

Geschäftsbericht

2017



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



Geschäftsbericht

und

Jahresabschluss

2017

**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 - 6
Grundlage des Unternehmens und Geschäftsverlauf	6
Hausbewirtschaftung	7
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

	2017	2016
- Mitglieder	1.928	1.911
- Geschäftsanteile	3.134	3.003
- Bestand		
- Wohnungen	1.122	1.122
- Garagen	67	67
- Verwaltungsgebäude	1	1
- Laden	1	1
- Werkstatt	1	1
- mit Garagen	4	4
- Gästewohnung	1	1

	2017 EUR	2016 EUR
- Bilanzsumme	22.621.206,99	22.961.584,34
- Anlagevermögen	21.395.323,08	21.499.888,38
- Umlaufvermögen	1.221.872,91	1.446.479,29
- Rechnungsabgrenzungsposten	4.011,00	15.216,67
- Geschäftsguthaben	690.270,00	666.960,00
- Rücklagen	9.313.450,33	9.150.577,51
- Rückstellungen	62.095,00	65.100,00
- Verbindlichkeiten	12.396.183,59	12.891.321,23
- Rechnungsabgrenzungsposten	15.738,54	16.972,24
- Umsatzerlöse	4.451.894,98	4.160.010,79
- Bilanzgewinn	143.469,53	170.653,36

Verwaltungsorgane

Vorstand

Holger Martin
Geschäftsführer

hauptamtlich

Harald Hemken
Rechtsanwalt

nebenamtlich

Aufsichtsrat

Walter Davids
Güteprüfer

Vorsitzender

Marianne Kandziora
Verw.-Angestellte i.R.

stellv. Vorsitzende

Edgar Gätje
Kfm. Angestellter

Schriftführer

Maike Fischer
Dipl.-Kauffrau

stellv. Schriftführerin

Joachim Freese
Montagewerker

Aufsichtsratsmitglied

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

Aufsichtsratsmitglied

Heinz Petersen
Energieanlagenelektroniker

Aufsichtsratsmitglied

Stephanie Vergiris
Lehrerin

Aufsichtsratsmitglied

Gesamtwirtschaftliche Entwicklungen

Insgesamt bekam die Weltwirtschaft vor allem in der zweiten Jahreshälfte spürbar mehr Schwung. Die entwickelten Volkswirtschaften blieben auf Wachstumskurs. Für das Gesamtjahr 2017 wird mit einem Anstieg der globalen Wirtschaftsleistung um 3,5 % gerechnet (3 % im Vorjahr). China sorgte durch eine fortgesetzt expansive Wirtschaftspolitik für eine Stützung der Nachfrage. Nach Rückgängen in den letzten 6 Jahren zog die Wirtschaftsleistung wieder leicht an (+ 6,77 % | 2007 = 14,2 % | 2010 = 10,6 % | 2016 = 6,7 %). Russland und Brasilien haben die rezessive Phase der Jahre 2015/2016 mit zum Teil deutlichen Rückgängen für den Moment hinter sich gelassen (+ 1,8 % bzw. + 0,75 %). Für Unsicherheit sorgt weiter die politische Landschaft. Der Brexit, in diese Richtung gerichtete Bestrebungen in weiteren EU-Mitgliedsstaaten und die zunehmend protektionistische Wirtschaftspolitik insbesondere in den USA (+ 2,18 % zu + 1,49 % im Vorjahr) werfen Fragen auf, die zumindest perspektivisch Konsequenzen für die wirtschaftliche Entwicklung haben könnten.

Insgesamt hat sich die moderate Erholung auch in den EU-Ländern fortgesetzt. Mit + 2,2 % war die wirtschaftliche Entwicklung 2017 deutlich positiv (nach + 1,8 % im Vorjahr). Auch Mitgliedsländer mit zuletzt schwieriger Wirtschaftslage haben sich nach letzten Berechnungen 2017 positiver entwickelt (Griechenland + 1,6 % | Italien + 1,5 % | Frankreich + 1,6 %). Zwar rückläufig, aber noch immer hoch ist in diesen Ländern die Arbeitslosigkeit (22,3% | 11,4 % | 9,5 %). Leicht gedämpft doch noch überdurchschnittlich verlief die wirtschaftliche Entwicklung in Spanien (3,1 %, zuvor 3,3 %). Gleichwohl bewegt sich die Arbeitslosigkeit dort mit 17,1 % auf sinkendem, aber hohem Niveau (Vorjahr 19,6 %). Im Vereinigten Königreich belastet der Brexit die wirtschaftliche Entwicklung - trotz einer im 4. Quartal relativ starken Entwicklung (1,5 % nach 1,8 % bzw. 2,3 % in den beiden Vorjahren).

Prognose für Deutschland

Angesichts des globalen Umfeldes mit einer wahrscheinlichen Fortsetzung der positiven Entwicklung (um 3 %), des florierenden Exports sowie einer stabilen Binnennachfrage kann auch 2018 ein gutes Jahr für die deutsche Wirtschaft werden. Die Zuwachsrates des Bruttoinlandsprodukts dürfte nach Meinung führender Wirtschaftsinstitute im laufenden Jahr zwischen 2 und 2,5 % liegen. Die Bundesregierung rechnet mit 2,4 %. Der Zuwachs liegt über der Wachstumsrate der Produktionskapazitäten. Angesichts der sehr hohen Auslastung vorhandener Kapazitäten und des zunehmenden Fachkräftemangels steigen im weiteren Ausblick aber auch die Risiken (u.a. Preisaufrtrieb).

Nach den sehr niedrigen Inflationsraten der Jahre 2015/2016 (0,3 % bzw. 0,5 %) war 2017 ein Anstieg auf moderate 1,8 % zu verzeichnen. Haupttreiber waren steigende Preise für Energie- und Nahrungsmittel sowie Mieten. In diesem Jahr könnten die Verbraucherpreise um 1,7 Prozent steigen; ein wesentlicher Preistreiber sind weiterhin die Mieten.

Arbeitsmarkt

Die gesamtdeutsche Wirtschaftsleistung wurde 2017 von knapp 44,3 Millionen Erwerbstätigen erbracht - der höchste Stand seit der Wiedervereinigung. Ursächlich ist ein Anstieg der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung getrieben durch eine höhere Erwerbsbeteiligung (im EU-Vergleich hat Deutschland die höchste Erwerbstätigenquote) und Zuwanderung von Arbeitskräften aus dem Ausland. Nach vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes waren 2017 im Vergleich zum Vorjahr rund 638.000 Personen mehr erwerbstätig (+ 1,5 %). Der Anstieg 2017 fiel erneut etwas stärker aus als in den Vorjahren (2016 = + 1 %) | 2015 = + 0,9 % | 2014 = + 0,8 %). Auch in diesem Jahr wird mit rund 490.000 zusätzlichen Erwerbstätigen gerechnet.

Die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote sank 2017 auf 5,7 % (Vorjahr = 6,1 % | 2009 = + 8,1 %). Im Ländervergleich hatte Bremen die höchste Arbeitslosigkeit (10,2 %) und Bayern die niedrigste (3,2 %).

Eine höhere Erwerbsbeteiligung der Bevölkerung und die zuletzt höhere Zuwanderung konnten negative demografische Effekte bislang ausgleichen. 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 bis 2025 rund 450.000 Zuzüge pro Jahr, zwischen 2026 bis 2035 etwa 600.000 Zuzüge pro Jahr und zwischen 2036 bis 2050 rund 550.000 Zuzüge pro Jahr notwendig wären.

Das kontinuierliche Wirtschaftswachstum und die Arbeitsmarktsituation machen Deutschland weiter zu einem Hauptziel der EU-Binnenmigration. Die Nettozuwanderung 2016 schloss mit einem Plus i.H. v. 498.000 ab (gleichwohl - 56 %). Anhand der bisher vorliegenden Daten des Ausländerzentralregisters (1. Halbjahr 2017) ist mit einer weiter sinkenden Nettozuwanderung zu rechnen. Gleichwohl ist hier absehbar mit einem Wert von um die 400.000 Personen zu rechnen.

Weniger Asylsuchende

Die Zahl Asylsuchender ist mit Schließung der Balkanroute deutlich zurückgegangen, wenn gleich das Problem damit lediglich in andere europäische Staaten, bzw. die EU-Außengrenzen verlagert wurde. Rund 222.700 Asylanträge wurden 2017 gestellt - davon 198.300 Erstanträge. Im Vergleich zum Vorjahr ist das ein Rückgang um 70 % - 2016 wurden noch 745.500 Asylanträge gestellt (auch als Folge der sehr hohen Flüchtlingszahlen in 2015). Hauptherkunftsländer der Flüchtlingsmigration sind unverändert Syrien, Irak, Afghanistan, Eritrea und Iran. Neu, aber erklärbar, ist die relativ hohe Zahl Asylsuchender aus der Türkei.

Bevölkerung wächst - allein durch Zuwanderung

Die Bevölkerung in Deutschland hat sich Ende 2016 (letzter verfügbarer Datenstand) auf 82,5 Mio. erhöht (+ 346.000 bzw. 0,4 %). 2015 hatte es noch einen deutlich höheren Anstieg gegeben (+ 978.000 bzw. + 1,2 %). Bevölkerungsrückgänge gab es ausschließlich in einzelnen ostdeutschen Bundesländern. Hauptgrund für den Zuwachs war wiederum die Zuwanderung. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung war wieder negativ (- 118.000). Ende 2016 lebten 9,2 Mio. ausländische Staatsbürger in Deutschland (+ 6,6 %) sowie 73,3 Mio. Deutsche (- 0,3 %). Der Ausländeranteil erhöhte sich von 10,5 % auf 11,2 %. Die Einwohnerzahl 2016 verteilte sich auf 40,8 Mio. Haushalte. Bis Ende 2017 wird die Gesamtbevölkerung voraussichtlich auf rund 82,8 Mio. ansteigen.

Wirtschaft weiterhin auf Wachstumskurs

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war auch 2017 durch ein solides Wirtschaftswachstum gekennzeichnet - dank starker Binnennachfrage und weiter gut laufendem Export. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war nach letzten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes 2017 um 2,2 % höher als im Vorjahr. Kalenderbereinigt ergibt sich ein Wachstum um 2,5 % (da 2017 rechnerisch drei Arbeitstage weniger hatte als das Vorjahr).

Die privaten Konsumausgaben lagen preisbereinigt um 2 % über dem Vorjahr, während die des Staates mit +1,4 % nur unterdurchschnittlich stiegen (nach zuletzt + 3,7 %). Bauinvestitionen legten um 2,6 % zu. In Ausrüstungen (Maschinen/Geräte/Fahrzeuge) wurde 3,5 % mehr investiert. In gleicher Weise stiegen die Ausgaben für Forschung und Entwicklung. Damit setzte die deutsche Wirtschaft das robuste Wachstum des Jahres 2016 (+ 1,9 %) fort. 2014/2015 war das BIP in ähnlicher Größenordnung angestiegen (1,9 % bzw. 1,7 %). In längerfristiger Betrachtung lag das Wachstum 2017 leicht über dem Durchschnitt der Jahre seit 2010 (2,04 %). Im Krisenjahr 2009 war noch ein Rückgang der Wirtschaftsleistung um 5,6 % zu verkräften.

Grundstücks- und Wohnungswirtschaft wächst

Die gesamtdeutsche Wirtschaftsleistung ist in 2017 in fast allen Wirtschaftsbereichen gestiegen. Ausnahmen waren die Sektoren Land-/Forstwirtschaft/Fischerei (- 0,7 %) und Finanzen/Versicherungen (0 %). Mit dem Gesamtdurchschnitt entwickelte sich das Baugewerbe (+ 2,2 % nach + 2,8 % im Vorjahr). Im Produzierenden Gewerbe lag der Zuwachs bei 2,5 % (nach 1,6 %). Deutliche Zunahmen gab es in den meisten Dienstleistungsbereichen: Handel/Verkehr/Gastgewerbe (+ 2,9 %) sowie Information/Kommunikation (+ 3,9 %).

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, mit 10,8 % der Gesamtdeutschen Bruttowertschöpfung, wuchs um 1,4 % (Vorjahr 0,8 %). Die unterdurchschnittliche Wachstumsrate ist ein Indikator für die tendenziell geringere Konjunkturabhängigkeit der Branche. So hatte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft im Krisenjahr 2009 als einer der wenigen Wirtschaftsbereiche ein positives Wachstum. In jeweiligen Preisen erzielte die Branche 2017 eine Bruttowertschöpfung von 317,8 Mrd. Euro (nach 308,9 Mrd. im Vorjahr).

Wirtschaftsfaktor Wohnungsbau

Das Bauvolumen des abgelaufenen Jahres hat gegenüber dem Vorjahr noch einmal zugelegt (373,4 Mrd. Euro bzw. + 6,5 %). In den Neubau bzw. die Modernisierung des Wohnungsbestandes flossen laut DIW rund 215 Mrd. Euro (+ 7,4 %). In den beiden Vorjahren waren es 188,7 bzw. 200 Mrd. Euro. Rund 73 Mrd. Euro entfielen 2017 auf den Wohnungsneubau (+ 12,9 %). Der öffentliche Bau legte um 3,4 % und der Wirtschaftsbau um 6,1 % zu (49 bzw. 109,7 Mrd. Euro).

Die positive Entwicklung der Baukonjunktur hat sich damit fortgesetzt und wird voraussichtlich auch in näherer Zukunft tun. Für das laufende Jahr wird mit einem Bauvolumen i.H. v. rund 392 Mrd. gerechnet. 2019 sogar mit deutlich über 400 Mrd. Euro.

Gleichwohl wird erwartet, dass sich insbesondere infolge des knappen Grundstücksangebots und bereits sehr gut ausgelasteter Baukapazitäten der Investitionsschwerpunkt mehr in Richtung Sanierung/Modernisierung verschiebt. Die derzeit rückläufige Zahl der Baugenehmigungen im Neubau ist hierfür ein Indikator. Die Bautätigkeit der gewerblichen Wirtschaft und die der öffentlichen Hand wird voraussichtlich weiterhin moderat steigen.

Folge der hohen Kapazitätsauslastung sind steigende Preise für Bauleistungen. Den vorgenannten nominalen Steigerungen werden schwächere reale Zuwächse des Bauvolumens gegenüberstehen. Tragende Säule bleibt aber weiterhin der Wohnungsbau mit einem voraussichtlichen Plus von real 3,5 % in diesem Jahr bzw. 3 % im nächsten Jahr. Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau sind positiv. Zinsen für Baugeld sind (noch) auf einem sehr niedrigen Niveau, gleichzeitig sind die Renditen für Anlagealternativen gering. Die Arbeitsmarkt- und Einkommensaus-sichten sind positiv. Die hohe Nettozuwanderung hält die Wohnraumnachfrage hoch - insbesondere in großen Städten und Verdichtungsräumen. Alle vorlaufenden Indikatoren im Wohnungsbau deuten darauf hin, dass der Aufwärtstrend 2018 fortgesetzt wird. Entsprechend sind die Geschäftserwartungen der Wohnungswirtschaft nach übereinstimmenden Erhebungen weiterhin positiv.

2017 weniger Baugenehmigungen

2017 wurden nach bisherigem Stand (November) 313.700 Wohnungen genehmigt (- 7,8 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum). Einschließlich November 2016 waren es noch 340.000 - im Gesamtjahr 375.400. Bis November 2017 entfielen auf den reinen Neubau 275.900 Einheiten (- 5,6 %), 155.000 davon in Mehrfamilienhäusern (- 0,4 %). Die Rückgänge bei Ein- und Zweifamilienhäusern fielen mit - 5,3 % bzw. - 2,2 % höher aus. Auch für Eigentumswohnungen wurden 2017 deutlich weniger Genehmigungen erteilt (- 4 %).

Zur Bedienung der tatsächlichen Wohnungsnachfrage müsste die Zahl der Baugenehmigungen steigen. Gedämpft wird die Erwartung insbesondere durch den Mangel an baureifen/bezahlbaren Grundstücken und Kapazitätsengpässe in der kommunalen Bauleitplanung. Unklar bleibt aufgrund des makroökonomischen Umfelds die weitere Zinsentwicklung. Bei einer Zinswende ist tendenziell mit weniger Bauanträgen und damit sinkenden Genehmigungszahlen zu rechnen.

Fertigstellungen weiter unter Bedarf

Genehmigt ist noch nicht gebaut. Das zeigt die Lücke zwischen Genehmigungen und Fertigstellungen. Der Hauptverband der Deutschen Bauindustrie rechnet für 2017 mit 320.000 Baufertigstellungen. Die Prognose erscheint angesichts der vom Statistischem Bundesamt in den letzten Jahren verbuchten Fertigstellungen hoch (2016 = 277.700 | 2015 = 247.700). Andererseits wurden 2016 auch vergleichsweise viele Baugenehmigungen erteilt (375.400). Fertigstellungen in der von der Bauindustrie genannten Größenordnung gab es zuletzt 2001 (326.200 bis 348.300 Genehmigung im Vorjahr). 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).

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 31.12.2017 einen Bestand von 1.122 eigenen Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 62.399,86 m². Die durchschnittliche Wohnungsgröße lag bei 55,61 m².

	Häuser	Wohnungen	Wohnflächen
Altbauten (bis zum 20. 6. 1948 erstellt)	199	479	26.467,43
Neubauten	113	643	35.932,43
	<u>312</u>	<u>1.122</u>	<u>62.399,86</u>

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 2017 hat die Selbsthilfe keine Neubautätigkeit ausgeübt.

Vermietung

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

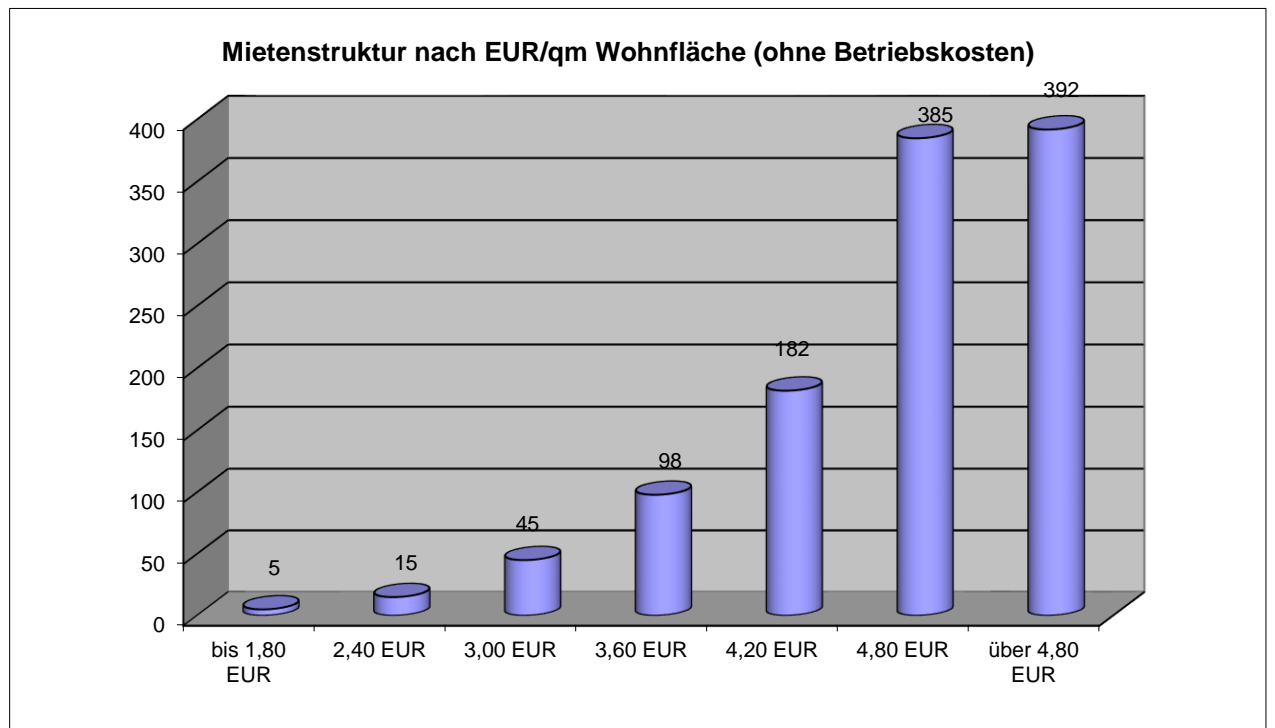
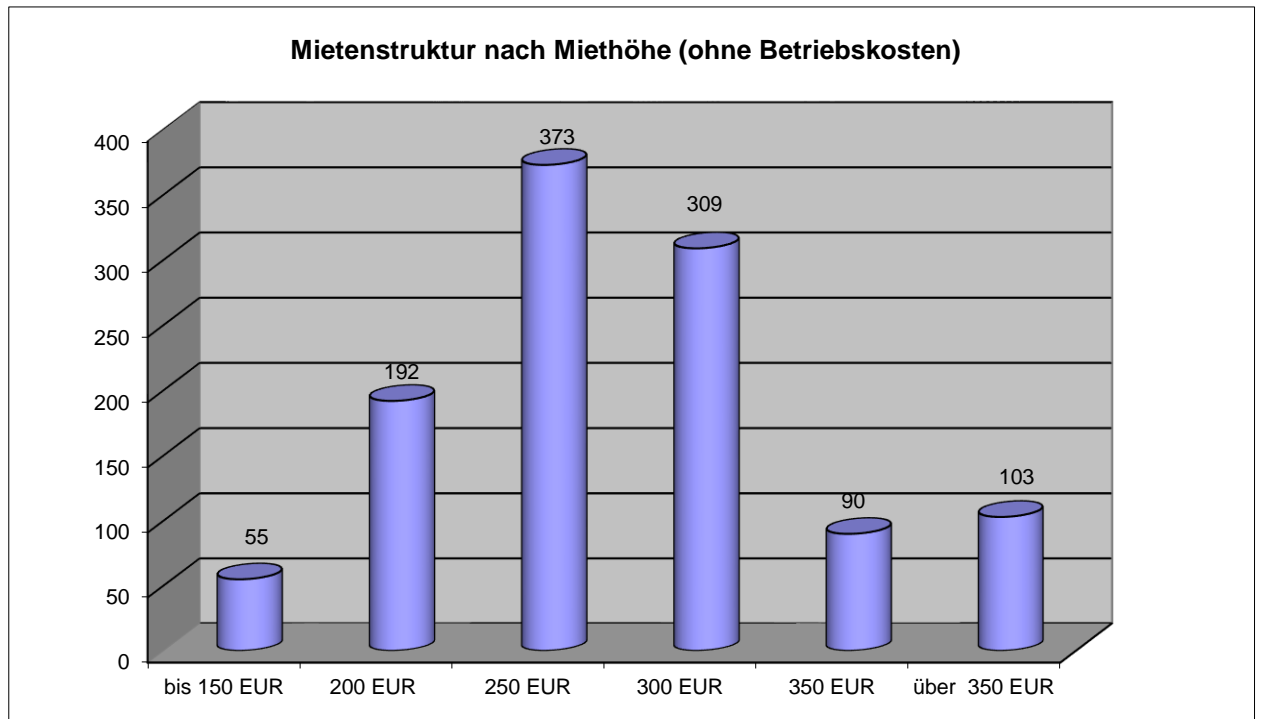
Der weiterhin anhaltende Trend zu Singlehaushalten und damit die Nachfrage nach kleineren Wohneinheiten ist ungebrochen. Aber auch größere Wohnungen für Familien mit Kindern werden nachgefragt.

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 4,50 €/m² nach 4,48 €/m² im Vorjahr. Die Mehrerlöse aus Wohnungsmieten betragen im Geschäftsjahr 152 T€.

Unsere **Mieten** gliedern sich wie folgt:



Die durchschnittliche Sollmiete je qm Wohnfläche/Monat liegt bei 4,50 EUR (Vorjahr 4,48 EUR).

Am Ende des Jahres waren 27 Wohnungen (Vorjahr: 30 Wohnungen) nicht vermietet, davon 23 Wohnungen wegen durchzuführender Instandhaltungs- u. Modernisierungsarbeiten. Dieses entspricht einer Leerstandsquote von 2,4 % (Vorjahr: 2,7 %).

Die Erlösschmälerungsquote lag bei 3,0 % (Vorjahr: 2,2 %) und ist gegenüber dem Vorjahr gestiegen.

Die Fluktuationsquote hat sich im Berichtsjahr auf 12,4 % (Vorjahr: 12,2 %) erhöht. Die häufigsten Kündigungsgründe sind dabei der berufliche oder private Ortswechsel (24 %), Hausstandszusammenlegung (16 %), Umzug innerhalb der Genossenschaft (20 %) sowie Todesfälle (15 %).

Die Zahlungsbereitschaft der Mieter hat sich gegenüber dem Vorjahr geringfügig verschlechtert. Die Forderungsausfälle betragen 3,9 T€ (Vorjahr: 2,6 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 31.12.2017 beliefen sich auf 14,0 T€ (Vorjahr: 15,6 T€).

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

Geschäftsentwicklung

Das Geschäftsergebnis 2017 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 159,4 T€ ab. Die maßgeblichen Kennzahlen, die für die Unternehmensentwicklung von Bedeutung sind, werden durch folgende Tabelle zusammengefasst:

	Plan 2018 TEUR	Ist 2017 TEUR	Plan 2017 TEUR
Umsatzerlöse aus Mieten	3.390	3.366	3.290
Instandhaltungsaufwendungen	950	973	950
Zinsaufwendungen	310	305	320
Jahresüberschuss	120	159	160

Die Aufwendungen und Erträge für das Berichtsjahr wurden konservativ geplant. Zu diesen Zahlen haben sich Abweichungen ergeben durch höhere Instandhaltungsaufwendungen und Bestandsveränderungen hinsichtlich noch nicht abgerechneter Betriebskosten.

Instandhaltung/Modernisierung

Für Instandhaltungsaufwendungen (Fremdleistungen) wurden 973 T€ (Vorjahr: 919 T€) aufgewendet. Zusätzlich wurden inkl. Eigenleistungen 815 T€ (Vorjahr: 702 T€) in die Modernisierung des Wohnungsbestandes investiert. Die Modernisierungstätigkeit wurde im Geschäftsjahr in 20 Wohnungen fortgesetzt. Die Maßnahmen wurden mit Eigenmitteln 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 31.12.2017 verzeichneten wir einen Mitgliederbestand von 1.928 (Vorjahr 1.911) Personen mit insgesamt 3.134 (Vorjahr 3.003) Geschäftsanteilen. Die Mitgliederzahl hat sich zum Vorjahr um 17 Mitglieder erhöht. Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder betrug zum Stichtag 656,0 T€ (Vorjahr 629,2 T€).

Personal

Die "Selbsthilfe" beschäftigte zum Ende des Geschäftsjahres neben einem hauptamtlichen Vorstandsmitglied ein nebenamtliches Vorstandsmitglied, 12 Arbeitnehmer, davon 7 Mitarbeiter im Regiebetrieb sowie 2 Teilzeitbeschäftigte. Wir danken allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die geleistete Arbeit und den gezeigten Einsatz.

2. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

2.1 Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2017 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31.12.2017 TEUR	%	31.12.2016 TEUR	%	Veränderung TEUR
Aktiva					
Anlagevermögen					
Immat. Vermögensg. und Sachanlagen	21.395,3	94,5	21.499,8	93,6	-104,5
Umlaufvermögen					
kurzfristig	1.221,9	5,4	1.446,5	6,3	-224,6
Rechnungsabgrenzungs- posten					
	4,0	0,1	15,2	0,1	-11,2
Gesamtvermögen	22.621,2	100,0	22.961,5	100,0	-340,3

	31.12.2017 TEUR	%	31.12.2016 TEUR	%	Veränderung TEUR
Passiva					
Eigenkapital	10.147,2	44,9	9.988,2	43,5	159,0
Rückstellungen	62,1	0,3	65,1	0,3	-3,0
Verbindlichkeiten					
- lang- und mittelfristig	11.095,6	49,0	11.582,2	50,4	-486,6
- kurzfristig	1.300,6	5,7	1.309,1	5,7	-8,5
Rechnungsabgrenzungs- posten					
	15,7	0,1	16,9	0,1	-1,2
Gesamtvermögen	22.621,2	100,0	22.961,5	100,0	-340,3

Das Anlagevermögen beträgt 94,5 % der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel gedeckt. Das Eigenkapital nahm im Berichtsjahr um 159 T€ zu. Davon entfallen 159,4 T€ auf den Jahresüberschuss abzgl. Dividendenausschüttung des Vorjahres zzgl. Nettogeschäftsguthabenzugang von 23,3 T€. (Die Eigenkapitalquote betrug 44,9 % gegenüber 43,5 % im Vorjahr bei gesunkenem Gesamtvermögen.)

Der Anteil der Dauerfinanzierungsmittel am Gesamtkapital beträgt am Bilanzstichtag 11.095,6 T€ (49 %) und ist um 486,6 T€ gesunken.

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 nach-

gekommen 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 2017

	2017 TEUR	2016 TEUR
Jahresüberschuss	159,4	189,6
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	922,1	835,3
Cashflow nach DVFA/SG	1.081,5	1.024,9
Abnahme / Zunahme kurzfristiger Rückstellungen	-3,1	-3,0
Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0,0	-6,0
Abnahme sonstige Aktiva	81,1	-33,2
Abnahme sonstige Passiva	-9,8	11,0
Zinsaufwendungen	305,4	301,2
Ertragsteueraufwand	0,2	0,3
Ertragsteuerzahlungen	-0,2	-0,3
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	1.455,1	1.294,9
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	0,0	-1,0
Einzahlungen aus den Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	0,0	6,0
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-818,3	-3.697,9
Einzahlungen aus den Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	0,8	1,1
Erhaltene Zinsen	0,1	0,1
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-817,4	-3.691,7
Veränderungen der Geschäftsguthaben	23,3	43,2
Einzahlung aus der Valutierung von Darlehen	0,0	2.939,0
Planmäßige Tilgungen	-486,6	-338,0
Gezahlte Zinsen	-305,4	-301,3
Gezahlte Dividenden	-23,7	-22,8
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-792,4	2.320,1
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-154,7	-76,7
Finanzmittelbestand zum 01.01.	243,1	319,8
Finanzmittelbestand zum 31.12.	88,4	243,1

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 154,7 T€ ab.

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 2017 wurde ein Jahresüberschuss von 159,4 T€ (Vorjahr: 189,6 T€) erzielt. Das Ergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

	2017 TEUR	2016 TEUR	Veränderung TEUR
Umsatzerlöse	4.451,8	4.160,0	291,8
Bestandsveränderung	-64,5	35,8	-100,3
Aktivierete Eigenleistung	96,3	84,0	12,3
sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,1	0,1	0,0
Sonstige betriebliche Erträge	42,8	34,6	8,2
Zwischensumme	4.526,5	4.314,5	212,0
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	2.091,7	1.961,5	130,2
Abschreibungen	922,1	835,3	86,8
Personalaufwand	810,7	782,5	28,2
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	305,4	301,3	4,1
Sonstige betriebliche Aufwendungen	122,7	133,5	-10,8
Steuern	114,5	110,8	3,7
Zwischensumme	4.367,1	4.124,9	242,2
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	159,4	189,6	-30,2

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

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung erhöhten sich insgesamt um 291,8 T€ (VJ 136,2 T€). Eigene aktivierungspflichtige Eigenleistungen bei Modernisierungen tragen mit 96,3 T€ (VJ 84,0 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.

B. Lagebericht

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.

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 2018 einen Jahresüberschuss in Höhe von 120 T€.

Für 2018 sind Investitionen für Instandhaltung und Modernisierung in Höhe von 1.800 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 22. Mai 2018

Der Vorstand:

14

Martin

Hemken

C. Kennzahlen

Kennzahlen

2017	2016
------	------

Eigenkapitalquote	$\frac{\text{bilanziertes Eigenkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$	44,9 %	43,5 %
Eigenkapitalrentabilität	$\frac{\text{Jahresüberschuss}}{\text{Eigenkapital}}$	1,6 %	1,9 %
Gesamtkapitalrentabilität	$\frac{\text{Jahresüberschuss} + \text{Fremdkapitalzinsen}}{\text{Bilanzsumme}}$	2,1 %	2,1 %
Return on Investment	$\frac{\text{Jahresüberschuss}}{\text{Bilanzsumme}}$	0,7 %	0,8 %
Anlageintensität	$\frac{\text{Anlagevermögen}}{\text{Bilanzsumme}}$	94,6 %	93,6 %
Anlagedeckungsgrad	$\frac{\text{Eigenkapital} + \text{Igr. RSt.} + \text{Igr. Fremdkap.}}{\text{Anlagevermögen}}$	99,3 %	100,3 %
Fremdkapitalkosteneinsatz	$\frac{\text{Zinsen u.ä. Aufwend. f. Igr. Fremdkap.}}{\text{Igr. Fremdkapital}}$	2,8 %	2,6 %
Kapitaldienstdeckung	$\frac{\text{Zinsen f. Igr. Fremdkap.} + \text{Tilg. f. Igr. Fremdk.}}{\text{Sollmieten}}$	23,4 %	19,7 %
Mietenmultiplikator	$\frac{\text{Anlagevermögen}}{\text{Sollmieten}}$	6,4	6,6
Leerstandsquote	$\frac{\text{Anzahl der leerstehenden Wohnungen}}{\text{Anzahl des Wohnungsbestandes}}$	2,4 %	2,7 %
Erlösschmälerungsquote	$\frac{\text{Erlösschmälerungen}}{\text{Sollmieten}}$	3,0 %	2,2 %

D. Jahresabschluss

Bilanz zum 31. Dezember 2017

Aktivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EURO	EURO	EURO
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		1.071,28	2.846,16
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	21.310.160,06		21.399.364,01
2. Grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten	23.987,66		25.732,22
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>60.104,08</u>	21.394.251,80	<u>71.171,62</u>
III. Finanzanlagen			
Sonstige Ausleihungen		<u>0,00</u>	<u>774,37</u>
Anlagevermögen insgesamt		21.395.323,08	21.499.888,38
B. Umlaufvermögen			
I. Unfertige Leistungen und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen		1.110.149,01	1.174.698,11
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	14.008,02		15.588,17
2. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>9.334,16</u>	23.342,18	<u>13.104,98</u>
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		88.381,72	243.088,03
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten	4.011,00		6.861,00
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	<u>0,00</u>	<u>4.011,00</u>	<u>8.355,67</u>
Bilanzsumme		<u>22.621.206,99</u>	<u>22.961.584,34</u>

Passivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EURO	EURO	EURO
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	34.230,00		37.800,00
2. der verbleibenden Mitglieder	<u>656.040,00</u>	690.270,00	<u>629.160,00</u>
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: EUR 2.100,00			(1.890,00)
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	1.101.881,38		1.085.940,32
davon aus Jahresüberschuss Geschäfts- jahr eingestellt: EUR 15.941,06			(18.961,48)
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>2.561.638,99</u>	9.313.450,33	<u>2.414.707,23</u>
davon aus dem Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: EUR 146.931,76			(117.598,30)
III. Bilanzgewinn/Bilanzverlust			
1. Jahresüberschuss	159.410,59		189.614,84
2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	<u>15.941,06</u>	<u>143.469,53</u>	<u>18.961,48</u>
Eigenkapital insgesamt:		10.147.189,86	9.988.190,87
B. Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen		62.095,00	65.100,00
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	10.233.913,21		10.675.696,13
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	861.701,30		906.526,91
3. Erhaltene Anzahlungen	1.063.382,07		1.125.345,50
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.946,04		1.498,56
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	182.700,41		130.387,37
6. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>52.540,56</u>	12.396.183,59	<u>51.866,76</u>
davon aus Steuern: EUR 21.001,16			(20.214,30)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 0,00			(0,00)
D. Rechnungsabgrenzungsposten		<u>15.738,54</u>	<u>16.972,24</u>
Bilanzsumme		<u>22.621.206,99</u>	<u>22.961.584,34</u>

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EURO	EURO	EURO
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung		4.451.894,98	4.160.010,79
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		64.549,10	35.799,22
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		96.354,80	84.032,43
4. Sonstige betriebliche Erträge		42.825,96	34.575,48
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		2.091.714,58	1.961.461,59
 Rohergebnis		2.434.812,06	2.352.956,33
 6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	653.506,43		633.458,52
b) Soziale Abgaben mit Altersversorgung	157.177,80	810.684,23	148.998,39
davon Altersversorgung EUR 16.647,08			(15.397,08)
7. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		922.126,86	835.254,70
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		122.703,47	133.534,66
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		11,50	68,42
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		305.390,36	301.311,46
11. Steuern vom Einkommen		222,55	258,72
 Ergebnis nach Steuern		273.696,09	300.208,30
 12. Sonstige Steuern		114.285,50	110.593,46
 13. Jahresüberschuss		159.410,59	189.614,84
 14. Einstellungen in Ergebnismrücklagen		15.941,06	18.961,48
 15. Bilanzgewinn		143.469,53	170.653,36

Anhang für das Geschäftsjahr 2017

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. 2017 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 96.354,80 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.

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

1. Die Zugänge bei den Grundstücken mit Wohnbauten betreffen die nachträglichen Herstellungskosten

für die Modernisierungen in 20 Wohneinheiten.

2. Die unter dem Umlaufvermögen ausgewiesenen unfertigen Leistungen beinhalten ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten.
3. 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	14.008,02	663,11	15.588,17
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>9.334,16</u>	<u>0,00</u>	<u>13.104,98</u>
	<u><u>23.342,18</u></u>	<u><u>663,11</u></u>	<u><u>28.693,15</u></u>

4. In der Position "Sonstige Vermögensgegenstände" sind keine Beträge grösseren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag entstehen.
5. 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	13.870,00	13.495,00
c) Resturlaubsansprüche	<u>32.725,00</u>	<u>36.105,00</u>
	<u><u>62.095,00</u></u>	<u><u>65.100,00</u></u>

6. Von den Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr:

Verbindlichkeiten	Geschäfts- jahr/EUR	Vorjahr EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	493.616,40	432.563,42
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	46.507,28	44.825,61
Erhaltene Anzahlungen	1.063.382,07	1.125.345,50
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.946,04	1.498,56
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	182.700,41	130.387,37
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>52.540,56</u>	<u>51.866,76</u>
	<u><u>1.840.692,76</u></u>	<u><u>1.786.487,22</u></u>

D. Jahresabschluss

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

Verbindlichkeiten	insgesamt EUR	Restlaufzeit			
		unter 1 Jahr EUR	1 bis 5 Jahre EUR	über 5 Jahre EUR	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	10.233.913,21	493.616,40	1.801.303,21	7.938.993,60	Grundpfandrecht
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	861.701,30	46.507,28	204.144,56	611.049,46	Grundpfandrecht
Erhaltene Anzahlungen	1.063.382,07	1.063.382,07	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.946,04	1.946,04	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	182.700,41	182.700,41	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	52.540,56	52.540,56	0,00	0,00	
	<u>12.396.183,59</u>	<u>1.840.692,76</u>	<u>2.005.447,77</u>	<u>8.550.043,06</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:

	Geschäftsjahr/ EUR	Vorjahr EUR
a) Betriebskosten	1.067.983,61	991.264,78
b) Instandhaltungskosten	919.256,57	774.189,97
c) Teilmodernisierungen	53.800,69	145.176,24
e) Andere Aufwendungen	50.673,71	50.830,60
	<u>2.091.714,58</u>	<u>1.961.461,59</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	-	2
	<u>13</u>	<u>2</u>

5. Mitgliederentwicklung/Geschäftsguthaben

Anfang 2017	1.911
Zugang 2017	132
Abgang 2017	<u>115</u>
Ende 2017	<u>1.928</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 26.880,00 erhöht.

6. Gewinnverwendung

Der Bilanzgewinn beträgt EUR 143.469,53. Wir schlagen vor, diesen Betrag wie folgt zu verwenden:

■ Ausschüttung einer Dividende auf das am 01. 01. 2017 dividenden- berechtigte Guthaben	EUR	25.074,00
■ Zuweisung zur freien Rücklage	EUR	<u>118.395,53</u>
	EUR	<u>143.469,53</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-
Maïke 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 22. Mai 2018

Der Vorstand:

Martin

Hemken

E. Bericht des Aufsichtsrates

Im Geschäftsjahr 2017 hat sich der Aufsichtsrat in 8 gemeinsamen Sitzungen vom Vorstand über die Lage und Entwicklung der Genossenschaft, bedeutende Geschäftsvorfälle und wesentliche Fragen zur Geschäftspolitik unterrichten lassen.

Neben den gemeinsamen Sitzungen trat der Bauausschuss im abgelaufenen Jahr 8-mal und der Wohnungsausschuss 12-mal zusammen. Der Prüfungsausschuss führte 5 Sitzungen durch und prüfte in verschiedenen Bereichen der Finanzbuchführung. Dabei haben sich keine Beanstandungen ergeben.

Die ordentliche Mitgliederversammlung fand am 22. Juni 2017 statt. Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2016 wurde genehmigt und dem Vorstand und Aufsichtsrat jeweils einstimmig Entlastung erteilt.

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.

Die gesetzlich vorgeschriebene Prüfung des Jahresabschlusses 2016 durch den Verband der Wohnungswirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V. fand in der Zeit vom 14. August 2017 bis 31. August 2017 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 2017 wurde nach der Prüfung durch den Prüfungsausschuss am 22. Mai 2018 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 2017 in der vorgelegten Form festzustellen,
- dem Vorschlag des Vorstandes zur Verwendung des Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2017 zuzustimmen,
- dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2017 Entlastung zu erteilen.

In diesem Jahr scheiden turnusgemäß die Aufsichtsratsmitglieder

- Edgar Gätje und
- Karl Müller

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 22. Mai 2018

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)

55	192	373	309	90	103	1122
bis 150 EUR	200 EUR	250 EUR	300 EUR	350 EUR	über 350 EUR	

Mietenstruktur nach EUR/qm Wohnfläche (ohne Betriebskosten)

5	15	45	98	182	385	392	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

	120	273	364	221	99	37	8	1122
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 Treppenheç BK-Gebühç Deichacht

1,8 0,2 100

Energieaus: Sonstige Betriebskosten