht gestiegen.

Die Fluktuationsquote hat sich im Berichtsjahr auf 12,2 % (Vorjahr: 11,0 %) erhöht. Die häufigsten Kündigungsgründe sind dabei der berufliche oder private Ortswechsel (34 %), Hausstandszusammenlegung (12 %) sowie der Umzug innerhalb der Genossenschaft (10 %).

Die Zahlungsbereitschaft der Mieter hat sich gegenüber dem Vorjahr verbessert. Die Forderungsausfälle betragen 2,6 T€ (Vorjahr: 13,8 T€). Bei unserem Mahnwesen setzen wir auf persönlichen Kontakt und versuchen frühzeitig, eine gemeinsame Lösung zu finden. Außerdem holen wir generell Bonitätsauskünfte vor Neuvermietungen ein. Die Mietforderungen zum 31.12.2016 beliefen sich auf 15,6 T€ (Vorjahr: 16,6 T€).

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

Geschäftsentwicklung

Das Geschäftsergebnis 2016 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 189,6 T€ ab. Die maßgeblichen Kennzahlen, die für die Unternehmensentwicklung von Bedeutung sind, werden durch folgende Tabelle zusammengefasst:

	Plan 2017 TEUR	Ist 2016 TEUR	Plan 2016 TEUR
Umsatzerlöse aus Mieten	3.290	3.172	3.190
Instandhaltungsaufwendungen	950	919	950
Zinsaufwendungen	320	301	310
Jahresüberschuss	160	189	130

Die Aufwendungen und Erträge für das Berichtsjahr wurden konservativ geplant. Zu diesen Zahlen haben sich Abweichungen ergeben durch geringere Instandhaltungsaufwendungen und Bestandsveränderungen hinsichtlich noch nicht abgerechneter Betriebskosten. Bei den Umsatzerlösen wurden die Mieten für die angekauften Wohneinheiten ab August eingeplant, der Kauf wurde aber erst zum 01. September abgewickelt.

Instandhaltung/Modernisierung

Für Instandhaltungsaufwendungen (Fremdleistungen) wurden 919 T€ (Vorjahr: 815 T€) aufgewendet. Zusätzlich wurden inkl. Eigenleistungen 702 T€ (Vorjahr: 629 T€) in die Modernisierung des Wohnungsbestandes investiert. Die Modernisierungstätigkeit wurde im Geschäftsjahr in 19 Wohnungen und einer Gartenanlage fortgesetzt. Die Maßnahmen wurden mit Eigenmitteln und einem Darlehen in Höhe von 600 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 31.12.2016 verzeichneten wir einen Mitgliederbestand von 1.911 (Vorjahr 1.893) Personen mit insgesamt 3.003 (Vorjahr 2.831) Geschäftsanteilen. Die Mitgliederzahl hat sich zum Vorjahr um 18 Mitglieder erhöht. Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder betrug zum Stichtag 629,2 T€ (Vorjahr 594,1 T€).

Personal

Die "Selbsthilfe" beschäftigte zum Ende des Geschäftsjahres neben einem hauptamtlichen Vorstandsmitglied ein nebenamtliches Vorstandsmitglied, 13 Arbeitnehmer, davon 7 Mitarbeiter im Regiebetrieb sowie 4 Teilzeitbeschäftigte. Wir danken allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die geleistete Arbeit und den gezeigten Einsatz.

B. Lagebericht

2. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

2.1 Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2016 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31.12.2016 TEUR	%	31.12.2015 TEUR	%	Veränderung TEUR
Aktiva					
Anlagevermögen					
Immat. Vermögensg. und Sachanlagen	21.499,8	93,6	18.637,3	92,5	2.862,5
Umlaufvermögen					
kurzfristig	1.446,5	6,3	1.486,1	7,4	-39,6
Rechnungsabgrenzungs- posten	15,2	0,1	19	0,1	-3,8
Gesamtvermögen	22.961,5	100,0	20.142,4	100,0	2.819,1

	31.12.2016 TEUR	%	31.12.2015 TEUR	%	Veränderung TEUR
Passiva					
Eigenkapital	9.988,2	43,5	9.778,1	48,5	210,1
Rückstellungen	65,1	0,3	68,2	0,3	-3,1
Verbindlichkeiten					
- lang- und mittelfristig	11.582,2	50,4	8.981,1	44,6	2.601,1
- kurzfristig	1.309,1	5,7	1.306,0	6,5	3,1
Rechnungsabgrenzungs- posten	16,9	0,1	9,0	0,1	7,9
Gesamtvermögen	22.961,5	100,0	20.142,4	100,0	2.819,1

Das Anlagevermögen beträgt 93,6 % der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel gedeckt. Das Eigenkapital nahm im Berichtsjahr um 210,1 T€ zu. Davon entfallen 189,6 T€ auf den Jahresüberschuss abzgl. Dividendenausschüttung des Vorjahres zzgl. Nettogeschäftsguthabenzugang von 43,3 T€. Die Eigenkapitalquote betrug 43,5 % gegenüber 48,5 % im Vorjahr bei gestiegenem Gesamtvermögen.

Der Anteil der Dauerfinanzierungsmittel am Gesamtkapital beträgt am Bilanzstichtag 11.582,2 T€ (50,4 %) und ist um 2.601,1 T€ gestiegen.

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

B. Lagebericht

2.2 Finanzlage

Die Finanzlage der Genossenschaft ist geordnet.

Wie schon in den Vorjahren achten wir vorrangig darauf, dass sämtliche 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 2016

	2016 TEUR	2015 TEUR
Jahresüberschuss	189,6	322,7
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	835,3	763,6
Cashflow nach DVFA/SG	1.024,9	1.086,3
Abnahme / Zunahme kurzfristiger Rückstellungen	-3,0	1,4
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen	3,8	3,8
Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-6,0	0,0
Zunahme sonstige Aktiva	-33,2	-41,4
Zunahme sonstige Passiva	11,0	45,8
Zinsaufwendungen	297,4	298,8
Ertragsteueraufwand	0,3	0,4
Ertragsteuerzahlungen	-0,3	-0,4
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	1.294,9	1.394,7
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-1,0	-3,7
Einzahlungen aus den Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	6,0	0,0
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-3.697,9	-716,6
Einzahlungen aus den Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	1,1	1,1
Erhaltene Zinsen	0,1	0,2
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-3.691,7	-719,0
Veränderungen der Geschäftsguthaben	43,2	16,4
Einzahlung aus der Valutierung von Darlehen	2.939,0	370,0
Planmäßige Tilgungen	-338,0	-306,6
Außerplanmäßige Tilgungen	0,0	-330,1
Gezahlte Zinsen	-301,3	-302,8
Gezahlte Dividenden	-22,8	-21,4
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	2.320,1	-574,5
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-76,7	101,2
Finanzmittelbestand zum 01.01.	319,8	218,6
Finanzmittelbestand zum 31.12.	243,1	319,8

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit nicht nur ausreichte für die planmäßige Tilgung, sondern darüber hinaus für die Investitionsauszahlungen zur Verfügung stand. Die liquiden Mittel nahmen um 76,7 T€ ab.

B. Lagebericht

Zur Finanzierung des Ankaufs von 36 Wohneinheiten in der Cirksestr. 1b - 3b, Manningstr. 2, 2a kam ein Darlehen in Höhe von 2,339 Mio EUR zur Auszahlung. Ein weiteres Darlehen in Höhe von 600 T€ wurde zur Finanzierung der Modernisierungen verwandt.

Dagegen stehen planmäßige Tilgungen in Höhe von 338,0 T€ (Vorjahr: 306,6 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 2016 wurde ein Jahresüberschuss von 189,6 T€ (Vorjahr: 322,7 T€) erzielt. Das Ergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

	2016 TEUR	2015 TEUR	Veränderung TEUR
Umsatzerlöse	4.160,0	4.023,8	136,2
Bestandsverminderung	35,8	60,4	-24,6
Aktiviertete Eigenleistung	84,0	71,7	12,3
sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,1	0,2	-0,1
Sonstige betriebliche Erträge	34,6	59,4	-24,8
Zwischensumme	4.314,5	4.215,5	99,0
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	1.961,5	1.817,8	143,7
Abschreibungen	835,3	763,6	71,7
Personalaufwand	782,5	766,1	16,4
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	301,3	302,8	-1,5
Sonstige betriebliche Aufwendungen	133,5	132,7	0,8
Steuern	110,8	109,8	1,0
Zwischensumme	4.124,9	3.892,8	232,1
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	189,6	322,7	-133,1

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

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung erhöhten sich insgesamt um 136,2 T€ (VJ 192,0 T€). Eigene aktivierungspflichtige Eigenleistungen bei Modernisierungen tragen mit 84,0 T€ (VJ 71,7 T€) zum Ergebnis bei. In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind im wesentlichen Schadensersatzleistungen von Versicherungsunternehmen enthalten.

Den Erträgen stehen Aufwendungen für bezogene Lieferung 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. Die guten Erfahrungen belegen, dass unser differenzierter Wohnungsbestand auch künftig nachgefragt wird.

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.

Das Ausfallrisiko unserer Forderungen ist als gering einzustufen.

Bei zukünftig leicht steigenden Nutzungsgebühren erwartet die Genossenschaft für das Geschäftsjahr 2017 einen Jahresüberschuss in Höhe von 160 T€.

Für 2017 sind Investitionen für Instandhaltung und Modernisierung in Höhe von 1.900 T€ geplant.

Sonstige betriebliche Ertäge 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 ausreichenden Beleihungsspielräumen 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.

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.

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

Emden, den 30. Mai 2017

Der Vorstand:

Martin

Hemken

C. Kennzahlen

Kennzahlen

		2016	2015
Eigenkapitalquote	$\frac{\text{bilanziertes Eigenkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$	43,5 %	48,5 %
Eigenkapitalrentabilität	$\frac{\text{Jahresüberschuss}}{\text{Eigenkapital}}$	1,9 %	3,3 %
Gesamtkapitalrentabilität	$\frac{\text{Jahresüberschuss} + \text{Fremdkapitalzinsen}}{\text{Bilanzsumme}}$	2,1 %	3,1 %
Return on Investment	$\frac{\text{Jahresüberschuss}}{\text{Bilanzsumme}}$	0,8 %	1,6 %
Anlageintensität	$\frac{\text{Anlagevermögen}}{\text{Bilanzsumme}}$	93,6 %	92,5 %
Anlagedeckungsgrad	$\frac{\text{Eigenkapital} + \text{Igr. RSt.} + \text{Igr. Fremdkap.}}{\text{Anlagevermögen}}$	100,3 %	100,6 %
Fremdkapalkosteneinsatz	$\frac{\text{Zinsen u.ä. Aufwend. f. Igr. Fremdkap.}}{\text{Igr. Fremdkapital}}$	2,6 %	3,3 %
Kapitaldienstdeckung	$\frac{\text{Zinsen f. Igr. Fremdkap.} + \text{Tilg. f. Igr. Fremdk.}}{\text{Sollmieten}}$	19,7 %	19,8 %
Mietenmultiplikator	$\frac{\text{Anlagevermögen}}{\text{Sollmieten}}$	6,6	6,0
Leerstandsquote	$\frac{\text{Anzahl der leerstehenden Wohnungen}}{\text{Anzahl des Wohnungsbestandes}}$	2,7 %	1,8 %
Erlösschmälerungsquote	$\frac{\text{Erlösschmälerungen}}{\text{Sollmieten}}$	2,2 %	1,8 %

D. Jahresabschluss

Bilanz zum 31. Dezember 2016

Aktivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EURO	EURO	EURO
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		2.846,16	4.678,57
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	21.399.364,01		18.535.074,40
2. Grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten	25.732,22		27.476,78
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>71.171,62</u>	21.496.267,85	<u>68.174,57</u>
III. Finanzanlagen			
Sonstige Ausleihungen		<u>774,37</u>	<u>1.918,46</u>
Anlagevermögen insgesamt		21.499.888,38	18.637.322,78
B. Umlaufvermögen			
I. Unfertige Leistungen und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen		1.174.698,11	1.141.203,39
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	15.588,17		16.655,98
2. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>13.104,98</u>	28.693,15	<u>8.529,84</u>
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		243.088,03	319.770,04
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten	6.861,00		10.661,00
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	<u>8.355,67</u>	<u>15.216,67</u>	<u>8.355,67</u>
Bilanzsumme		<u>22.961.584,34</u>	<u>20.142.498,70</u>

D. Jahresabschluss

Passivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EURO	EURO	EURO
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	37.800,00		29.610,00
2. der verbleibenden Mitglieder	<u>629.160,00</u>	666.960,00	<u>594.090,00</u>
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: EUR 1.890,00			(630,00)
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	1.085.940,32		1.066.978,84
davon aus Jahresüberschuss Geschäfts- jahr eingestellt: EUR 18.961,48			(32.269,94)
2. Bauerneuerungsrücklage	5.649.929,96		5.649.929,96
davon aus Jahresüberschuss Geschäfts- jahr eingestellt: EUR 0,00			(150.000,00)
für das Geschäftsjahr entnommen EUR 0,00			(0,00)
3. Andere Ergebnisrücklagen	<u>2.414.707,23</u>	9.150.577,51	<u>2.297.108,93</u>
davon aus dem Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: EUR 117.598,30			(106.466,18)
III. Bilanzgewinn/Bilanzverlust			
1. Jahresüberschuss	189.614,84		322.699,44
2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	<u>18.961,48</u>	<u>170.653,36</u>	<u>182.269,94</u>
Eigenkapital insgesamt:		9.988.190,87	9.778.147,23
B. Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen		65.100,00	68.185,00
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	10.675.696,13		8.031.445,70
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	906.526,91		949.731,77
3. Erhaltene Anzahlungen	1.125.345,50		1.072.358,62
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.498,56		1.886,14
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	130.387,37		189.718,71
6. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>51.866,76</u>	12.891.321,23	<u>41.989,29</u>
davon aus Steuern: EUR 20.214,30			(17.482,64)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 0,00			(0,00)
D. Rechnungsabgrenzungsposten		<u>16.972,24</u>	<u>9.036,24</u>
Bilanzsumme		<u>22.961.584,34</u>	<u>20.142.498,70</u>

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EURO	EURO	EURO
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung		4.160.010,79	4.023.810,09
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		35.799,22	60.395,96
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		84.032,43	71.751,67
4. Sonstige betriebliche Erträge		34.575,48	59.381,67
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		<u>1.961.461,59</u>	<u>1.817.771,07</u>
Rohergebnis		2.352.956,33	2.397.568,32
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	633.458,52		621.702,36
b) Soziale Abgaben mit Altersversorgung	<u>148.998,39</u>	782.456,91	<u>144.439,16</u>
davon Altersversorgung EUR 15.397,08			(14.397,08)
7. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		835.254,70	763.581,15
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		133.534,66	132.713,84
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		68,42	178,23
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		301.311,46	302.802,36
11. Steuern vom Einkommen		<u>258,72</u>	<u>422,88</u>
Ergebnis nach Steuern		300.208,30	432.084,80
12. Sonstige Steuern		<u>110.593,46</u>	<u>109.385,36</u>
13. Jahresüberschuss		189.614,84	322.699,44
14. Einstellungen in Ergebnismrücklagen		18.961,48	182.269,94
15. Bilanzgewinn		<u>170.653,36</u>	<u>140.429,50</u>

D. Jahresabschluss

Anhang für das Geschäftsjahr 2016

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.

D. Jahresabschluss

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

D. Jahresabschluss

B. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31. 12. 2016 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 Vorjahreswerte sind bei nachstehenden Posten aus folgenden Gründen nicht vergleichbar:

Die Vorjahreszahlen der Umsatzerlöse und sonstigen betrieblichen Erträge sind aufgrund der Neufassung von § 277 Abs. 1 HGB nicht vergleichbar. Bei Anwendung des § 277 Abs. 1 HGB i.d.F. des BilRug hätten sich für das Vorjahr Umsatzerlöse von T€ 4.025,5 und bei den sonstigen betrieblichen Erträgen von T€ 57,7 ergeben.

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 84.032,43 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 150,00 EUR wurden im Zugangsjahr vollständig abgeschrieben. Anschaffungen zwischen 150,00 EUR 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.

D. Jahresabschluss

D. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

- Die Zugänge bei den Grundstücken mit Wohnbauten betreffen den Ankauf der in Emden gelegenen Objekte Manningastr. 2 - 2a, Cirksenstr. 1b - 3b mit insgesamt 36 Wohneinheiten sowie die nachträglichen Herstellungskosten für die Modernisierungen in 19 Wohneinheiten und eine Gartenanlage.
- 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 Geschäfts- jahr/EUR	Vorjahr EUR
Forderungen aus Vermietung	15.588,17	381,04	16.655,98
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>13.104,98</u>	<u>0,00</u>	<u>8.529,84</u>
	<u><u>28.693,15</u></u>	<u><u>381,04</u></u>	<u><u>25.185,82</u></u>

- In der Position "Sonstige Vermögensgegenstände" sind keine Beträge grösseren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag entstehen.
- Die "Sonstigen Rückstellungen" setzen sich wie folgt zusammen:

	Geschäfts- jahr/EUR	Vorjahr EUR
a) Prüfungskosten für den Jahresabschluss	15.500,00	15.500,00
b) Kosten für die Abschlusserstellung	13.495,00	13.575,00
c) Resturlaubsansprüche	<u>36.105,00</u>	<u>39.110,00</u>
	<u><u>65.100,00</u></u>	<u><u>68.185,00</u></u>

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

Verbindlichkeiten	Geschäfts- jahr/EUR	Vorjahr EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	432.563,42	246.544,69
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	44.825,61	43.204,86
Erhaltene Anzahlungen	1.125.345,50	1.072.358,62
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.498,56	1.886,14
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	130.387,37	189.718,71
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>51.866,76</u>	<u>41.989,29</u>
	<u><u>1.786.487,22</u></u>	<u><u>1.595.702,31</u></u>

D. Jahresabschluss

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

Verbindlichkeiten	Restlaufzeit				
	insgesamt EUR	unter 1 Jahr EUR	1 bis 5 Jahre EUR	über 5 Jahre EUR	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	10.675.696,13	432.563,42	1.827.145,45	8.415.987,26	Grundpfandrecht
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	906.526,91	44.825,61	196.762,34	664.938,96	Grundpfandrecht
Erhaltene Anzahlungen	1.125.345,50	1.125.345,50	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.498,56	1.498,56	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	130.387,37	130.387,37	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	51.866,76	51.866,76	0,00	0,00	
	<u>12.891.321,23</u>	<u>1.786.487,22</u>	<u>2.023.907,79</u>	<u>9.080.926,22</u>	

Gewinn- und Verlustrechnung

- Die Umsatzerlöse betreffen im wesentlichen Sollmieten, Gebühren und Umlagen.
- Unter der Position Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen werden noch nicht abgerechnete Betriebskosten ausgewiesen.
- Die anderen aktivierten Eigenleistungen enthalten Leistungen unseres Regiebetriebes, die im Sachanlagevermögen berücksichtigt wurden.
- Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

	Geschäfts- jahr/EUR	Vorjahr EUR
a) Betriebskosten	991.264,78	950.426,78
b) Instandhaltungskosten	774.189,97	770.203,81
c) Teilmodernisierungen	145.176,24	45.211,79
d) Vollmodernisierungen	0,00	0,00
e) Andere Aufwendungen	50.830,60	51.928,69
	<u>1.961.461,59</u>	<u>1.817.771,07</u>

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

D. Jahresabschluss

E. Sonstige Angaben

1. Es bestehen keine Haftungsverhältnisse.
2. Forderungen der Genossenschaft gegen Vorstands- oder Aufsichtsratsmitglieder bestanden nicht.
3. Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind, haben sich nicht ergeben.
4. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich Beschäftigten betrug:

	<u>Voll- beschäftigte</u>	<u>Teilzeit- beschäftigte</u>
Geschäftsführer	1	-
Kaufmännische Mitarbeiter	5	-
Mitarbeiter im Regiebetrieb	7	-
Reinigungskraft	-	4
	<u>13</u>	<u>4</u>

5. Mitgliederentwicklung/Geschäftsguthaben

Anfang 2016	1.893
Zugang 2016	149
Abgang 2016	<u>131</u>
Ende 2016	<u>1.911</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 35.070,00 erhöht.

6. Gewinnverwendung

Der Bilanzgewinn beträgt EUR 170.653,36. Wir schlagen vor, diesen Betrag wie folgt zu verwenden:

■ Ausschüttung einer Dividende auf das am 01. 01. 2016 dividendenberechtigte Guthaben	EUR	23.721,60
■ Zuweisung zur freien Rücklage	EUR	<u>146.931,76</u>
	EUR	<u>170.653,36</u>

D. Jahresabschluss

7. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

8. Mitglieder des Vorstandes

Holger Martin	-hauptamtlich-
Harald Hemken	-nebenamtlich-

9. Mitglieder des Aufsichtsrates

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

Emden, den 30. Mai 2017

Der Vorstand:

Martin

Hemken

Anlagenspiegel 2016

	Anschaffungs- Herstellungs- kosten 01.01.2016 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umbuchung EUR	Zuschreibungen des Geschäftsjahres EUR	Anschaffungs- Herstellungs- kosten 31.12.2016 EUR	Kumulierte Abschreibungen zum 01.01. EUR	Abschreibungen des Geschäfts- jahres EUR	Änderung der Ab- schreibungen in Zusammenhang mit Zugängen/ Zuschreibungen EUR	Auf Abgänge entfallende Abschreibungen EUR	Änderung der Ab- schreibungen in Zusammenhang mit Umbuchungen +/- EUR	Kumulierte Abschreibungen 31.12. EUR	Buchwerte 31.12.2016 EUR	Buchwerte 31.12.2015 EUR
I. Immaterielle Vermögens- gegenstände	45.797,40	1.017,45	1.187,03	0,00	0,00	45.627,82	41.118,83	2.849,86	0,00	1.187,03	0,00	42.781,66	2.846,16	4.678,57
II. Sachanlagen														
Grundstücke und gundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	35.795.356,70	3.678.233,46	0,00	0,00	0,00	39.473.590,16	17.260.282,30	813.943,85	0,00	0,00	0,00	18.074.226,15	21.399.364,01	18.535.074,40
Grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten	64.349,65	0,00	0,00	0,00	0,00	64.349,65	36.872,87	1.744,56	0,00	0,00	0,00	38.617,43	25.732,22	27.476,78
Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	226.373,04	19.713,48	30.838,36	0,00	0,00	215.248,16	158.198,47	16.716,43	0,00	30.838,36	0,00	144.076,54	71.171,62	68.174,57
Anlagen im Bau														
	36.131.876,79	3.698.964,39	32.025,39	0,00	0,00	39.798.815,79	17.496.472,47	835.254,70	0,00	32.025,39	0,00	18.299.701,78	21.499.114,01	18.635.404,32
III. Finanzanlagen														
Sonstige Ausleihungen	1.918,46	0,00	1.144,09	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	774,37	1.918,46

E. Bericht des Aufsichtsrates

Im Geschäftsjahr 2016 hat sich der Aufsichtsrat in 6 gemeinsamen Sitzungen vom Vorstand über die Lage und Entwicklung der Genossenschaft, bedeutende Geschäftsvorfälle und wesentliche Fragen zur Geschäftspolitik unterrichten lassen.

Bedeutsame Geschäftsvorfälle waren:

- Ankauf von 36 Wohnungen in der Manninga-/Cirksenastraße
- Investitionsprogramm (Modernisierung/Instandhaltung)

Neben den gemeinsamen Sitzungen trat der Bauausschuss im abgelaufenen Jahr 5-mal und der Wohnungsausschuss 11-mal zusammen. Der Prüfungsausschuss führte 4 Sitzungen durch und prüfte in verschiedenen Bereichen der Finanzbuchführung. Dabei haben sich keine Beanstandungen ergeben.

Die nach den gesetzlichen und satzungsmäßigen 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.

In der konstituierenden Sitzung hat Herr Karl Müller den Vorsitz abgegeben. Herr Walter Davids wurde zum Vorsitzenden des Aufsichtsrates gewählt.

Die gesetzlich vorgeschriebene Prüfung des Jahresabschlusses 2015 durch den Verband der Wohnungswirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V. fand in der Zeit vom 17. August 2016 bis 06. September 2016 statt. Nach Abschluss unterrichtete der Prüfer den Aufsichtsrat und Vorstand mündlich über das Ergebnis. Der Prüfungsbericht wird der Mitgliederversammlung vorgelegt. Die Prüfungsbescheinigung gemäß § 59 GenG erteilte der Prüfungsverband am 06. September 2016.

Der Jahresabschluss 2016 wurde nach der Prüfung durch den Prüfungsausschuss am 30. Mai 2017 vom Aufsichtsrat genehmigt. Dem Jahresabschluss einschließlich des Vorschlags zur Verwendung des Bilanzgewinns sowie dem Lagebericht stimmt der Aufsichtsrat zu und empfiehlt der Mitgliederversammlung,

- den Geschäfts- und Lagebericht des Vorstandes anzunehmen,
- den Jahresabschluss 2016 in der vorgelegten Form festzustellen,
- dem Vorschlag des Vorstandes zur Verwendung des Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2016 zuzustimmen,
- dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2016 Entlastung zu erteilen.

In diesem Jahr scheiden turnusgemäß die Aufsichtsratsmitglieder

- Marianne Kandziora
- Stephanie Vergiris und
- Heinz Petersen

aus. Vom Aufsichtsrat wird Wiederwahl vorgeschlagen.

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

Emden, den 30. Mai 2017

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		
Berumerstraße	2 - 26, 1 - 21	73
Cirksenastraße	34 - 42, 58 - 106	118
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
Saxumerstraße	1 - 7	13
Schwabenstraße	37 - 45a	42

Mietenstruktur nach Miethöhe (ohne Betriebskosten)

61	193	385	297	86	100	1122
bis 150 EUR	200 EUR	250 EUR	300 EUR	350 EUR	über 350 EUR	

Mietenstruktur nach EUR/qm Wohnfläche (ohne Betriebskosten)

6	18	46	103	188	397	364	1122
bis 1,80 EUR	2,40 EUR	3,00 EUR	3,60 EUR	4,20 EUR	4,80 EUR	über 4,80 EUR	

Unsere Wohnungen nach qm Wohnfläche

	117	272	362	198	95	32	7	1083
bis 40 qm	49 qm	59 qm	69 qm	79 qm	99 qm	über 100 qm		

Betriebskosten aufgeteilt in Prozent

16,3 21 1,4 2,8 0,1 12,7 7,2 6,8 8,1 1,5 11,1 0,6 8 0,4

Wasserversorç Kanalbenutzun Regenwasserab Allgemein- und A Straßenreini Müllbeseitigun Schornsteinreinig Thermenwar Sachversicherunç Winterdienst Gartenpflø Treppenhr BK-Gebühr Deichacht

1,8 0,2 100

Energieaus: Sonstige Betriebskosten