

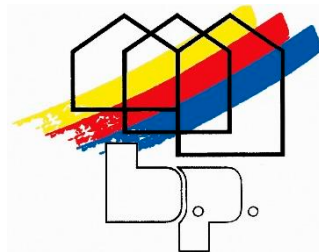
Bauverein Papenburg e.G.

Geschäftsbericht 2019



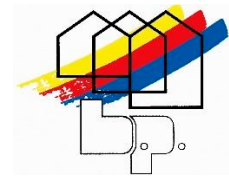
„Wohnen in Papenburg“

Wir überreichen Ihnen
unseren Geschäftsbericht für das Jahr 2019
mit den besten Empfehlungen.



Bauverein Papenburg eG

Der Vorstand



Inhaltsverzeichnis

	Seite
Der Wohnungsbestand	2
Rechtliche Grundlagen	3
Gesamtwirtschaftliche Lage 2019	4-6
Wohnungsbau in Papenburg	7
Bauverein Papenburgauf einen Blick	8
Geschäftsverlauf des Bauverein Papenburg eG	9-20
Wirtschaftliche Lage	21-22
Ertragslage/Finanzlage/Kennzahlen	23
Gewinnverteilungsvorschlag	24
Bericht des Aufsichtsrates	25
Bilanz zum 31.12.2019	26-27
Gewinn- und Verlustrechnung 2019	28
Anhang	29-36

Der Wohnungsbestand

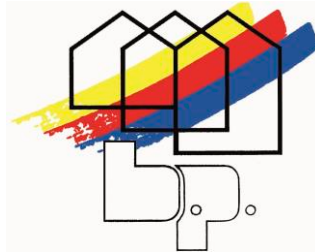
Stand 31.12.2019

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, 19, 30, 32, 34-40, 50-52,54-56, 58-60, 62	28
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		83
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
Hümmlinger 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 2019

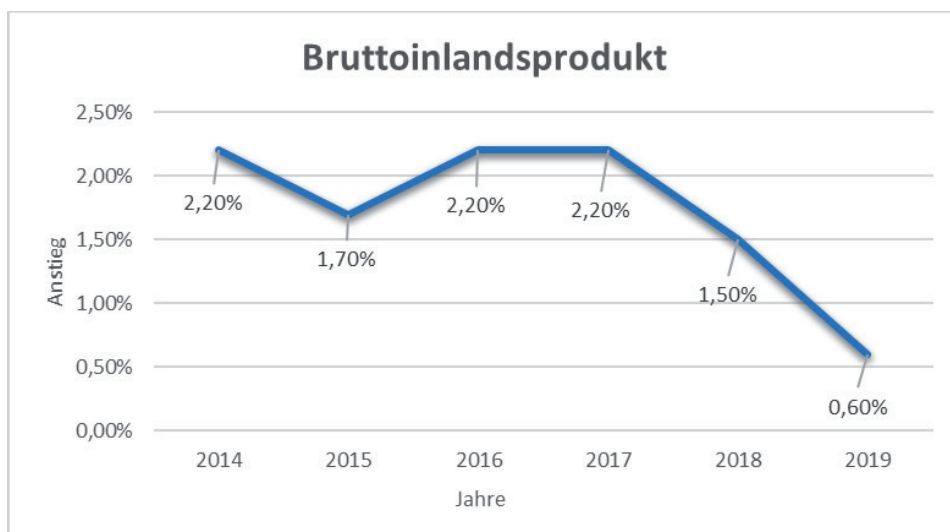
Gesamtwirtschaftliche Lage 2019

Wirtschaftliche Kennzahlen
Bruttoinlandsprodukt +0,6 %
Verbraucherpreise +1,4 %
Arbeitslosenquote -0,2 %

Wirtschaftswachstum schwächer als in den Vorjahren

Deutschland konnte 2019 das zehnte Jahr in Folge ein Wirtschaftswachstum verzeichnen. Allerdings hat das Wachstum an Schwung verloren. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt erhöhte sich lediglich noch um 0,6 Prozent gegenüber 1,5 % im Vorjahr. Insbesondere war eine schwächere Wirtschaftsleistung im produzierenden Gewerbe festzustellen (-3,6 Prozent). Vor allem der schwache Beitrag der Automobilindustrie hinterließ Spuren. Im Gegensatz dazu kamen deutlich positive Beiträge von der Dienstleistungsseite (+2,9 Prozent) und insbesondere vom Baugewerbe (+4,0 Prozent). Vor allem der Wohnungsbau erwies sich erneut als wesentliche Stütze der noch positiven wirtschaftlichen Entwicklung im vergangenen Jahr. Das wirtschaftliche Wachstum im Jahr 2019 wurde wesentlich vom Konsum gestützt. Die privaten Konsumausgaben lagen preisbereinigt um 1,6 Prozent über dem Vorjahr, die des Staates stiegen sogar um 2,5 Prozent.

Der Staat konnte für 2019 einen deutlichen Überschuss (+49,8 Mrd. Euro) verbuchen. An das Rekordergebnis des Jahres 2018 (+62,4 Mrd. Euro) konnte aber nicht angeknüpft werden.



Verbraucherpreise moderat gestiegen

Die Verbraucherpreise in Deutschland erhöhten sich laut Statistischem Bundesamt im Jahresdurchschnitt 2019 um 1,4 %. Die Teuerungsrate lag damit niedriger als im Vorjahr. 2018 lag die Inflationsrate noch bei 1,8 %.

Die Zahl der Arbeitslosen weiter gesunken

2019 wurde die gesamtdeutsche Wirtschaftsleistung von 45,3 Mio. Erwerbstätigen erbracht. Das sind 0,9 Prozent bzw. rund 400.000 Erwerbstätige mehr als im Vorjahr. Die Arbeitslosenquote sank auf 5,0 Prozent (-0,2 Prozent).

Wirtschaftsfaktor Wohnungsbau

Gegenüber dem Vorjahr hat das Bauvolumen 2019 mit 430,2 Mrd. Euro noch einmal deutlich um 8,7 Prozent zugelegt. Gestützt wurde die Entwicklung wesentlich vom Wohnungsbau. In den Neubau bzw. die Modernisierung des Bestandes flossen lt. DIW rund 244,6 Mrd. Euro. Das ist ein Plus von 8,8 Prozent gegenüber 2018.

78,5 Mrd. Euro entfielen auf den Neubau von Wohnungen und Bauleistungen in Höhe von 166,1 Mrd. Euro flossen in den Bestand. Der öffentliche Bau legte um 11,2 Prozent und der Wirtschaftsbau um 7,4 Prozent zu. Die positive Entwicklung der Baukonjunktur hat sich damit fortgesetzt und wird das voraussichtlich auch in näherer Zukunft tun.

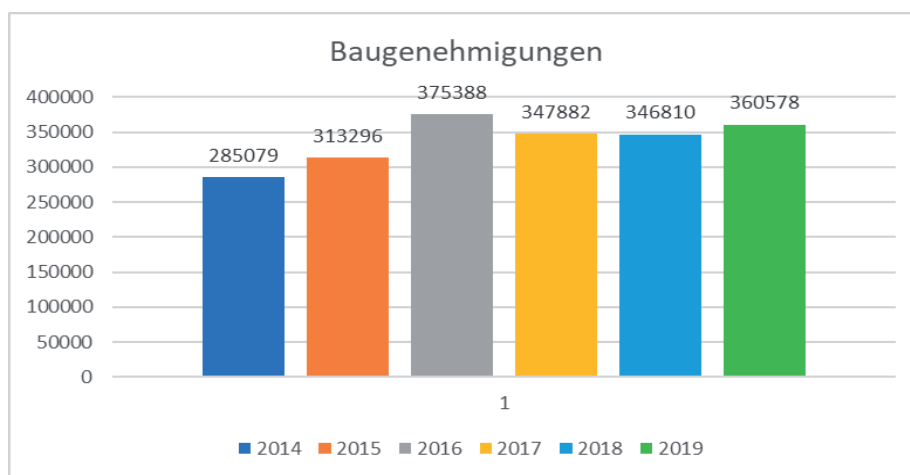
Folge der historisch hohen Kapazitätsauslastung auf der bauausführenden Seite sind steigende Preise für Bauleistungen. Die Preise für Bauleistungen verteuerten sich im Jahresdurchschnitt um 4,37 Prozent. Die allgemeine Teuerungsrate lag dagegen bei + 1,4 Prozent. Zugelegt haben sowohl die Lohn- als auch die Materialkosten.

Baugenehmigungen

Wohnungsbau auf hohem Niveau

Im Jahr 2019 wurde in Deutschland der Bau von 360.600 Wohnungen genehmigt. Wie das Statistische Bundesamt mitteilt, waren dies 4,0 Prozent mehr als im Vorjahr. Die Genehmigungen galten sowohl für neue Gebäude als auch für Baumaßnahmen an bereits bestehenden Gebäuden. In neu zu errichtenden Wohngebäuden wurden 2019 rund 311.200 Wohnungen genehmigt und damit 3,0 Prozent oder 8.900 Wohnungen mehr als im Vorjahr. Dies ist insbesondere auf die Entwicklung bei den Mehrfamilienhäusern zurückzuführen. Hier wurde ein Anstieg um 4,6 Prozent verzeichnet. Aber auch die Zahl

der Baugenehmigungen für Einfamilienhäuser ist um 1,2 Prozent und die für Zweifamilienhäuser um 2,6 Prozent gestiegen.



Baufertigstellungen

Die Baufertigstellungen vollziehen die Dynamik bei den Baugenehmigungen mit einer zeitlichen Verzögerung nach. 2019 wurden 293.000 Wohnungen errichtet. Ein Indiz für fehlende Kapazitäten ist der hohe Bauüberhang. Die Differenz zwischen den genehmigten, aber noch nicht begonnenen bzw. fertiggestellten Wohnungen ist hoch.

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.

Gebremst wird die Entwicklung nach wie vor durch den Mangel an baureifen und bezahlbaren Grundstücken und Kapazitätsengpässen in der kommunalen Bauleitplanung und auf der bauausführenden Seite.

Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerung in Deutschland ist 2019 auf einen neuen Höchststand von 83,2 Mio. angewachsen. Die positive Entwicklung stützt sich ausschließlich auf die Zuwanderung. Aus wohnungswirtschaftlicher Sicht ist die Zahl der Privathaushalte letztlich die entscheidende Größe. Zwischen 2000 und 2018 stieg deren Zahl um 9,7 Prozent. Die durchschnittliche Haushaltsgröße sank auf 1,99 Personen. 2018 lebte in 41,9 Prozent der Haushalte nur eine Person. Ein- und Zwei-Personenhaushalte machten zusammen drei Viertel aller Haushalte aus. In den nächsten Jahren ist ein Anstieg der Seniorenhaushalte vorgezeichnet.

Wirtschaftliche Entwicklung und Ausblick

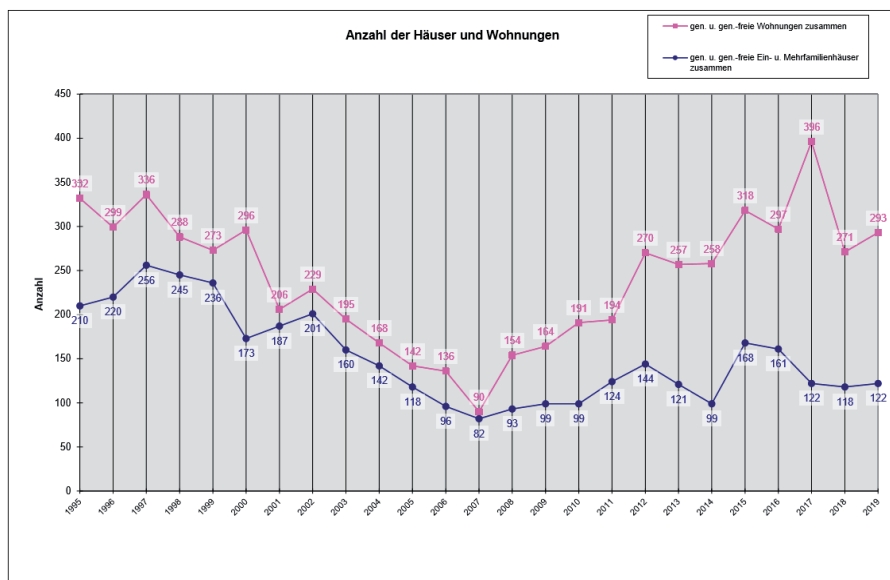
Ursprünglich war für 2020 und 2021, trotz Unsicherheiten mit Blick auf die weltwirtschaftlichen Rahmenbedingungen, in Erwartung robuster Arbeitsmärkte und sinkender Arbeitslosigkeit, mit weiterem Wachstum gerechnet worden.

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Es wird mit einem Rückgang der Wirtschaft um 6,6 Prozent gerechnet. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkung zuverlässig einzuschätzen.

Wohnungsbau in Papenburg

Leichter Anstieg bei Baugenehmigungen

Laut Baustatistik der Stadt Papenburg ist die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen einschließlich der Bestätigungen für genehmigungsfreie Wohnungen wieder leicht angestiegen. Sie stieg von 271 Wohnungen im Vorjahr auf 293 Wohnungen in 122 Ein- und Mehrfamilienhäusern in 2019.



grafische Darstellung Baustatistik Stadt Papenburg

Die Zunahme ist ausschließlich auf eine höhere Zahl an Mehrfamilienhäusern zurückzuführen, während bei den Einfamilienhäusern kaum Veränderungen festzustellen waren. In Geschäftshäusern oder Mehrfamilienhäusern ab 3 Wohnungen wurden 167 Wohnungen genehmigt. 2018 war die Anzahl der genehmigten Wohnungen mit 144 Wohnungen noch deutlich geringer.

Der Bauverein Papenburg auf einen Blick.....



	Stand 31.12.2019	Stand 31.12.2018
Wohnungen	631	632
Wohnfläche	42.499 m ²	42.381 m ²
Garagen	81	81
Gemeinschaftsräume f. Senioren	2	2
Verwaltungsgebäude	1	2
Bauhof	1	0

	31.12.2019	31.12.2018
Zahl der Mitglieder	1.007	997
Zahl der Anteile	3.405	3.329
Geschäftsguthaben	885.300	863.910

	31.12.2019	31.12.2018
Bilanzsumme	20.399.184 €	20.271.074 €
Bilanzgewinn	48.416 €	47.065 €
Eigenkapital	10.106.683 €	9.659.076 €
Eigenkapitalquote	49,5 %	47,7 %
Rücklagen	9.150.500 €	8.713.000 €
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	2.996.720 €	2.902.998 €

	31.12.2019	31.12.2018
Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwand	1.334.000 €	837.000 €
Neubaukosten	60.000 €	2.258.000 €

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 2019

Wohnungsbestand

Wohnungsbestand am 31.12.2019	631 Wohnungen 81 Garagen 3 Gemeinschaftsräume 1 Verwaltungsgebäude 1 Bauhof
----------------------------------	---

Zum 31.12.2019 bewirtschaftete der Bauverein Papenburg einen eigenen Wohnungsbestand von 631 Wohneinheiten mit 42.499 qm Wohnfläche, 81 Garagen, 3 Gemeinschaftsräumen und 1 Verwaltungsgebäude.

Es wurden im Jahr 2019 weder Wohnungen verkauft noch Wohnungen erworben.

Die Veränderungen im Wohnungsbestand sind auf den Abriss eines Wohngebäudes mit 2 Wohneinheiten Wichernstraße 28-30 und die Herstellung 1 Gewerbe-Wohneinheit in unserem ehemaligen Verwaltungsgebäude Landsbergstraße zurückzuführen.

Die Genossenschaft plant den Wohnungsbestand durch weitere Neubaumaßnahmen zu vergrößern. Der Rückbau bzw. die Veräußerung einzelner Altbestände wird in Zukunft ebenfalls Thema sein.

Investitionen in den Wohnungsbestand 2019

1.334.000 € in Instandhaltung und Modernisierung investiert.

Die Neubautätigkeit beschränkte sich 2019 auf Planungsarbeiten für 2 neue Projekte. Im Fokus stand die Durchführung umfassender Modernisierungen und Instandhaltungsmaßnahmen im Bestand. Für die Werterhaltung und Wertverbesserung wurden 1.158.000 € Fremdkosten investiert. Die eigene Instandsetzungswerkstatt erbrachte Leistungen in Höhe von 176.000 €.

Wohnungsmodernisierungen

Dieckhausstraße 44

Das Haus Dieckhausstraße 44 wurde umfassend modernisiert. Die technische Infrastruktur mit Elektro- und Sanitärinstallationen sowie Fenster, Türen, Bad, WC, Bodenbeläge und die Außenanlagen wurden erneuert. Rund 95.000 € wurden hier investiert.



Die Wohnräume sind großzügig und hell gestaltet. Moderne und funktionale Sanitärräume wurden geschaffen.

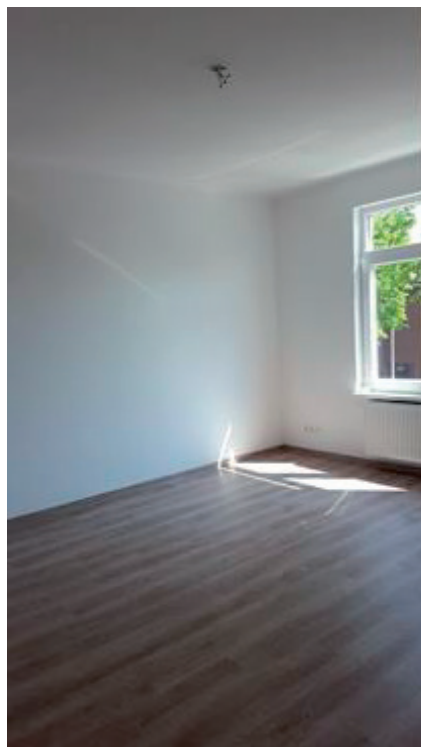


Landsbergstraße 13

Umfangreich saniert wurde das Haus Landsbergstraße 13. Das Wohnhaus mit 132 qm Wohnfläche erstreckt sich über 3 Etagen und ist unterkellert. Neben der Modernisierung der vorhandenen Wohnräume wurden Grundrissveränderungen vorgenommen und das Dachgeschoss weiter ausgebaut. Die Kellerwände bedurften ebenfalls einer Sanierung. Es sind großzügige und helle Wohnräume entstanden. Das Haus mit Garten bietet ausreichend Platz für eine Familie mit mehreren Kindern. Die Investitionssumme betrug rd. 131.000 €.



Wohn- und
Essbereich
im
Erdgeschoss
bieten viel
Platz.



3 Schlafräume
befinden sich im
1. Obergeschoss.



2 weitere Schlafzimmer wurden im Dachgeschoss ausgebaut.



Das Bad im Obergeschoss mit großer Dusche.



Durch das Einblasen von Mineralwolle wurde das Außenmauerwerk nachträglich gedämmt.

12 neue Bäder Fahnenweg 32 und 34

In den Objekten Fahnenweg 32 und 34 freuten sich 12 Mietparteien über neue Bäder und Gäste WC. Die umfangreichen Sanierungsmaßnahmen, bei denen auch das gesamte Leitungssystem mit Trinkwasser- und Abwasserleitungen ausgewechselt wurde, erfolgten wieder im bewohnten Zustand. Detaillierte Vor- und Ausführungsplanungen sind Voraussetzung für einen routinierten Ablauf der Baumaßnahme und die Einhaltung der Bauzeit. Etwa 10 Tage lang mussten die Mieter eine erhebliche Einschränkung in der Nutzung der sanitären Anlagen hinnehmen. Dann war alles fertig und die Mieter konnten das lang ersehnte neue Bad ausprobieren.

Investiert wurden hierfür rd. 290.000 €.



Die Bäder sind mit
barrierefreien Duschplätzen
und Glaspandeltüren
ausgestattet.

Die Badsanierungen in den Häusern Fahnenweg 28-50 sind damit abgeschlossen.

Umbau von Seniorenwohnungen

In der Seniorenwohnanlage Heinrichstr. 2-18 und Wilhelmstr. 2-26 wurden bei Mieterwechsel Umbaumaßnahmen vorgenommen. In 3 Wohnungen wurden die Küchen und Wohnzimmer zusammengelegt, um mehr Bewegungsfreiheit zu schaffen. Nach Fertigstellung der Baumaßnahme wurden die Wohnungen mit neuen Einbauküchen ausgestattet. Rund 44.000 € wurden investiert.



Landsbergstraße 19

Ende 2018 ist die Verwaltung des Bauvereines von der Landsbergstraße 19 in die neuen Geschäftsräume Norderneyer Straße 17 umgezogen.

Um das bisherige Verwaltungsgebäude vermieten zu können, waren auch hier zunächst Umbauarbeiten notwendig. Als energetische Maßnahmen wurde ein nachträglicher Vollwärmeschutz des Mauerwerks, neue Fenster/Eingangstür und eine neue Heizungsanlage eingebaut. Aus den Büro- und Sozialräumen im 1. Obergeschoss und Dachgeschoss wurden Wohnräume hergestellt. Im Erdgeschoß werden die ehemaligen Büroräume nun als Unterrichtsräume einer Musikschule genutzt.

Die zentrale Innenstadtlage und die Kombination von Gewerbe und Wohnen an einem Standort, waren für den Inhaber der Musikschule ein wichtiges Kriterium.

Rund 114.000 € wurden hier investiert.



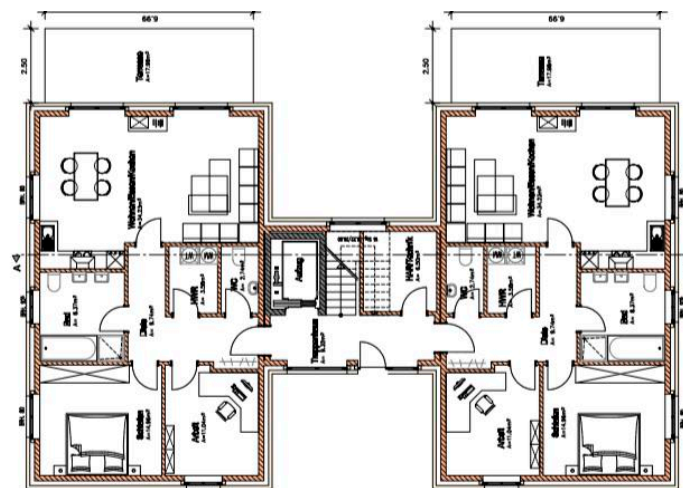
Ausblick auf Investitionen 2020

Neubau Richardstraße

Für den Neubau von 6 barrierefreien Wohnungen auf dem Grundstück Richardstr. 14-16 sind die Planungen abgeschlossen und der Bauantrag ist eingereicht worden. Das vorhandene Gebäude mit 3 Wohnungen wird abgerissen.



Die Wohnungen sind großzügig geschnitten und werden hochwertig ausgestattet.



Neubau Merianstraße

Aufgrund des dringenden Wohnungsbedarfs für Personenkreise mit niedrigem Einkommen plant die Genossenschaft den Neubau von 10 Wohnungen an der Merianstraße. Unterschiedliche Grundrisse ermöglichen eine Belegung mit 1 bis 4 Personen.

Die Vorplanungen sind soweit abgeschlossen.

Die Stadt Papenburg unterstützt das Bauvorhaben durch einen Nachlass auf den Grundstückskaufpreis. Im Gegenzug verpflichtet sich die Genossenschaft zu einer vereinbarten Mietobergrenze.



Aufgrund dieser Maßnahme wird der geplante Neubau von 15 Garagen zunächst zurückgestellt.

Jahresergebnis 2019

Bilanzsumme auf 20,4 Millionen Euro erhöht

Die Bilanzsumme erhöhte sich um 128.110 €.

Die Erhöhung beruht auf umfangreichen Modernisierungen und die Aktivierung von Neubaukosten für die Liegenschaft Langeooger Straße. Gegenläufig wirkten die Abschreibungen.

Es wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von 472.066 € erwirtschaftet.

Faktoren, die das Jahresergebnis beeinflusst haben, sind:

Umsatzentwicklung

Umsatzerlöse gestiegen
Keine Leerstände

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung erhöhten sich 2019 gegenüber dem Vorjahr um rd. 125.000 € auf insgesamt rd. 3 Millionen €. Die ganzjährige Vermietung der Neubauwohnungen sowie Mietanpassungen nach Modernisierungen und bei Neuvermietungen sind der Grund für den Anstieg der Erlöse.

Nennenswerte Leerstände waren nicht zu verzeichnen. Lediglich aufgrund umfangreicher Modernisierungstätigkeit und der Durchführung von Instandhaltungsmaßnahmen bei Mieterwechsel waren vorübergehende Leerstände zu verzeichnen. Die Erlöschmälerungen in Höhe von 14.000 € entsprechen 0,47 % der Umsatzerlöse.

Mietentwicklung

Die durchschnittliche Miete betrug im Geschäftsjahr 4,47 €/qm Wohnfläche und liegt damit weiterhin unterhalb der Marktmiete in Papenburg.

Eine allgemeine moderate Mietanpassung erfolgte zum 01.11.2019.

Miete je Quadratmeter Wohnfläche:

2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
3,89 €	3,92 €	4,11 €	4,19 €	4,22 €	4,24 €	4,29 €	4,45 €	4,47 €

Fluktuation

Mit 64 Wohnungswechsel im Wohnungsbestand (Vorjahr 60) ist die Fluktuation weiter auf einem niedrigen Niveau. 10,1 % des Bestandes wurden 2019 neu vermietet.

2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
12,2 %	11,8 %	13,7%	10,3 %	13,8 %	12,5 %	12,7 %	10,6%	9,8 %	10,1 %

Entwicklung des Fremdkapitals

Zinsaufwendungen aufgrund erhöhten Fremdkapitals gestiegen

Im Jahr 2019 wurden Darlehen in Höhe von 600.000 € ausgezahlt. Es handelt sich zum größten Teil um die Restvalutierung des Darlehens der Neubaumaßnahme Langeooger Straße. Dem gegenüber standen die planmäßigen Tilgungen in Höhe von 619.700 €.

Am 31.12.2019 valutierte das Fremdkapital mit 9.149.124 € und ist gegenüber dem Vorjahr um 19.700 € gesunken.

Die Zinsaufwendungen sind aufgrund des höheren Fremdkapitals zur Neubaufinanzierung um 22.040 € auf 165.307 € im Geschäftsjahr gestiegen.

Mitglieder

Am 31.12.2019 verzeichnete die Genossenschaft 1007 Mitglieder mit 3.405 Geschäftsanteilen und einem Geschäftsguthaben von 885.300 €. Die Anzahl der Mitglieder hat sich um 10 erhöht. Die Zahl der Geschäftsanteile stieg um 76 Anteile.

Entwicklung im Personalbereich

In der Verwaltung des Bauvereins waren neben der Geschäftsleitung, 3 Angestellte in Vollzeit, 2 Angestellte in Teilzeit, 1 technischer Angestellter, 1 Auszubildender sowie für die Raumpflege 1 geringfügig Beschäftigte tätig.

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

Die Buchhaltung wird mit der Software wwinex 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.

Inwieweit sich die Corona-Pandemie zukünftig noch auf die Ertragslage der Genossenschaft aufgrund höherer Mietrückstände oder durch Leerstand auswirken wird, ist momentan schwer einzuschätzen. Aktuell sind noch keine negativen Auswirkungen feststellbar.

Wirtschaftliche Lage

Vermögens- und Kapitalstruktur 2019

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

	<u>31.12.2019</u>			<u>31.12.2018</u>			Veränderungen T€
	gesamt		davon	gesamt		davon	
	T€	%	kurzfristig T€	T€	%	kurzfristig T€	
<u>Anlagevermögen</u>							
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	19.375	95,0	0	19.192	94,7	0	183
Finanzanlagen	1	0,0	0	1	0,0	0	0
	19.376	95,0	0	19.193	94,7	0	183
<u>Umlaufvermögen</u>							
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	668	3,3	668	648	3,2	648	20
Vermögensgegenstände	29	0,1	29	40	0,2	40	-11
Flüssige Mittel	325	1,6	325	387	1,9	387	-62
Bausparguthaben	0	0,0	0	0	0,0	0	0
	1.022	5,0	1.022	1.075	5,3	1.075	-53
Rechnungsabgrenzungsposten	1	0,0	1	3	0,0	3	-2
Vermögen	20.399	100,0	1.023	20.271	100,0	1.078	128
<u>Eigenmittel</u>							
Geschäftsguthaben	908	4,5	24	899	4,4	35	9
Rücklagen	9.150	44,8	0	8.713	43,0	0	437
Bilanzgewinn	48	0,2	0	47	0,2	0	1
	10.106	49,5	24	9.659	47,6	35	447
<u>Fremdmittel</u>							
Rückstellungen	101	0,5	101	91	0,4	91	10
Erhaltene Anzahlungen	727	3,6	727	704	3,5	704	23
Übrige Verbindlichkeiten	9.445	46,3	281	9.796	48,4	613	-351
	10.273	50	1.109	10.591	52	1.408	-318
Rechnungsabgrenzungsposten	20	0,1	20	21	0,1	21	-1
Kapital	20.399	100,0	1.153	20.271	100,0	1.464	128

Die **Bilanzsumme** hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 128 auf TEUR 20.399 erhöht. Dies zeigt sich auf der **Vermögensseite** im Wesentlichen in der Erhöhung des Anlagevermögens um TEUR 183 bei gleichzeitigem Abbau des Umlaufvermögens um TEUR 53. Vorrangig ist die Reduzierung des Umlaufvermögens auf den in Vergleich zum Vorjahr um TEUR 62 geringeren Bestand an Flüssigen Mitteln zurückzuführen.

Auf der **Kapitalseite** beruht die Veränderung bei einem Anstieg des Eigenkapitals um TEUR 447 im Wesentlichen auf der Abnahme der Fremdmittel um TEUR 318.

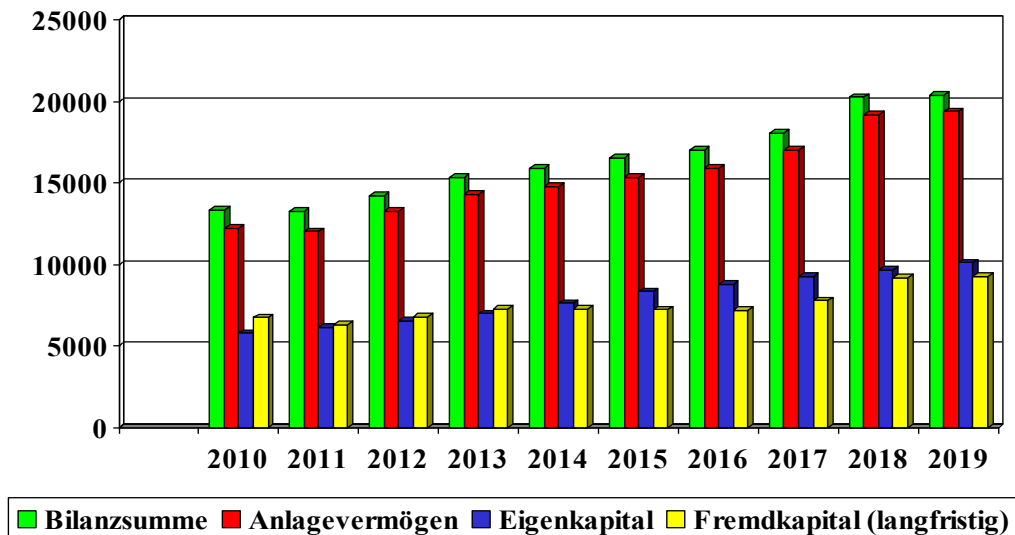
Die Erhöhung des **Anlagevermögens** ist insbesondere auf die Modernisierungskosten diverser Objekte sowie der Anschaffung von entgeltlich erworbenen Lizenzen und Betriebs- und Geschäftsausstattung von TEUR 744 zurückzuführen. Gegenläufig wirken sich die Abschreibungen des Geschäftsjahres von TEUR 561 aus.

Ursächlich für die Erhöhung des **Eigenkapitals** ist im Wesentlichen der im Geschäftsjahr 2019 erwirtschaftete Jahresüberschuss von TEUR 472 sowie die Erhöhung der Geschäftsguthaben um TEUR 9. Hiergegen steht die Dividendenzahlung für das Geschäftsjahr 2018 von TEUR 34. Die Eigenkapitalquote bezogen auf das Gesamtkapital erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um 1,9 % auf 49,5 %.

Die Abnahme des **Fremdkapitals** ist vorrangig auf die Reduzierung von Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 420 zurückzuführen. Die planmäßigen Tilgungen betragen TEUR 620. Hiergegen stehen Neuvaluierungen von TEUR 600.

Am Bilanzstichtag standen den flüssigen Mitteln und kurzfristig verfügbaren Vermögenswerten von von TEUR 1.023 (Vorjahr: TEUR 1.078) kurzfristig fällige Finanzierungsmittel von TEUR 1.153 (Vorjahr: TEUR 1.464) gegenüber.

Vermögens- und Kapitalstruktur



Ertragslage

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

	2019	2018
	TEUR	TEUR
Gewinn aus der Hausbewirtschaftung	<u>455,9</u>	412,0
Gewinn aus sonst. Geschäftsbetrieb	<u>16,1</u>	-4,7
Jahresüberschuss	<u>472,0</u>	407,3
Einstellung in die Ergebnisrücklagen	<u>423,6</u>	360,2
Bilanzgewinn	<u><u>48,4</u></u>	<u><u>47,1</u></u>

Das wirtschaftliche Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung erhöhte sich vor allem durch mehr Erlöse aus Sollmieten und durch Minderausgaben für die Instandhaltung.

Das positive Ergebnis aus sonstigem Geschäftsbetrieb ergab sich vor allem aus der Vergütung für die Einspeisung von Strom durch die Fotovoltaikanlagen.

Dem Jahresüberschuss entsprechend ist nach erforderlicher Zuweisung zur gesetzlichen Rücklage (TEUR 47,5) eine im Vergleich zum Vorjahr verminderte Zuweisung zu den anderen Ergebnisrücklagen 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

		2019	2018
		%	%
Eigenkapitalquote	<u>bilanziertes Eigenkapital</u> Bilanzsumme	49,5	47,6
Anlagenintensität	<u>Anlagevermögen</u> Bilanzsumme	95	94,7
Anlagenabnutzungsgrad	<u>kum. AfA auf Sachanlagen</u> AK + HK Sachanlagen	39,4	38,6
Eigenkapital-Rentabilität	<u>Jahresüberschuss vor. ErtragSt.</u> Eigenkapital	4,7	4,2
Gesamtrentabilität	<u>JÜ vor ErtragSt. + FK-Zinsen</u> Eigenkapital	6,4	6,2
Fremdkapitalkostensatz	<u>FK-Aufwendungen</u> langf. FK	1,8	2,0

Gewinnverteilungsbeschluss

	EUR	EUR
Von dem sich aus der Erstellung des Jahresabschlusses 2019 ergebenden		
Jahresüberschuss in Höhe von wurden bereits	47.500,00	472.066,23
der gem. § 7 Abs. 2 GenG zu bildenden gesetzlichen Rücklage zugeführt.		
Vorstand und Aufsichtsrat haben in gemeinsamer Beratung am 09.06.2020 beschlossen als Vorwegzuweisung der freien Rücklage zuzuführen.	376.150,18	423.650,18
Der danach verbleibende Bilanzgewinn mit		48.416,05
sollte lt. Vorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat wie folgt verteilt werden:		
4,00 % Dividende auf Geschäftsguthaben per 01.01.2019 862.350,86		34.494,03
Zur freien Rücklage		13.922,02

Bauverein Papenburg eG



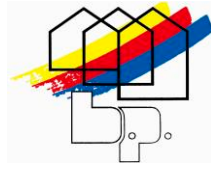
Siebrands



Leffers



Lüppens



Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2019

Der Aufsichtsrat des Bauverein Papenburg eG hat 2019 seine Überwachungsfunktion pflichtgemäß erfüllt. Er fasste die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Beschlüsse.

In 4 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 2018 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 09.06.2020 zu.

Der Jahresabschluss per 31.12.2019 sowie der Bericht des Vorstandes wurden dem Aufsichtsrat in gemeinsamer Sitzung am 09. Juni 2020 vorgetragen und einstimmig genehmigt. Aufgrund der Auswirkungen der Corona-Pandemie in Verbindung mit Artikel 2 § 3 des COVID-19-Gesetzes (Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19 Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht), hat der Aufsichtsrat den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2019 festgestellt. Die erforderlichen Beschlüsse zur Einstellung in die Ergebnissrücklagen wurden gefasst. Der Aufsichtsrat stimmt dem Vorschlag des Vorstandes zur Gewinnverteilung zu und empfiehlt der Mitgliederversammlung

- dem Bericht des Vorstandes zuzustimmen,
- den vom Aufsichtsrat festgestellten Jahresabschluss zum 31.12.2019 zu billigen einschl. der Vorwegzuweisung zu den Ergebnissrücklagen,
- dem Gewinnverteilungsvorschlag des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2019 zuzustimmen und
- den Vorstand für das Geschäftsjahr 2019 zu entlasten.

Laut Satzung scheidet turnusmäßig aus dem Aufsichtsrat Herr Jürgen Brelage aus.

Der Aufsichtsrat bedankt sich beim Vorstand und allen Mitarbeitern für die erfolgreiche Arbeit.

Papenburg, im Juni 2020

Winfried Nehe
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Bilanz zum 31. Dezember 2019

AKTIVA

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		8.922,00	6.976,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	18.923.990,92		18.720.110,53
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten	157.091,00		166.083,91
3. Grundstücke ohne Bauten	80.235,73		80.067,21
4. Technische Anlagen	133.128,00		145.907,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	70.934,00		73.351,00
6. Bauvorbereitungskosten	572,87		0,00
		19.365.952,52	
III. Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		750,00	750,00
		<u>19.375.624,52</u>	<u>19.193.245,65</u>
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	667.695,80		646.933,79
2. Andere Vorräte	715,42		473,24
		668.411,22	
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	17.271,37		26.932,44
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.374,03		6.052,89
3. Sonstige Vermögensgegenstände	8.296,45		7.156,95
		28.941,85	
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		325.026,86	387.339,39
		<u>1.022.379,93</u>	<u>1.074.888,70</u>
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
1. Geldbeschaffungskosten	480,00		2.303,00
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	699,84		637,01
		1.179,84	2.940,01
Bilanzsumme		<u>20.399.184,29</u>	<u>20.271.074,36</u>

PASSIVA

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
A. EIGENKAPITAL			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	23.920,00		35.100,00
2. der verbleibenden Mitglieder	883.847,77		863.910,86
		907.767,77	
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: EUR 1.452,23 (Vorjahr EUR 1.629,14)			
II. Ergebnismrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	1.110.500,00		1.063.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage	520.000,00		520.000,00
3. Andere Ergebnismrücklagen	7.520.000,00		7.130.000,00
		9.150.500,00	
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	472.066,23		407.299,10
2. Einstellungen in Ergebnismrücklagen	423.650,18	48.416,05	360.233,24
		10.106.683,82	<u>9.659.076,72</u>
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Steuerrückstellungen	2.486,00		67,00
2. Sonstige Rückstellungen	98.440,00		91.270,00
		100.926,00	<u>91.337,00</u>
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	9.070.222,95		8.991.472,50
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	174.775,86		178.781,11
3. Erhaltene Anzahlungen	727.331,36		703.582,84
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	9.926,38		10.562,01
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	119.236,97		538.937,17
6. Sonstige Verbindlichkeiten	70.378,63		76.791,86
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 0,00 (Vorjahr EUR 0,00) davon aus Steuern: EUR 596,89 (Vorjahr EUR 3.390,61)		10.171.872,15	<u>10.500.127,49</u>
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
		19.702,32	<u>20.533,15</u>
Bilanzsumme		20.399.184,29	<u>20.271.074,36</u>

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	2.953.772,49		2.829.668,77
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	42.947,17	2.996.719,66	73.329,21
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		20.762,01	15.009,07
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		36.727,50	24.907,45
4. Sonstige betriebliche Erträge		22.481,05	9.619,90
		3.076.690,22	2.952.534,40
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	1.154.934,46		1.151.801,41
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	384,31	1.155.318,77	381,39
6. Rohergebnis		1.921.371,45	1.800.351,60
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	452.262,16		433.965,42
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung EUR 8.866,76 (Vorjahr: EUR 9.207,83)	107.923,88	560.186,04	101.466,81
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		561.526,28	502.612,85
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		99.102,74	120.653,11
		700.556,39	641.653,41
10. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		56,25	45,00
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		53,34	156,44
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon Aufwendungen aus der Aufzinsung: EUR 0,00 (Vorjahr: EUR 0,00)		168.485,41	179.227,73
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		5.446,88	3.856,94
14. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		526.733,69	458.770,18
15. Sonstige Steuern		54.667,46	51.471,08
16. Jahresüberschuss		472.066,23	407.299,10
17. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		423.650,18	360.233,24
18. Bilanzgewinn		48.416,05	47.065,86

**Bauverein Papenburg eG
Papenburg**

Anhang für das Geschäftsjahr 2019

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 € 36.727,50 (Vorjahr: € 24.907,45) 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 € 800,00 (bis 2017 € 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 € 4.155,00 (Vorjahr: 5.050,00) 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 Einzelwertberichtigungen 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 € 907.767,77 (Vorjahr: € 899.010,86).

Rücklagen

Die Entwicklung der Rücklagen zeigt der folgende Rücklagenspiegel:

	Stand 01.01.2019	Einstellung aus dem Bilanz- gewinn des Vorjahres	Einstellung aus dem Jahres- überschuss des Geschäftsjahres	Stand 31.12.2019
	€	€	€	€
Gesetzliche Rücklage	1.063.000,00 (1.022.000,00)	0,00 (0,00)	47.500,00 (41.000,00)	1.110.500,00 (1.063.000,00)
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	7.130.000,00 (6.800.000,00)	13.849,82 (10.766,76)	376.150,18 (319.233,24)	7.520.000,00 (7.130.000,00)
	8.713.000,00	13.849,82	423.650,18	9.150.500,00
() Vorjahr	(8.342.000,00)	(10.766,76)	(360.233,24)	(8.713.000,00)

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 € 9.244.998,81 (Vorjahr: € 9.170.253,61) 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 € 970,22 (Vorjahr: € 997,39) 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 die folgenden wesentlichen (> € 1.000,00) periodenfremden Erträge und Aufwendungen enthalten:

	€	Vorjahr €
Sonstige betriebliche Erträge:		
Erträge aus		
- Ausbuchung von Guthaben und Verbindlichkeiten	2.670,29	6.303,82
- früheren Jahren	1.514,77	1.000,11
- Auflösung von Rückstellungen	276,09	1.016,68
Sonstige betriebliche Aufwendungen:		
Zuführung zu Einzelwertberichtigungen zu Forderungen	-1.900,00	- 1.325,00
Abschreibungen auf Mietforderungen	-1.350,22	-318,45
Aufwendungen für frühere Jahre	-883,18	-12.598,81
Übrige Aufwendungen	-0,00	-4.243,71

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

Im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie ist in 2020 mit einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Konjunktur zu rechnen. Für die Genossenschaft können sich daraus Risiken aus Mietstundungen und Einnahmeausfällen sowie aus zeitlichen Verzögerungen bei der Durchführung von Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen ergeben. Diese Risiken können gegenwärtig hinsichtlich der Wahrscheinlichkeit ihres Eintritts sowie liquiditäts- und ergebniswirksamer Größenordnung noch nicht abschließend abgeschätzt werden.

Arbeitnehmer

Die Genossenschaft beschäftigte im Geschäftsjahr 2019 im Durchschnitt 11 Arbeitnehmer (davon 2 Teilzeitbeschäftigte und 1 Auszubildender).

Mitgliederbewegung

Der Mitgliederbestand hat sich wie folgt entwickelt:

Stand am 1. Januar 2019	997
Zugänge	67
Abgänge	<u>57</u>
Stand am 31. Dezember 2019	<u>1.007</u>

Die Mitglieder waren am Bilanzstichtag mit 3.405 Geschäftsanteilen zu je € 260,00 an der Genossenschaft beteiligt. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich zum 31.12.2019 um € 19.936,91 (Vorjahr: € 32.990,09) erhöht. Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr um € 19.760,00 (Vorjahr: € 33.020,00) erhöht. Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf € 885.300,00 (Vorjahr: € 865.540,00). 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.
Jürgen Brelage	- stellv. Vorsitzender -	Betriebswirt VWA
Silvia Christen	Schriftführerin	Lehrerin
Hilke Thiel	-stellv. Schriftführerin	Rechtsanwältin
Ursula Buse		Gärtnermeisterin

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

Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2019 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von € 472.066,23 ab. Gemäß § 40 der Satzung wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses € 47.500,00 in die gesetzliche Rücklage und € 376.150,18 in die Anderen Ergebnisrücklagen (Freie Rücklage) eingestellt.

Der Vorstand schlägt der Mitgliederversammlung vor, den Bilanzgewinn in Höhe von € 48.416,05 wie folgt zu verwenden:

	€
Ausschüttung einer Dividende von 4,0 % auf das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder am 01.01.2019 in Höhe von € 862.350,86	34.494,03
Einstellung in andere Ergebnisrücklagen - Freie Rücklagen	<u>13.922,02</u>
	<u>48.416,05.</u>

Papenburg, den 09.06.2020

Der Vorstand:



Siebrands



Leffers



Lüppens

Anlagenpiegel

	Ursprüngliche Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten					Abschreibungen/Tilgungen					Buchwerte	
	Stand am 01.01.2019 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen (+/-) EUR	Stand am 31.12.2019 EUR	Stand am 01.01.2019 EUR	Geschäfts- jahr EUR	Abgänge EUR	Umbuchung	Stand am 31.12.2019 EUR	Stand am 31.12.2019 EUR	Stand am 31.12.2018 EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände	39.395,14	5.555,16	0,00	0,00	44.950,30	32.419,14	3.609,16	0,00		36.028,30	8.922,00	6.976,00
Sachanlagen												
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	30.541.050,51	727.997,78	30.259,66	81.578,79	31.320.367,42	11.820.939,98	525.798,78	30.259,66	79.897,40	12.396.376,50	18.923.990,92	18.720.110,53
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten	248.764,62	1.272,14	0,00	-81.747,31	168.289,45	82.680,71	8.415,14	0,00	-79.897,40	11.198,45	157.091,00	166.083,91
Grundstücke ohne Bauten	80.067,21	0,00	0,00	168,52	80.235,73	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	80.235,73	80.067,21
Technische Anlagen	255.595,98	0,00	0,00	0,00	255.595,98	109.688,98	12.779,00	0,00	0,00	122.467,98	133.128,00	145.907,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	138.361,27	8.507,20	0,00	0,00	146.868,47	65.010,27	10.924,20	0,00	0,00	75.934,47	70.934,00	73.351,00
Bauvorbereitungskosten	0,00	572,87	0,00	0,00	572,87	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	572,87	0,00
	31.263.839,59	738.349,99	30.259,66	0,00	31.971.929,92	12.078.319,94	557.917,12	30.259,66	0,00	12.605.977,40	19.365.952,52	19.185.519,65
Finanzanlagen												
Andere Finanzanlagen	750,00	0,00	0,00	0,00	750,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	750,00	750,00
Anlagevermögen insgesamt	31.303.984,73	743.905,15	30.259,66	0,00	32.017.630,22	12.110.739,08	561.526,28	30.259,66	0,00	12.642.005,70	19.375.624,52	19.193.245,65

Verbindlichkeitspiegel

	insgesamt 31.12.2019	davon			gesichert EUR	Art der Sicherung 1)
		Restlaufzeit				
		bis zu 1 Jahr EUR	bis zu 5 Jahre EUR	über 5 Jahre EUR		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	9.070.222,95 (8.991.472,50)	674.373,65 (614.636,34)	2.245.455,57 (2.145.854,67)	6.150.393,73 (6.230.981,49)	9.070.222,95 (8.991.472,50)	GPR (GPR)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	174.775,86 (178.781,11)	4.090,55 (4.068,30)	16.181,60 (16.086,72)	154.503,71 (158.626,09)	174.775,86 (178.781,11)	GPR (GPR)
Erhaltene Anzahlungen	727.331,36 (703.582,84)	727.331,36 (703.582,84)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	9.926,38 (10.562,01)	9.926,38 (10.562,01)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	119.236,97 (538.937,17)	119.236,97 (538.937,17)				
Sonstige Verbindlichkeiten	70.378,63 (76.791,86)	56.103,89 (62.517,12)	14.274,74 (14.274,74)			
Gesamtbetrag	10.171.872,15 (10.500.127,49)	1.591.062,80 (1.934.303,78)	2.275.911,91 (2.176.216,13)	6.304.897,44 (6.389.607,58)	9.244.998,81 (9.170.253,61)	GPR (GPR)

1) GPR = Grundpfandrecht
() = Vorjahr

DIE WOHNUNGSBAU
GENOSSENSCHAFTEN



DEUTSCHLAND