



Bestätigungsvermerk

**Gewoba Emden Gesellschaft für Wohnen und
Bauen mbH,
Emden**

Lagebericht
Jahresabschluss zum 31.12.2015
Bestätigungsvermerk

**Gewoba Emden Gesellschaft für Wohnen und Bauen mbH
Emden**

Lagebericht

für das Geschäftsjahr 2015

1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

Die GEWOBA Emden Gesellschaft für Wohnen und Bauen mbH hat auch im Geschäftsjahr 2015 das Spektrum ihrer satzungsgemäßen Aufgaben von der Wohnungsbewirtschaftung über die Neubauplanung bis hin zu Projektentwicklungs- und Betreuungsaufgaben wahrgenommen und kontinuierlich ausgebaut.

1.1 Wohnungsbewirtschaftung

Die Gesellschaft bewirtschaftete am

31. Dezember 2015				31. Dezember 2014			
937	Wohnungen	263	Häuser	939	Wohnungen	265	Häuser
136	Garagen			136	Garagen		
10	Einstellplätze			10	Einstellplätze		
3	Gewerbliche Objekte			3	Gewerbliche Objekte		
1	Büro für unsere Verwaltung			1	Büro für unsere Verwaltung		

Die zu bewirtschaftende Wohnfläche der Wohneinheiten beträgt 54.653,12 m². Hierzu kommen 6.713,57 m² Gewerbeflächen ohne eigengenutzte Flächen. Die Nutzfläche des eigenen Bürogebäudes beträgt 542,65m².

Vom im Eigentum der Gesellschaft stehenden Wohnungsbestand waren einzelne Wohnungen nur vorübergehend auf Grund von Modernisierungsarbeiten nicht vermietet.

Durch weiterhin vorgenommene Wertverbesserungen hat sich die Wohnungssollmiete von T€ 2.742 auf T€ 2.809 erhöht. Die Sollmiete (ohne Gewerbe- und Garagenmieten) beträgt damit monatlich durchschnittlich € 4,28 (Vorjahr: € 4,18) pro m² Wohnfläche.

Die wesentlichen Kennzahlen die für die Unternehmensentwicklung von Bedeutung sind, fasst folgende Tabelle zusammen:

	Plan 2015 TE	Ist 2015 TE	Ist 2014 TE
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	4.881	4.875,6	4.712,2
Instandhaltungsaufwendungen	1.000	1.351,6	1.315,5
Zinsaufwendungen	488	492,3	522,5
Jahresüberschuss	227	147,8	20,1

Im Geschäftsjahr 2015 haben laut nachstehender Statistik 119 (Vorjahr: 139) Mieterwechsel stattgefunden. Als Gründe für den Wohnungswechsel wurden am häufigsten angegeben ein Wohnortwechsel, Gründung von Lebensgemeinschaften, Schaffung von Eigentum sowie Mieter verstorben. Innerhalb der Gesellschaft wechselten 9 Mieter die Wohnung.

Im Besitz der Gesellschaft befinden sich Anzahl WE: Gründe	939	939	937
	2013	2014	2015
Keine Angaben	3	5	1
Wohnung zu groß	2	1	5
Wohnung zu klein	11	6	4
Wohnung zu laut		1	
Ärger mit Nachbarn		4	7
Arbeitsplatzwechsel		5	4
Wohnung zu teuer	6	2	1
Ortswechsel	36	36	36
Wunsch nach besserer Ausstattung	4	1	2
Eheschließung bzw. Lebensgemeinschaft	13	23	19
Mieter verstorben	12	9	8
Eigenheimbezug innerhalb Emdens	19	15	14
Eigenheimbezug außerhalb Emdens	7	3	2
Scheidung / Trennung	1	1	
Kündigung durch die Gesellschaft	1		2
Wunsch nach EG-Wohnung		3	4
Angebliche Baumängel		1	2
Heimunterbringung	4	10	2
Hausverkauf		1	
Bezug einer Altenwohnung	7	1	3
Aufgabe ohne Kündigung des Mieters	1	1	
Räumungen			
Aufgabe wegen drohender Zwangsräumung	1	4	4
Auflösung des Haushaltes	6	2	
Fahrzeug abgeschafft	(5)	(5)	(7)
Aufgabe der Wohnung	3	4	1
davon Wohnungswechsel innerh. der Ges. (s Pkt. 1.-3.)	(15)	(12)	(9)
Gesamt		137	139
in Prozent		14,59	14,80
			12,67

Durch die Anzahl Kündigungen ist es im Berichtsjahr zu geringfügigen Leerständen gekommen.

Die Erlösschmälerungen erhöhten sich in 2015 um T€ 16,0 auf T€ 57,5.

Uneinbringliche Mietforderungen wurden in Höhe von T€ 44,6 abgeschrieben. In diesem Betrag sind Kosten für Miet- und Räumungsklagen in Höhe von T€ 8,5 enthalten. Nach Abzug dieses Betrages verbleiben T€ 36,1. Das entspricht einem Ausfall von 1,02 % (Vorjahr: 0,17 %) der Sollmieten.

In 2015 wurden im Rahmen der Modernisierung für den Einbau von Gasheizungen, Kunststofffenstern, Bäder usw. Kosten von rd. T€ 387,4 (Vorjahr: T€ 286,9) eingesetzt. Die Aufwendungen wurden aus eigenen Mitteln finanziert und als Instandhaltungsaufwand gebucht.

Für Fremdleistungen im Bereich der Instandhaltung wurden insgesamt T€ 1.351,6 (Vorjahr: T€ 1.315,5) aufgewendet.

In den Gesamtkosten sind im Wesentlichen aufgeführte größere Maßnahmen enthalten:

Maurer- und Fliesenarbeiten	=rd. T€	164,7
Dacherneuerungen	=rd. T€	215,2
Schlosserarbeiten	=rd. T€	14,9
Sanierung Elektroanlagen	=rd. T€	86,6
Türerneuerungen	= rd. T€	25,9
Fenstererneuerungen	=rd. T€	114,6
Klempnerarbeiten	= rd. T€	230,6
Malerarbeiten	= rd. T€	84,1

1.2 Betreuungstätigkeit

Die Gesellschaft verwaltet gemäß Vertrag vom 30.07.1955 und Nachträgen den städtischen Miethausbesitz. Die Verwaltung erstreckt sich nach dem Stand vom 31. Dezember 2015 auf 12 Mietwohnungen (Vorjahr: 13 Mietwohnungen)

Außerdem verwaltet die Gesellschaft 20 Altenwohnungen der Isensee-Stiftung in der Kolberger Straße und 20 Altenwohnungen im Steinweg in Emden. Im Geschäftsjahr 2013 sind 4 Wohnungen in einem Gebäude Zwischen beiden Bleichen (Apollo Kino) hinzu gekommen.

Ende des Geschäftsjahres 1999 wurde der Gesellschaft der Instandhaltungsbereich der verwalteten Wohnungen übertragen.

An Verwaltungsgebühren wurden insgesamt T€ 17,6 (Vorjahr: T€ 20,6) berechnet.

Gemäß Nachtrag zum Vertrag vom 30. Juli 1955 zwischen der Stadt Emden und der GEWOBA vom 3. Januar 2000 wurde im Hinblick auf die Verwaltung der städtischen Wohnungen vereinbart, dass die GEWOBA in eigener Verantwortung die anfallenden Instandhaltungsarbeiten durchführt. Diese Instandhaltungsmaßnahmen wurden vereinbarungsgemäß aus den eingehenden Mieten getätigt.

Mit Wirkung vom 01.05.2015 wurde ein neuer Verwaltervertrag für die Wohnungen der Isensee Stiftung mit der Stiftung Hermann und Cäcilie abgeschlossen. Die abzurechnenden Verwaltungskosten sind ab diesen Zeitpunkt mit mtl. € 30,00 zzgl. MWST je Wohneinheit abzurechnen.

Für den Zeitraum vom 01.05.2016 bis zum 31.12.2015 wurde eine Verwaltergebühr in Höhe von € 9.600,00 abgerechnet.

1.3. Veräußerung von bebauten Grundstücken des Anlagevermögens

Im Geschäftsjahr 2015 wurde ein Reihenhaus in der Torumerstraße 17 sowie ein Reihenhaus in der Elbestraße 28 veräußert.

1.4. Planung - Bau - und Projektentwicklung

Zwischen der Stadt Emden und der Gesellschaft wurde am 27.04.2005 ein Rahmenvertrag geschlossen. In diesem Vertrag wurden Bedingungen für gesondert abzuschließende Einzelverträge zum Zwecke der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen an städtischen Gebäuden festgelegt.

Auf der Grundlage des Rahmenvertrages wurde im Geschäftsjahr 2015 keine weitere Einzelvereinbarung abgeschlossen.

2. Darstellung der Lage

2.1. Vermögens- und Kapitalstruktur

Die Vermögensstruktur unserer Gesellschaft stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2015		31.12.2014		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Anlagevermögen	21.358,7	89,5	21.596,7	90,2	-238,0
Umlaufvermögen Fristigkeit					
Langfristig > 1 Jahr	23,9	0,1	32,8	0,2	-8,9
Kurzfristig bis 1 Jahr	2.493,7	10,4	2.308,8	9,6	184,9
Bilanzsumme	23.876,3	100,0	23.938,3	100,0	-62,0

Die Darstellung der Kapitalstruktur ergibt folgendes Bild:

	31.12.2015		31.12.2014		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Eigenkapital	8.210,1	34,4	8.062,3	33,7	147,8
Fremdkapital, langfristig					
-Pensionsrückstellungen	146,9	0,6	147,9	0,6	-1,0
-Dauerschulden	12.844,1	53,8	13.527,9	56,5	-683,8
-sonstige lang-und mittelfristigen Verbindlichkeit	371,9	1,6	378,8	1,6	-6,9
-sonstige lang-und mittelfristigen Rückstellungen	56,9	0,2	55,4	0,2	1,5
kurzfristige Fremdmittel	2.246,4	9,4	1.766,0	7,4	480,4
Bilanzsumme	23.876,3	100,0	23.938,3	100,0	-62,0

2.2 Ertragslage

	2015	2014	Veränderung
	T €	T €	T €
Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung	64,6	-38,9	103,5
Ergebnis aus Betreuungstätigkeit	2,2	0,0	2,2
Ergebnis sonstiger Geschäftsbetrieb	40,5	80,9	-40,4
Finanzergebnis	2,6	14,3	-11,7
Neutrales Ergebnis	37,2	-36,2	74,1
Jahresergebnis	147,1	20,1	127,0

2.3 Finanzlage

	T€
Jahresüberschuss	147,8
Cashflow nach DVFA/SG	693,0
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	1.690,0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-345,2
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-1.133,5
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	211,3
Finanzmittelbestand zum 31.12.2015	809,9

Die Finanzlage ist unter Berücksichtigung der für das Jahr 2015 erkennbaren Einflüsse gesichert.

Für 2015 sind die Erwartungen für den Geschäftsverlauf zuversichtlich.

Die Gesellschaft verfügt über die wirtschaftliche Kraft, sich auf der soliden Basis der bereits realisierten Bestandspflege den wachsenden Anforderungen des Marktes durch weitere Erhöhung des Qualitäts-Standards zu stellen.

Zusammenfassend sind Risiken, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft nachhaltig negativ beeinflussen oder gefährden können, nicht erkennbar.

3. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind, haben sich bis zum Zeitpunkt der Erstattung dieses Lageberichts nicht ergeben.

4. Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung

Im vorstehenden Lagebericht ist zu den einzelnen Geschäftsfeldern bereits ausgeführt, welche Aufgaben die Gesellschaft neben der reinen Vermietungstätigkeit auch in Zukunft erfüllen muss.

Der von der Gesellschaft aufgestellte Wirtschaftsplan für 2016 weist folgende anteilige Jahresergebnisse aus:

	2016 (Plan)	2015 (Ist)
	T€	T€
Hausbewirtschaftung	259	131
sonstiger Geschäftsbereich	0	17
Jahresergebnis	259	148

Hierbei wird die Gesellschaft im Bereich der Hausbewirtschaftung ihre Geschäftspolitik auf der Basis der in den letzten Jahren bereits auf hohem Niveau realisierten Investitionen in den eigenen Immobilienbestand fortsetzen, um am Markt wettbewerbsfähig zu bleiben bzw. Mietsteigerungen durchzusetzen.

Die Entwicklung der Bauträger- und Baubetreuungsgeschäfte bzw. die Übernahme von sonstigen Projekten wird laufend mit den Bedürfnissen des Marktes abgeglichen und die Akquise von Aufträgen entsprechend ausgerichtet.

Im Geschäftsjahr 2016/2017 werden die Neubauvorhaben am Wykhoffweg in Borssum realisiert. Insgesamt entstehen auf dem Areal neben dem Mehrfamilienhaus für die Unterbringung von Flüchtlingen (12 Wohnungen), dem Wohnhaus für die ambulante Betreuung für Menschen mit Behinderung (4 Wohnungen / 8 Zimmervermietungen) weitere 18 Wohnungen mit Belegrechtsbindung (Erweiterung der bestehenden Reihenhäuser um 4 Wohnungen, Mehrfamilienhaus mit 8 Wohnungen sowie ein Mehrfamilienhaus mit 6 Wohnungen). In Anbetracht der Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt ist auch in den Folgejahren mit einer erhöhten Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum zu rechnen. In den vergangenen Jahren lag die Preisentwicklung für Betriebskosten deutlich über der allgemeinen Preiserhöhung des Verbraucherpreisindex. Durch den Einsatz moderner Heiztechnik und hocheffizienter Gebäudedämmung können die Neubauten am Wykhoffweg auch bei steigenden Energiekosten zu bezahlbaren Konditionen am Markt platziert werden. Das Risiko der überproportionalen Steigerung der Energiekosten in Relation zur Nettokaltmiete kann dadurch reduziert werden.

Im November 2015 wurde zudem das unter Denkmal stehende Gebäude am Schweckendiekplatz 5 gekauft. Das Gebäude steht seit mehr als einem Jahrzehnt leer und steht als Mahnmal inmitten der aufstrebenden städtebaulichen Infrastruktur am alten Binnenhafen. Im Vorfeld wurden Untersuchungen zur Tragfähigkeit und Gründung unternommen. Die Ergebnisse waren positiv, sodass im Rahmen eines Projektteams mit Vertretern der GEWOBA, der Stadt Emden und den Stadtwerken eine wirtschaftliche- sowie eine Marktplatzierungsanalyse vorgenommen wurde. Im Geschäftsjahr 2016/2017 soll die

umfangreiche Sanierung und Modernisierung durchgeführt werden. Die Nachfrage am Wohnungsmarkt und der exzellente Standort der Immobilie lassen eine rentierliche Vermarktung des Objektes erwarten. Ungeachtet dessen, besteht das Risiko steigender Sanierungskosten durch unerwartete Sanierungsvolumen durch den langen Leerstand.

Das Durchschnittsalter aller Mieter der GEWOBA lag zum Stichtag 31.12.2015 bei 48,10 Jahren. Das Risiko einer Überalterung besteht nicht.

Basierend auf dem zwischen der Stadt Emden und der Gesellschaft geschlossenen Rahmenvertrag wären evtl. weitere Einzelvereinbarungen über Sanierungsmaßnahmen an Schulbauten möglich.

Unüberschaubare Risiken durch unangemessene Vorleistungen (Tiefgreifende kostenintensive Planungen ohne Realisierungssicherheit) oder Vorratsbauten werden der Gesellschaft nicht entstehen.

Finanzrisiken

Durch Umschuldungen und Prolongationen mit dem Ziel der Zinsverbesserungen entstehen für die GEWOBA auch Zinsänderungsrisiken, die durch den Abschluss langfristiger Festzinskonditionen zu den aktuell günstigen Zinsbedingungen abgesichert werden. Durch die geplanten Neubaumaßnahmen in den Immobilienbeständen sind Neukreditaufnahmen erforderlich. Dadurch hat das Zinsänderungsrisiko größere Dimensionen als in den früheren Jahren angenommen. Es wird jedoch durch das weiterhin moderate Zinsniveau ebenso begrenzt, wie durch den bevorzugten Einsatz zinsgünstiger KfW –Mittel für geplante Neubauvorhaben und den damit verbundenen Neukreditaufnahmen.

Zusammenfassend ergibt sich für die Gesellschaft eine weiterhin positive Perspektive, bedingt durch die Ausrichtung der Unternehmensaktivitäten auf verschiedene Geschäftsfelder sowie eine effiziente Pflege des Immobilienbestandes.

Sonstige Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Bilanzstichtag haben sich nicht ergeben.

4. Risikomanagementziele und -methoden in Bezug auf Finanzinstrumente

Besondere Finanzinstrumente und Sicherungsgeschäfte sind nicht zu verzeichnen. Bei den zur Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen mit Zinsbindungen über 10 Jahre. Auf Grund steigender Tilgungsanteile und im Zeitablauf relativ weit verteilter Zinsbindungsfristen halten sich die Zinsbindungsrisiken im beschränkten Rahmen. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen des Risikomanagements beobachtet. Im Rahmen der Risikofrüherkennung werden Betriebsvergleichszahlen beobachtet und ausgewertet. Dem Aufsichtsrat wird regelmäßig Bericht erstattet

Emden, 29. April 2016


Geschäftsführung

Gewoba Emden**Gesellschaft für Wohnen und Bauen mbH, Emden**

Aktivseite

31. Dezember 2015

			Vorjahr
	€	€	€
<u>ANLAGEVERMÖGEN</u>			
<u>Immaterielle Vermögensgegenstände</u>			
Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände		1.797,00	3.166,00
<u>Sachanlagen</u>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	11.515.768,63		11.849.400,63
Grundstücke mit anderen Bauten	9.076.321,51		9.270.207,51
Grundstücke ohne Bauten	300.957,01		300.957,01
Maschinen und maschinelle Anlagen	33.944,00		37.029,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	146.853,00		132.207,00
Anlagen im Bau	283.046,50		3.776,14
		<u>21.356.890,65</u>	
Anlagevermögen insgesamt		21.358.687,65	21.596.743,29
<u>UMLAUFVERMÖGEN</u>			
<u>Andere Vorräte</u>			
Unfertige Leistungen		1.437.601,90	1.406.688,34
<u>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u>			
Forderungen aus Vermietung	137.425,64		166.729,62
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	34.626,84		53.201,18
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	16.950,47		18.253,08
Sonstige Vermögensgegenstände	76.514,79		93.101,77
		<u>265.517,74</u>	
<u>Flüssige Mittel und Bausparguthaben</u>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	809.894,10		510.327,89
Bausparguthaben	0,00		88.251,23
		<u>809.894,10</u>	
		2.513.013,74	2.336.553,11
<u>RECHNUNGSABGRENZUNG</u>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		4.554,70	5.010,76
<u>Bilanzsumme</u>		<u>23.876.256,09</u>	<u>23.938.307,16</u>

Passivseite

Vorjahr

<u>EIGENKAPITAL</u>	€	€	€
<u>Gezeichnetes Kapital</u>		1.000.000,00	1.000.000,00
<u>Gewinnrücklagen</u>			
Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	500.000,00		500.000,00
Bauerneuerungsrücklage	861.222,45		861.222,45
Andere Gewinnrücklagen	<u>5.701.066,22</u>		<u>5.681.002,47</u>
		7.062.288,67	7.042.224,92
 <u>BILANZGEWINN</u>			
Jahresüberschuss	147.789,53		20.063,75
Einstellungen in Rücklagen	<u>0,00</u>		<u>0,00</u>
		147.789,53	20.063,75
 Eigenkapital insgesamt		8.210.078,20	8.062.288,67
 <u>RÜCKSTELLUNGEN</u>			
Rückstellungen für Pensionen	146.852,00		147.907,00
Sonstige Rückstellungen	<u>85.840,00</u>		<u>92.410,00</u>
		232.692,00	240.317,00
 <u>VERBINDLICHKEITEN</u>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	12.859.927,73		13.543.782,72
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	376.985,57		383.871,23
Erhaltene Anzahlungen	1.417.697,90		1.381.723,19
Verbindlichkeiten aus Vermietung	16.577,40		19.388,41
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	56,02		125,27
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	181.338,77		224.202,83
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	500.000,00		0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>47.265,74</u>		<u>48.137,19</u>
davon aus Steuern T€ 11,8 (Vj. T€ 10,4) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit T€ 0,9 (Vj. T€ 2,1)		15.399.849,13	15.601.230,84
 <u>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</u>		33.636,76	34.470,65
 <u>Bilanzsumme</u>		<u><u>23.876.256,09</u></u>	<u><u>23.938.307,16</u></u>

Gewoba Emden
Gesellschaft für Wohnen und Bauen mbH, Emden

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2015

	€	€	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	4.875.596,12		4.712.223,95
b) aus Betreuungstätigkeit	17.549,87		20.642,64
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>11.987,72</u>		21.883,91
		4.905.133,71	
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		30.913,56	106.574,29
3. Sonstige betriebliche Erträge		137.428,80	308.872,57
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		<u>2.659.725,17</u>	2.615.255,62
5. Rohergebnis		2.413.750,90	2.554.941,74
6. Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	655.733,16		697.581,16
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	<u>153.704,68</u>		156.956,96
davon für Altersversorgung € 14.596,26 (Vj. T€ 13,8)		809.437,84	
7. Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		563.428,07	765.228,56
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		248.690,20	252.028,81
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		2.553,19	14.282,83
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		492.286,01	522.489,28
davon Zinsaufwand aus der Abzinsung € 6.243,00 (Vj. T€ 7,3)			
11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		302.461,97	174.939,80
12. Sonstige Steuern		<u>154.672,44</u>	154.876,05
13. Jahresüberschuss		147.789,53	20.063,75
14. Einstellung in gesellschaftsvertragliche Rücklagen		<u>0,00</u>	0,00
Bilanzgewinn		<u>147.789,53</u>	<u>20.063,75</u>

**Gewoba Emden
Gesellschaft für Wohnen und Bauen mbH
Emden**

**Jahresabschluss zum 31.12.2015
Anhang**

Der Jahresabschluss zum 31.12.2015 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Gesellschaften mit beschränkter Haftung und die Satzungsbestimmungen (Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages) ebenso wie die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 25.05.2009 (Formblatt VO) beachtet.

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

1. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sind unverändert beibehalten worden.

Anlagevermögen

Das gesamte Sachanlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen.

Fremdkapitalzinsen wurden aktiviert.

Immaterielle Vermögensgegenstände wurden mit einer Laufzeit von 3 Jahren abgeschrieben.

Die Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen wurden wie folgt vorgenommen:

	<u>Nutzungsdauer</u>
Fotovoltaik-Anlage	20 Jahre
Altbauten, vor dem 21. Juni 1948 erstellt	80 Jahre
Neubauten, nach dem 20. Juni 1948 erstellt	80 Jahre
Neubauten ab 1992-2012	50 Jahre
nach 1950 wiederaufgebaute Häuser in der Graf-Johann- und Graf-Enno-Straße	50 Jahre
Sanierte Häuser in der Graf-Enno- und Graf-Johann-Straße	30 Jahre
Grundstücke mit anderen Bauten	20 Jahre
Außenanlagen ab 1993	10 Jahre
Neubauten ab 2013	80 Jahre
Büroneubau ab 2013	50 Jahre

Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden mit einer Laufzeit von 3, 5, 10 und 13 Jahren linear abgeschrieben.

Geringwertige Anlagegüter mit einem Anschaffungswert bis € 150 werden im Jahr der Anschaffung in voller Höhe abgeschrieben. Geringwertige Vermögensgegenstände mit einem Anschaffungswert von € 150 bis € 1000 wurden in Anlehnung an § 6 Abs. 2 a EStG in einen Sammelposten eingestellt und linear über fünf Jahre abgeschrieben.

Umlaufvermögen

Die unfertigen Leistungen wurden zu Anschaffungskosten aktiviert. Das Niederstwertprinzip wurde beachtet.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände werden zu Nominalbeträgen unter Berücksichtigung des Niederstwertprinzips bilanziert. Erkennbare Einzelrisiken werden durch Einzelwertberichtigungen bzw. Abschreibungen berücksichtigt.

Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten sind zum Nennwert bzw. Nominalbetrag angesetzt.

Rückstellungen

Bei der Bilanzierung und Bewertung der Pensionsrückstellungen in der Handelsbilanz war die Grundlage ein versicherungsmathematisches Gutachten, das nach den Grundsätzen des deutschen Handelsrechtes in der Fassung des BilMoG erstellt wurde. Dieser Berechnung liegt ein Rechnungszins von 3,89 % (Vj. 4,58 %) und eine Rentensteigerung von 2,00 % (Vj. 2,00 %) zu Grunde. Den Berechnungen liegen die Richttafeln 2005 G von Klaus Heubeck zu Grunde.

Die Aufwendungen aus der Aufzinsung der Pensionsrückstellungen (T€ 6,2; Vj. T€ 7,1) innerhalb des Geschäftsjahres 2015 wurden unter den Zinsaufwendungen ausgewiesen.

Den sonstigen Rückstellungen liegen Erfahrungswerte oder Kostenschätzungen zu Grunde. Die Rückstellungsbildung erfolgte unter Berücksichtigung aller erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen. Sie sind in Höhe des Erfüllungsbetrages gebildet, mit dem die Gesellschaft wahrscheinlich in Anspruch genommen wird bzw. der zur Risikoabdeckung erforderlich erscheint.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten wurden mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

2. Angaben und Erläuterungen zur Bilanz

Anlagevermögen

Gliederung und Entwicklung des Anlagevermögens sowie die Abschreibungen des Geschäftsjahres 2015 sind im Anlagenspiegel dargestellt (Seite 10).

Im Geschäftsjahr 2014 erfolgte mit notariellem Kaufvertrag vom 15.12.2014 der Abschluss eines Verkaufsvertrages für ein Wohnobjekt. Da der Übergang von Besitz, Nutzen/Lasten und Gefahr an dem auf die Zahlung des Kaufpreises folgenden Monatsersten übergehen und die Zahlung im Geschäftsjahr 2015 vereinnahmt wurde, wurde der Abgang aus dem Anlagevermögen und der Buchgewinn im Geschäftsjahr 2015 ausgewiesen.

Im Geschäftsjahr 2015 erfolgte mit notariellem Kaufvertrag vom 01.07.2015 der Abschluss eines weiteren Verkaufsvertrages für ein Wohnobjekt.

Umlaufvermögen

In dem Posten "Unfertige Leistungen" sind € 1.437.601,90 (Vorjahr: € 1.406.688,34) noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten enthalten.

Von den Forderungen aus Vermietung haben € 8.327,05 (Vorjahr: € 2.881,29) und von den Forderungen aus Verkauf von Grundstücken € 15.581,22 (Vorjahr € 16.950,47) eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

In dem Posten "Sonstige Vermögensgegenstände" sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Aus temporären Differenzen zwischen handels- und steuerrechtlichen Wertansätzen in den Bilanzposten Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten, Grundstücke mit anderen Bauten, Pensionsrückstellungen sowie sonstige Rückstellungen resultieren aktive latente Steuern. Weiterhin bestehen steuerliche Verlustvorträge, die bei der Berechnung aktiver latenter Steuern berücksichtigt werden können. Aufgrund der Inanspruchnahme des Wahlrechts des § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB werden aktive latente Steuern nicht angesetzt.

Rücklagen

	Stand 31.12.2014 €	Einstellung aus Jahresüber- schuss des Geschäftsjahres €	Einstellung aus Bilanz- gewinn des Vorjahres €	Entnahme für das Geschäfts- jahr €	Stand 31.12.2015 €
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	500.000,00	0,00	0,00	0,00	500.000,00
Bauerneuerungs- rücklage	861.222,45	0,00	0,00	0,00	861.222,45
Andere Gewinnrücklagen	<u>5.681.002,47</u>	<u>0,00</u>	<u>20.063,75</u>	<u>0,00</u>	<u>5.701.066,22</u>
	7.042.224,92	0,00	20.063,75	0,00	7.062.288,67

Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten im Wesentlichen Rückstellungen für Personalkosten, Kosten des Jahresabschlusses, Archivierungskosten sowie Prüfungskosten. Die voraussichtlichen Kosten für die Jahresabschlussprüfung und die Bescheinigung für die Überleitung zum Gesamtabchluss der Stadt Emden zum 31.12.2015 betragen T€ 16 einschließlich Umsatzsteuer. Weitere Leistungen wurden durch den Abschlussprüfer nicht erbracht.

Verbindlichkeiten

Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten nach Fristigkeit ergibt sich aus dem Verbindlichkeiten-Spiegel (Seite 11).

Von den Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern bestehen T€ 376,9 (Vj: T€ 383,9) gegenüber der Gesellschafterin.

3. Angaben und Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Umsatzerlöse

Die Aufgliederung der Umsatzerlöse nach Tätigkeitsbereichen ergibt folgendes Bild:

	€	%
aus der Hausbewirtschaftung	4.875.596,12	99,4
aus Betreuungstätigkeit	17.549,87	0,4
aus anderen Lieferungen und Leistungen	11.987,72	0,2
	<hr/> 4.905.133,71	<hr/> 100,0

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

	€	Vorjahr €
Erträge aus der Auflösung		
von Rückstellungen	6.237,94	175,02
Erträge aus früheren Jahren	7.668,13	1.183,62
Eingang auf in früheren Jahren		
abgeschriebene Mietforderungen	1.689,19	497,73
	<u>15.595,26</u>	<u>1.856,37</u>
	€	Vorjahr €
Zuführung zur Wertberichtigung auf		
Forderungen	749,11	3.302,05
Abschreibungen auf Forderungen	44.611,61	7.431,66
	<u>45.360,72</u>	<u>10.733,71</u>

4. Sonstige Angaben

Zahl der Arbeitnehmer

Die Gesellschaft beschäftigte im Geschäftsjahr 2015 im Durchschnitt zehn voll- und sechs teilzeitbeschäftigte Arbeitnehmer sowie drei Auszubildende. Davon waren fünf voll- und drei teilzeitbeschäftigte Mitarbeiter sowie drei Auszubildende im kaufmännischen Bereich tätig.

Pensionsverpflichtungen

Pensionsverpflichtungen für frühere Mitglieder des Geschäftsführungsorgans und ihrer Hinterbliebenen sind für laufende Pensionen mit € 146.852,00 (Vj: € 147.907,00) gebildet worden.

Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter

Gegenüber Gesellschafter bestehen folgende nicht gesondert in der Bilanz ausgewiesene Posten:

	€	Vorjahr T€
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	34.626,84	53
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	376.985,57	384

Treuhandguthaben

Neben den Geschäftskonten werden für eingehende Mieten der Isensee-Stiftung und städt. Wohneinheiten gesonderte Konten geführt (€ 115.375,86).

Für im Geschäftsjahr 2006 von der ZVK erworbene Wohnungen in der Elbinger Straße werden noch 2 Kautionsparbücher (€ 950,01) geführt.

Organe der Gesellschaft

Alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer ist Herr Heinz-Bernhard Haak, Kaufmann in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, Ostrhauderfehn.

Prokurist ist Herr Olaf Neumann, Dipl. Immobilien- und Wohnungswirt, Emden.

Aufsichtsrat

Bernd Bornemann, Emden Oberbürgermeister der Stadt Emden und Rechtspfleger Vorsitzender (als Vorsitzender in der konstituierenden Sitzung am 02.02.2012 gewählt)	seit 01.11.2011
Helga Grix, Emden Ratsfrau der Stadt Emden und Hausfrau	seit 01.11.2011
Andreas Docter, Emden Stadtbaurat der Stadt Emden	seit 01.11.2011
Albert Ohling, Emden Ratsherr der Stadt Emden und Landwirt	seit 01.11.2011
Elfriede Meyer, Emden Ratsfrau der Stadt Emden und Hausfrau	seit 01.11.2011
Marianne Pohlmann, Emden Ratsfrau der Stadt Emden und Bürokauffrau	seit 01.11.2011
Katja Lechner, Emden Ratsfrau der Stadt Emden und Lehrerin	seit 19.12.2013
Erwin Hoofdmann, Emden Ratsherr der Stadt Emden und Feuerwehrmann	seit 01.11.2011
Kai-Uwe-Schulze, Emden Ratsherr der Stadt Emden und Tischler	seit 01.11.2011 bis 06.12.2015
Gregor Strelow, Emden Ratsherr der Stadt Emden und Angestellter	seit 07.12.2015

Gesamtbezüge

Die Mitglieder des Aufsichtsrates erhielten im Geschäftsjahr 2015 Sitzungsgelder von insgesamt € 800,00.

6. Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns

Die Geschäftsführung schlägt der Gesellschafterversammlung vor, den ausgewiesenen Bilanzgewinn von € 147.789,53 für das Geschäftsjahr 2015 den Anderen Gewinnrücklagen zuzuführen.

Emden, 29. April 2016


Geschäftsführung

**Bestätigungsvermerk
des Abschlussprüfers zum Jahresabschluss
(§ 322 HGB)**

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der

Gewoba Emden Gesellschaft für Wohnen und Bauen mbH, Emden,

für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis 31.12.2015 geprüft. Durch die §§ 157, 158 NKomVG, 29 ff. EigBetrVO wurde der Prüfungsgegenstand erweitert. Die Prüfung erstreckt sich daher auch auf die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und auf die wirtschaftlichen Verhältnisse. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen und ergänzenden landesrechtlichen Vorschriften sowie den ergänzenden Regelungen im Gesellschaftsvertrag liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung, über den Lagebericht, die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und die wirtschaftlichen Verhältnisse der Gesellschaft abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB und den §§ 157, 158 NKomVG, 29 ff. EigBetrVO unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden und dass mit hinreichender Sicherheit beurteilt werden kann, ob die Geschäftsführung ordnungsgemäß erfolgt, die wirtschaftlichen Verhältnisse Anlass zu Beanstandungen geben und ob die Gesellschaft wirtschaftlich geführt wird.

Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.


Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

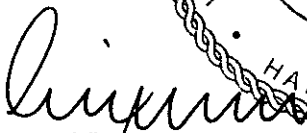
Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den deutschen handelsrechtlichen und den ergänzenden landesrechtlichen Vorschriften sowie den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.


Der Jahresabschluss, der Lagebericht und die Buchführung entsprechen nach pflichtgemäßer Prüfung den Rechtsvorschriften. Die Geschäftsführung erfolgt ordnungsgemäß. Die Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage, der Liquidität und der Rentabilität ist nicht zu beanstanden. Die Gesellschaft wird wirtschaftlich geführt.

Hannover, den 26.05.2016

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
in Niedersachsen und Bremen e.V.

A circular seal with a decorative rope-like border. The text inside the seal reads: 'VERBAND DER WOHNUNGS- UND IMMOBILIENWIRTSCHAFT IN NIEDERSACHSEN UND BREMEN E.V.' around the top inner edge, 'GESETZL. PRÜFUNGS-VERBAND' in the center, and 'HANNOVER' at the bottom inner edge.


Viemann
Wirtschaftsprüfer


Günther
Wirtschaftsprüfer