

# Geschäftsbericht

## 2019



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



# **Geschäftsbericht**

und

# **Jahresabschluss**

# **2019**

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

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

**E-Mail:  
[info@selbsthilfe-emden.de](mailto:info@selbsthilfe-emden.de)**

**Internetadresse:  
[www.selbsthilfe-emden.de](http://www.selbsthilfe-emden.de)**

## Inhaltsverzeichnis

	<b>Seite</b>
<b>A. Allgemeine Angaben</b>	
Auf einen Blick	1
Verwaltungsorgane	2
<b>B. Lagebericht</b>	
Gesamtwirtschaftliche Entwicklungen	3-6
Rahmenbedingungen	6
Grundlage des Unternehmens	7
Hausbewirtschaftung	8
Vermietung	8-9
Geschäftsentwicklung	10
Instandhaltung/ Modernisierung	10
Mitglieder	11
Personal	11
<b>Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft</b>	
Vermögenslage	12
Finanzlage	13
Kapitalflussrechnung	13-14
Ertragslage	14
Prognose-, Chancen- und Risikobericht	14-15
<b>C. Kennzahlen</b>	16
<b>D. Jahresabschluss</b>	
Bilanz	17-18
Gewinn- und Verlustrechnung	19
Anhang	20-28
Gewinnverwendung	27
<b>E. Bericht des Aufsichtsrates</b>	29
<b>F. Wohnungsübersicht</b>	30

## A. Allgemeine Angaben

### Wohnungsbau-Genossenschaft "Selbsthilfe" eG, Emden

#### auf einen Blick

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
- Mitglieder	1.885	1.915
- Geschäftsanteile	3.210	3.215
- Bestand		
- Wohnungen	1.122	1.122
- Garagen	67	67
- Verwaltungsgebäude	1	1
- Laden	0	1
- Werkstatt	1	1
mit Garagen	4	4
- Gästewohnung	1	1
	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
- Bilanzsumme	24.391.684,91	22.805.874,35
- Anlagevermögen	22.819.767,13	21.332.165,46
- Umlaufvermögen	1.569.806,78	1.470.797,89
- Rechnungsabgrenzungsposten	2.111,00	2.911,00
- Geschäftsguthaben	723.030,00	708.960,00
- Rücklagen	9.540.248,70	9.444.539,52
- Rückstellungen	71.590,00	64.530,00
- Verbindlichkeiten	13.973.271,87	12.457.691,31
- Rechnungsabgrenzungsposten	14.702,82	15.910,62
- Umsatzerlöse	4.411.471,41	4.417.703,55
- Bilanzgewinn	68.841,72	114.242,90

### Verwaltungsorgane

#### Vorstand

Holger Martin  
Geschäftsführer

hauptamtlich

Harald Hemken  
Rechtsanwalt

nebenamtlich

#### Aufsichtsrat

Walter Davids  
Güteprüfer i.R.

Vorsitzender

Marianne Kandziora  
Verw.-Angestellte i.R.

stellv. Vorsitzende

Edgar Gätje  
Kfm. Angestellter

Schriftführer

Maike Fischer  
Dipl.-Kauffrau

stellv. Schriftführerin

Joachim Freese  
Montagewerker i.R.

Aufsichtsratsmitglied

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

Aufsichtsratsmitglied

Heinz Petersen  
Energieanlagenelektroniker i.R.

Aufsichtsratsmitglied

Stephanie Vergiris  
Lehrerin

Aufsichtsratsmitglied

### Wirtschaftliche Entwicklung und Ausblick: Europäisches Umfeld / Prognose für Deutschland

#### Wirtschaft weiter auf Wachstumskurs - Staat erzielt Rekordüberschuss

Deutschland konnte nach den bisher vorliegenden Zahlen auch 2019 ein Wirtschaftswachstum verzeichnen - und damit das zehnte Jahr in Folge.

Verglichen mit den letzten Jahren hat das Wachstum jedoch an Schwung verloren. 2014, 2016 und 2017 war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) um jeweils mehr als 2 Prozent gestiegen. 2015 und 2018 schlossen mit einem Plus von immer noch 1,7 bzw. 1,5 Prozent ab.

Dagegen ist das preis-/ kalenderbereinigte BIP im abgelaufenen Jahr 2019 um gerade 0,6 Prozent gestiegen und lag damit deutlich unter dem Durchschnitt der letzten zehn Jahre (+1,3 Prozent).

Während im ersten Quartal 2019 gegenüber dem Vorjahresquartal noch ein relativ starker Anstieg der Wirtschaftsleistung gemessen wurde (kalenderbereinigt + 1,0 Prozent), fiel der Zuwachs im zweiten und dritten Quartal deutlich geringer aus (+ 0,3 bzw. 0,5 Prozent).

Hauptgrund für die schwächere Entwicklung waren Rückgänge auf der Entstehungsseite des BIP. So ist die Wirtschaftsleistung im produzierenden Gewerbe, das für ein Viertel der Gesamtwirtschaft steht, deutlich zurückgegangen (- 3,6 Prozent). Vor allem der schwache Beitrag der Automobilindustrie hinterließ Spuren. Im Gegensatz dazu kamen deutlich positive Beiträge von der Dienstleistungsseite und insbesondere vom Baugewerbe (+ 2,9 Prozent bzw. 4,0 Prozent). Vor allem der Wohnungsbau erweist sich damit erneut als wesentliche Stütze der noch positiven wirtschaftlichen Entwicklung.

Zur wirtschaftlichen Entwicklung haben sowohl die Binnennachfrage als auch der Export beigetragen. Allerdings nahm der Export nicht mehr so stark zu wie in den Vorjahren (preisbereinigt + 0,9 Prozent). Dagegen wurden im Vorjahresvergleich mehr Waren und Dienstleistungen importiert (+ 1,9 Prozent).

Das wirtschaftliche Wachstum in 2019 wurde wesentlich vom Konsum gestützt. Die privaten Konsumausgaben lagen preisbedingt um 1,6 Prozent über dem Vorjahr, die des Staates stiegen sogar um 2,5 Prozent. In beiden Bereichen fiel der Anstieg stärker aus als in den beiden Vorjahren.

Die Bruttoanlageinvestitionen legten kräftig zu. Preisbereinigt stiegen die Bauinvestitionen im Vorjahresvergleich um 3,8 Prozent. Haupttreiber waren der Wohnungs- und der Tiefbau. Auch die Investitionen in Forschung und Entwicklung stiegen im Vorjahresvergleich deutlich (+ 2,7 Prozent). Weniger dynamisch war hingegen die Entwicklung der Ausrüstungsinvestitionen (Maschinen/ Geräte/ Fahrzeuge). Hier lag das Plus bei nur 0,4 Prozent.

Die Bruttoinvestitionen insgesamt (Bruttoanlageinvestitionen inkl. Vorratsveränderung) war im Jahresvergleich 2019/ 2018 sogar rückläufig (- 1,7 Prozent). Ursächlich ist die schwache Industrieproduktion bei gleichzeitig noch gestiegenen Exporten.

Auf der Verteilungsseite ist erneut ein deutlicher Anstieg bei den Arbeitseinkommen festzustellen (+ 4,5 Prozent jeweils in 2018/ 2019). Unternehmens- und Vermögenseinkommen waren das zweite Jahr in Folge rückläufig (- 0,5 bzw. - 2,9 Prozent).

Insgesamt belasten grundsätzlich Unsicherheiten im außenwirtschaftlichen Bereich (Handelskonflikte, Brexit und geopolitische Konflikte) sowie anstehende Strukturveränderungen u.a. in der Automobilindustrie das wirtschaftliche Klima.

Der Staat kann nach vorläufigen Berechnungen auch 2019 - und damit das achte Mal in Folge - einen deutlichen Überschuss verbuchen (+ 49,8 Mrd. Euro). An das Rekordergebnis des Jahres 2018 konnte aber nicht angeknüpft werden (62,4 Mrd. Euro). Der größte Anteil des Überschusses entfällt auf den Bund (19,2 Mrd.). Die Länder folgen mit 13,3 Mrd. Euro. Auch die Sozialversicherungen verzeichnen ein Plus (10,7 bzw. 6,6 Mrd. Euro).

### **Erwerbstätigkeit in Deutschland erreicht historischen Höchststand Arbeitslosenquote sinkt - Zuwanderung sinkt**

Die gesamtdeutsche Wirtschaftsleistung wurde 2019 von 45,3 Mio. Erwerbstätigen erbracht. Damit steigt die jahresdurchschnittliche Erwerbstätigenzahl um rund 400.000 (bzw. 0,9 Prozent) - der höchste Stand seit der Wiedervereinigung. Ursächlich ist ein Anstieg der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung, getrieben durch eine höhere Erwerbsbeteiligung (im EU-Vergleich hat Deutschland die höchste Erwerbstätigenquote) und Zuwanderung von Arbeitskräften aus dem Ausland. Die Zahlen geringfügig Beschäftigter bzw. Selbstständiger sind leicht rückläufig. Allerdings ist die Zahl der Mehrfachbeschäftigten (Menschen mit mehreren Arbeitsverhältnissen) laut Bundesagentur für Arbeit gestiegen (um 3,6 Prozent bzw. 123.600 auf 3.538.000). Die höhere Erwerbsbeteiligung der Bevölkerung und Zuwanderung konnten negative demografische Effekte für den Arbeitsmarkt bislang noch ausgleichen. Für einen rein zahlenmäßigen Erhalt des Arbeitskräftepotenzials müsste die Nettozuwanderung nach Berechnungen des Instituts für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung (IAB) höher sein als in der Vergangenheit. Modellrechnungen zeigen, dass bis 2025 rund 450.000 Zuzüge pro Jahr, zwischen 2026 bis 2035 etwa 600.000 Zuzüge pro Jahr und zwischen 2036 bis 2050 rund 550.000 Zuzüge pro Jahr notwendig wären.

Das Wirtschaftswachstum und die gute Arbeitsmarktsituation machen Deutschland weiter zu einem Hauptziel der EU-Binnenmigration. Die Nettozuwanderung 2016 und 2017 lag bei 500.000 bzw. 416.000. Zuletzt (2018) lag die Nettozuwanderung bei 400.000. Perspektivisch wird eher mit einer noch sinkenden Nettozuwanderung gerechnet.

2019 waren jahresdurchschnittliche 2,27 Mio. Menschen arbeitslos gemeldet. Die Arbeitslosenquote sank weiter auf 5,0 Prozent (davor 5,2 Prozent). 2009 lag die Arbeitslosenquote noch bei 8,1 Prozent. Im Ländervergleich hatte erneut Bremen die höchste Arbeitslosigkeit (9,9 Prozent) und Bayern die niedrigste (2,8 Prozent). Angesichts der steigenden gesamtwirtschaftlichen Risiken wird für 2020 mit einem leichten Anstieg der Arbeitslosenquote gerechnet (auf 5,1 Prozent).

### **Grundstücks- und Wohnungswirtschaft weiter mit wichtigem Beitrag**

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, mit immer noch 10,6 Prozent der gesamtdeutschen Bruttowertschöpfung, wuchs um 1,4 Prozent (Vorjahr 1,1 Prozent). Zum Vergleich: Auf Finanz- und Versicherungsdienstleistungen entfallen 3,9 Prozent der Bruttowertschöpfung. Die unterdurchschnittliche Entwicklung der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft ist ein Indikator für die tendenziell geringere Konjunkturabhängigkeit der Branche. So hatte die Branche im Krisenjahr 2009 als einer der wenigen Wirtschaftsbereiche ein positives Wachstum. In jeweiligen Preisen erzielte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft 2019 eine Bruttowertschöpfung von 326,7 Mrd. Euro (nach 315,9 , 308,6 bzw. 305,2 Mrd. in den Vorjahren). 2019 waren 430.000 Menschen in diesem Sektor beschäftigt.

### **Wirtschaftsfaktor Wohnungsbau**

Das Bauvolumen insgesamt hat 2019 gegenüber dem Vorjahr noch einmal deutlicher zugelegt (430,2 Mrd. Euro bzw. + 8,7 Prozent). Gestützt wird die Entwicklung wesentlich vom Wohnungsbau. In den Neubau bzw. die Modernisierung des Bestandes flossen 2019 laut DIW rund 244,6 Mrd. Euro (+ 8,8 Prozent gegenüber Vorjahr). 78,5 Mrd. bzw. 166,1 Mrd. Euro entfielen 2019 auf den Wohnungsneubau bzw. Bauleistungen im Bestand (davor 71,7 bzw. 153,1). Der öffentliche Bau legte um 11,2 Prozent und der Wirtschaftsbau um 7,4 Prozent zu (60,7 bzw. 124,9 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 459 Mrd. gerechnet, 2021 mit 485 Mrd. Euro (+6,6 bzw. 5,8 Prozent). Den genannten nominalen Steigerungen werden schwächere reale Zuwächse gegenüberstehen. Tragende Säule bleibt der Wohnungsbau mit einem erwarteten Plus von 4,1 bzw. 3 Prozent in diesem und im nächsten Jahr.

## B. Lagebericht

Folge der zuletzt zwar leicht gesunkenen, aber immer noch historisch hohen Kapazitätsauslastung (bei 80 Prozent) auf der bauausführenden Seite, sind steigende Preise für Bauleistungen. So lagen die Preise für konventionell gefertigte Wohngebäude im November 2019 (letzter Datenstand) 3,8 Prozent über dem Vorjahresmonat. Im Vergleich zum August 2019 erhöhten sich die Preise im November 2019 um 0,5 Prozent. Rohbauarbeiten sind von November 2018 bis November 2019 um 3,6 Prozent teurer geworden. Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten kosteten 4,1 Prozent, Erdarbeiten 5,2 Prozent und Zimmer- und Holzbauarbeiten 2,5 Prozent mehr.

Die Preise für Ausbauarbeiten legten im Vergleichszeitraum 3,9 Prozent zu. Heizanlagen- und zentrale Wassererwärmungsanlagen wurden 4,0 Prozent, Nieder- und Mittelspannungsanlagen 4,9 Prozent und Metallbauarbeiten 4,3 Prozent teurer. Wärmedämm-Verbundsysteme legten um 4,2 Prozent zu. Ebenso verteuerten sich Instandhaltungsarbeiten (ohne Schönheitsreparaturen) um 4,1 Prozent. Zum Vergleich: die allgemeine Teuerung/ Inflation im Gesamtjahr 2019 lag nach letzten Berechnungen bei 1,4 Prozent.

Zugelegt haben sowohl die Lohn- als auch die Materialkosten. Nicht zuletzt mit Hinweis auf den in der Branche besonders ausgeprägten Fachkräftemangel wird sich die Entwicklung absehbar fortsetzen - die jüngste Tarifeinigung weist die Richtung (+ 5,7 Prozent). Zusätzlich befeuert wird die Entwicklung durch staatliche Impulse wie Baukindergeld und Sonder-AfA.

Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau sind grundsätzlich positiv. Die Zinsen für Baugeld sind (weiter) auf sehr niedrigem Niveau, gleichzeitig sind die Renditen für Anlagealternativen gering. Allerdings sind auch die im Wohnungsbau noch erzielbaren Renditen deutlich gesunken (gerade in Wohnungsmärkten mit hoher Nachfrage). Setzt sich diese Entwicklung fort, sind Rückgänge beim Wohnungsbau nicht auszuschließen. Bereits jetzt ist eine teilweise Verlagerung der Investitionstätigkeit weg von den Metropolen festzustellen.

Die Arbeitsmarkt- und Einkommensaussichten sind weiter positiv. Die hohe Nettozuwanderung sorgt in den meisten Wohnungsteilmärkten weiter für eine gute Wohnraumnachfrage - insbesondere in großen Städten und Verdichtungsräumen. Alle vorlaufenden Indikatoren im Wohnungsbau deuten darauf hin, dass der Aufwärtstrend 2020 fortgesetzt wird. Entsprechend sind die Geschäftserwartungen der Wohnungswirtschaft grundsätzlich noch positiv. Belastungen gehen weiter von der laufenden Debatte um immer weitergehende ordnungsrechtliche Eingriffe in den Wohnungsmarkt aus.

### **Plus bei Baugenehmigungen - Mehr genehmigte Wohnungen in Mehrfamilienhäusern**

2019 wurden nach bisherigem Stand (November) 319.200 Wohnungen genehmigt (+1,3 Prozent bzw. 4.000 gegenüber Vorjahreszeitraum). Für das Gesamtjahr 2019 wird mit ca. 360.000 Genehmigungen gerechnet. 2018 wurden 346.800 Genehmigungen erteilt (davor 347.900). Bis November 2019 entfielen auf den reinen Neubau 275.000 Genehmigungen (+ 0,2 Prozent oder 600 gegenüber Vorjahreszeitraum), 163.500 Einheiten davon in Mehrfamilienhäusern (+ 0,9 Prozent oder 1.473). Nach Rückgängen in den Vorjahren wurden wieder mehr Ein- und Zweifamilienhäuser genehmigt - insgesamt 83.600 (+ 1,5 bzw. 0,9 Prozent). Mit 75.000 leicht rückläufig war die Zahl der genehmigten Eigentumswohnungen (- 1,7 Prozent).

Zur Bedienung der tatsächlichen Wohnungsnachfrage müsste die Zahl der Baugenehmigungen steigen. Prognosen zufolge liegt der jährliche Neubaubedarf deutschlandweit bei rund 350.000 bis 400.000 Wohnungen (davon rund 80.000 im sozialen Mietwohnungsbau, 60.000 im preisgünstigsten Marktsegment). Der gesamtdeutsche Wohnungsbestand ist nach letztem Datenstand auf 42,2 Mio. Einheiten angewachsen (darunter ca. 1,2 Mio. Sozialwohnungen). Statistisch stehen jedem Einwohner 46,7 m<sup>2</sup> Wohnfläche zur Verfügung (ein neuer Höchstwert). Gleichwohl leben 7 Prozent der Bevölkerung in einer überbelegten Wohnung (zu wenige Zimmer im Verhältnis zur Haushaltsgröße). In den Städten lag der Anteil mit durchschnittlich 11 Prozent deutlich höher als in ländlichen Gebieten.

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

## B. Lagebericht

### Fertigstellungen weiter unter Bedarf

Fertigstellungszahlen für das abgelaufene Jahr liegen frühestens Mitte Mai vor. Gerechnet wird mit etwa 310.000 für das Gesamtjahr 2019. 310.000 Fertigstellungen erwartet der Hauptverband der Deutschen Bauindustrie auch für 2020. Tatsächlich realisiert wurden laut Statistischem Bundesamt in 2018 = 285.900, 2017 = 284.800, 2016 = 277.700, 2015 = 247.700 Einheiten. Trotz steigender Tendenz ist eine Deckung des prognostizierten Neubaubedarfs auch angesichts der weitgehend ausgelasteten Kapazitäten auf der bauausführenden Seite wenig wahrscheinlich. Fertigstellungen in der von der Bauindustrie genannten Größenordnung gab es zuletzt 2001 (326.200 bei 348.300 Genehmigungen im Vorjahr).

### Wachsender Bauüberhang

Ein Indiz für fehlende Kapazitäten ist der hohe Bauüberhang (Zahl der genehmigten, aber noch nicht begonnenen bzw. noch im Bau befindlichen Wohnungen). Derzeit warten 693.300 genehmigte Wohnungen auf ihre Fertigstellung (davor 653.000). Damit setzte sich der seit 2018 anhaltende Anstieg fort. Damals belief sich der Bauüberhang auf 320.000 Einheiten.

### Prognose für Deutschland

Trotz bestehender globaler Unsicherheiten wird für das laufende und das Folgejahr mit einer leicht besseren Fortsetzung der positiven wirtschaftlichen Entwicklung gerechnet. Das Bruttoinlandsprodukt soll 2020 nach Meinung führender Wirtschaftsforschungsinstitute mit 1 Prozent bis 1,4 Prozent wachsen. Der Bund erwartet 1 Prozent, der IWF rechnete mit 1,1 Prozent.

Gleichwohl gibt es zahlreiche Risiken für die künftige Wirtschaftsentwicklung der Exportnation. Gleiches gilt mit Blick auf die insgesamt gute Kapazitätsauslastung und hier auch den zunehmenden Fachkräftemangel. Nach den sehr niedrigen Inflationsraten der Jahre 2015/ 2016 (0,3 Prozent bzw. 0,5 Prozent) war 2017 ein Anstieg auf moderate 1,5 Prozent zu verzeichnen. 2018 wurden 1,8 Prozent festgestellt, 2019 1,4 Prozent. Haupttreiber waren steigende Preise für Energie-, und Nahrungsmittel. Mieten haben sich mit 1,4 Prozent auf dem Niveau der allgemeinen Teuerung bewegt.

### Rahmenbedingungen

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

Die Bevölkerungsentwicklung Emdens war in den letzten Jahren positiv. Mit Stand vom 31.12.2018 lag die Bevölkerung bei 50.195.

Trotz der positiven Bevölkerungsentwicklung gab es in Emden im Jahr 2017 mehr Wohnungen als Haushalte. Auf Basis der getroffenen Annahmen kann auch zukünftig von einer stabilen Bevölkerungszahl in Emden ausgegangen werden. Laut der Bevölkerungsprognose wird ein Anstieg der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung (Haupt- und Nebenwohnsitze bis zum Jahr 2035 in der Höhe von 0,4 %) prognostiziert.

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

## **B. Lagebericht**

### **Grundlage des Unternehmens**

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

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

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

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

## B. Lagebericht

### Hausbewirtschaftung

Die Genossenschaft bewirtschaftete zum 31.12.2019 einen Bestand von 1.122 eigenen Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 62.382,14 m<sup>2</sup>. Die durchschnittliche Wohnungsgröße lag bei 55,60 m<sup>2</sup>.

	Häuser	Wohnungen	Wohnflächen
Altbauten (bis zum 20. 6. 1948 erstellt)	199	479	26.446,66 m <sup>2</sup>
Neubauten (ab 21. 6. 1948 erstellt)	113	643	35.935,48 m <sup>2</sup>
	<u>312</u>	<u>1.122</u>	<u>62.382,14 m<sup>2</sup></u>

Sonstige Mieteinheiten werden wie folgt nachgewiesen:

- 1 Laden im Umbau zu zwei altengerechten Wohnungen
- 67 Garagen

Im Eigentum der Genossenschaft stehen außerdem:

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

In 2019 hat die Selbsthilfe keine Neubautätigkeit ausgeübt.

### Vermietung

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

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

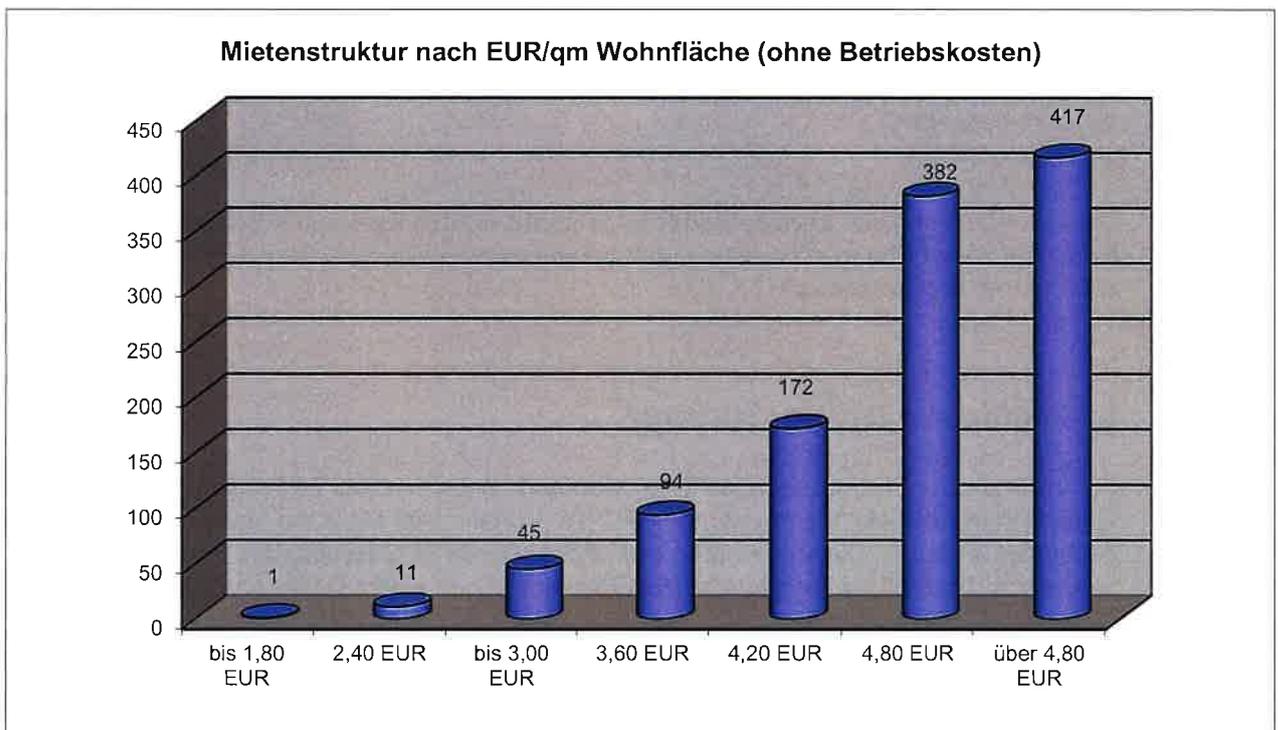
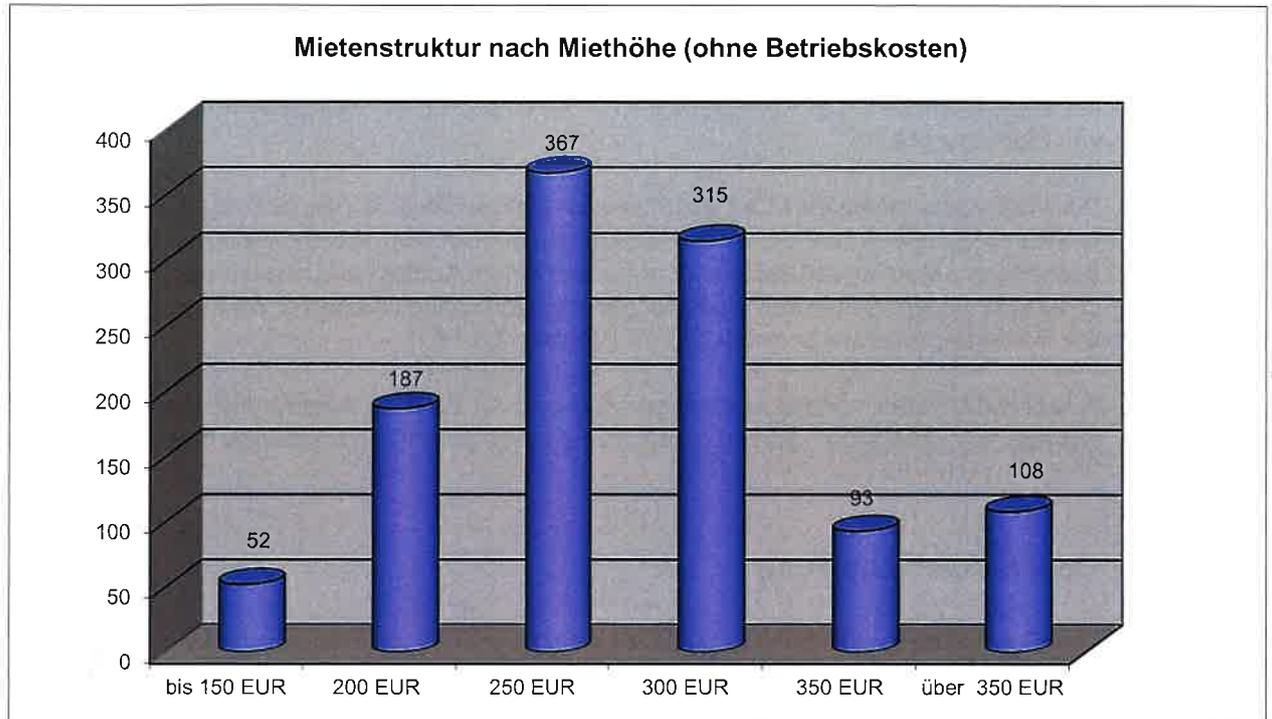
Wie bereits in den zurückliegenden Jahren werden wir mit erheblichen Investitionen in Instandhaltung und Modernisierung versuchen, die Nachfrage nach guten und günstigen Wohnungen zu befriedigen.

Die Mehrerlöse aus Wohnungsmieten betragen im Geschäftsjahr 27,3 T€, wobei die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung um 6,2 T€ geringer ausgefallen sind, bedingt durch die Umstellung der Abrechnung bei den Betriebskosten für Wasser- und Kanalgebühren. Generelle Mietanpassungen erfolgten nicht.

Die durchschnittliche Sollmiete betrug 4,57 €/m<sup>2</sup> nach 4,53 €/m<sup>2</sup> im Vorjahr.

## B. Lagebericht

Unsere **Mieten** gliedern sich wie folgt:



Die durchschnittliche Sollmiete je qm Wohnfläche/Monat liegt bei 4,57 EUR (Vorjahr 4,53 EUR).

## B. Lagebericht

Am Ende des Jahres waren 45 Wohnungen (Vorjahr: 36 Wohnungen) nicht vermietet, davon 41 Wohnungen wegen durchzuführender Instandhaltungs- u. Modernisierungsarbeiten. Dieses entspricht einer Leerstandsquote von 4,0 % (Vorjahr: 3,2 %).

Die Erlösschmälerungsquote lag bei 3,6 % (Vorjahr: 3,0 %) und ist gegenüber dem Vorjahr leicht gestiegen.

Die Fluktuationsquote ist im Berichtsjahr auf 13,3 % (Vorjahr: 13,4 %) leicht gesunken. Die häufigsten Kündigungsgründe sind dabei der berufliche oder private Ortswechsel (27 %), Umzug innerhalb der Genossenschaft (15 %), Todesfälle (11 %) sowie Hausstandszusammenlegung und Erwerb von Eigentum (18 %).

Die Mietforderungen zum 31.12.2019 beliefen sich auf 25,3 T€ (Vorjahr: 19,5 T€).

Die Zahlungsbereitschaft der Mieter hat sich gegenüber dem Vorjahr geringfügig verschlechtert.

Bei unserem Mahnwesen setzen wir auf persönlichen Kontakt und versuchen frühzeitig, eine gemeinsame Lösung zu finden. Außerdem holen wir generell Bonitätsauskünfte vor Neuvermietungen ein.

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

Nutzer mit Mietrückständen wurden gemahnt und zur Zahlung aufgefordert. Dabei wurden rückständige Beträge auch gerichtlich geltend gemacht. Es wurde eine Räumungsklage durchgeführt.

### Geschäftsentwicklung

Das Geschäftsergebnis 2019 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 76,5 T€ ab. Die maßgeblichen Kennzahlen, die für die Unternehmensentwicklung von Bedeutung sind, werden durch folgende Tabelle zusammengefasst:

	Plan 2020 TEUR	Ist 2019 TEUR	Plan 2019 TEUR
Umsatzerlöse aus Mieten	3.430	3.418	3.405
Instandhaltungsaufwendungen	850	993	950
Zinsaufwendungen	300	273	300
Jahresüberschuss	70	76,5	70

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

### Instandhaltung/Modernisierung

Für Instandhaltungsaufwendungen (Fremdleistungen) wurden 993 T€ (Vorjahr: 987 T€) aufgewendet. Zusätzlich wurden inkl. Eigenleistungen 912 T€ (Vorjahr: 896 T€) in die Modernisierung des Wohnungsbestandes investiert. Die Modernisierungstätigkeit wurde im Geschäftsjahr in 23 Wohnungen fortgesetzt. Die Maßnahmen wurden mit Eigenmitteln und einem Darlehen in Höhe von 500 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 31.12.2019 verzeichneten wir einen Mitgliederbestand von 1.885 (Vorjahr 1.915) Personen mit insgesamt 3.210 (Vorjahr 3.215) Geschäftsanteilen. Die Mitgliederzahl hat sich zum Vorjahr um 30 Mitglieder verringert. Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder betrug zum Stichtag 673,5 T€ (Vorjahr 674,5 T€).

### **Personal**

Die "Selbsthilfe" beschäftigte zum Ende des Geschäftsjahres neben einem hauptamtlichen Vorstandsmitglied ein nebenamtliches Vorstandsmitglied, 12 Arbeitnehmer, davon 7 Mitarbeiter im Regiebetrieb sowie 3 Teilzeitbeschäftigte und eine Auszubildende. 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 31.12.2019 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31.12.2019 TEUR	%	31.12.2018 TEUR	%	Veränderung TEUR
<b>Aktiva</b>					
<b>Anlagevermögen</b>					
Immat. Vermögensg.und Sachanlagen	22.819,8	93,5	21.332,2	93,5	1.487,6
<b>Umlaufvermögen</b>					
kurzfristig	1.569,8	6,4	1.470,8	6,4	99,0
<b>Rechnungsabgrenzungs- posten</b>	2,1	0,1	2,9	0,1	-0,8
<b>Gesamtvermögen</b>	24.391,7	100,0	22.805,9	100,0	1.585,8

	31.12.2019 TEUR	%	31.12.2018 TEUR	%	Veränderung TEUR
<b>Passiva</b>					
<b>Eigenkapital</b>	10.332,1	42,3	10.267,7	45,0	64,4
<b>Rückstellungen</b>	71,6	0,3	64,5	0,3	7,1
<b>Verbindlichkeiten</b>					
- lang- und mittelfristig	12.671,4	52,0	11.150,6	48,9	1.520,8
- kurzfristig	1.301,9	5,3	1.307,2	5,7	-5,3
<b>Rechnungsabgrenzungs- posten</b>	14,7	0,1	15,9	0,1	-1,2
<b>Gesamtvermögen</b>	24.391,7	100,0	22.805,9	100,0	1.585,8

Das Anlagevermögen beträgt 93,5 % der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel gedeckt. Das Eigenkapital nahm im Berichtsjahr um 64,4 T€ zu. Davon entfallen 76,5 T€ auf den Jahresüberschuss abzgl. Dividendenausschüttung des Vorjahres zzgl. Nettogeschäftsguthabenzugang von 14 T€. Die Eigenkapitalquote beträgt 42,3 % gegenüber 45 % im Vorjahr bei gestiegenem Gesamtvermögen.

Der Anteil der Dauerfinanzierungsmittel am Gesamtkapital beträgt am Bilanzstichtag 12.671,3 T€ (52 %) und ist um 1.520,8 T€ zum Vorjahr gestiegen. Die Erhöhung der langfristigen Verbindlichkeiten ergibt sich aus Neuaufnahmen für die laufende Modernisierung (500 T€) sowie den Ankauf der Erbbaugrundstücke (1.500 T€) abzüglich Tilgungen (479,2 T€).

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 sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Banken termingerecht nachgekommen wird. Die Zahlungsströme wurden so gestaltet, dass jederzeit die notwendige Liquidität zur Verfügung stand.

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

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

#### Kapitalflussrechnung für 2019

	2019 TEUR	2018 TEUR
Jahresüberschuss	76,5	126,9
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1018,2	986,5
<b>Cashflow nach DVFA/SG</b>	<b>1.094,7</b>	<b>1.113,4</b>
Verlust aus dem Abgang von Anlagevermögen	0,0	0,3
Abnahme / Zunahme kurzfristiger Rückstellungen	7,1	2,4
Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0,0	0,0
Zunahme sonstige Aktiva	-56,6	11,4
Abnahme sonstige Passiva	-6,4	6,7
Zinsaufwendungen	272,8	290,2
Ertragsteueraufwand	0,0	
Ertragsteuerzahlungen	0,0	
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>1.311,6</b>	<b>1.424,4</b>
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-2,7	-2,4
Einzahlungen aus den Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	0,0	0,7
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-2.503,1	-921,9
Einzahlungen aus den Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens		0,0
Erhaltene Zinsen	0,0	0,0
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-2.505,8</b>	<b>-923,6</b>
Veränderungen der Geschäftsguthaben	14,1	18,7
Einzahlung aus der Valutierung von Darlehen	2.000,0	600,0
Planmäßige Tilgungen	-479,2	-545,0
Gezahlte Zinsen	-272,8	-290,2
Gezahlte Dividenden	-26,2	-25,1
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>1.235,9</b>	<b>-241,6</b>
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	41,7	259,2
Finanzmittelbestand zum 01.01.	347,4	88,4
<b>Finanzmittelbestand zum 31.12.</b>	<b>389,1</b>	<b>347,6</b>

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 erhöhten sich um 41,7 T€.

## B. Lagebericht

Die planmäßigen Tilgungen betragen im Geschäftsjahr 479,2 T€ (Vorjahr: 545,0 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 2019 wurde ein Jahresüberschuss von 76,4 T€ (Vorjahr: 126,9 T€) erzielt. Das Ergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

	2019 TEUR	2018 TEUR	Veränderung TEUR
Umsatzerlöse	4.411,5	4.417,7	-6,2
Bestandsveränderung	42,9	-12,9	55,8
Aktiviert Eigenleistung	128,7	136,1	-7,4
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,0	0,0	0,0
Sonstige betriebliche Erträge	48,0	47,7	0,3
Zwischensumme	4.631,1	4.588,6	42,5
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	2.154,7	2.108,4	46,3
Abschreibungen	1.018,3	986,5	31,8
Personalaufwand	851,8	833,8	18,0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	272,8	290,2	-17,4
Sonstige betriebliche Aufwendungen	142,7	128,4	14,3
Steuern	114,4	114,4	0,0
Zwischensumme	4.554,7	4.461,7	93,0
<b>Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag</b>	<b>76,4</b>	<b>126,9</b>	<b>-50,5</b>

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

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung verringerten sich insgesamt um 6,2 T€ (VJ 34,1 T€).

Die Sollmieten stiegen im Berichtsjahr um 27,3 T€.

Eigene aktivierungspflichtige Eigenleistungen bei Modernisierungen tragen mit 128,7 T€ (VJ 136,1 T€) zum Ergebnis bei. In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind im wesentlichen Schadensersatzleistungen von Versicherungsunternehmen enthalten.

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

### 3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

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

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

Für 2020 ist der Ankauf eines Grundstückes und die Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus mit 10 Wohneinheiten geplant.

## B. Lagebericht

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 2020 einen Jahresüberschuss in Höhe von 70 T€.

Für 2020 sind Investitionen für Instandhaltung und Modernisierung in Höhe von 1.850 T€ geplant.

Sonstige betriebliche Erträge sind nicht kalkulierbar.

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

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

Spekulative Finanzierungsinstrumente und Sicherungsgeschäfte sind nicht zu verzeichnen.

Zinsrisiken oder Risiken aus Zahlungsstromschwankungen sind nicht erkennbar.

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

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.

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten im Wirtschaftsleben sowie zu sozialen Folgen geführt. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkung zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft zu rechnen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle zu rechnen.

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

Emden, 11. Juni 2020

  
Martin

Der Vorstand:

  
Hemken

## C. Kennzahlen

### Kennzahlen

		2019	2018
Eigenkapitalquote	$\frac{\text{bilanziertes Eigenkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$	42,4%	45,0%
Eigenkapitalrentabilität	$\frac{\text{Jahresüberschuss}}{\text{Eigenkapital}}$	0,74%	1,2%
Gesamtkapitalrentabilität	$\frac{\text{Jahresüberschuss} + \text{Fremdkapitalzinsen}}{\text{Bilanzsumme}}$	1,4%	1,8%
Return on Investment	$\frac{\text{Jahresüberschuss}}{\text{Bilanzsumme}}$	0,3%	0,6%
Anlageintensität	$\frac{\text{Anlagevermögen}}{\text{Bilanzsumme}}$	93,5%	93,5%
Anlagedeckungsgrad	$\frac{\text{Eigenkapital} + \text{Igrf. RSt.} + \text{Igrf. Fremdkap.}}{\text{Anlagevermögen}}$	100,8%	100,4%
Fremdkapalkosteneinsatz	$\frac{\text{Zinsen u.ä. Aufwend. f. Igrf. Fremdkap.}}{\text{Igrf. Fremdkapital}}$	2,2%	2,6%
Kapitaldienstdeckung	$\frac{\text{Zinsen f. Igrf. Fremdkap.} + \text{Tilg. f. Igrf. Fremdk.}}{\text{Sollmieten}}$	22%	25%
Mietenmultiplikator	$\frac{\text{Anlagevermögen}}{\text{Sollmieten}}$	6,8	6,3
Leerstandsquote	$\frac{\text{Anzahl der leerstehenden Wohnungen}}{\text{Anzahl des Wohnungsbestandes}}$	4,0%	3,1%
Erlösschmälerungsquote	$\frac{\text{Erlösschmälerungen}}{\text{Sollmieten}}$	3,6%	3,0%

## D. Jahresabschluss

### Bilanz zum 31. Dezember 2019

#### Aktivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EURO	EURO	EURO
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		4.264,43	2.528,68
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	22.721.969,60		21.238.725,87
2. Grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten	20.498,54		22.243,10
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>73.034,56</u>	22.815.502,70	<u>68.667,81</u>
<b>III. Finanzanlagen</b>			
Sonstige Ausleihungen		<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>22.819.767,13</b>	<b>21.332.165,46</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Unfertige Leistungen und andere        Vorräte</b>			
1. Unfertige Leistungen		1.140.216,69	1.097.297,82
<b>II. Forderungen und sonstige        Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	25.377,08		19.528,93
2. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>15.074,49</u>	40.451,57	<u>6.407,78</u>
<b>III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		389.138,52	347.563,36
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
1. Geldbeschaffungskosten	2.111,00		2.911,00
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	<u>0,00</u>	<u>2.111,00</u>	<u>0,00</u>
<b>Bilanzsumme</b>		<b><u>24.391.684,91</u></b>	<b><u>22.805.874,35</u></b>

## D. Jahresabschluss

### Passivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EURO	EURO	EURO
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	49.560,00		34.440,00
2. der verbleibenden Mitglieder	<u>673.470,00</u>	723.030,00	<u>674.520,00</u>
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: EUR 630,00			(630,00)
<b>II. Ergebnisrücklagen</b>			
1. Gesetzliche Rücklage	1.122.224,12		1.114.575,04
davon aus Jahresüberschuss Geschäfts- jahr eingestellt: EUR 7.649,08			( 12.693,66)
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>2.768.094,62</u>	9.540.248,70	<u>2.680.034,52</u>
davon aus dem Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: EUR 88.060,10			(118.395,53)
<b>III. Bilanzgewinn/Bilanzverlust</b>			
1. Jahresüberschuss	76.490,80		126.936,56
2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	<u>7.649,08</u>	<u>68.841,72</u>	<u>12.693,66</u>
<b>Eigenkapital insgesamt:</b>		<b>10.332.120,42</b>	<b>10.267.742,42</b>
<b>B. Rückstellungen</b>			
Sonstige Rückstellungen		71.590,00	64.530,00
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	11.904.422,96		10.335.413,73
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	766.941,98		815.194,02
3. Erhaltene Anzahlungen	1.083.249,76		1.062.450,19
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.317,62		1.666,29
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	181.750,21		192.395,97
6. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>35.589,34</u>	13.973.271,87	<u>50.571,11</u>
davon aus Steuern: EUR 19.524,70			(19.497,73)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 0,00			(0,00)
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<u>14.702,62</u>	<u>15.910,62</u>
<b>Bilanzsumme</b>		<b><u>24.391.684,91</u></b>	<b><u>22.805.874,35</u></b>

**Gewinn- und Verlustrechnung  
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019**

	<b>Geschäftsjahr</b>		<b>Vorjahr</b>
	EURO	EURO	EURO
<b>1. Umsatzerlöse</b>			
a) aus der Hausbewirtschaftung		4.411.471,41	4.417.703,55
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		42.918,87	12.851,19
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		128.675,19	136.085,94
4. Sonstige betriebliche Erträge		48.017,91	47.692,12
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		2.154.701,20	2.108.384,36
 <b>Rohergebnis</b>		<b>2.476.382,18</b>	<b>2.480.246,06</b>
 6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	686.581,35		672.359,95
b) Soziale Abgaben mit Altersversorgung davon Altersversorgung EUR 15.324,64	165.299,38	851.880,73	161.426,10 (17.270,58)
7. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.018.261,48	986.500,99
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		142.696,83	128.420,66
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		0,00	0,00
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		272.801,54	290.221,09
11. Steuern vom Einkommen		103,70	26,21
 <b>Ergebnis nach Steuern</b>		<b>190.845,30</b>	<b>241.291,06</b>
 12. Sonstige Steuern		114.354,50	114.354,50
 <b>13. Jahresüberschuss</b>		<b>76.490,80</b>	<b>126.936,56</b>
 14. Einstellungen in Ergebnisrücklagen		7.649,08	12.693,66
 <b>15. Bilanzgewinn</b>		<b>68.841,72</b>	<b>114.242,90</b>

### Anhang für das Geschäftsjahr 2019

#### 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 Nachschuss- pflicht 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. 2019 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 128.675,19 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 250,00 EUR (150,00 EUR bis 31.12.17) wurden im Zugangsjahr vollständig abgeschrieben. Anschaffungen zwischen 250,00 EUR (150,00 EUR bis 31.12.17) und 1.000,00 EUR netto wurden in einem Sammelposten erfasst und über einen Zeitraum von 5 Jahren abgeschrieben.

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

Die sonstigen Ausleihungen wurden mit der Restschuld bewertet.

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

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

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

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

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

## Anlagenpiegel 2019

## D. Jahresabschluss

Anschaffungs- Herstellungskosten 01.01.2019 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umbuchung EUR	Anschaffungs- Herstellungskosten 31.12.2019 EUR	Kumulierte Abschreibungen zum 01.01. EUR	Abschreibungen des Geschäfts- jahres EUR	Auf Abgänge entfallende Abschreibungen EUR	Kumulierte Abschreibungen 31.12. EUR	Buchwerte 31.12.2019 EUR	Buchwerte 31.12.2018 EUR
48.007,82	2.739,38	1.684,45		49.062,75	45.479,14	1.003,63	1.684,45	44.798,32	4.264,43	2.528,68
41.183.992,85	2.478.218,77			43.662.211,62	19.945.266,98	994.975,04		20.940.242,02	22.721.969,60	21.238.725,87
64.349,65				64.349,65	42.106,55	1.744,56		43.851,11	20.498,54	22.243,10
222.096,54	24.905,00	14.448,37		232.553,17	153.428,73	20.538,25	14.448,37	159.518,61	73.034,56	68.667,81
<b>41.518.446,86</b>	<b>2.505.863,15</b>	<b>16.132,82</b>	<b>0,00</b>	<b>44.008.177,19</b>	<b>20.186.281,40</b>	<b>1.018.261,48</b>	<b>16.132,82</b>	<b>21.188.410,06</b>	<b>22.819.767,13</b>	<b>21.332.165,46</b>

I. Immaterielle  
Vermögens-  
gegenstände

II. Sachanlagen

Grundstücke und  
grundstücksgleiche  
Rechte mit  
Wohnbauten

Grundstücksgleiche  
Rechte mit anderen  
Bauten

Betriebs- und  
Geschäfts-  
ausstattung

Anlagen im Bau

## D. Jahresabschluss

### D. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

- Die Zugänge bei den Grundstücken mit Wohnbauten betreffen die nachträglichen Herstellungskosten für die Modernisierungen in 23 Wohneinheiten sowie den Ankauf von 10 Erbbaugrundstücken mit einer Fläche von 29.483 m<sup>2</sup> bei denen in den nächsten zehn Jahren die Erbbauverträge ausgelaufen wären.
- 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	25.377,08	340,50	19.528,93
Sonstige Vermögensgegenstände	15.074,49		6.407,78
	40.451,57	340,50	25.936,71

- 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	16.200,00	16.200,00
b) Kosten für die Abschlusserstellung	15.400,00	14.605,00
c) Resturlaubsansprüche	39.990,00	33.725,00
	71.590,00	64.530,00

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

Verbindlichkeiten	Geschäfts- jahr/EUR	Vorjahr EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	474.349,10	422.538,63
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	50.062,38	48.252,04
Erhaltene Anzahlungen	1.083.249,76	1.062.450,19
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.317,62	1.666,29
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	181.750,21	192.395,97
Sonstige Verbindlichkeiten	35.589,34	23.899,43
	1.826.318,41	1.751.202,55

## 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	11.904.422,96	474.349,10	2.356.294,71	9.073.779,15 Grundpfandrecht
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	766.941,98	50.062,38	219.751,08	497.128,52 Grundpfandrecht
Erhaltene Anzahlungen	1.083.249,76	1.083.249,76		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.317,62	1.317,62		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	181.750,21	181.750,21		
Sonstige Verbindlichkeiten	35.589,34	35.589,34		
	<u>13.973.271,87</u>	<u>1.826.318,41</u>	<u>2.576.045,79</u>	<u>9.570.907,67</u>

### Gewinn- und Verlustrechnung

- Die Umsatzerlöse betreffen im wesentlichen Sollmieten, Gebühren und Umlagen.
- Unter der Position Erhöhung/ Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen werden Veränderungen an noch nicht abgerechneten/ verrechneten Betriebskosten ausgewiesen. In 2019 weisen wir eine Erhöhung aus.
- Die anderen aktivierten Eigenleistungen enthalten Leistungen unseres Regiebetriebes, die im Sachanlagevermögen berücksichtigt wurden.
- Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten im wesentlichen Versicherungsentscheidungen.
- Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

	Geschäfts- jahr/EUR	Vorjahr EUR
a) Betriebskosten	1.115.943,50	1.071.575,88
b) Instandhaltungskosten	881.562,50	937.848,74
c) Teilmodernisierungen	111.902,96	49.230,38
e) Andere Aufwendungen	45.292,24	49.729,36
	<u>2.154.701,20</u>	<u>2.108.384,36</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	1
Mitarbeiter im Regiebetrieb	7	1
Auszubildende	1	
Reinigungskraft	-	1
	<u>14</u>	<u>3</u>

### 5. Mitgliederentwicklung/Geschäftsguthaben

Anfang 2019	1.915
Zugang 2019	113
Abgang 2019	<u>143</u>
Ende 2019	<u>1.885</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 1.050,00 vermindert.

### 6. Gewinnverwendung

Der Bilanzgewinn beträgt EUR 68.841,72. Wir schlagen vor, diesen Betrag wie folgt zu verwenden:

■ Ausschüttung einer Dividende auf das am 01. 01. 2019 dividendenberechtigte Guthaben	EUR	26.913,60
■ Zuweisung zur freien Rücklage	EUR	<u>41.928,12</u>
	EUR	<u>68.841,72</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

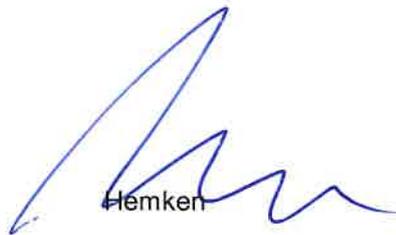
Walter Davids, Prüfer i.R.	-Vorsitzender-
Maike Fischer, Dipl.-Kauffrau	
Joachim Freese, Montagewerker	
Edgar Gätje, kfm. Angestellter	
Marianne Kandziora, Verw.-Angestellte i.R.	
Karl Müller, staatl. gepr. Mb-Techniker i.R.	
Heinz Petersen, Energieanlagenelektroniker	
Stephanie Vergiris, Lehrerin	

Emden, 11. Juni 2020

Der Vorstand:



Martin



Hemken

## E. Bericht des Aufsichtsrates

Im Geschäftsjahr 2019 hat sich der Aufsichtsrat in 9 gemeinsamen Sitzungen vom Vorstand über die Lage und Entwicklung der Genossenschaft, bedeutende Geschäftsvorfälle insbesondere über den Ankauf von Erbbaugrundstücken sowie die Planung über den Bau eines Mehrfamilienhauses am Steinweg in Emden und wesentliche Fragen zur Geschäftspolitik unterrichten lassen. Außerdem wurde eine Aufsichtsratssitzung abgehalten.

Neben den gemeinsamen Sitzungen trat der Bauausschuss im abgelaufenen Jahr 9-mal und der Wohnungsausschuss 12-mal zusammen. Der Prüfungsausschuss führte 4 Sitzungen durch und prüfte in verschiedenen Bereichen der Finanzbuchführung. Dabei haben sich keine Beanstandungen ergeben.

Die ordentliche Mitgliederversammlung fand am 20. Juni 2019 statt. Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2018 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 2018 durch den Verband der Wohnungswirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V. fand in der Zeit vom 12. August 2019 bis 29. August 2019 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 2019 wurde nach Prüfung durch den Prüfungsausschuss am 28. Mai 2020 vom Aufsichtsrat genehmigt. Dem Jahresabschluss einschließlich des Vorschlags zur Verwendung des Bilanzgewinns sowie dem Lagebericht des Berichtsjahres stimmt der Aufsichtsrat zu. Der Aufsichtsrat stellt gem. Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie den Jahresabschluss fest unter teilweiser Ergebnisverwendung. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung,

- dem Vorschlag des Vorstandes zur Verwendung des Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2019 zuzustimmen,
- dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2019 Entlastung zu erteilen.

In diesem Jahr scheiden turnusgemäß die Aufsichtsratsmitglieder

- Marianne Kandziora,
- Heinz Petersen und
- Stephanie Vergiris

aus. Vom Aufsichtsrat wird Wiederwahl vorgeschlagen.

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

Emden, 11. Juni 2020

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

  
Davids

## F. Wohnungsübersicht

In diesen Straßen finden Sie unsere Wohnungen:

	Nr.:	Anzahl der Wohnungen:
<b>Alt Barenburg:</b>		
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
<b>Stadtmitte</b>		
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
<b>Port Arthur/Transvaal</b>		
Berumerstraße	2 - 26, 1 - 21	73
Cirksenastraße	34 - 42, 58 - 106	117
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