

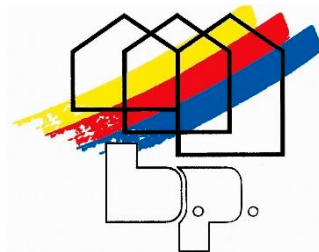
Bauverein Papenburg e.G.

Geschäftsbericht 2018



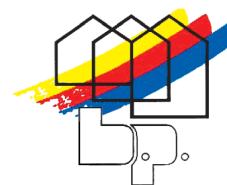
„Wohnen in Papenburg“

Wir überreichen Ihnen
unseren Geschäftsbericht für das Jahr 2018
mit den besten Empfehlungen.



Bauverein Papenburg eG

Der Vorstand



Inhaltsverzeichnis

	Seite
Der Wohnungsbestand	2
Rechtliche Grundlagen	3
Gesamtwirtschaftliche Lage 2018	4-6
Wohnungsbau in Papenburg	7-8
Bauverein Papenburgauf einen Blick	9
Geschäftsverlauf des Bauverein Papenburg eG	10-20
Wirtschaftliche Lage	21-22
Ertragslage/Finanzlage/Kennzahlen	23
Gewinnverteilungsvorschlag	24
Bericht des Aufsichtsrates	25
Bilanz zum 31.12.2018	26-27
Gewinn- und Verlustrechnung 2018	28
Anhang	29-36

Der Wohnungsbestand

Stand 31.12.2018

Papenburg - Untenende		Anzahl der WE
An der Hoekweide	12-14	2
Dieckhausstraße	30, 34, 38-48	14
Fahnenweg	28-34, 36, 38, 40-44, 46-50	84
Goethestraße	15-19	18
Hermann-Lange-Str.	19-28, 29-37,41	59
Landsbergstraße	13, 15, 17, 30, 32, 34-40, 50-52, 54-56, 58-60, 62	27
Luisenstraße	14-54	22
Norderneyer-Straße	24-26, 34-44	18
Richardstraße	15-17, 19, 21, 14-16, 18-20, 28-34, 36-38	20
Schillerstraße	30-32	12
Süderweg	1-25	14
Theresienstr.	1-36	36
Weissenburg	38-40	4
Wichernstraße		85
Langeooger Straße	24-26	17

Papenburg - Obenende -		
Bolwinsweg	18	6
Bolwinsweg	92-94	2
Erikastraße	8-10	2
ErsteWiek links	157 - 176	13
Glashüttenstraße	2-4	2
Isern Porte	2-6	18
Isern Porte	54-54a	2
Kurze Straße	3	1
Möhlmannsweg	37-39	2
Platzenstraße	18-20	2
Schwarzenbergweg	1-19	10
Zum Verlaat	43-53	36
Merianstraße	22-24	8

Seniorenwohnungen		
Dechant-Schulte-Straße	31-37	16
Friedlandstraße	50 - 92	21
Gartenstraße	32	11
Heinrichstr.	2 - 18	9
Wilhelmstraße	2-26	13
Hümminger Weg	9-11	10
Kleiststraße	51 - 81	16

Rechtliche Grundlagen der Genossenschaft



Firma:	Bauverein Papenburg eG
Sitz:	Papenburg
Anschrift:	Norderneyer Straße 17, 26871 Papenburg
Internet:	www.bauverein-papenburg.de
E-Mail:	info@bauverein-papenburg.de
Gründung:	7. Februar 1921
Genossenschaftsregister:	Amtsgericht Osnabrück Reg.-Nr. 120021
Satzung:	Fassung vom 28.06.2017
Höhe des Geschäftsanteils:	260,00 €
Haftsumme:	260,00 €

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

Verband der Wohnungs- u. Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V., Leibnizufer 19, 30169 Hannover



Darstellung des Geschäftsjahres 2018

Gesamtwirtschaftliche Lage 2018

Wirtschaftliche Kennzahlen
Bruttoinlandsprodukt +1,5 %
Verbraucherpreise +1,9 %
Arbeitslosenquote -0,5 %

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war auch in 2018 durch ein Wirtschaftswachstum gekennzeichnet. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt legte 2018 um 1,5 % zu. Das Wirtschaftswachstum hat an Schwung verloren und fiel um 0,7 % niedriger aus als im Vorjahr. Zur wirtschaftlichen Entwicklung haben sowohl die Binnennachfrage, als auch der Export beigetragen. Nahezu alle Wirtschaftsbereiche haben die Wertschöpfung positiv beeinflusst. Der Staat kann für das abgelaufene Geschäftsjahr einen Rekordüberschuss verbuchen.

Für 2019 wurde die Prognose deutlich gesenkt. Sowohl die Bundesregierung als auch die EU-Kommission gehen für Deutschland nur noch von einem Wachstum in Höhe von 0,5 % aus. Ursächlich sind im außenwirtschaftlichen Bereich Handelskonflikte, der Brexit und ein schwierigeres globales Umfeld. Darüber hinaus belasten Sondereffekte, insbesondere die Problematik der Automobilindustrie, weiteres Wachstum.

Verbraucherpreise gestiegen

Die Verbraucherpreise in Deutschland erhöhten sich gegenüber 2017 im Jahresdurchschnitt um + 1,9 % (Vorjahr + 1,8 %). Für den Anstieg waren maßgeblich mit einem Plus von + 4,9 % die Energiepreise verantwortlich. Die Preise für Nahrungsmittel erhöhten sich um + 2,5 %. Bei den Nettokaltmieten war ein Anstieg von + 1,6 % und damit ein Wert deutlich unterhalb der Inflationsrate zu verzeichnen.

Arbeitsmarktentwicklung weiter positiv

Mit 44,8 Millionen Erwerbstätigen wurde 2018 der höchste Stand seit 1991 in Deutschland erreicht. Der Anstieg von 1,3 % gegenüber dem Vorjahr resultiert hauptsächlich aus einer Zunahme der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung. Die Anzahl geringfügig Beschäftigter und Selbstständiger ist weiter rückläufig. Wie schon in den Vorjahren glichen eine höhere Erwerbsbeteiligung sowie die Zuwanderung von Arbeitskräften aus dem Ausland die altersbedingt demografischen Effekte aus. Die durchschnittliche Arbeitslosenquote betrug 5,2 %.

Das Bauvolumen hat 2018 noch einmal deutlich zugelegt. Gestützt wird die Entwicklung wesentlich vom Wohnungsbau. In den Neubau bzw. die Modernisierung des Wohnungsbestandes flossen 2018 laut DIW rund 229,9 Mrd. Euro. Das ist ein Plus von 8,6 % gegenüber dem Vorjahr.

Die positive Entwicklung der Baukonjunktur hat sich fortgesetzt und wird voraussichtlich auch in näherer Zukunft tun. Tragende Säule bleibt weiterhin der Wohnungsbau mit einem erwarteten Plus von real gut 3 % in 2019 und 2020.

Folgen der hohen Kapazitätsauslastung auf der bauausführenden Seite sind steigende Preise für Bauleistungen. Die Baupreise stiegen mit + 4,8 % deutlich stärker als die Inflationsrate mit + 1,9 %. Nicht zuletzt mit Hinweis auf den in der Branche besonders ausgeprägten Fachkräftemangel, wird sich die Entwicklung absehbar fortsetzen. 2019 bzw. 2020 wird mit einem Anstieg von 4,5 % bzw. 3,5 % gerechnet.

Die Arbeitsmarkt- und Einkommensaussichten sind weiter positiv. Die hohe Nettozuwanderung sorgt in den meisten Wohnungsteilmärkten weiter für eine gute Wohnraumnachfrage. Alle vorlaufenden Indikatoren im Wohnungsbau deuten darauf hin, dass der Aufwärtstrend 2019 fortgesetzt wird.

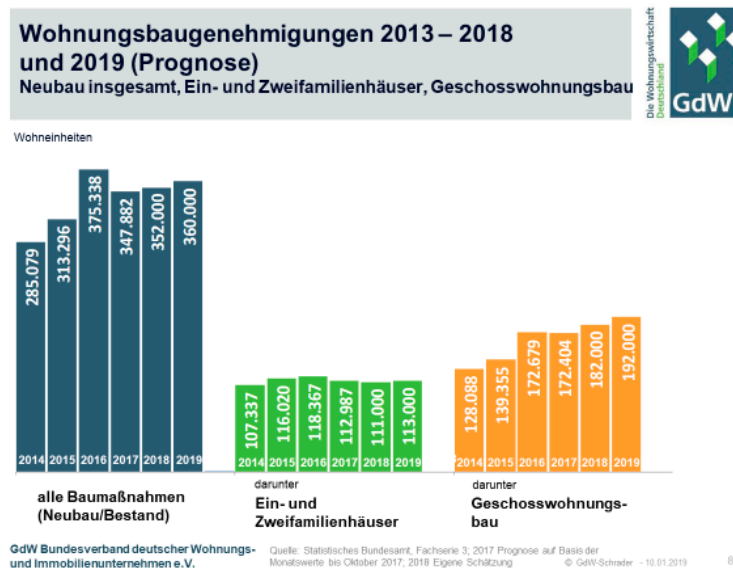
Baugenehmigungen

Im Jahr 2018 wurde in Deutschland der Bau von 347.300 Wohnungen genehmigt. Wie das Statistische Bundesamt mitteilt, waren dies 0,2 % weniger als im Vorjahr. Die Genehmigungen galten sowohl für neue Gebäude als auch für Baumaßnahmen an bereits bestehenden Gebäuden. In neu zu errichtenden Wohngebäuden wurden 2018 rund 302.800 Wohnungen genehmigt und damit 0,7 % oder 2100 Wohnungen mehr als im Vorjahr. Dieser Anstieg ist ausschließlich auf die Zunahme der Baugenehmigungen für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern zurückzuführen (+ 4,7 %). Die Zahl der Baugenehmigungen für Einfamilienhäuser ist dagegen um - 1,0 % und für Zweifamilienhäuser um - 6,5 % zurückgegangen. Damit liegt das Genehmigungsvolumen im Geschosswohnungsbau nun bereits seit sieben Jahren über dem im Ein- und Zweifamilienhausbau und das mit steigender Tendenz.

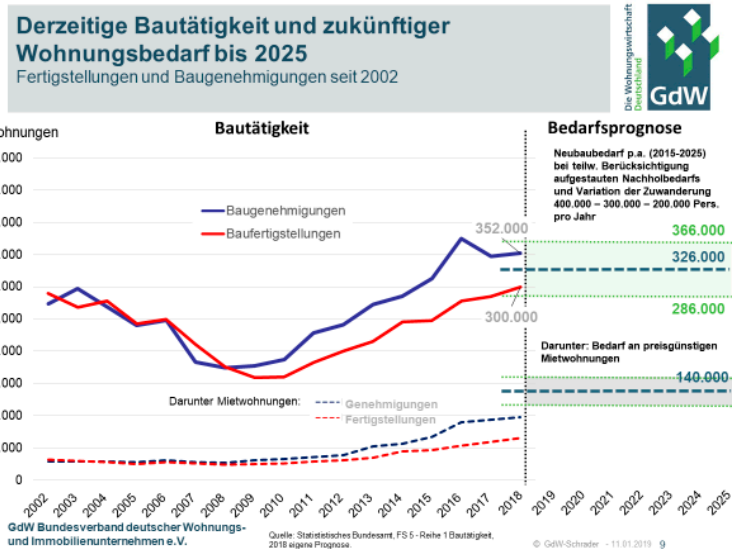
Baufertigstellungen

Die Baufertigstellungen vollziehen die Dynamik bei den Baugenehmigungen mit einer zeitlichen Verzögerung nach. Mit rund 300.000 fertig gestellten Wohnungen wird die Zahl der neu errichteten Wohnungen 2018 um ca. 5 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen sein.

Für 2019 wird lediglich ein Zuwachs auf 310.000 Wohnungen erwartet.



Zur Bedienung der tatsächlichen Wohnungsnachfrage müsste die Zahl der Baugenehmigungen weiter steigen. Gebremst wird die Entwicklung durch den Mangel an baureifen und bezahlbaren Grundstücken und Kapazitätsengpässen in der kommunalen Bauleitplanung.



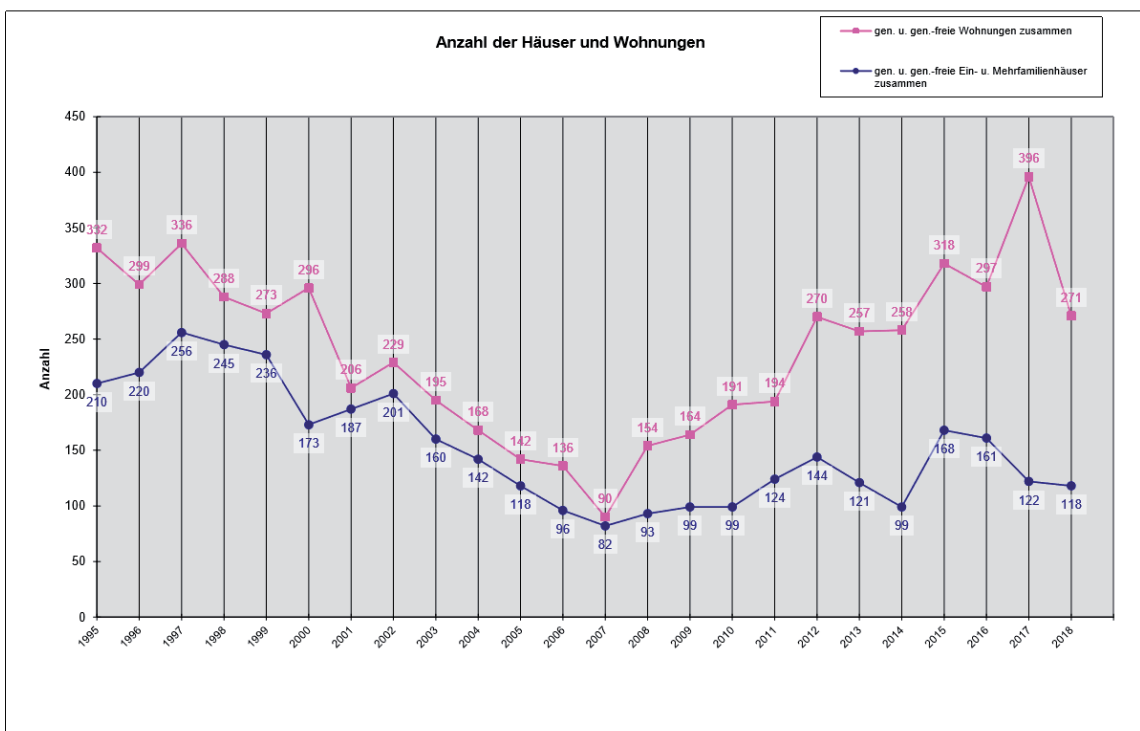
Wohnungsbau in Papenburg

Rückgang bei
Baugenehmigungen

In Papenburg ist die Bautätigkeit nach wie vor hoch. Die im Rekordjahr 2017 genehmigten Wohnungen sind 2018 in Bau oder bereits fertiggestellt worden.

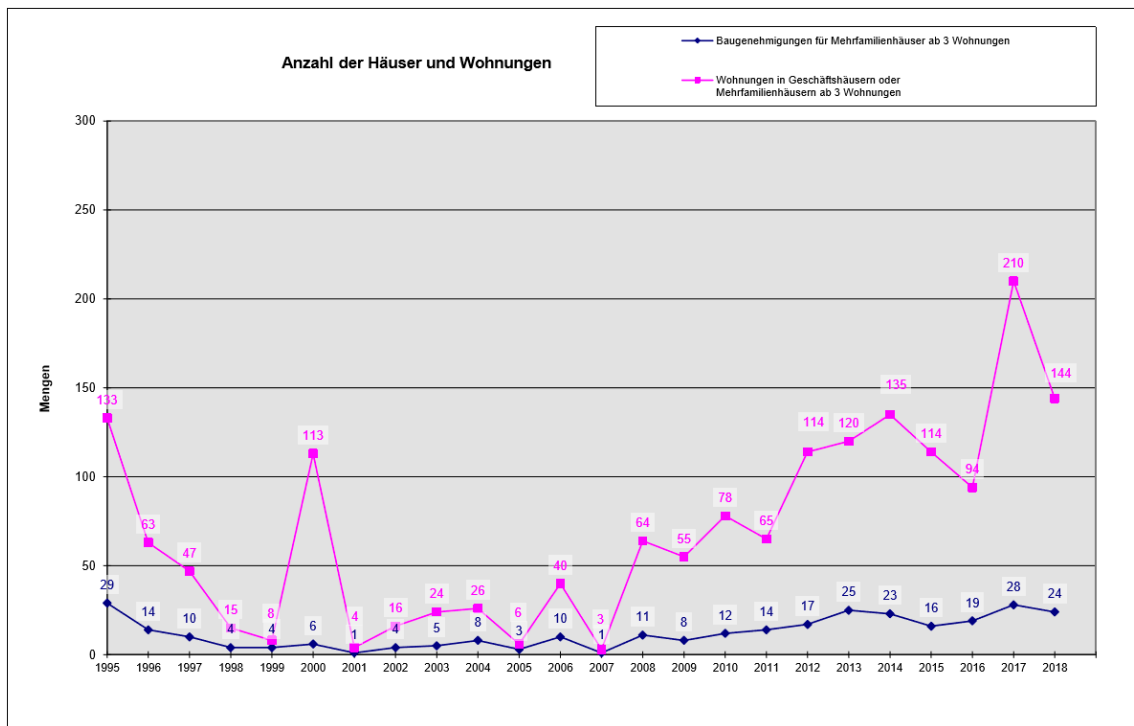
In 2018 ist die Zahl der genehmigten Wohnungen deutlich zurückgegangen. Die Baustatistik weist insgesamt 271 Wohnungen in 118 Häusern aus.

Im Vorjahr wurden noch 396 Wohnungen in 122 Häusern verzeichnet, ein Rückgang um 31,5 %.



grafische Darstellung Baustatistik Stadt Papenburg

In Geschäftshäusern oder Mehrfamilienhäusern ab 3 Wohnungen wurden 144 Wohnungen genehmigt. 2017 war die Anzahl der genehmigten Wohnungen mit 210 Wohnungen noch deutlich höher.



grafische Darstellung Baustatistik Stadt Papenburg

Die Einwohnerzahl in Papenburg steigt, insbesondere durch die Zuwanderung von Arbeitskräften, weiter an. Die Menschen müssen auf dem örtlichen Wohnungsmarkt mit Wohnraum versorgt werden. Hier werden insbesondere Wohnungen im bezahlbaren Marktsegment benötigt.

Aufgrund der angespannten Wohnungsmarktsituation in Papenburg sind weitere Neubaumaßnahmen erforderlich, um für eine Entspannung des Marktes zu sorgen. Drastisch gestiegene Grundstückspreise und immer weiter steigende Baukosten führen jedoch dazu, dass aus wirtschaftlicher Sicht sozialverträgliche Mieten kaum noch zu erreichen sind.



Der Bauverein Papenburg auf einen Blick.....

	2018	2017
Wohnungen	632	615
Wohnfläche	42.381 m ²	41.140 m ²
Wohnungen in Bau	0	170
Wohn- u. Nutzfläche in Bau	m ²	1733 m ²
Gewerbereinheit in Bau	1	1
Gewerbefläche in Bau		545 m ²
Garagen	81	81
Gemeinschaftsräume f. Senioren	2	2
Verwaltungsgebäude mit Garagen	2	1

	2018	2017
Zahl der Mitglieder	997	972
Zahl der Anteile	3.329	3.202
Geschäftsguthaben	863.910	830.920

	2018	2017
Bilanzsumme	20.271.074 €	18.084.228 €
Bilanzgewinn	47.065 €	43.961 €
Eigenkapital	9.659.076 €	9.252.502 €
Eigenkapitalquote	47,7 %	51,2 %
Rücklagen	8.713.000 €	8.342.000 €
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	2.902.998 €	2.837.339 €

	2018	2017
Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwand	837.000 €	882.000 €
Neubaukosten	2.258.000 €	1.467.000 €

Interne Entwicklung

Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

Der Bauverein Papenburg eG mit Sitz in Papenburg wird als reine Vermietungsgenossenschaft geführt. Die Genossenschaft wurde am 07.02.1921 gegründet. Satzungszweck ist die Förderung Ihrer Mitglieder durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung.

Das Jahr 2018

Wohnungsbestand

Wohnungsbestand am 31.12.2018	632 Wohnung 81 Garagen 3 Gemeinschaftsräume 2 Verwaltungsgebäude
----------------------------------	---

Zum 31.12.2018 bewirtschaftete der Bauverein Papenburg einen eigenen Wohnungsbestand von 632 Wohneinheiten mit 42.381 qm Wohnfläche, 81 Garagen, 2 Gemeinschaftsräumen und vorübergehend 2 Verwaltungsgebäuden.

Es wurden im Jahr 2018 weder Wohnungen verkauft, noch Wohnungen erworben.

Die Veränderungen im Wohnungsbestand sind ausschließlich auf die Neubaumaßnahmen der Genossenschaft zurückzuführen.

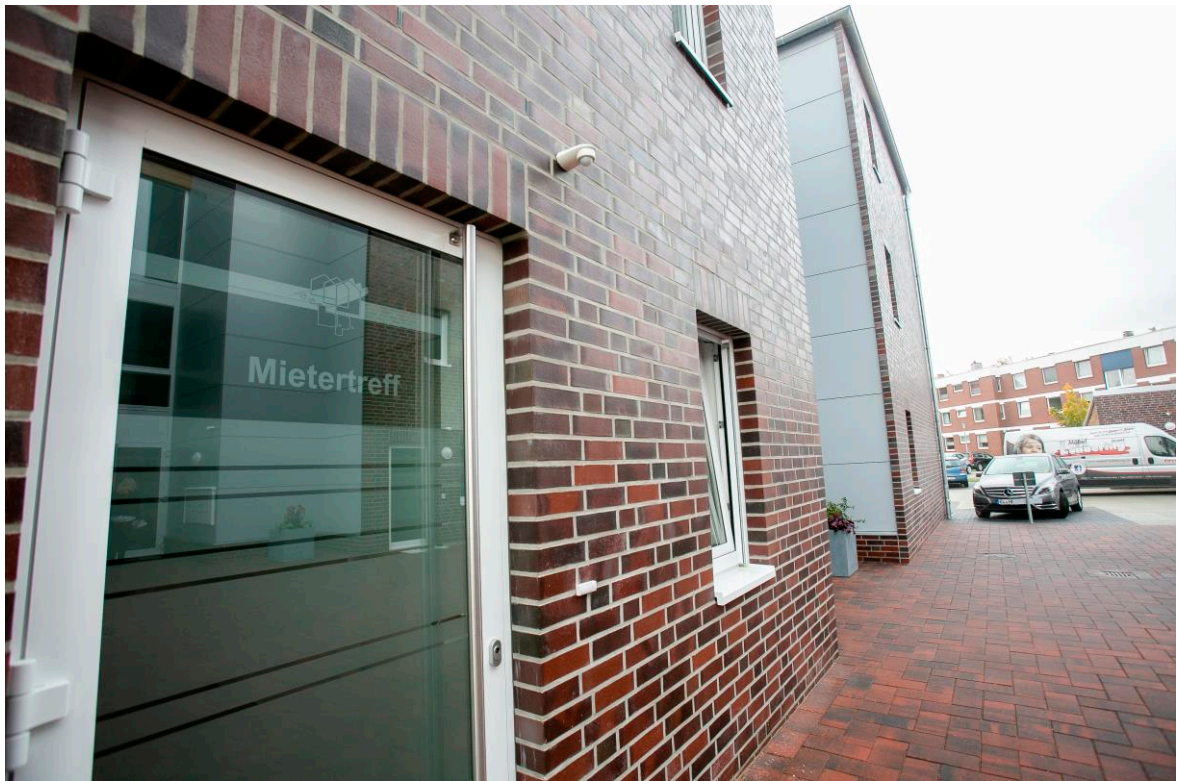
Die in 2017 begonnene Neubaumaßnahme mit 17 Wohneinheiten, einer neuen Geschäftsstelle und einem Mietertreff konnte im abgelaufenen Geschäftsjahr abgeschlossen werden.

Neubau Langeooger-Straße 24 und 26



17 Neubauwohnungen wurden zum 1.8. bzw. 1.9.2018 von den Mietern bezogen.





Im Haus Langeooger-Str. 26 ist der Mietertreff untergebracht.



Nebengebäude mit Fahrradabstellraum und Fahrzeug- und Lagerflächen für die Instandsetzungswerkstatt.



Eingangsbereich Haus 24

Auf dem 3.215 qm großen Grundstück wurden insgesamt 2 Gebäude und 1 Nebengebäude mit insgesamt 2.278 qm Wohn- und Nutzfläche errichtet.

Davon entfallen 1.733 qm Wohn- und Nutzfläche auf 17 barrierefreie Mietwohnungen und den Mietertreff.

Es sind 4 verschiedene Wohnungstypen mit Wohnungsgrößen von 63 qm bis 82 qm Wohnfläche entstanden. 2 Wohnungen sind rollstuhlgerecht.

Neubau Norderneyer Straße

Die Geschäftsstelle des Bauvereins ist ebenfalls im August 2018 von ihrem bisherigen Standort in der Landsbergstraße 19 in die neuen Räumlichkeiten Norderneyer Straße 17 umgezogen. Am 23.09.2018 wurde die Geschäftsstelle offiziell eingeweiht und mit einem Tag der offenen Tür der Öffentlichkeit vorgestellt.



Die Büro- und Archivräume der neuen Geschäftsstelle des Bauvereins an der Norderneyer-Straße 17 umfassen eine Fläche von 379 qm und die eigene Instandsetzungswerkstatt verfügt nun über Lagerflächen und Sozialräume mit einer Fläche von insgesamt 166 qm.

Der veranschlagte Kostenrahmen für die Gesamtmaßnahme von rd. 3,7 Millionen Euro konnte eingehalten werden. Die aktivierten Baukosten für 2018 betragen 2,26 Millionen Euro.

Investitionen in den Wohnungsbestand 2018

rd. 1.000.000 € in Instandhaltung und Modernisierung investiert.

Trotz intensiver Neubautätigkeit investiert die Genossenschaft laufend weiter in die Werterhaltung und Wertverbesserung seiner Mietwohnungen. Im Jahr 2018 wurden 823.000 € Fremdkosten für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen ausgegeben.

Hinzu kommen die von der eigenen Instandsetzungswerkstatt erbrachten Leistungen, die mit einem im Wert von rd. 200.000 € anzusetzen sind.

12 neue Bäder Fahnenweg 28 und 30

In den Häusern Fahnenweg 28 und 30 konnten sich 12 Mietparteien über neue Bäder und Gäste WC freuen. Die umfangreichen Sanierungsmaßnahmen, bei denen auch das gesamte Leitungssystem mit Trinkwasser- und Abwasserleitungen ausgewechselt wurde, erfolgten im bewohnten Zustand. Dies erforderte vom ausführenden Unternehmen eine detaillierte Vor- und Ausführungsplanung. Etwa 10 Tage lang mussten die Mieter eine erhebliche Einschränkung in der Nutzung der sanitären Anlagen hinnehmen. Dann war alles überstanden und die neuen Bäder und Gäste WC konnten ausprobiert werden.

Die Investitionssumme betrug rd. 284.000 €.



Die Bäder sind mit barrierefreien Duschplätzen mit Glaspandeltüren ausgestattet worden.

Wohnungsmodernisierungen

An der Hoekweide 12

Die 2017 begonnene Modernisierung des Hauses An der Hoekweide 12 wurde abgeschlossen. Die Außenanlagen mit Errichtung einer Carport- und Schuppenanlage wurden 2018 hergestellt.

Wichernstraße 18

Umfangreiche Sanierungsmaßnahmen wurden in der Wichernstraße 18 nach Freiwerden der Wohnung ausgeführt. Die Erneuerung des Bades und der gesamten sanitären Installationen sowie der Elektroinstallation, der Fußböden einschl. neuer Bodenbeläge und auch Pflasterarbeiten im Außenbereich standen hier auf dem Programm.

Hermann-Lange-Straße

Sanierungsmaßnahmen einschl. Badmodernisierungen wurden in 2 Wohnungen in der Hermann-Lange-Straße im Zuge von Wohnungswechseln ausgeführt.

Dieckhausstraße 44 und Landsbergstraße 13

Ende des Jahres wurde mit der Grundsanierung der Häuser Dieckhausstr. 44 und Landsbergstraße 13 begonnen. Es fanden Räumungs- und Entkernungsarbeiten statt.

Die Umbauarbeiten wurden im Frühjahr 2019 ausgeführt.

.....weitere Instandhaltungsmaßnahmen

Die Balkone am Haus Fahnenweg 40-44 wurden saniert. Neue Abdichtungen und neue Balkonbeläge wurden hier aufgebracht.

In der Goethestraße 15-19 wurden die Außenanlagen erneuert. Die Zuwegungen wurden erweitert und neu gepflastert. Unter den Balkonen wurden Kiesbereiche angelegt, neue Fahrradabstellmöglichkeiten geschaffen und die Grünfläche neu angelegt. Die Ansicht des Hauses hat sich deutlich verbessert.

Im Rahmen der Instandhaltung wurden auch in 2018 wieder neue Heizungsanlagen installiert. Für den Austausch von 26 Wärmeerzeugern sowie Heizkörpern und Rohrleitungen wurden rd. 195.000 € ausgegeben.

Ausblick auf Investitionen 2019

Neubau

Das Haus **Richardstraße 14-16** mit 3 Wohneinheiten steht leer. Aus wirtschaftlichen Gründen ist entschieden worden, das Gebäude abzureißen. Nach dem aktuellen Planungsstand sollen hier 6 barrierefreie Mietwohnungen entstehen. Mit dem Baubeginn ist allerdings voraussichtlich erst 2020 zu rechnen.

Aufgrund von Anfragen aus dem Mieterkreis ist eine Erweiterung des bestehenden Garagenhofes an der **Norderneyer Straße** geplant. Es werden 15 weitere Garagen entstehen, die von den Mietern der umliegenden Wohnungen Fahnenweg, Norderneyer Straße und Langeooger Straße angemietet werden können.

Aus wirtschaftlichen Gründen muss das Gebäude Wichernstraße 28-30 mit 2 Wohnungen abgerissen werden. Eine Sanierung ist nicht mehr möglich.

Modernisierungen

Das Haus **Landsbergstraße 13** wurde im Frühjahr vollmodernisiert. Das Objekt wurde entkernt und vom Dach bis zum Keller saniert. Trotz einer neuen technischen Gebäudeausstattung und energetischen Maßnahmen ist der Charme dieses Gebäudes erhalten geblieben. Das Objekt verfügt über 132 qm Wohnfläche und 50 qm Kellerfläche.

Das Haus **Dieckhausstraße 44** wird ebenfalls vollmodernisiert. Die Doppelhaushälfte wird nach Modernisierung über eine moderne Ausstattung und einen sehr guten energetischen Standard verfügen.

Für das bisherige Verwaltungsgebäude **Landsbergstraße 19** konnte eine sehr gute Nachnutzung erreicht werden.

Zuvor fanden Umbaumaßnahmen, insbesondere im 1. Obergeschoss und im Dachgeschoss und energetische Maßnahmen wie Fenstererneuerung, Austausch der Heizungsanlage und Dämmung des Außenmauerwerkes statt. Das Gebäude wird nun im Erdgeschoss als Musikschule und im 1. Obergeschoss und Dachgeschoss als Wohnraum genutzt.

Die Innenstadtlage und die Kombination von Gewerbe und Wohnen an einem Standort, waren für den Inhaber der Mojo Musikschule ausschlaggebend, für die Anmietung des Hauses.

Auch die Badsanierungen im Wohnungsbestand werden 2019 fortgesetzt. Die Häuser **Fahnenweg 32 und 34** mit insgesamt 12 Wohnungen erhalten im Herbst neue Bäder. Damit sind die Badsanierungen der 60 Wohneinheiten Fahnenweg abgeschlossen.

Jahresergebnis 2018

Bilanzsumme auf 20 Millionen Euro erhöht

Die Bilanzsumme erhöhte sich durch Zugänge aufgrund von Neubautätigkeit um 2,25 Millionen Euro. Modernisierungen trugen mit 320.000 € zur Erhöhung der Bilanzsumme bei.

Es wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von 407.299 € erwirtschaftet.

Faktoren, die das Jahresergebnis beeinflusst haben, sind:

Umsatzentwicklung

Umsatzerlöse leicht gestiegen
Keine Leerstände

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung erhöhten sich 2018 gegenüber dem Vorjahr um rd. 65.000 € auf insgesamt rd. 2,9 Millionen €. Hier schlagen hauptsächlich die Mieterlöse der Neubauwohnungen und Mietanpassungen bei Neuvermietung zu Buche.

Nennenswerte Leerstände waren nicht zu verzeichnen. Aufgrund umfangreicher Modernisierungstätigkeit und Instandhaltungsmaßnahmen bei Wohnungswechsel sowie Leerständen bei den zum Abriss vorgesehenen Gebäuden, sind Erlösschmälerungen in Höhe von 21.800 € entstanden. Dies entspricht 0,75 % der Umsatzerlöse.

Mietentwicklung

Die durchschnittliche Miete betrug im Geschäftsjahr 4,45 €/qm Wohnfläche und liegt damit weiterhin deutlich unterhalb der Marktmiete in Papenburg. Die Erhöhung gegenüber dem Vorjahr ist im Wesentlichen auf den Zugang der Neubauwohnungen zurückzuführen.

Miete je Quadratmeter Wohnfläche:

2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
3,83 €	3,89 €	3,92 €	4,11 €	4,19 €	4,22 €	4,24 €	4,29 €	4,45 €

Fluktuation

Mit 60 Wohnungswechseln im Wohnungsbestand ist die Fluktuation wie im Vorjahr auf einem niedrigen Niveau. 9,8 % des Bestandes wurden 2018 neu vermietet.

2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
12,4 %	12,2 %	11,8 %	13,7%	10,3 %	13,8 %	12,5 %	12,7 %	10,6%	9,8 %

Entwicklung des Fremdkapitals

Zinsaufwendungen aufgrund erhöhten Fremdkapitals gestiegen

In 2018 wurden 2.054.000 € Darlehen für Neubaumaßnahmen in Anspruch genommen. Dem gegenüber standen die planmäßigen Tilgungen in Höhe von 548.356 €.

Am 31.12.2018 valutierte das Fremdkapital mit 9.168.824 € und ist gegenüber dem Vorjahr um 1.505.645 € gestiegen.

Die Zinsaufwendungen sind aufgrund des höheren Fremdkapitals im Geschäftsjahr auf 157.059 € gegenüber 143.267 € im Vorjahr gestiegen.

Mitglieder

Am 31.12.2018 verzeichnete die Genossenschaft 997 Mitglieder mit 3.329 Geschäftsanteilen und einem Geschäftsguthaben von 865.540 €. Die Anzahl der Mitglieder hat sich um 25 erhöht. Die Zahl der Geschäftsanteile stieg um 127 Anteile.

Entwicklung im Personalbereich

In der Verwaltung des Bauvereins waren neben der Geschäftsleitung, 3 Angestellte in Vollzeit, 2 Angestellte in Teilzeit, 1 technischer Angestellter sowie für die Raumpflege 1 geringfügig Beschäftigte tätig. Am 1.8.2019 wird zusätzlich 1 Auszubildender eine Ausbildung zum Immobilienkaufmann beginnen.

Für die Instandhaltung sind weiter 3 Facharbeiter (1 Maurer, 2 Maler) tätig.

Die Buchhaltung wird mit der Software wowinex aus dem Hause Haufe Real Estate abgewickelt. Bilanzhilfe leistete wie in den Vorjahren die Domus Nordrevision GmbH.

Risikomanagement

Das 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 Mietminderungen führen könnten.

Besondere Finanzinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte sind nicht zu verzeichnen. Das Anlagevermögen ist langfristig finanziert. Bei den Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen. Auf Grund steigender Tilgungsanteile halten sich die Zinsänderungsrisiken in beschränktem Rahmen. Die aktuelle Zinsentwicklung auf historisch niedrigem Niveau begünstigt die Ertragslage und weiteres Wachstum durch Neubau. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen des Risikomanagements beobachtet. Wesentliche Risiken sind nicht erkennbar.

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unserer Genossenschaft positiv, da wir den Wohnungsbestand erweitert, Instandhaltung und Modernisierung planmäßig fortgeführt und die Ertragslage positiv ist. Aufgrund der moderaten Durchschnittsmiete der Genossenschaft werden auch mittelfristig Mietentwicklungsmöglichkeiten gesehen, die zu ausreichenden Erlösen führen. Daraus ergibt sich, dass Liquiditätsrisiken weder akut noch längerfristig zu erwarten sind und der Kapitaldienst aus den regelmäßigen Zuflüssen aus dem Vermietungsgeschäft erbracht werden kann. Zusätzlich verfügt unser Unternehmen für weitere Investitionstätigkeit über ausreichende Beleihungsreserven.

Wirtschaftliche Lage

Vermögens- und Kapitalstruktur 2018

Die Vermögens- und Kapitalstruktur stellt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt da:

	<u>31.12.2018</u>			<u>31.12.2017</u>			Veränderungen T€
	gesamt T€	%	davon kurzfristig T€	gesamt T€	%	davon kurzfristig T€	
<u>Anlagevermögen</u>							
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	19.192	94,7	0	17.039	94,2	0	2.153
Finanzanlagen	1	0,0	0	1	0,0	0	0
	19.193	94,7	0	17.040	94,2	0	2.153
<u>Umlaufvermögen</u>							
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	648	3,2	648	632	3,5	632	16
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	40	0,2	40	33	0,2	33	7
Flüssige Mittel	387	1,9	387	371	2,1	371	16
	1.075	5,3	1.075	1.036	5,8	1.036	39
Rechnungs- abgrenzungsposten	3	0,0	3	8	0,0	5	-5
<u>Vermögen</u>	20.271	100,0	1.078	18.084	100,0	1.041	2.187
<u>Eigenmittel</u>							
Geschäftsguthaben	899	4,4	35	867	4,8	36	32
Rücklagen	8.713	43,0	0	8.342	46,2	0	371
Bilanzgewinn	47	0,2	0	44	0,2	0	3
	9.659	47,6	35	9.253	51,2	36	406
<u>Fremdmittel</u>							
Rückstellungen	91	0,4	91	80	0,4	80	11
Erhaltene Anzahlungen	704	3,5	704	681	3,8	681	23
Übrige Verbindlichkeiten	9.796	48,4	613	8.051	44,5	373	1.745
	10.591	52,3	1.408	8.812	48,7	1.134	1.779
Rechnungs- abgrenzungsposten	21	0,1	21	19	0,1	19	2
<u>Kapital</u>	20.271	100,0	1.464	18.084	100,0	1.189	2.187

Die **Bilanzsumme** hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 2.187 auf TEUR 20.271 erhöht. Dies zeigt sich auf der **Vermögensseite** im Wesentlichen in der Erhöhung des Anlagevermögens um TEUR 2.153.

Auf der **Kapitalseite** beruht die Veränderung im Wesentlichen auf dem Anstieg der Verbindlichkeiten um TEUR 1.745 und dem Anstieg des Eigenkapitals um TEUR 406.

Die Erhöhung des **Anlagevermögens** ist insbesondere auf die Kosten der Neubau- maßnahmen Langeooger Straße/Norderneyer-Straße in Papenburg von TEUR 2.258, und die Modernisierungskosten diverser Objekte von TEUR 320 sowie der Neuanschaffung von Betriebs- und Geschäftsausstattung für den neuen Geschäfts- sitz von TEUR 78 zurückzuführen.

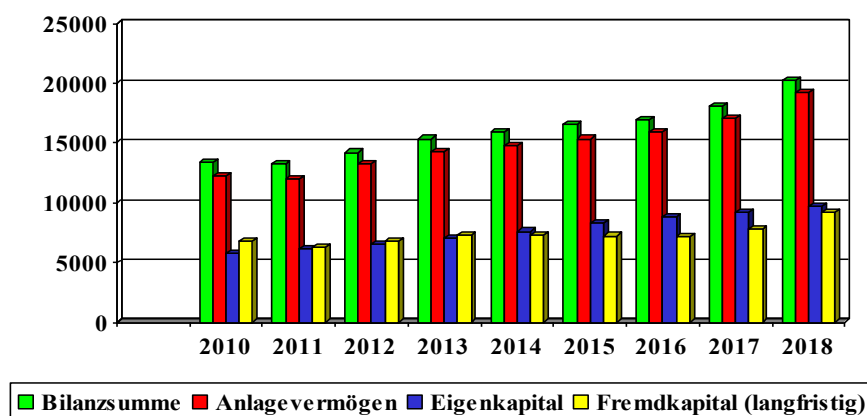
Gegenläufig wirken sich die Abschreibungen des Geschäftsjahres von TEUR 503 aus.

Ursächlich für die Erhöhung des **Eigenkapitals** ist im Wesentlichen der im Geschäfts- jahr 2018 erwirtschaftete Jahresüberschuss von TEUR 407 sowie die Erhöhung der Geschäftsguthaben um TEUR 32. Hiergegen steht die Dividendenzahlung für das Geschäftsjahr 2017 von TEUR 33. Die Eigenkapitalquote bezogen auf das Gesamt- kapital verringerte sich im Vergleich zum Vorjahr um 3,6 % auf 47,6 %.

Die Zunahme des **Fremdkapitals** ist vorrangig auf die Valutierung von Dauer- finanzierungsmitteln von TEUR 2.054 im Zusammenhang der Neubaumaßnahme zurückzuführen. Gegenläufig hierzu wirken sich die planmäßigen Tilgungen von TEUR 548 aus.

Am Bilanzstichtag standen den flüssigen Mitteln und kurzfristig verfügbaren Vermögenswerten von TEUR 1.078 (Vorjahr: TEUR 1.041) kurzfristig fällige Finanzierungsmittel von TEUR 1.464 (Vorjahr: TEUR 1.189) gegenüber.

Vermögens- und Kapitalstruktur



Ertragslage

Die nach Funktionen aufgliederten Aufwendungen und Erträge ergeben zusammengefasst und dem Vorjahr gegenübergestellt:

	2018	2017
	TEUR	TEUR
Gewinn aus der Hausbewirtschaftung	<u>412</u>	481,8
Gewinn aus sonst. Geschäftsbetrieb	<u>-4,7</u>	11,2
Jahresüberschuss	<u>407,3</u>	492,9
Einstellung in die Ergebnismrücklagen	<u>360,2</u>	449,0
Bilanzgewinn	<u><u>47,1</u></u>	<u><u>43,9</u></u>

Das wirtschaftliche Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung verminderte sich vor allem durch höhere Abschreibungen und einmalige Verwaltungskosten im Zusammenhang mit dem Neubau der Geschäftsstelle.

Das negative Ergebnis aus sonstigem Geschäftsbetrieb ergab sich vor allem aus einmaligen Kosten für den Umzug der Geschäftsstelle.

Dem Jahresüberschuss entsprechend ist nach erforderlicher Zuweisung zur gesetzlichen Rücklage (TEUR 41,0) eine im Vergleich zum Vorjahr verminderte Zuweisung zu den anderen Ergebnismrücklagen erfolgt.

Finanzlage

Die Genossenschaft ist ihren Zahlungsverpflichtungen jederzeit nachgekommen.

Die Finanzlage - Liquidität und Zahlungsbereitschaft - ist ohne Bedenken.

Aufgrund der vorliegenden Planzahlen für Modernisierung, Instandhaltung und Neubau ist auch im laufenden Geschäftsjahr die Zahlungsbereitschaft gegeben.

Kennzahlen		2018	2017
		%	%
Eigenkapitalquote	<u>bilanziertes Eigenkapital</u> Bilanzsumme	47,6	51,2
Anlagenintensität	<u>Anlagevermögen</u> Bilanzsumme	94,7	94,2
Anlagenabnutzungsgrad	<u>kum. AfA auf Sachanlagen</u> AK + HK Sachanlagen	38,6	40,5
Eigenkapital-Rentabilität	<u>Jahresüberschuss vor. ErtragSt.</u> Eigenkapital	4,2	5,3
Gesamtrentabilität	<u>JÜ vor ErtragSt. + FK-Zinsen</u> Eigenkapital	6,1	7,0
Fremdkapitalkostensatz	<u>FK-Aufwendungen</u> langf. FK	2,0	2,0

Gewinnverteilungsbeschluss

	EUR	EUR
Von dem sich aus der Erstellung des Jahresabschlusses 2018 ergebenden		
<u>Jahresüberschuss</u> in Höhe von		407.299,10
wurden bereits	41.000,00	
der gem. § 7 Abs. 2 GenG zu bildenden		
<u>gesetzlichen Rücklage</u> zugeführt.		
Vorstand und Aufsichtsrat haben in gemeinsamer Beratung am 28.05.2019 beschlossen		
der <u>freien Rücklage</u>	319.233,24	
zuzuführen.	<hr/>	<u>360.233,24</u>
Der danach verbleibende		
<u>Bilanzgewinn</u> mit		<u>47.065,86</u>
sollte lt. Vorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat wie folgt verteilt werden:		
4,00 % <u>Dividende</u> auf Geschäftsguthaben per 01.01.2018	830.400,77	33.216,04
Zur <u>freien Rücklage</u>		<u>13.849,82</u>
		<u>47.065,86</u>

Bauverein Papenburg eG



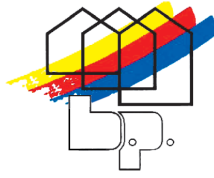
Siebrands



Leffers



Lüppens



Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2018

Der Aufsichtsrat des Bauverein Papenburg eG hat 2018 seine Überwachungsfunktion pflichtgemäß erfüllt. Er fasste die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Beschlüsse.

In 5 gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand wurde der Aufsichtsrat umfassend über die Lage der Genossenschaft, insbesondere auch über die Neubau- und Modernisierungstätigkeit, unterrichtet.

Die gesetzlich vorgeschriebene Prüfung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2017 führte der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V., Hannover durch. Die Prüfungsbescheinigung gem. § 53 GenG wurde erteilt.

Der Prüfungsbericht hat dem Aufsichtsrat vorgelegen. Er enthält keine Beanstandungen. Aufsichtsrat und Vorstand stimmten dem Prüfungsergebnis nach gemeinsamer Beratung am 26.02.2019 zu.

Der Jahresabschluss per 31.12.2018 sowie der Bericht des Vorstandes wurden dem Aufsichtsrat in gemeinsamer Sitzung am 28. Mai 2019 vorgetragen und einstimmig genehmigt. Hier wurden auch die erforderlichen Beschlüsse zur Einstellung in die Ergebnissrücklagen gefasst. Der Aufsichtsrat stimmt dem Vorschlag des Vorstandes zur Gewinnverteilung zu und empfiehlt der Mitgliederversammlung

- dem Bericht des Vorstandes zuzustimmen,
- den vorgelegten Jahresabschluss zum 31.12.2018 festzustellen einschl. der Billigung der Vorwegzuweisung zu den Ergebnissrücklagen,
- dem Gewinnverteilungsvorschlag des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2018 zuzustimmen und
- den Vorstand für das Geschäftsjahr 2018 zu entlasten.

Laut Satzung scheidet turnusmäßig aus dem Aufsichtsrat Herr Winfried Nehe aus.

Für Vorstand und Mitarbeiter war das Jahr 2018 durch die Neubautätigkeit und den Umzug in die neue Geschäftsstelle ein Jahr mit besonderen Herausforderungen. Der Aufsichtsrat bedankt sich beim Vorstand und den Mitarbeitern für ihren besonderen und erfolgreichen Einsatz bei der Umsetzung dieses Neubauprojektes.

Papenburg, im Juni 2019

Winfried Nehe
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Bilanz zum 31. Dezember 2018

AKTIVA

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		6.976,00	3.785,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	18.720.110,53		15.325.163,46
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten	166.083,91		1.849,91
3. Grundstücke ohne Bauten	80.067,21		79.793,21
4. Technische Anlagen	145.907,00		158.686,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	73.351,00		10.393,00
6. Anlagen im Bau	0,00		1.459.178,85
		19.185.519,65	
III. Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		750,00	750,00
		19.193.245,65	17.039.599,43
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	646.933,79		631.924,72
2. Andere Vorräte	473,24		329,27
		647.407,03	
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	26.932,44		25.776,07
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	6.052,89		2.889,00
3. Sonstige Vermögensgegenstände	7.156,95		4.691,34
		40.142,28	
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		387.339,39	370.668,41
		1.074.888,70	1.036.278,81
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
1. Geldbeschaffungskosten	2.303,00		7.703,00
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	637,01		647,07
		2.940,01	8.350,07
Bilanzsumme		20.271.074,36	18.084.228,31

		PASSIVA	
	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
A. EIGENKAPITAL			
I. <u>Geschäftsguthaben</u>			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgesch.Mitglied	35.100,00		35.620,00
2. der verbleibenden Mitglieder	863.910,86		830.920,77
		899.010,86	
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: EUR 1.629,14 (Vorjahr EUR 1.599,23)			
II. <u>Ergebnisrücklagen</u>			
1. Gesetzliche Rücklage	1.063.000,00		1.022.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage	520.000,00		520.000,00
3. Andere Ergebnisrücklagen	7.130.000,00		6.800.000,00
		8.713.000,00	
III. <u>Bilanzgewinn</u>			
1. Jahresüberschuss	407.299,10		492.930,18
2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	360.233,24	47.065,86	448.968,88
		9.659.076,72	<u>9.252.502,07</u>
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Steuerrückstellungen	67,00		119,00
2. Sonstige Rückstellungen	91.270,00		80.019,00
		91.337,00	<u>80.138,00</u>
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	8.991.472,50		7.598.777,55
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	178.781,11		182.774,59
3. Erhaltene Anzahlungen	703.582,84		681.079,25
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	10.562,01		12.231,26
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	538.937,17		180.739,76
6. Sonstige Verbindlichkeiten	76.791,86		76.408,47
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:		10.500.127,49	<u>8.732.010,88</u>
EUR 0,00 (Vorjahr EUR 0,00)			
davon aus Steuern: EUR 3.390,61 (Vorjahr EUR 1.831,42)			
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		20.533,15	<u>19.577,36</u>
Bilanzsumme		20.271.074,36	<u>18.084.228,31</u>

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	2.829.668,77		2.783.400,67
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	73.329,21	2.902.997,98	53.937,84
2. Verminderung/Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		15.009,07	-11.722,50
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		24.907,45	51.037,50
4. Sonstige betriebliche Erträge		9.619,90	31.358,95
		2.952.534,40	2.908.012,46
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	1.151.801,41		1.156.332,21
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	381,39	1.152.182,80	912,84
6. Rohergebnis		1.800.351,60	1.750.767,41
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	433.965,42		396.261,56
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung EUR 8.726,57 (Vorjahr: EUR 9.235,02)	101.466,81	535.432,23	94.891,95
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		502.612,85	469.768,73
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		120.653,11	87.646,22
		641.653,41	702.198,95
10. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		45,00	45,00
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		156,44	66,74
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon Aufwendungen aus der Aufzinsung: EUR 0,00 (Vorjahr: EUR 0,00)		179.227,73	154.911,38
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		3.856,94	2.960,92
14. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		458.770,18	544.438,39
15. Sonstige Steuern		51.471,08	51.508,21
16. Jahresüberschuss		407.299,10	492.930,18
17. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		360.233,24	448.968,88
18. Bilanzgewinn		47.065,86	43.961,30

Bauverein Papenburg eG
Papenburg

Anhang für das Geschäftsjahr 2018

A. Allgemeine Angaben

Die Bauverein Papenburg eG hat ihren Sitz in Papenburg und ist in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Osnabrück (Reg. Nr. 120021) eingetragen.

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG). Der Abschluss umfasst die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung und den Anhang (einschließlich Anlagespiegel, Rücklagenspiegel, Verbindlichkeitspiegel). Die Gewinn und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt. Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17. Juli 2015 wurde beachtet.

Die in der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung angegebenen Vorjahreszahlen sind vergleichbar. Die Darstellungs- und Bewertungsmethodenstetigkeit ist gegeben.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden/Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

Bilanz

Zur Entwicklung der immateriellen Vermögensgegenstände sowie der Sach- und Finanzanlagen wird auf den Anlagespiegel verwiesen.

Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen

Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände werden bei Zugang mit ihren Anschaffungskosten aktiviert und planmäßig linear über ihre voraussichtliche Nutzungsdauer (3 – 6 Jahre) abgeschrieben.

Die Bewertung des Sachanlagevermögens erfolgte zu den historischen Anschaffungs-/Herstellungskosten, vermindert um die kumulierten planmäßigen Abschreibungen. Die Herstellungskosten wurden auf der Grundlage der Einzelkosten und angemessener Teile der Gemeinkosten ermittelt; sie umfassen eigene Leistungen bei Modernisierungsmaßnahmen. Insgesamt sind in den Herstellungskosten € 24.907,45 (Vorjahr: € 51.037,50) aktivierte Eigenleistungen enthalten. Fremdkapitalzinsen wurden nicht aktiviert.

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear über die voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer. Den planmäßigen Abschreibungen liegen folgende Nutzungsdauern zugrunde:

- Wohn- und Geschäftsbauten 80 Jahre
- Außenanlagen 15 - 20 Jahre
- Photovoltaikanlagen 20 Jahre
- Betriebs- und Geschäftsausstattungen 3 - 13 Jahre

Nach Durchführung und Abschluss von umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen erfolgt eine Neueinschätzung der Restnutzungsdauer der betreffenden Objekte. Für Bauten, deren Nutzungsdauer in früheren Jahren zu lang eingeschätzt wurde, erfolgt eine Verkürzung der Nutzungsdauer.

Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten bis zu € 410,00 netto werden im Zugangsjahr in Anlehnung an die steuerrechtlichen Regelungen in voller Höhe aufwandswirksam in Abgang gebracht.

Finanzanlagen

Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten bewertet.

Umlaufvermögen

Die Unfertigen Leistungen und andere Vorräte werden zu Anschaffungskosten unter Beachtung des Niederstwertprinzips angesetzt. Leerstandsbedingt wurden die Unfertigen Leistungen in Höhe von € 1.200,00 (Vorjahr: € 660,00) pauschalwertberichtigt. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten enthalten.

Forderungen und Sonstigen Vermögensgegenstände sind mit ihrem Nominalbetrag angesetzt. Erkennbaren Risiken wird durch Einzelwertberichtigung Rechnung getragen. Als uneinbringlich eingeschätzte Forderungen werden abgeschrieben. In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen. Sämtliche Forderungen und Sonstigen Vermögensgegenstände haben eine Restlaufzeit von unter einem Jahr.

Flüssige Mittel sind zum Nennwert bzw. Nominalbetrag angesetzt.

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Ausgewiesen werden Ausgaben vor dem Bilanzstichtag, soweit sie Aufwand für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen.

Die Geldbeschaffungskosten (Disagio) werden über die Dauer der Zinsfestschreibungen von Hypothekendarlehen linear abgeschrieben.

Geschäftsguthaben

Das Geschäftsguthaben beträgt € 899.010,86 (Vorjahr: € 866.540,77).

Rücklagen

Die Entwicklung der Rücklagen zeigt der folgende Rücklagenspiegel:

	Stand 01.01.2018	Einstellung aus dem Bilanz- gewinn des Vorjahres	Einstellung aus dem Jahres- überschuss des Geschäftsjahres	Stand 31.12.2018
	€	€	€	€
Gesetzliche Rücklage	1.022.000,00 (972.000,00)	0,00 (0,00)	41.000,00 (50.000,00)	1.063.000,00 (1.022.000,00)
Bauerneuerungs- rücklage	520.000,00 (520.000,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	520.000,00 (520.000,00)
Andere Ergebnis- rücklagen	6.800.000,00 (6.395.000,00)	10.766,76 (6.031,12)	319.233,24 (398.968,88)	7.130.000,00 (6.800.000,00)
	8.342.000,00	10.766,76	360.233,24	8.713.000,00
() Vorjahr	(7.887.000,00)	(6.031,12)	(450.968,88)	(8.342.000,00)

Steuerrückstellungen und Sonstige Rückstellungen

Die Steuerrückstellungen und die Sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Der Ansatz erfolgt in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages. Die Dotierung der Sonstigen Rückstellungen erfolgt für Prüfungs- und Abschlusskosten sowie für Urlaubsansprüche.

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind mit ihren Erfüllungsbeträgen bewertet.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und gegenüber anderen Kreditgebern sind in Höhe von € 9.170.253,61 (Vorjahr: € 7.781.552,14) durch Grundpfandrechte besichert. Zu den Verbindlichkeiten, deren Laufzeiten und Sicherheiten wird auf den Verbindlichkeitspiegel verwiesen.

Verbindlichkeiten, die erst nach dem Bilanzstichtag rechtlich entstehen, betreffen mit € 997,39 (Vorjahr: € 1.140,51) aufgelaufene Darlehenszinsen.

Passive Rechnungsabgrenzungsposten

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

Gewinn- und Verlustrechnung

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind folgende periodenfremde Erträge und Aufwendungen enthalten:

	€	Vorjahr €
Sonstige betriebliche Erträge:		
Erträge aus		
- Ausbuchung von Guthaben und Verbindlichkeiten	6.303,82	6.232,63
- Auflösung von Rückstellungen	1.016,68	396,90
- früheren Jahren	1.000,11	629,89
- Auflösung von Einzelwertberichtigungen zu Forderungen	66,08	1.000,33
-		
Sonstige betriebliche Aufwendungen:		
Aufwendungen für frühere Jahre	-12.598,81	-0,00
Übrige Aufwendungen	-4.243,71	-0,00
Zuführung zu Einzelwertberichtigungen zu Forderungen	-1.325,00	- 2.945,00

C. Sonstige Angaben

Haftungsverhältnisse

Haftungsverhältnisse im Sinne des § 251 HGB bestehen in Höhe von € 750,00 (Vorjahr: € 750,00).

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen keine sonstigen finanziellen Verpflichtungen, die für die Finanz- und Vermögenslage der Genossenschaft von Bedeutung sind.

Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2018 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

Arbeitnehmer

Die Genossenschaft beschäftigte im Geschäftsjahr 2018 im Durchschnitt 11 Arbeitnehmer (davon 2 Teilzeitbeschäftigte). Auszubildende wurden nicht beschäftigt.

Mitgliederbewegung

Der Mitgliederbestand hat sich wie folgt entwickelt:

Stand am 1. Januar 2018	972
Zugänge	94
Abgänge	<u>69</u>
Stand am 31. Dezember 2018	<u>997</u>

Die Mitglieder waren am Bilanzstichtag mit 3.329 Geschäftsanteilen zu je € 260,00 an der Genossenschaft beteiligt. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich zum 31.12.2018 um € 32.990,09 (Vorjahr: € 10.122,85) erhöht (vermindert). Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr um € 33.020,00 (Vorjahr: € 9.360,00) erhöht (vermindert). Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf € 865.540,00 (Vorjahr: € 832.520,00). Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

Zuständiger Prüfungsverband

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
in Niedersachsen und Bremen e. V.
Leibnizufer 19
30169 Hannover

Organe

Die Mitglieder des Vorstandes sind:

Marita Siebrands	Kauffrau der Grundstücks und Wohnungswirtschaft
Theo Leffers	Bankkaufmann
Guido Lüppens	Diplom- Bauingenieur

Der Aufsichtsrat setzt sich wie folgt zusammen:

Mitglieder des Aufsichtsrates

Winfried Nehe	- Vorsitzender -	Stadt-Oberamtsrat i.R.
Silvia Christen	- stellv. Vorsitzende -	Lehrerin
Gerd Freericks	bis 25.06.2018	Vermessungs-Ingenieur i.R.
Günter Schomaker	bis 25.06.2018	Fahrlehrer
Jürgen Brelage		Betriebswirt VWA
Ursula Buse	ab 25.06.2018	Gärtnermeisterin
Hilke Thiel	ab 25.06.2018	Rechtsanwältin

Zum Bilanzstichtag bestehen keine Forderungen gegen Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates.

Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2018 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von € 407.299,10 ab. Gemäß § 40 der Satzung wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses € 41.000,00 in die gesetzliche Rücklage und € 319.233,24 in die Anderen Ergebnismrücklagen (Freie Rücklage) eingestellt.

Der Vorstand schlägt der Mitgliederversammlung vor, den Bilanzgewinn in Höhe von € 47.065,86 wie folgt zu verwenden:

	€
Ausschüttung einer Dividende von 4,0 % auf das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder am 01.01.2018 in Höhe von € 830.400,77	33.216,04
Einstellung in andere Ergebnismrücklagen - Freie Rücklagen	<u>13.849,82</u>
	<u>47.065,86.</u>

Papenburg, den 28.05.2019

Der Vorstand:



Siebrands



Leffers



Lüppens

Anlagespiegel

	Ursprüngliche Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten					Abschreibungen/Tilgungen					Buchwerte	
	Stand am 01.01.2018 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen (+/-) EUR	Stand am 31.12.2018 EUR	Stand am 01.01.2018 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Stand am 31.12.2018 EUR	Stand am 31.12.2018 EUR	Stand am 31.12.2017 EUR	
Immaterielle Vermögensgegenstände	37.261,20	5.495,33	3.361,39	0,00	39.395,14	33.476,20	2.304,33	3.361,39	32.419,14	6.976,00	3.785,00	
Sachanlagen												
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	26.671.106,03	325.243,00	5.472,27	3.550.173,75	30.541.050,51	11.345.942,57	474.997,41	0,00	11.820.939,98	18.720.110,53	15.325.163,46	
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten	81.747,31	0,00		167.017,31	248.764,62	79.897,40	2.783,31	0,00	82.680,71	166.083,91	1.849,91	
Grundstücke ohne Bauten	79.793,21	274,00	0,00	0,00	80.067,21	0,00	0,00	0,00	0,00	80.067,21	79.793,21	
Technische Anlagen	255.595,98	0,00	0,00	0,00	255.595,98	96.909,98	12.779,00	0,00	109.688,98	145.907,00	158.686,00	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	95.205,68	72.856,80	29.701,21	0,00	138.361,27	84.812,68	9.748,80	29.551,21	65.010,27	73.351,00	10.393,00	
Anlagen im Bau	1.459.178,85	2.258.012,21	0,00	-3.717.191,06	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.459.178,85	
	28.642.627,06	2.656.386,01	35.173,48	0,00	31.263.839,59	11.607.562,63	500.308,52	29.551,21	12.078.319,94	19.185.519,65	17.035.064,43	
Finanzanlagen												
Andere Finanzanlagen	750,00	0,00	0,00	0,00	750,00	0,00	0,00	0,00	0,00	750,00	750,00	
Anlagevermögen insgesamt	28.680.638,26	2.661.881,34	38.534,87	0,00	31.303.984,73	11.641.038,83	502.612,85	32.912,60	12.110.739,08	19.193.245,65	17.039.599,43	

Verbindlichkeitspiegel

	insgesamt 31.12.2018	davon				Art der Sicherung 1)
		Restlaufzeit			gesichert EUR	
		bis zu 1 Jahr EUR	bis zu 5 Jahre EUR	über 5 Jahre EUR		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	8.991.472,50 (7.598.777,55)	614.636,34 (693.543,57)	2.145.854,67 (1.992.247,23)	6.230.981,49 (4.912.986,75)	8.991.472,50 (7.598.777,55)	GPR (GPR)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	178.781,11 (182.774,59)	4.068,30 (4.069,56)	16.086,72 (16.086,72)	158.626,09 (162.618,31)	178.781,11 (182.774,59)	GPR (GPR)
Erhaltene Anzahlungen	703.582,84 (681.079,25)	703.582,84 (681.079,25)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	10.562,01 (12.231,26)	10.562,01 (12.231,26)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	538.937,17 (180.739,76)	538.937,17 (180.739,76)				
Sonstige Verbindlichkeiten	76.791,86 (76.408,47)	62.517,12 (62.307,59)	14.274,74 (14.100,88)			
Gesamtbetrag	10.500.127,49 (8.732.010,88)	1.934.303,78 (1.633.970,99)	2.176.216,13 (2.022.434,83)	6.389.607,58 (5.075.605,06)	9.170.253,61 (7.781.552,14)	GPR (GPR)

1) GPR = Grundpfandrecht
() = Vorjahr

DIE WOHNUNGSBAU
GENOSSENSCHAFTEN



DEUTSCHLAND