

A photograph of a man with a beard and long hair, wearing a teal shirt, holding a young child with curly brown hair. The child is wearing a light blue shirt and is smiling broadly. The background is bright and slightly blurred, suggesting an indoor setting with large windows. A white rectangular frame is overlaid on the image, containing the text 'GESCHÄFTS-BERICHT 2019'.

**GESCHÄFTS-
BERICHT
2019**



A close-up, profile view of a woman with short, light-colored hair, smiling warmly. She is wearing a light green collared shirt under a white, textured knit cardigan. She is holding a fork with a piece of dark leafy vegetable and is about to take a bite. In front of her is a white bowl filled with a salad of various greens and a glass of orange juice. The background is a bright, out-of-focus window with a view of a cityscape.

**GEMEINSAM
GENIESSEN.**



A	VORWORT	7
B	GENOSSENSCHAFTSORGANE	9
C	LAGEBERICHT	15
1	GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS	16
2	WIRTSCHAFTSBERICHT	17
2.1	RAHMENBEDINGUNGEN	17
2.2	GESCHÄFTSVERLAUF	19
2.3	WIRTSCHAFTLICHE LAGE DES UNTERNEHMENS	20
2.3.1	ERTRAGSLAGE	20
2.3.2	VERMÖGENSLAGE	21
2.3.3	FINANZ- UND LIQUIDITÄTSLAGE	22
2.4	FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN	23
3	RISIKO- UND CHANCENBERICHT	25
3.1	RISIKEN DER ZUKÜNFTIGEN ENTWICKLUNG	25
3.2	CHANCEN DER ZUKÜNFTIGEN ENTWICKLUNG	26
4	PROGNOSEBERICHT	27
D	BERICHT DES AUFSICHTSRATES	29
E	BILANZ	33
F	GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	37
G	ANHANG	41



Lutz Weber, Jochen Borchers

A VORWORT

Sehr geehrte Genossenschaftsmitglieder,
sehr geehrte Damen und Herren,

„Alles im grünen Bereich“ – so lautet der Slogan unseres im zurückliegenden Jahr eingeführten neuen Erscheinungsbildes. Zugleich charakterisiert der Satz auch die Zahlen, Daten und Fakten in diesem Geschäftsbericht. Über diese dürfen wir uns zu Recht freuen.

„Alles im grünen Bereich“ – wir sind für unsere Mitglieder da. Der genossenschaftliche Förderauftrag der guten, sicheren und sozial verantwortbaren Wohnraumversorgung prägt die strategische Unternehmensausrichtung. Und das seit weit mehr als hundert Jahren.

„Alles im grünen Bereich“ – als Wohndienstleistungsunternehmen bieten wir von der ersten Haushaltsgründung bis zum seniorengerechten Wohnen je nach persönlicher Lebenssituation und individuellem Lebensstil unterschiedlichsten Menschen ein attraktives Zuhause. Und das zu fairen Preisen.

„Alles im grünen Bereich“ – die hohen Instandhaltungs- und Modernisierungsinvestitionen, energetische Optimierungsmaßnahmen sowie umfangreiche Wohnwert- und Wohnumfeldverbesserungen sorgen für die nachhaltige Vermietbarkeit unserer Immobilienbestände und sichern langfristig qualifizierte Arbeitsplätze im Handwerk. Und das vor allem in Wilhelmshaven.

„Alles im grünen Bereich“ – die liebens- und lebenswerte Gartenstadt Siebethsburg mit ihren zahlreichen Hausgärten, großflächigen Grünanlagen, bunten Rabatten und vielen Bäumen bietet Naherholung pur. Und das direkt vor der Haustür.

„Alles im grünen Bereich“ – die soziale Stadtteilarbeit mit zahlreichen Bausteinen ist integraler Bestandteil unserer Geschäftspolitik, denn sie fördert aktiv Nachbarschaften, führt zu stabilen Strukturen und zu einer höheren Wohnzufriedenheit. Und das auf Dauer.

„Alles im grünen Bereich“ – dafür sagen wir ganz herzlich Danke. Allen voran bedanken wir uns bei unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für den großen Einsatz und bei unseren Geschäftspartnern für die erfolgreiche Zusammenarbeit. Ein besonderer Dank gilt allen Mitgliedern, die sich aktiv in die Genossenschaft einbringen sowie den genossenschaftlichen Gremien für die konstruktive und vertrauensvolle Zusammenarbeit.

„Alles im grünen Bereich“ – im Bewusstsein der traditionellen Werte unserer Genossenschaft werden wir unser Unternehmen mit Optimismus, Weitblick und Innovationsbereitschaft weiterentwickeln, um den veränderten Wohn- und Lebensansprüchen der Menschen in der Zukunft angemessen zu entsprechen. Damit „Alles im grünen Bereich“ bleibt.



Lutz Weber
Vorstandsvorsitzender



Jochen Borchers
Vorstandsmitglied

FAKTEN, FAKTEN, FAKTEN.





B GENOSSENSCHAFTSORGANE

VERTRETERVERSAMMLUNG

Die 76. ordentliche Vertreterversammlung fasste am 13. Juni 2019 zu allen Tagesordnungspunkten die notwendigen Beschlüsse und nahm die Berichte des Vorstandes sowie des Aufsichtsrates zustimmend zur Kenntnis. Beide Gremien erhielten einstimmig Entlastung.

Vertreter der Genossenschaft werden nach dem Genossenschaftsgesetz, der Satzung und der Wahlordnung gewählt. Sie sind Vertrauenspersonen und

vertreten die Interessen der Mitglieder gegenüber dem Aufsichtsrat und dem Vorstand. In der Vertreterversammlung, dem höchsten genossenschaftlichen Gremium, beschließen sie über wichtige Entscheidungen, z. B. Satzungsänderungen, den Jahresabschluss und die Verwendung des Bilanzgewinns.

Ein herzlicher Dank gilt allen, die sich ehrenamtlich in dieser Funktion für ihre Genossenschaft engagieren.

VERTRETER

Holger Ansmann	Neuender Reihe 19 a	26389 Wilhelmshaven
Susanne Bauermeister	Maadestraße 7	26389 Wilhelmshaven
Stefan Becker	Wertfstraße 166	26386 Wilhelmshaven
Heinz Block	Fritz-Höger-Karree 6	26386 Wilhelmshaven
Elke Bolinius	tom-Brok-Straße 14	26386 Wilhelmshaven
Jörg Michael Bolinius	Bismarckstraße 167 c	26382 Wilhelmshaven
Ingo Borgmann	Eichendorffstraße 5 a	26441 Jever
Frank Buscher	tom-Brok-Straße 63	26386 Wilhelmshaven
Ewald Dieling	Ulmenstraße 13	26384 Wilhelmshaven
Udo Ehrich	tom-Brok-Straße 25	26386 Wilhelmshaven
Andrea Fehre	Papingastraße 4 a	26386 Wilhelmshaven
Carsten Feist	Grashaus 39	26389 Wilhelmshaven
Gabi Fooken	Robodesweg 8	26386 Wilhelmshaven
Hans Gerhard Giersdorf	Straßburger Allee 79	26389 Wilhelmshaven
Peter Gniech	Humboldttring 19	26384 Wilhelmshaven
Anja Harms	Bismarckstraße 205 a	26382 Wilhelmshaven
Andreas Hecht	tom-Brok-Straße 9 a	26386 Wilhelmshaven
Uwe Heinemann	Am Großen Hafen 3	26382 Wilhelmshaven
Manfred Herbst	Papingastraße 35	26386 Wilhelmshaven

Barbara Hiel	Altengrodener Weg 58	26389 Wilhelmshaven
Ulrike Hörmann	Edo-Wiemken-Straße 12	26386 Wilhelmshaven
Thomas Hoheisel	Thorner Straße 25	26388 Wilhelmshaven
Michael Hopp	Thomas-Mann-Straße 14	26386 Wilhelmshaven
Michaela Iserlohe	Bismarckstraße 167 c	26382 Wilhelmshaven
Gerda Janßen	Neuender Reihe 4	26389 Wilhelmshaven
Anke Jochens	Papingasträße 15	26386 Wilhelmshaven
Uwe Jopt	tom-Brok-Straße 49	26386 Wilhelmshaven
Christian Kirschke	Freiligrathstraße 125	26386 Wilhelmshaven
Christian Knieling	Cirksenastraße 2	26386 Wilhelmshaven
Stefan Koch	Edo-Wiemken-Straße 18	26386 Wilhelmshaven
Norbert Legrand	Bismarckstraße 167 c	26382 Wilhelmshaven
Petra Löffler	Störtebekerstraße 28	26386 Wilhelmshaven
Björn Lübbe	tom-Brok-Straße 25 b	26386 Wilhelmshaven
Rolf Lübben	Störtebekerstraße 3	26386 Wilhelmshaven
Wolfgang Mansch	tom-Brok-Straße 47	26386 Wilhelmshaven
Axel Mintken	Störtebekerstraße 11 a	26386 Wilhelmshaven
Tom Nietiedt	Kirchreihe 18 b	26384 Wilhelmshaven
Rolf Nowak	Mühlenweg 163	26386 Wilhelmshaven
Barbara Ober-Bloibaum	tom-Brok-Straße 43	26386 Wilhelmshaven
Hans Ober-Bloibaum*	tom-Brok-Straße 43	26386 Wilhelmshaven
Corina Oguntke	Middelsfährstraße 7 a	26386 Wilhelmshaven
Rolf Oppenländer	Störtebekerstraße 34 a	26386 Wilhelmshaven
Holger Ortgies	Edo-Wiemken-Straße 13	26386 Wilhelmshaven
Horst Otten	tom-Brok-Straße 75	26386 Wilhelmshaven
Uwe Pawlak	Fritz-Höger-Karree 8	26386 Wilhelmshaven
Frank Pawlowski	Bismarckstraße 167 a	26382 Wilhelmshaven
Torsten Perduns	Cirksenastraße 14	26386 Wilhelmshaven
Wolfgang Pickert	Störtebekerstraße 3	26386 Wilhelmshaven
Ursula Plote	tom-Brok-Straße 97	26386 Wilhelmshaven
Hans-Herbert Pohl	Fredeborgstraße 5	26386 Wilhelmshaven
Uwe Popken	tom-Brok-Straße 99	26386 Wilhelmshaven
Werner Posenauer	Goedeke-Michel-Straße 7	26386 Wilhelmshaven
Stephan Reiners	Batterie 3	26434 Wangerland
Klaus Rocker	Edo-Wiemken-Straße 10	26386 Wilhelmshaven
Bärbel Schramm	Siebethsburger Straße 8 b	26386 Wilhelmshaven
Klaus Schwarz	Fredeborgstraße 14	26386 Wilhelmshaven
Petra Stomberg	Siebethsburger Straße 7 a	26386 Wilhelmshaven
Dr. Erwin Strahl	Hegelstraße 2	26384 Wilhelmshaven
Wolfgang Tjettmers	Beethovenstraße 63	26386 Wilhelmshaven
Olaf Tuschy	Schilfgraben 33	26389 Wilhelmshaven
Manfred Vetterlein	tom-Brok-Straße 25 b	26386 Wilhelmshaven
Stefani Weigel	tom-Brok-Straße 9	26386 Wilhelmshaven
Helga Weinstock	Abel-Tasman-Straße 20	26389 Wilhelmshaven
Annegret Wigger	Edo-Wiemken-Straße 8	26386 Wilhelmshaven

*verstorben 2019



Thorsten Könnecke, Iris Dittrich, Gabriele Kluge, Heiko Dabeler, Volker Osterkamp, Wiebke Erdwien (v. l.)

Mitglieder des Aufsichtsrates		gewählt bis
Volker Osterkamp	Vorsitzender	2021
Iris Dittrich	stellv. Vorsitzende	2023
Wiebke Erdwien	Schriftführerin	2025
Heiko Dabeler	stellv. Schriftführer	2021
Gabriele Kluge		2025
Thorsten Könnecke		2023

AUFSICHTSRAT

Der Aufsichtsrat besteht aus sechs Mitgliedern. Diese werden von der Vertreterversammlung für sechs Jahre gewählt.

Alle zwei Jahre scheidet ein Drittel der Mitglieder aus und ist durch Neuwahl zu ersetzen. Wiederwahlen sind zulässig.

Das Gremium konstituiert sich nach jeder personellen Veränderung und wählt aus seiner Mitte einen Vorsitzenden, einen stellvertretenden Vorsitzenden sowie einen Schriftführer und dessen Stellvertreter.

Der Aufsichtsrat hat in 2018 eine neue Geschäftsordnung als Grundlage für die Tätigkeit beschlossen.

Im Geschäftsjahr 2019 kam er zu fünf gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand zusammen.

VORSTAND

Der Vorstand leitet die Genossenschaft in eigener Verantwortung. Er hat nur solche Beschränkungen zu beachten, die Gesetz und Satzung festlegen. Details sind in der Geschäftsordnung geregelt.

Er besteht aus mindestens zwei Personen. Sie werden für die Dauer von fünf Jahren, längstens jedoch bis zur Erreichung des gesetzlich festgelegten Rentenalters, bestellt. Dem hauptamtlich tätigen Vorstandsvorsitzenden obliegt die Geschäftsführung.

Die Vorstandsmitglieder sind im Wesentlichen verantwortlich für die strategische Unternehmensplanung sowie wichtige operative Geschäftsvorfälle.

Mitglieder des Vorstandes

bestellt bis

Lutz Weber	Vorsitzender, hauptamtlich	31.12.2021
Jochen Borchers	nebenamtlich	31.12.2022

Handlungsbevollmächtigte

Sven Behrens

Uwe Matzke

Stephan Stalter

Reiner Stiller



WAS MACHEN WIR HEUTE?



C LAGEBERICHT

1 GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

Die Bauverein Rüstringen eG wurde am 11. Februar 1903 gegründet. Das Unternehmen ist im Genossenschaftsregister des Amtsgerichts Oldenburg unter der laufenden Nummer 130003 eingetragen. Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder, vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung. Die Bauverein Rüstringen eG ist eine steuerbefreite Vermietungsgenossenschaft nach §5 Abs. 1 Nr. 10 des Körperschaftssteuergesetzes.

Die Vermietung des eigenen Immobilienbestandes sowie in geringem Maße das Immobilienmanagement für Dritte sind die strategischen Geschäftsfelder des Unternehmens.

Am 31. Dezember 2019 bewirtschaftete die Genossenschaft 2.931 Wohnungen, 443 Garagen, 9 Gewerbeobjekte (davon zwei selbst genutzt), das „Service- und Info-Haus“ sowie die Kommunikationsräume „Treff – Auf Siebethsburg“. Die Veränderungen zum Vorjahr ergaben sich aus der Reaktivierung und Modernisierung einer stillgelegten Dachgeschosswohnung. Eine Gewerbeeinheit wurde aus der Vermietung ausgesteuert und wird zu Gemeinschaftsräumlichkeiten umgewidmet. Die Gesamtwohnfläche des Bestandes betrug 182.140,70 Quadratmeter, die durchschnittliche Wohnungsgröße 62,14 Quadratmeter.

Bestand am 31.12.2019		Immobilienmanagement für Dritte	Wohnungs-/ Teileigentum
Wohnungen	2.931	Wohneinheiten	169
Garagen	443	Garagen	106
Gewerbeobjekte	9/2	Stellplätze	55
Service- und Info-Haus/Treff	1/1		

2 WIRTSCHAFTSBERICHT

2.1 RAHMENBEDINGUNGEN

Sämtliche Immobilien der Genossenschaft liegen im Gebiet Wilhelmshavens, davon über 90 Prozent in der denkmalgeschützten Gartenstadt Siebethsburg. Aufgrund dessen hängt die langfristige Unternehmensentwicklung unter anderem von den demographischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen der Nordseestadt ab. Diese wirken sich unmittelbar auf den Wohnungsteilmarkt der Region aus.

Am 31. Dezember 2019 lebten 79.052 Einwohner mit Hauptwohnung in der Jadestadt. Gegenüber dem Vorjahr waren dies 178 Personen oder 0,2 Prozent weniger. Der positive Wanderungssaldo von Personen, der sich aus 5.349 Zuzügen und 5.019 Fortzügen ergab, konnte den negativen Saldo bei der natürlichen Bevölkerungsbewegung nicht ausgleichen. Dort waren 1.176 Sterbefälle und 668 Geburten zu verzeichnen.

Am Ende des Geschäftsjahres waren bei der Agentur für Arbeit 3.988 Wilhelmshavener arbeitslos gemeldet. Die Quote lag bei 9,8 Prozent und damit um 0,6 Prozentpunkte unter dem Vorjahresniveau, jedoch gegenüber dem Umland (Landkreis Friesland: 4,2 Prozent) beziehungsweise im Vergleich zum Landes- oder Bundesdurchschnitt (jeweils 4,9 Prozent) immer noch deutlich höher.

11.234 Personen lebten in rund 5.792 Bedarfsgemeinschaften und bestritten ihren Lebensunterhalt aus staatlichen Transferleistungen (Stand Oktober 2019). Hier drückt sich die positive Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt ebenfalls durch geringere Werte aus.

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft wurde von der Industrie- und Handelskammer Oldenburg für die Stadt Wilhelmshaven mit 6.616 Euro pro Einwohner berechnet. Die Kennziffer pro Einwohner liegt bei 93,4 Prozent (Bundesdurchschnitt = 100 Prozent). Trotz einer leichten absoluten Steigerung (+ 184 Euro) ist der prozentuale Wert gegenüber den Vorjahreswerten gesunken (- 0,9 Prozentpunkte).

Am 31. Dezember 2019 zählte Wilhelmshaven 44.349 Privathaushalte; durchschnittlich lebten 1,8 Personen in einem Privathaushalt.

Von den rund 47.300 Wohneinheiten in der Jadestadt sind ca. 34.500 Mietwohnungen. Der marktaktive Leerstand (Geschosswohnungen, die unmittelbar vermietbar oder mittelfristig aktivierbar sind) soll laut Untersuchungen des Forschungsinstitutes „Empirica“ zum Stichtag des Vorjahreszeitraumes unverändert bei 6,0 Prozent gelegen haben (CBRE-Empirica-Leerstandsindex 2019) und liegt damit auf gleich hohem Niveau wie in der Vergangenheit.

Am Jahresende waren bei der Wohnungsbaugenossenschaft insgesamt 13 Wohnungen, darunter fünf marktfähige, nicht vermietet. Das sind 0,4 Prozent des Gesamtbestandes.

Im Geschäftsjahr kündigten 346 Mitglieder ihre Dauernutzungsverträge. Die Fluktuationsrate betrug 11,8 Prozent, lag mit 0,6 Prozentpunkten deutlich unter dem Vorjahreswert und war damit die niedrigste Quote seit 1998.

Die Nutzungsentgelte ohne Betriebskosten haben sich aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen und Neuvermietungen um 53,3 Tsd. Euro auf 11.155,6 Tsd. Euro erhöht.

Die durchschnittliche Grundmiete pro Quadratmeter Wohnfläche betrug monatlich 5,00 Euro. Sie hat sich somit gegenüber dem Vorjahr um 0,6 Prozent erhöht.

Die Betriebskosten einschließlich der Grundsteuer als Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung beliefen sich auf 3.608,3 Tsd. Euro.

Im Schnitt waren das 1,50 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche monatlich; dazu kommen Energiekosten in Höhe von 0,77 Euro bei den mit einer Zentralheizungs- und Warmwasseraufbereitungsanlage ausgestatteten Wohnungen.

Forderungsausfälle wegen tatsächlicher oder zu erwartender Nichteinbringlichkeit, bewusstes Freihalten für geplante Umbauten, temporäre Leerstände während der Modernisierungstätigkeit sowie nicht nahtlose Wiedervermietungen verursachten einen Ausfall von insgesamt 1,1 Prozent des Mietensolls bei den Wohneinheiten.

Das Hauptaugenmerk bei den Investitionen lag auf der Pflege des Immobilienbestandes und des Wohnumfeldes. Ein Gebäude konnte energetisch saniert werden. Weiter prägten Modernisierung, Instandhaltung und Instandsetzung sowie Wertverbesserungen die hohen Ausgaben in Höhe von 7.508,0 Tsd. Euro. Darin sind aktivierungspflichtige Herstellungskosten gemäß § 255 Abs. 2 HGB in Höhe von 3.885,7 Tsd. Euro enthalten. Das ergibt eine durchschnittliche Investition von 41,22 Euro auf einen Quadratmeter Wohnfläche, davon 21,33 Euro erfolgswirksam.

Anzahl der Wohnungen nach Wohnfläche (in qm)

> 100 qm	89
80 bis 100 qm	209
70 bis 79 qm	338
60 bis 69 qm	644
50 bis 59 qm	1.326
< 50 qm	325

Mietenstruktur (ohne Betriebskosten)

> 5,00	1.404
4,50 bis 4,99	1.339
4,00 bis 4,49	126
< 3,99	62

Preis in Euro pro qm Wohnfläche monatlich und Anzahl der Wohneinheiten

2.2 GESCHÄFTSVERLAUF

Die wesentlichen Erfolgsgrößen, die für die Entwicklung von Bedeutung sind, zeigt die nachfolgende Tabelle.

Unternehmensleistung	2020 Plan TEUR	2019 Plan TEUR	2019 Ist TEUR
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	15.150,0	14.900,0	14.888,3
Instandhaltungsaufwendungen	3.600,0	3.300,0	3.622,3
Zinsaufwendungen für Dauerfinanzierungsmittel	825,0	900,0	716,2
Jahresüberschuss	1.500,0	1.000,0	2.123,1

Auf der Grundlage vorläufiger Vorjahreszahlen sind die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr 2019 ermittelt worden. Gegenüber den Planungen ergaben sich einige Veränderungen, die dem angewandten Vorsichtsprinzip geschuldet sind. Der Planansatz bei den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung wurde nur knapp unterschritten. Eine Schadenersatzzahlung aus Bauleistungen erhöhte die sonstigen betrieblichen Erträge deutlich gegenüber dem Vorjahr. Bei den Instandhaltungskosten führten geplante und ungeplante Maßnahmen zu einer gewollten Planüberschreitung. Aufgrund einer Verzögerung beim fremdfinanzierten Ankauf von Erbbaurechtsgrundstücken seitens der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben und der Verschiebung des Erwerbs in das Jahr 2020 ist der geplante Zinsaufwand deutlich unter den Planansätzen geblieben. Dazu beigetragen haben außerdem Prolongationen bestehender Kapitalmarktdarlehen mit geringeren Zinssätzen. Aufgrund der Verlängerung von Restnutzungsdauern in einigen Baualterklassen verringerten sich die Abschreibungen beim Sachanlagevermögen.

Das Geschäftsjahr 2019 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 2.123,1 Tsd. Euro ab. Daraus können unter anderem die Rücklagen weiter gestärkt werden.

Die Genossenschaft beschäftigte am Ende des Berichtsjahres neben den Mitgliedern des Vorstandes 23 Mitarbeiter. Die Vergütungen erfolgten nach den Tarifverträgen für die Beschäftigten in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft.

Am 31. Dezember 2019 gehörten der Genossenschaft 6.478 Mitglieder mit 26.615 Geschäftsanteilen an. Einem Zugang von 512 Mitgliedern und 7.516 Geschäftsanteilen standen Abgänge durch Kündigung, Tod, Ausschluss oder Übertragung von 323 Mitgliedern und 1.063 Geschäftsanteilen gegenüber. Die Mitglieder haften für die Genossenschaft in Höhe der von ihnen übernommenen Geschäftsanteile.

Die strategischen Hauptziele, die qualitative Aufwertung des Wohnungsbestands voranzubringen und dabei gleichzeitig den genossenschaftlichen Förderauftrag zu erfüllen, wurden erreicht.

Insofern beurteilen wir die Entwicklung unseres Wohnungsunternehmens insgesamt als positiv.

2.3 WIRTSCHAFTLICHE LAGE DES UNTERNEHMENS

2.3.1 Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2019 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

Struktur Jahresergebnis	2019 TEUR	2018 TEUR	Veränderung TEUR
Hausbewirtschaftung	2.398,5	2.367,4	31,1
Verwaltungsbetreuung	-41,7	-37,4	-4,3
Bautätigkeit	-94,2	-104,1	9,9
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-599,5	-572,3	-27,2
Betriebsergebnis	1.663,1	1.653,6	9,5
Finanzergebnis	0,5	0,2	0,3
Neutrales Ergebnis	459,5	-5,7	465,2
Jahresergebnis	2.123,1	1.648,1	475,0

Der Jahresüberschuss in Höhe von 2.123.098,50 Euro ergab sich im Wesentlichen aus der Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes. Er ist im Gegensatz zum Vorjahr um 475.033,05 Euro gestiegen.

Die Ertragslage wurde wie in den Vorjahren durch hohe Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen beeinflusst. Sie waren notwendig, um die nachhaltige Vermietbarkeit der genossenschaftlichen Immobilienbestände zu gewährleisten und die Wettbewerbsfähigkeit zu sichern.

Das neutrale Ergebnis beinhaltet einen Ertrag aus Schadenersatz aus Bauleistungen.

Die Ertragslage ist auf Basis der dargestellten Rahmenbedingungen positiv zu bewerten.

2.3.2 Vermögenslage

Vermögensstruktur	2019 TEUR	%	2018 TEUR	%	Veränderung TEUR
Immaterielle Vermögensgegenstände	1,0	0,0	3,2	0,0	-2,2
Sachanlagen	78.530,6	92,8	75.724,0	93,6	2.806,6
Finanzanlagen	0,2	0,0	0,2	0,0	0,0
Mittelfristige Aktiva	7,3	0,0	5,1	0,0	2,2
Kurzfristige Aktiva	6.072,2	7,2	5.178,6	6,4	893,6
Bilanzsumme	84.611,3	100,0	80.911,1	100,0	3.700,2

Kapitalstruktur	2019 TEUR	%	2018 TEUR	%	Veränderung TEUR
Eigenkapital	47.787,8	56,5	42.648,7	52,7	5.139,1
Langfristige Rückstellungen	3.189,3	3,8	3.053,0	3,8	136,3
Dauerschulden	32.269,1	38,1	33.722,0	41,7	-1.452,4
Mittelfristige Passiva	55,6	0,1	58,2	0,1	-2,6
Kurzfristige Passiva	1.309,5	1,5	1.429,2	1,7	-120,2
Bilanzsumme	84.611,3	100,0	80.911,1	100,0	3.700,2

Die Bilanzsumme ist im Geschäftsjahr 2019 um 3.700,2 Tsd. Euro auf 84.611,3 Tsd. Euro gestiegen.

Das Anlagevermögen beträgt 92,8 Prozent der Bilanzsumme. Es ist zu 100,0 Prozent durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital finanziert.

Das in der Bilanz ausgewiesene Eigenkapital hat sich erneut erhöht und beträgt 47.787,8 Tsd. Euro gegenüber 42.648,7 Tsd. Euro im Vorjahr.

Der Anstieg resultierte aus dem Jahresüberschuss in Höhe von 2.123,1 Tsd. Euro abzüglich der Dividendenzahlung für das Vorjahr von 228,3 Tsd. Euro sowie einer Erhöhung der Geschäftsguthaben von 3.243,3 Tsd. Euro.

Die Eigenkapitalquote betrug bei gestiegenem Bilanzvolumen 56,5 Prozent.

Die langfristigen Rückstellungen erhöhten sich um 136,3 Tsd. Euro auf 3.189,3 Tsd. Euro.

Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse sind geordnet.

2.3.3 Finanz- und Liquiditätslage

Die Genossenschaft konnte sämtlichen finanziellen Verpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsbetrieb sowie gegenüber den Kreditgebern termingerecht nachkommen.

Kapitalflussrechnung	2019 TEUR	2018 TEUR	Veränderung TEUR
Finanzmittelbestand zum 01.01.	4.046,1	1.981,6	2.064,5
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit*	5.052,0	5.051,4	0,6
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	- 5.029,5	- 4.413,5	- 616,0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit**	847,2	1.426,6	- 579,4
Finanzmittelbestand zum 31.12.	4.915,8	4.046,1	869,7
Darin enthalten:			
* Cashflow nach DVFA/SG	4.467,6	4.292,0	175,6
** Planmäßige Tilgungen	- 1.366,0	- 1.215,1	- 150,9

Die Finanzierung des Anlagevermögens erfolgt durch langfristige Annuitätendarlehen. Die durchschnittliche Zinsbelastung betrug 2,2 Prozent (Vorjahr 2,5 Prozent).

Die in 2019 durchgeführten Neubau-, Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen erfolgten ausschließlich mit Eigenmitteln. Darlehen mit einem Nominalbetrag in Höhe von 707.116,68 Euro wurden mit einem Restsaldo von 86.418,83 Euro vorzeitig zurückgeführt.

Die Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der Euro-Währung, so dass Währungsrisiken nicht vorhanden sind. Swaps, Caps oder ähnliche Finanzierungsinstrumente wurden nicht in Anspruch genommen.

Die Zahlungsströme wurden auf der Grundlage einer Planungsrechnung so koordiniert, dass jederzeit die notwendige Liquidität zur Verfügung stand. Die Disposition erfolgte durch eine monatliche Liquiditätsvorschau, die sich aus den erwarteten Ein- und Auszahlungen zusammensetzt, sowie der täglichen Berechnung einer Liquiditätsübersicht.

Liquiditätsreserven in Form von eingeräumten Kreditlinien wurden nicht in Anspruch genommen.

2.4 FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

Die für die Genossenschaft bedeutsamsten finanziellen Leistungsindikatoren stellen wir im Vergleich zum Vorjahr dar.

Kennzahlen zur Vermögens- und Finanzlage

		2019	2018	2017	2016	2015
Eigenkapitalquote (%)						
<u>Bilanzielles Eigenkapital</u>	=	56,5	52,7	51,4	52,3	56,8
Bilanzsumme						
Eigenkapitalrentabilität (%)						
<u>Gewinn</u>	=	4,4	3,9	4,1	3,6	3,8
Eigenkapital						
Anlagenintensität I (%)						
<u>Anlagevermögen</u>	=	92,8	93,6	96,0	90,8	92,4
Gesamtvermögen						
Anlagendeckungsgrad (%)						
<u>Eigenkapital + Igfr. Rückst. + Igfr. Fremdkapital</u>	=	106,0	104,9	102,1	107,6	106,1
Anlagevermögen						
Cashflow nach DVFA/SG (TEUR)						
Jahresüberschuss +/-						
AfA Anlagevermögen +/-						
Veränderungen langfristiger Rückstellungen +/-	=	4.467,6	4.291,9	4.126,3	3.636,2	3.792,8
Gewinn/Verlust aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens						
Zinsdeckung (%)						
<u>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</u>	=	7,1	8,3	8,6	9,3	8,8
Sollmieten						
Kapitaldienstdeckung (%)						
<u>Zinsaufwand + Tilgung für Igfr. Fremdkapital</u>	=	19,2	32,2	37,1	16,0	12,9
Sollmieten						
Dynamischer Verschuldungsgrad (Jahre)						
<u>Dauerfremdfinanzierungsmittel</u>	=	7	9	9	9	7
Cashflow nach DVFA/SG						

Kennzahlen zur Ertragslage

	2019	2018	2017	2016	2015
Wohnungsbestand	2.931	2.930	2.930	2.908	2.906
Durchschnittl. Miete pro qm Wohnfläche mtl. (Euro)					
<u>Jahressollmiete Wohnungen : 12</u> Wohnfläche	= 5,00	4,97	4,79	4,73	4,72
Mietausfallquote (%)					
<u>Abschreibungen auf Mietforderungen + Erlösschmälerungen (Sollmiete) + Kosten für Miet- und Räumungsklagen</u> Jahressollmiete + Aufwendungszuschüsse + Umlagen	= 0,8	1,0	1,0	0,9	1,1
Leerstandsquote (%)					
<u>Leerstand von Wohneinheiten am Stichtag</u> Anzahl der Wohneinheiten	= 0,4	0,4	0,4	0,3	0,6
Fluktuationsrate (%)					
<u>Mieterwechsel (Auszüge) Wohnungen</u> Anzahl der Wohneinheiten	= 11,8	12,4	12,0	12,9	12,9
Instandhaltung pro qm Wohnfläche (Euro)					
<u>Fremdbezogene Instandhaltungskosten</u> Wohnfläche	= 19,89	17,78	16,39	18,42	18,06



3 RISIKO- UND CHANCENBERICHT

3.1 RISIKEN DER ZUKÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

Die mittel- und langfristige Unternehmensplanung gehört in der nachhaltig agierenden Wohnungs- und Immobilienwirtschaft zu den zentralen Steuerungselementen und ist damit auch wesentlicher Bestandteil des auf die unternehmensspezifischen Erfordernisse abgestimmten Risikomanagementsystems.

Als Bestandteil des Risikocontrollings erfolgt ein regelmäßiger Soll-Ist-Vergleich des Wirtschafts-, Finanz- und Liquiditätsplans. Die dauerhafte Zahlungsfähigkeit wird dadurch sichergestellt.

Kennzahlen im Bereich der wohnungswirtschaftlichen Risikofelder werden monatlich erfasst, analysiert und gemäß den Kriterien des internen Risikomanagements bewertet.

Unter Beobachtung des Kapitalmarktes, der Restlaufzeiten der bestehenden Darlehen sowie der Höhe der auslaufenden Zinsbindungen wird permanent der Einsatz von Forward-Darlehen geprüft. Das zurzeit sehr niedrige Zinsniveau begünstigt weitere Investitionen.

Als Immobilienunternehmen sind wir unmittelbar von der Entwicklung Wilhelmshavens abhängig. Insofern beobachten wir kontinuierlich demografische und wirtschaftliche Rahmendaten und beteiligen uns aktiv im Bereich der Stadtentwicklung.

Die Einhaltung und Überwachung der Europäischen Datenschutzgrundverordnung sowie den Aufbau und die Weiterentwicklung des Datenschutzmanagementsystems überwacht ein darauf spezialisiertes, externes Dienstleistungsunternehmen.

In den letzten Jahren haben sich die Preise im Bau-sektor erheblich gesteigert. Davon ist auch weiterhin auszugehen. Der drohende Fachkräftemangel wird dieses Risikofeld noch mal erheblich beeinflussen. Der Leistungsbezug bei den zur Verfügung stehenden Kapazitäten wird sich zukünftig verteuern.

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 wirtschaftlichen Leben geführt. In diesem Zusammenhang ist 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.

3.2 CHANCEN DER ZUKÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

Der Wohnungsteilmarkt in Wilhelmshaven ist gekennzeichnet durch deutliche Wohnungsüberhänge und ein relativ günstiges Mietpreisniveau.

Als drittgrößter Anbieter auf dem Wohnungsmarkt in Wilhelmshaven sehen wir die Chance, mit einem nachfrageorientierten Produkt „Wohnen“, attraktiven Serviceangeboten und ausgeprägter sozialer Stadtteilarbeit unsere gute Wettbewerbsposition weiter zu festigen.

In den letzten zwei Jahren konnten wir eine erhöhte Nachfrage nach unseren Wohnungen spüren. Bei den aufwendigen Einzelmodernisierungen, teilweise mit Grundrissänderungen, waren die Wohnungen bereits zu Beginn der Maßnahme wiedervermietet. Für kurzfristige Vermietungen standen nur wenige Einheiten zur Verfügung. Innerhalb der Kündigungsfrist gelang überwiegend eine nahtlose Anschlussvermietung.

Im Ergebnis führte dies in 2019 zur niedrigsten Fluktuationsrate in den letzten 20 Jahren und drückte sich zugleich in einer Vermietungsquote von 99,6 Prozent aus. Über 50 Prozent unserer Neukunden kommen laut Befragung nach Einzug aufgrund von Empfehlungen zu uns.

Nach Überwindung der COVID-19-Pandemie und nach Rückkehr zu einer normalisierten Lage gehen wir davon aus, dass auch in den nächsten Jahren eine hohe Nachfrage nach unserem Produkt „Wohnen“ bestehen bleibt und gute Vermietungsergebnisse erzielt werden können.

Zum Produkt „Wohnen“ zählen unter anderem die wohnbegleitenden Dienstleistungen, soziale Beratungsangebote und der Nachbarschaftstreff „Auf Siebethsburg“. Sie führen in den kommenden Jahren zur Steigerung der Lebensqualität in den Quartieren und unterstützen ausgewogene Nachbarschaftsstrukturen.

Durch das Projekt „freiraum“ werden wir die soziale Stadtteilarbeit mit einem weiteren Gemeinschaftsraum ausbauen.

Zusammenfassend sind zurzeit keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar, die zu einer langfristig ungünstigen Unternehmensentwicklung der Genossenschaft mit negativen Ausstrahlungseffekten auf die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage führen könnten.

4 PROGNOSEBERICHT

Im Mittelpunkt der strategischen Unternehmenspolitik steht der genossenschaftliche Förderauftrag der guten, sicheren und sozial verantwortbaren Wohnraumversorgung unserer Mitglieder.

In den nächsten Jahren werden weiterhin hohe Investitionen in Modernisierung, Instandhaltung, Instandsetzung sowie Wertverbesserungen und die Pflege des Wohnumfeldes notwendig sein.

Die energetische Sanierung von Immobilien als ganzheitliche Maßnahme wird weiter fortgesetzt und ist in den Wirtschaftsplänen fest verankert.

Das Neubauvorhaben auf dem Gelände der ehemaligen Grundschule Siebethsburg wird das Portfolio um attraktive und vor allem barrierefreie Wohnungen sinnvoll erweitern.

Wir rechnen auf der Grundlage des fortgeschriebenen Wirtschafts- und Finanzplanes für das Jahr 2020 mit einem Jahresüberschuss von 1.500,0 Tsd. Euro, der sich gemäß des Wirtschaftsplanes aus folgenden wesentlichen Kennzahlen zusammensetzt:

Unternehmensleistung	2020 Plan TEUR	2019 Ist TEUR
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	15.150,0	14.888,3
Instandhaltungsaufwendungen	3.600,0	3.622,3
Zinsaufwendungen für Dauerfinanzierungsmittel	825,0	716,2
Jahresüberschuss	1.500,0	2.123,1

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung werden aufgrund einer zum 01.04.2020 turnusmäßig durchgeführten Erhöhung der Nutzungsgebühren steigen. Die Instandhaltungsaufwendungen sind auf gleich hohem Niveau in den Planansätzen berücksichtigt. Durch die Aufnahme von Fremdfinanzierungsmitteln für den Neubau und einen möglichen Ankauf von Erbbaurechtsgrundstücken werden die Zinsaufwendungen steigen.

Aus dem Jahresüberschuss soll die Eigenkapitalbasis weiter gestärkt und die Basis für zukünftige Investitionen in die Bestandsimmobilien sowie in Neubauvorhaben verbessert werden.

Wilhelmshaven, 19. Mai 2020



Lutz Weber
Vorstandsvorsitzender

Jochen Borchers
Vorstandsmitglied



**ALLES GUT
ZUHAUSE.**



D BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Im Berichtsjahr 2019 hat der Aufsichtsrat in guter und konstruktiver Zusammenarbeit die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung übertragenen Aufgaben erfüllt. Gemäß § 24 der Satzung wurde der Vorstand in seiner Geschäftsführung gefördert, beraten und überwacht.

Mit den bestehenden und zukünftigen Herausforderungen der Genossenschaft haben sich die Mitglieder des Gremiums intensiv auseinandergesetzt. In fünf Sitzungen hat sich der Aufsichtsrat beim Vorstand in mündlicher und schriftlicher Form über die Geschäftsentwicklung und die Lage des Unternehmens informiert. Sämtliche Maßnahmen und Planungen wurden konstruktiv und kritisch begleitet. Zwischen den gemeinsamen Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand stand der Aufsichtsratsvorsitzende mit dem Vorstand in ständigem Kontakt.

Geschäftspolitische Entscheidungen, die satzungsgemäß der Zustimmung oder der Unterrichtung des Aufsichtsrates bedürfen, wurden gemeinsam mit dem Vorstand erörtert und die erforderlichen Beschlüsse gefasst.

Die strategische Ausrichtung des Unternehmens ist geprägt durch den in der Satzung verankerten Auftrag, unsere Mitglieder durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnraumversorgung zu fördern. In dem von hohen Nachfragedefiziten geprägten Wohnungsteilmarkt Wilhelmshaven konnte unsere Genossenschaft ihre Wettbewerbsposition nach wie vor gut behaupten. Die Vermietungsquote von 99,6 Prozent ist hierfür eine eindrucksvolle Bestätigung.

Nachfragegerechte Produkte für unterschiedliche Lebenssituationen, eine ausgeprägte Kundenorientierung sowie interessante Service- und Dienstleistungsangebote sichern die nachhaltige Vermietung unserer Wohnungsbestände und machen uns als einen der größten Vermieter in Wilhelmshaven für Wohnungssuchende attraktiv. Zu diesem Erfolg tragen die hohen Instandhaltungs- und Modernisierungsinvestitionen, energetische Optimierungsmaßnahmen sowie umfangreiche Wohnwert- und Wohnumfeldverbesserungen bei. Der Neubau auf dem Gelände der ehemaligen Grundschule Siebethsburg konnte begonnen werden und wird das Portfolio um insgesamt 48 Wohneinheiten ergänzen.



Der vom Vorstand für das Geschäftsjahr 2019 vorgelegte Jahresabschluss entspricht einer sorgfältigen Geschäftsführung. Der Lagebericht stellt die Situation der Genossenschaft realistisch dar.

Der Aufsichtsrat stimmt dem aufgestellten Jahresabschluss zu und gibt der Vertreterversammlung folgende Empfehlungen:

- Annahme des Geschäfts- und Lageberichts des Vorstandes
- Feststellung des Jahresabschlusses
- Beschluss der Einstellung in die Rücklagen
- Zustimmung zum Gewinnverwendungsvorschlag
- Entlastung des Vorstandes für das Geschäftsjahr

Der Aufsichtsrat spricht den Mitgliedern des Vorstandes, den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, den Vertreterinnen und Vertretern sowie allen ehrenamtlich Tätigen Dank und Anerkennung für die geleistete Arbeit aus.

Wilhelmshaven, 19. Mai 2020



Volker Osterkamp
Aufsichtsratsvorsitzender





**MANCHMAL
DARF ES
MEHR SEIN.**

Passiva	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	243.500,00		225.200,00
2. der verbleibenden Mitglieder	13.289.236,13		10.045.961,97
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen (rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 18.263,87 Euro)	170.109,48	13.702.845,61	187.500,00 (35.038,03)
II. Ergebnismrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage (davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: 220.000,00 Euro)	3.810.000,00		3.590.000,00 (170.000,00)
2. Bauerneuerungsrücklage (davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: 1.650.000,00 Euro)	26.950.000,00		25.300.000,00 (1.250.000,00)
3. Andere Ergebnismrücklagen (davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: 0,00 Euro)	2.600.000,00	33.360.000,00	2.600.000,00 (0,00)
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	471.825,50		472.012,54
2. Jahresüberschuss	2.123.098,50		1.648.065,45
3. Einstellungen in die Ergebnismrücklagen	1.870.000,00	724.924,00	1.420.000,00
Eigenkapital insgesamt		47.787.769,61	42.648.739,96
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	3.094.167,00		2.975.066,00
2. Sonstige Rückstellungen	197.385,50	3.291.552,50	171.625,89
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	32.269.338,75		33.700.546,25
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	0,00		21.474,17
3. Erhaltene Anzahlungen	1.021.506,17		998.364,82
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	78.011,44		177.821,11
5. Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern: 25.070,41 Euro) (davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 7.040,67 Euro)	137.694,88	33.506.551,24	192.927,08 (39.672,42) (6.196,93)
D. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Rechnungsabgrenzungsposten		25.472,24	24.496,85
Bilanzsumme		84.611.345,59	80.911.062,13



EIN GEWINN FÜR ALLE.





F GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG (für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019)

Gewinn- und Verlustrechnung	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	14.888.335,71		14.827.814,48
b) aus Betreuungstätigkeit	42.145,08	14.930.480,79	41.879,41
2. Verminderung/Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-254,53	6.919,50
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		37.522,48	33.952,08
4. Sonstige betriebliche Erträge		545.516,01	78.975,98
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		6.800.122,31	6.498.344,89
Rohergebnis		8.713.142,44	8.491.196,56
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.434.261,70		1.403.025,09
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung (davon für Altersversorgung: 417.219,27 Euro)	682.418,83	2.116.680,53	632.856,89 (365.073,39)
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.234.594,96	2.563.046,99
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		969.617,75	833.122,20
9. Erträge aus anderen Finanzanlagen		4,72	4,72
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		471,02	266,84
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		797.292,88	935.206,51
12. Ergebnis nach Steuern		2.595.432,06	2.124.210,44
13. Sonstige Steuern		472.333,56	476.144,99
14. Jahresüberschuss		2.123.098,50	1.648.065,45
15. Gewinnvortrag		471.825,50	472.012,54
16. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		1.870.000,00	1.420.000,00
17. Bilanzgewinn		724.924,00	700.077,99



A woman with long brown hair, wearing a grey long-sleeved shirt, is laughing joyfully. She has a large, tall, woven basket or hat on her head. A hand is visible adjusting the basket. The background is a blurred indoor setting, possibly a kitchen or living area. The text "IMMER IN BEWEGUNG." is overlaid in large white letters at the bottom.

**IMMER IN
BEWEGUNG.**

G ANHANG

1 ALLGEMEINE ANGABEN

Die Bauverein Rüstringen eG hat ihren Sitz in Wilhelmshaven und ist im Genossenschaftsregister des Amtsgerichts Oldenburg unter der laufenden Nummer 130003 eingetragen.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17. Juli 2015 (Formblatt VO) beachtet.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde entsprechend dem § 275 Abs. 2 HGB nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

2 BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

2.1 Bilanzierungsmethoden

Es wurden folgende Bilanzierungswahlrechte ausgeübt:

- Rückstellungen für Pensionen, die rechtlich vor dem 01.01.1987 begründet wurden.
- Auf die aktivische Abgrenzung latenter Steuern wurde verzichtet.

2.2 Bewertungsmethoden

a) Immaterielle Vermögensgegenstände

Immaterielle Vermögensgegenstände wurden zu Anschaffungskosten bewertet. Die Abschreibung für die EDV-Lizenzen der wohnungswirtschaftlichen Software erfolgt linear über die Vertragsdauer von fünf Jahren und bei sonstigen EDV-Anwendungsprogrammen mit 33 Prozent jährlich.

b) Sachanlagevermögen

Das gesamte Sachanlagevermögen wurde zu den fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Die Herstellungskosten setzen sich aus Fremdkosten und Eigenleistungen zusammen. Die Eigenleistungen bestehen aus Architektenkosten sowie Kosten der technischen Leitung. Das Aktivierungswahlrecht für Verwaltungskosten wurde nicht ausgeübt. Fremdkapitalzinsen wurden nicht aktiviert.

Durch umfangreiche Modernisierungsarbeiten wurde 2019 in den Baualtersklassen 1905 – 1915 bei einem Objekt, in den Baualtersklassen 1935 – 20.06.1948 ebenfalls bei einem Objekt und in den Baualtersklassen 21.06.1948 – 1990 bei neunzehn Objekten die Restnutzungsdauer verlängert. Dabei wurde ein standardisiertes Punkteverfahren in Anlehnung an die Anlagen 3 und 4 der Sachwertrichtlinie 2012 angewendet.

Bei Objekten, bei denen der Erbbaurechtsvertrag eine kürzere Laufzeit als die ermittelte Restnutzungsdauer hat, verkürzt sich diese. Die planmäßigen Abschreibungen reduzierten sich bei der Verlängerung von Restnutzungsdauern um 72.654,24 Euro.

Die planmäßigen Abschreibungen auf abnutzbare Gegenstände wurden gemäß der folgenden Angaben vorgenommen:

Wohnbauten

Baujahre 1903 – 1915

Ursprüngliche Herstellungskosten abgeschrieben. Nach Teilmodernisierung Verlängerung der Restnutzungsdauer bis zum 31.12.2019. Bei Vollmodernisierungen erfolgt die neue Abschreibung über 50 Jahre. Ab 2008 Verlängerung der Restnutzungsdauer bis zum 31.12.2035 bei aktivierungspflichtigen Modernisierungsmaßnahmen, wenn die Modernisierungsquote im Objekt mindestens 50 Prozent beträgt. Die Restnutzungsdauer des Altgebäudes der ehemaligen GS Siebethsburg beträgt 14 Jahre. In 2016 wurden mit Hilfe eines standardisierten Punkteverfahrens die Restnutzungsdauern für diese Objekte angepasst.

Baujahre 1916 – 1934

Ursprüngliche Herstellungskosten abgeschrieben. Ab 2018 Verlängerung der Restnutzungsdauer bis zum 31.12.2055, wenn die Modernisierungsquote im Objekt mindestens 50 Prozent beträgt.

Baujahre 1935 – 20.06.1948

Ursprüngliche Herstellungskosten abgeschrieben. Ab 2018 Verlängerung der Restnutzungsdauer bis zum 31.12.2055, wenn die Modernisierungsquote im Objekt mindestens 50 Prozent beträgt. Bei Erbbaurechten ist die kürzere Laufzeit maßgebend.

Baujahre 21.06.1948 – 1990

Nutzungsdauer 80 Jahre. Bei Vollmodernisierungen erfolgt die neue Abschreibung über 50 Jahre. Ab 2017 wurden mit Hilfe eines standardisierten Punkteverfahrens die Restnutzungsdauern für die betroffenen Objekte angepasst.

Baujahre ab 1991/ ab 2017

Nutzungsdauer 50 Jahre / Nutzungsdauer 80 Jahre. Ab 2018 wurden mit Hilfe eines standardisierten Punkteverfahrens die Restnutzungsdauern für die betroffenen Objekte angepasst.

Außenanlagen

Außenanlagen bis 2016 werden linear mit 10 Prozent jährlich abgeschrieben. Außenanlagen ab 2017 werden linear mit 15 Prozent jährlich abgeschrieben.

Garagen

Nutzungsdauer 25 Jahre, sofern nicht mit Wohngebäuden errichtet.

Geschäfts- und andere Bauten

Nutzungsdauer 25 Jahre. Bei bereits voll abgeschriebenen Objekten werden Nachaktivierungen linear bis zum Jahr 2020 abgeschrieben.

Maschinen

Lineare Abschreibung nach steuerlicher AfA-Tabelle.

Betriebs- und Geschäftsausstattung

Lineare Abschreibung nach steuerlicher AfA-Tabelle.

Geringwertige Wirtschaftsgüter

Es wird für bewegliche Anlagegüter mit Anschaffungskosten von mehr als 250,00 Euro bis 1.000,00 Euro pro Jahr ein Sammelposten gebildet, der linear über fünf Jahre abgeschrieben wird.



c) Finanzanlagen

Die anderen Finanzanlagen sind mit den Anschaffungskosten bewertet.

d) Umlaufvermögen

Das Umlaufvermögen wird grundsätzlich nach dem strengen Niederstwertprinzip bewertet.

Bei der Ermittlung der unfertigen Leistungen aus noch nicht abgerechneten Heiz- und Betriebskosten sind Abschläge, insbesondere aufgrund von Leerständen, berücksichtigt.

Die Materialien unter der Position „Andere Vorräte“ wurden zu Anschaffungskosten bewertet.

Forderungen, sonstige Vermögensgegenstände und flüssige Mittel wurden mit dem Nennwert bilanziert. Erkennbare Risiken wurden durch Abschreibungen berichtet.

e) Rückstellungen

Die Pensionsrückstellung wurde auf der Grundlage eines versicherungsmathematischen Gutachtens erstellt. Berechnungsgrundlage bilden die Richttafeln 2018 G von K. Heubeck. Dabei wurde eine Steigerung in Höhe von zwei Prozent p. a. angenommen. Gleichzeitig fand der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 2,71 Prozent (im Vorjahr 10-Jahres-Durchschnitt mit 3,21 Prozent) zum 31.12.2019 Berücksichtigung. Die Bewertungsmethode entspricht dem Teilwertverfahren. Die Bewertung von Anwartschaften auf Hinterbliebenenleistungen erfolgt mit der kollektiven Methode. Der Unterschiedsbetrag zwischen dem Erfüllungsbetrag auf Basis des 10-Jahres-Durchschnitt-Zinssatzes und dem auf Basis des 7-Jahres-Durchschnitt-Zinssatzes beträgt 253.257,00 Euro.

	AK/HK zum 01.01. EUR	Zugänge des Geschäftsjahres EUR	Abgänge des Geschäftsjahres EUR	Umbuchungen des Geschäftsjahres +/- EUR	AK/HK zum 31.12. EUR
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände	228.924,65	0,00	0,00	0,00	228.924,65
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte					
mit Wohnbauten	130.612.295,08	3.890.071,49	0,00	1.184,05	134.503.550,62
mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.411.987,07	0,00	0,00	0,00	1.411.987,07
Grundstücke ohne Bauten	82.237,80	0,00	0,00	0,00	82.237,80
Betriebs- und Geschäftsausstattung	714.044,32	167.568,61	107.652,06	0,00	773.960,87
Anlagen im Bau	0,00	982.607,09	0,00	488.825,74	1.471.432,83
Bauvorbereitungskosten	490.009,79	5.271,27	0,00	-490.009,79	5.271,27
Summe Sachanlagen	133.310.574,06	5.045.518,46	107.652,06	0,00	138.248.440,46
Summe immaterielle Vermögensgegenstände u. Sachanlagen	133.539.498,71	5.045.518,46	107.652,06	0,00	138.477.365,11
Finanzanlagen					
Andere Finanzanlagen	Nominal zum 01.01. EUR	Zugänge des Geschäftsjahres EUR	Abgänge des Geschäftsjahres EUR	Umbuchungen des Geschäfts- jahres +/- EUR	Nominal zum 31.12. EUR
Andere Finanzanlagen	160,00	0,00	0,00	0,00	160,00
Anlagevermögen gesamt	133.539.658,71	5.045.518,46	107.652,06	0,00	138.477.525,11

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewisse Verbindlichkeiten. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des künftigen Erfüllungsbetrages. Rückstellungen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit dem der Laufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der vergangenen sieben Jahre gemäß der Vorgabe der Deutschen Bundesbank abgezinst.

f) Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

3 ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

3.1 Bilanz

- Die Entwicklung des Anlagevermögens ist im folgenden Anlagenspiegel dargestellt. Die Zugänge bei der Position „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“ beinhalten im Wesentlichen nachträgliche Anschaffungs- und Herstellungskosten.

Kumulierte Abschreibungen zum 01.01. EUR	Abschreibungen des Geschäftsjahres EUR	Änderung der Abschreibungen im Zusammenhang mit ...			Kumulierte Abschreibungen zum 31.12. EUR	Buchwert am 31.12. EUR	Buchwert am 31.12. (Vorjahr) EUR
		Zugänge des Geschäftsjahres EUR	Abgänge des Geschäftsjahres EUR	Umbuchungen des Geschäftsjahres +/- EUR			
225.756,94	2.155,69	0,00	0,00	0,00	227.912,63	1.012,02	3.167,71
56.080.309,94	2.142.108,29	0,00	0,00	0,00	58.222.418,23	76.281.132,39	74.531.985,14
1.014.934,93	32.984,54	0,00	0,00	0,00	1.047.919,47	364.067,60	397.052,14
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	82.237,80	82.237,80
491.314,34	57.346,44	0,00	101.187,58	0,00	447.473,20	326.487,67	222.729,98
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.471.432,83	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.271,27	490.009,79
57.586.559,21	2.232.439,27	0,00	101.187,58	0,00	59.717.810,90	78.530.629,56	75.724.014,85
57.812.316,15	2.234.594,96	0,00	101.187,58	0,00	59.945.723,53	78.531.641,58	75.727.182,56
Kumulierte Tilgungen zum 01.01. EUR	Tilgungen des Geschäftsjahres EUR	Tilgung Zugänge des Geschäftsjahres EUR	Tilgung Abgänge des Geschäftsjahres EUR	Umbuchungen des Geschäftsjahres +/- EUR	Kumulierte Tilgungen zum 31.12. EUR	Buchwert am 31.12. EUR	Buchwert am 31.12. (Vorjahr) EUR
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	160,00	160,00
57.812.316,15	2.234.594,96	0,00	101.187,58	0,00	59.945.723,53	78.531.801,58	75.727.342,56

2. Die Position „unfertige Leistungen“ beinhaltet ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten.

3. Restlaufzeit der Forderungen:

Restlaufzeit der Forderungen	insgesamt EUR	Restlaufzeit > 1 Jahr Geschäftsjahr EUR	Restlaufzeit > 1 Jahr Vorjahr EUR
Forderungen aus Vermietung	53.957,63	7.286,30	5.140,30
Sonstige Vermögensgegenstände	112.238,96	0,00	0,00
Gesamtbetrag	166.196,59	7.286,30	5.140,30

4. Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten Steuererstattungsansprüche in Höhe von 348,41 Euro.

5. Die Rücklagen haben sich aufgrund einer unverbindlichen Vorwegzuweisung wie folgt entwickelt:

Rücklagen	Bestand 01.01.2019 EUR	Einstellung aus Bilanzgewinn 2019 EUR	Entnahme in 2019 EUR	Bestand 31.12.2019 EUR
Gesetzliche Rücklage	3.590.000,00	220.000,00	0,00	3.810.000,00
Bauerneuerungsrücklage	25.300.000,00	1.650.000,00	0,00	26.950.000,00
Andere Ergebnismrücklage	2.600.000,00	0,00	0,00	2.600.000,00
Gesamtbetrag	31.490.000,00	1.870.000,00	0,00	33.360.000,00

Zur endgültigen Einstellung in die Rücklagen bedarf es eines Beschlusses der Vertreterversammlung.

6. Sonstige Rückstellungen:

Rückstellungen	EUR
Prüfungs- und Beratungskosten	28.700,00
Beiträge zur Berufsgenossenschaft	11.910,00
Jubiläumswendungen	95.136,88
Eigene Jahresabschlusskosten	43.120,00
Betriebskosten	15.000,00
Aufbewahrungskosten	3.518,62
Gesamtbetrag	197.385,50

7. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten zeigt der folgende Verbindlichkeitspiegel, aus dem sich auch Art und Form der Sicherheiten ergeben:

Fristigkeiten der Verbindlichkeiten	insgesamt EUR	Restlaufzeit			gesichert EUR	Art der Sicherung
		< 1 Jahr EUR	1 - 5 Jahre EUR	> 5 Jahre EUR		
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten Vorjahresangabe	32.269.338,75 (33.700.546,25)	1.438.099,77 (1.354.234,31)	6.041.306,09 (5.907.980,09)	24.789.932,89 (26.438.331,85)	30.960.213,15 (31.343.449,01)	Grund- pfandrecht
Verbindlichkeiten ggü. anderen Kreditgebern Vorjahresangabe	0,00 (21.474,17)	0,00 (12.270,89)	0,00 (9.203,28)	0,00 (0,00)	0,00 (21.474,17)	Grund- pfandrecht
Erhaltene Anzahlungen Vorjahresangabe	1.021.506,17 (998.364,82)	1.021.506,17 (998.364,82)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen Vorjahresangabe	78.011,44 (177.821,11)	78.011,44 (177.821,11)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten Vorjahresangabe	137.694,88 (192.927,08)	82.108,07 (134.738,95)	55.586,81 (58.188,13)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Gesamtbetrag	33.506.551,24	2.619.725,45	6.096.892,90	24.789.932,89	30.960.213,15	
Vorjahresangabe	(35.091.133,43)	(2.677.430,08)	(5.975.371,50)	(26.438.331,85)	(31.364.923,18)	

3.2 Gewinn- und Verlustrechnung

- Die anderen aktivierten Eigenleistungen bestehen aus Architektenkosten und Kosten der technischen Leitung.
- In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind Erträge aus abgeschriebenen Forderungen in Höhe von 2.306,85 Euro, aus früheren Jahren in Höhe von 735,26 Euro, aus sonstigen Verkäufen in Höhe von 9.247,18 Euro sowie 447.597,83 Euro aus Schadenersatz aus Bauleistungen enthalten.
- Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung enthalten 3.622,3 Tsd. Euro Instandhaltungsaufwendungen für Leistungen Dritter.
- Die unter Personalaufwendungen enthaltenen Aufwendungen für Altersversorgung wurden, soweit sie die Zuführung zu Pensionsrückstellungen betreffen, um den unter der Position „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ auszuweisenden Zinsanteil gekürzt.
- In der Position „Anlagen im Bau“ ist der Baubeginn der ehemaligen Grundschule Siebethsburg dokumentiert.
- Die Position „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ enthält 81.132,00 Euro aus der Aufzinsung der Pensionsrückstellung.

4 SONSTIGE ANGABEN

1. Es bestehen folgende, nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind.

Am Bilanzstichtag eingegangene Verpflichtungen für Neubautätigkeit und Modernisierungen im Anlagevermögen: 6.072.226,42 Euro.

2. Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer (ohne Vorstand):

Durchschnittlich beschäftigte Mitarbeiter	Vollzeit 2019
Kaufmännische Mitarbeiter	12,8
Technische Mitarbeiter	6,0
Raumpflege	1,1
Hausmeister (nebenberuflich)	0,1
Auszubildende	1,0
Gesamt	21,0

3. Verbindlichkeiten aus persönlicher Haftung (Haftsumme aufgrund einer Beteiligung bei der Volksbank Wilhelmshaven eG): 160,00 Euro.
4. Im Bereich „Immobilienmanagement für Dritte“ wird ein treuhänderisches Geldvermögen von 1.207.099,25 Euro zum 31.12.2019 verwaltet.
5. Mitgliederbewegung:

Mitgliederbewegung	Mitglieder	Anteile
Anfangsbestand zum 01.01.2019	6.289	20.162
Zugänge	512	7.516
Abgänge	- 323	- 1.063
Endbestand zum 31.12.2019	6.478	26.615

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 3.243.274,16 Euro erhöht.

6. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:
Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
in Niedersachsen und Bremen e.V.
Leibnizufer 19, 30169 Hannover

7. Mitglieder des Vorstandes:

Lutz Weber Vorstandsvorsitzender (hauptamtlich)
 Jochen Borchers Vorstandsmitglied (nebenamtlich)

8. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Volker Osterkamp Iris Dittrich
 Wiebke Erdwien Heiko Dabeler
 Gabriele Kluge Thorsten Könnecke

9. 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 Neu- baumaßnahmen ergeben. Diese Risiken können gegenwärtig hinsichtlich der Wahrscheinlichkeit ihres Eintritts sowie liquiditäts- und ergebniswirksamer Größenordnung noch nicht abschließend abgeschätzt werden.

5 GEWINNVERWENDUNG

Der Jahresüberschuss beläuft sich auf 2.123.098,50 Euro. Aufsichtsrat und Vorstand haben in einer gemeinsamen Sitzung beraten, eine unverbindliche Vorwegzuweisung von 220.000,00 Euro in die gesetzliche Rücklage und von 1.650.000,00 Euro in die Bauerneuerungsrücklage vorzunehmen. Zur endgültigen Einstellung in die Rücklagen bedarf es eines Beschlusses der Vertreterversammlung.

Einschließlich des Gewinnvortrags aus dem Vorjahr in Höhe von 471.825,50 Euro beträgt der Bilanzgewinn 724.924,00 Euro, deren Verwendung der Vertreterversammlung wie folgt vorgeschlagen wird:

Dividende	263.693,38 EUR
Gewinnvortrag für 2020	461.230,62 EUR

Für die Berechnung der Dividende ist das Geschäftsguthaben mit dem Stand vom 01.01.2019 maßgebend. Der Pflichtanteil wird mit einer Dividende in Höhe von vier Prozent, weitere Anteile eines Mitglieds mit einer Dividende in Höhe von zwei Prozent dotiert. Der Gewinnanteil darf satzungsgemäß nicht ausgezahlt werden, wenn am Tag der Fälligkeit die übernommenen Geschäftsanteile noch nicht voll eingezahlt sind. In diesem Falle wird die Dividende dem Geschäftsguthaben zugeschrieben.

Wilhelmshaven, 19. Mai 2020



Lutz Weber
 Vorstandsvorsitzender

Jochen Borchers
 Vorstandsmitglied

SITZ
BAUVEREIN RÜSTRINGEN EG · STÖRTEBEKERSTRASSE 1
26386 WILHELMSHAVEN

T 04421 3692-0
F 04421 3692-92

INFO@BAUVEREIN-RUESTRINGEN.DE
WWW.BAUVEREIN-RUESTRINGEN.DE

GRÜNDUNG 11. FEBRUAR 1903
GENOSSENSCHAFTSREGISTER 130003
AMTSGERICHT OLDENBURG

PRÜFUNGSVERBAND
VERBAND DER WOHNUNGS- UND IMMOBILIENWIRTSCHAFT
IN NIEDERSACHSEN UND BREMEN E.V.
LEIBNIZUFER 19, 30169 HANNOVER

Um den Lesefluss im Text nicht zu stören,
wurden sämtliche Personenbezeichnungen
in der männlichen Form verfasst.
Aber natürlich beziehen sich die Angaben
auf alle Geschlechter.

Bauverein Rüstringen

Alles im grünen Bereich.

Bauverein Rüstringen eG

Störtebekerstraße 1
26386 Wilhelmshaven

T 04421 3692-0

F 04421 3692-92

info@bauverein-ruestringen.de

www.bauverein-ruestringen.de