

Lagebericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2015

Gesamtwirtschaftliche Entwicklung 2015¹

Im Herbst 2015 expandiert die Weltproduktion weiterhin in mäßigem Tempo. Zwar setzt sich in den USA und in Großbritannien der Aufschwung fort, aber im Euroraum hat die Erholung anders als noch im Frühjahr erwartet nicht Tritt gefasst. Dagegen hat sich in einer Reihe von Schwellenländern die Wirtschaftslage im Jahr 2015 nochmals verschlechtert. Insbesondere häufen sich Anzeichen für eine Verschärfung der Probleme in China: Der Strukturwandel in dem Land belastet wichtige Wirtschaftsbereiche wie die Bauwirtschaft, die Industrie und den Außenhandel. Die schwache chinesische Importnachfrage lässt den Welthandel sinken. Die russische Wirtschaft hat zudem mit den Folgen der Wirtschaftssanktionen zu kämpfen, Brasilien mit innenpolitischen Problemen. Beide Volkswirtschaften befinden sich in einer tiefen Rezession.

Die Erholung im Euroraum festigt sich. Im Umfeld gesunkener Energiekosten, niedriger Zinsen und eines schwachen Euros, hat die Produktion im Euroraum in der ersten Jahreshälfte 2015 recht deutlich expandiert. Nach 0,5 % im ersten Quartal, betrug die Zuwachsrate des Bruttoinlandsprodukts im zweiten Quartal 0,4 %. Auch in den einzelnen Ländern stellt sich das konjunkturelle Bild überwiegend positiv dar. Mit Ausnahme von Frankreich, wo die Wirtschaftsleistung nach dem kräftigen Anstieg zu Jahresbeginn im zweiten Quartal stagnierte, verzeichneten alle Euroraum-Länder im Frühjahr positive Expansionsraten. Der Rückgang der Arbeitslosigkeit im Euroraum setzte sich zuletzt weiter fort. Die Arbeitslosenquote lag im August bei 11,0 %. Zwischen den großen Volkswirtschaften zeigen sich jedoch deutliche Unterschiede: In Frankreich ist die Arbeitslosenquote im August auf 10,8 % gestiegen. In Italien war sie im November 2014 auf den Höchstwert von 13,0 % gestiegen und ist seither um gut einen Prozentpunkt zurückgegangen, In Spanien hat sich die Arbeitslosenquote seit 2013 um etwa 4 Prozentpunkte verringert. Nichtsdestotrotz befindet sie sich mit 22,2 % weiter auf hohem Niveau.

Die Verbraucherpreise im Euroraum stagnieren. Dies reflektiert vor allem die neuerlich gesunkenen Energiepreise. Im Zuge der konjunkturellen Erholung ist die Kapazitätsauslastung jedoch gestiegen. Entsprechend stieg die Kerninflationsrate (ohne Energie und unverarbeitete Lebensmittel) im Frühjahr und lag im September bei 0,9 %.

Daten (2015 /2016 geschätzt)	2014	2015	2016
Reales Bruttoinlandsprodukt	+ 0,9%	+ 1,5%	+ 1,6%
Verbraucherpreise	+ 0,4%	+ 0,1%	+ 1,0%
Arbeitslosenquote	11,6%	11,0%	10,5%

Die deutsche Wirtschaft war im Jahresdurchschnitt 2015 weiter im Aufschwung. Um 1,7 % war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) höher als im Vorjahr und lag damit über dem Durchschnitt der letzten zehn Jahre von 1,3 %. Die konjunkturelle Lage in Deutschland war im Jahr 2015 gekennzeichnet durch ein solides und stetiges Wirtschaftswachstum. Auf der Verwendungsseite des Bruttoinlandsprodukts war der Konsum wichtigster Wachstumsmotor der deutschen Wirtschaft. Die privaten Konsumausgaben stiegen preisbereinigt um 1,9 %, die des Staates um 2,8 %. Auch die Investitionen legten zu. Im Inland investierten Unternehmen und Staat zusammen 3,6 % mehr in Ausrüstungen als ein Jahr zuvor. Die preisbereinigten Bauinvestitionen erzielten ebenfalls ein leichtes Plus von 0,2 %.

Der deutsche Außenhandel gewann im Jahre 2015 weiter an Dynamik. Deutschland exportierte preisbereinigt 5,4 % mehr Waren und Dienstleistungen als im Jahr 2014. Die Importe legten aber fast genauso stark zu (+ 5,7 %). Die Differenz zwischen Exporten und Importen - der Außenbeitrag- leistete dadurch einen vergleichsweise geringen Beitrag von + 0,2 Prozentpunkten zum BIP-Wachstum 2015.

¹ Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose: Deutsche Konjunktur stabil - Wachstumspotenziale heben- Herbst 2015

Daten preisbereinigt ²	2013	2014	2015
Bruttoinlandsprodukt	+ 0,3%	+ 1,6%	+ 1,7%
Private Konsumausgaben	+ 0,6%	+ 0,9%	+ 1,9%
Konsumausgaben des Staates	+ 0,8%	+ 1,7%	+ 2,8%
Ausrüstungsinvestitionen	- 2,3%	+ 4,5%	+ 3,6%
Bauinvestitionen	- 1,1%	+ 2,9%	+ 0,2%

Die Arbeitslosenquote ist leicht gesunken. Im Dezember 2015 gab es in Deutschland rund 2.681.000 Arbeitslose, dies ist ein Rückgang von 83.000 im Vergleich zum Vorjahr. Die Arbeitslosenquote betrug im Dezember 2015 6,1%.

Der Aufschwung und die Flüchtlinge hinterließen Spuren bei der Vermietung. Die Vermietungssituation hat sich abgespannt. Bei der Nachfrage gilt nicht mehr, dass sich der Markt zu einem Mietermarkt gewandelt hat, d.h. das Angebot an freien Wohnungen ist inzwischen kleiner als die Nachfrage.

Bewirtschaftung unserer Wohnungen

Unsere Genossenschaft bewirtschaftete zum Bilanzstichtag 31.12.2015 insgesamt 44 Häuser mit 269 Wohnungen, 1 gewerblichen Einheit, 145 Garagen und 1 Werkstattgebäude. Davon sind 20 Wohnungen öffentlich gefördert (preisgebunden) und 249 Wohnungen frei finanziert.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung haben sich gegenüber dem Vorjahr per Saldo um fast 23.000,- € verringert. Im Wesentlichen war dies eine Folge der um etwa 33.000,- € niedrigeren Erlöse aus abgerechneten Umlagen. Dagegen stiegen die Erlöse aus den Wohnungsmieten um knapp 11.000,- €

Während die Branche über Wohnungsleerstand klagt, musste unsere Genossenschaft meistens nur kurzfristigen Leerstand wegen Vermietungsschwierigkeiten verzeichnen. Die Nachfrage nach Wohnraum ist im Vergleich zum vorherigen Jahr weiterhin gestiegen. Insbesondere die Nachfrage nach energetisch sanierten Objekten ist deutlich gestiegen.

Wir setzten unsere Bemühungen fort, neue Mieter weiterhin auf unsere Internetseite, die durch unsere Mitarbeiterin Frau Kaiser stetig ausgebaut wird, aufmerksam zu machen.

Insgesamt wurden im Geschäftsjahr 27 Wohnungen neu vermietet. Davon waren 6 Vermietungen interne Umzüge innerhalb unseres Bestandes. Im Vorjahr wurden 32 Wohnungen neu vermietet (einschließlich interner Umzüge).

Erlösschmälerungen entstanden bei frei gewordenen Wohnungen, die vor der Neuvermietung modernisiert wurden und bei frei gewordenen Wohnungen, die vom Vorstand nicht sofort vermietet werden konnten. Die Erlösschmälerungen aus Sollmieten betragen im Geschäftsjahr 23.977,76 € (davon bedingt durch Energetische Sanierung der Siedlung Merscheid: 5.757,30 €; Modernisierungen: 13.172,14 €; Vermietungsschwierigkeiten: 5.048,32 €). Im Jahr davor haben die Erlösschmälerungen 23.155,50 € betragen. Auf leer stehende Wohnungen entfielen anteilige Betriebs- und Heizkosten in Höhe von 5.799,51 €.

In den Bestand der Genossenschaft wurde im Jahr 2015 über 1.600.000,- € investiert.

Darunter entfallen auf die Instandhaltung unseres Wohnungsbestandes rund 263.000,- €. In dieser Summe sind enthalten:

1. Aufwendungen im Rahmen der Baumaßnahme Spichernstr. 1-7 in Höhe von 4.081,43 €. Die Gesamtkosten für das Projekt lagen bei 1.236.221,25 €. Im Rahmen dieser Baumaßnahme wurden die Häuser energetisch saniert und es wurden Balkone angebaut. Im Zusammenhang dieser Baumaßnahme wurde eine Wohnung umgebaut und ein Badezimmer wurde erneuert.
2. Modernisierung von 5 Wohnungen, die Instandhaltungskosten in Höhe von 68.319,86 € verursacht hat. Insgesamt verursachten die Modernisierungen Kosten in Höhe von 173.754,17 €. Im Rahmen der Wohnungsmodernisierungen werden die vorhandenen Einrichtungen wie

² Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 14/16 v. 14.01.2016

Elektro- und Sanitärausstattung, Zimmer- und Etagentüren, teilweise Fenster, Fliesen und Heizanlagen erneuert.

Bau- und Modernisierungstätigkeiten 2016

Nach Möglichkeit werden alle frei werdenden Wohnungen vor einer Neuvermietung modernisiert, sofern deren Ausstattung nicht mehr den heutigen Erfordernissen entspricht. Vor allem werden die Wohnungen für den Einbau von Wasserzweischenzählern vorbereitet. Falls der Zugang der Wohnungen es möglich macht, werden entsprechende Wohnungen barrierefrei umgebaut.

Der zweite Bauabschnitt in der Siedlung Merscheid wird abgeschlossen. Die geschätzten Gesamtkosten für den zweiten Bauabschnitt liegen bei ca. 1.500.000,- €. D.h. im Jahr 2016 werden noch Kosten von fast 300.000,- € anfallen.

Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme 2015 hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 932.680,99 € auf 13.054.844,26 € vermehrt. Dabei bilden die Sachanlagen - im Wesentlichen Grundstücke mit Wohnbauten - auf der Aktivseite die größte Bilanzposition. Das Anlagevermögen hat sich bei Zugängen in Höhe von 1.353.439,29 € (Hauptsächlich Modernisierung der Häuser Spichernstr. 1-7 + Wohnungsmodernisierungen) und Abschreibungen in Höhe von 422.965,06 € (im Wesentlichen Abschreibungen auf Wohngebäude) per Saldo um 930.474,23 € vermehrt.

Die Finanzierung der Sachanlagenzugänge erfolgte durch Eigen- und Fremdmittel.

Das Umlaufvermögen hat sich im Wesentlichen durch die Vermehrung der unfertigen Leistungen und die Verringerung der Forderungen aus Vermietung um insgesamt 2.206,76 € vermehrt.

Das Eigenkapital wurde durch Zuweisung eines Betrages in Höhe von 1.275,51 € aus dem Bilanzgewinn 2014, durch die Einstellung von 86.000,- € in die Bauerneuerungsrücklage und 11.500,- € in die gesetzliche Rücklage gesteigert. Der Jahresüberschuss beträgt 114.220,85 €. Der ausgewiesene Bilanzgewinn beträgt 16.720,85 €.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten veränderten sich im Geschäftsjahr durch die Aufnahme neuer Mittel im Rahmen der Baumaßnahme Spichernstr. 1-7 in Höhe von 1.065.000,- € und geleisteter Tilgungen auf Dauerfinanzierungsmittel in Höhe von 342.607,50 €. Stichtags bezogen besteht noch eine Verbindlichkeit gegenüber der WFA in Höhe von 2.880,83 €, da die Rate für die Annuität für das zweite Halbjahr 2015 erst im Januar 2016 eingezogen wurde. Insgesamt vermehrten sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten per Saldo um 739.567,22 €.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen vermehrten sich um 91.626,30 €. Grund dafür ist die Baumaßnahme.

Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse sind geordnet. Die Zahlungsfähigkeit war im Berichtszeitraum uneingeschränkt gegeben und ist auch weiterhin gewährleistet.

Übersicht der finanziellen Leistungsindikatoren:

Kennzahlen	in	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007
Eigenkapitalquote	%	38,8	41,4	39,7	38,9	38,9	40,5	39,8	40,8	39,5
Eigenkapitalrentabilität	%	2,2	3,2	4,2	4,2	3,2	1,4	0,5	4,2	-1,2
Cashflow	T€	537	547	580	532	523	437	382	479	342
Durchschnittliche Miete	€/qm	6,34	6,31	6,25	6,14	6,09	6,06	6,01	5,93	5,80
Instandhaltungskosten	€/qm	1,40	1,27	0,97	1,17	1,28	1,68	1,88	1,24	1,84
Fluktuationsquote	%	10,3	10,3	9,2	10,7	11,8	10,7	10,7	9,2	16,0
Leerstandquote	%	1,48	1,48	3,32	2,21	1,11	0,74	2,60	2,97	2,2
davon maßnahmebedingt	%	1,48	0,74	2,58	1,85	1,11	0,74	1,48	1,49	0,74

Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2015 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2015 T€	2014 T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	1.634	1.656
Bestandsveränderungen	24	-33
Andere aktivierte Eigenleistungen	12	3
Gesamtleistung	1.670	1.626
Andere betriebliche Erträge	2	1
Betriebsleistung	1.672	1.627
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	656	604
Personalaufwand	157	146
Abschreibungen	423	385
Andere betriebliche Aufwendungen	62	56
Zinsaufwand	216	224
Gewinnunabhängige Steuern	54	53
Aufwendungen für die Betriebsleistung	1.568	1.468
Betriebsergebnis	104	159
Finanzergebnis	0	0
Neutrales Ergebnis	10	3
Gesamtergebnis vor Ertragssteuern	114	162
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0	0
Jahresüberschuss	114	162

Nachtragsbericht

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

Risikobericht

Unser Risikomanagementsystem wird weiterhin ausgebaut. Ein Grundsystem ist installiert, dieses wird noch weiterhin mit Daten und Zahlen überarbeitet und vervollständigt. Die Bestandsaufnahme ist abgeschlossen.

Der Wohnungsbestand setzt sich wie folgt zusammen:

Siedlung Ohligs: 40 Wohneinheiten, davon sind 29 Wohnungen bereits (teil-) modernisiert.

Siedlung Wald: 13 Wohneinheiten, davon sind 8 Wohnungen (teil-)modernisiert.

Friedenstr. 118-130b: 118 Wohneinheiten, davon sind 109 Wohnungen bereits (teil-) modernisiert.

Siedlung Merscheid: 32 Wohneinheiten, davon sind 30 Wohnungen bereits (teil-) modernisiert.

Die anderen Objekte sind neueren Baujahrs und müssen noch nicht saniert werden. Lediglich gewisse Anpassungen an den heutigen Standard müssen durchgeführt werden. Daraus lässt sich ableiten, dass mittelfristig gesehen noch 27 Wohnungen saniert werden müssen. Dieses wird voraussichtlich Kosten in Höhe von etwa 1,0 Millionen Euro verursachen.

Risiken der künftigen Entwicklung:

Die Altersstruktur unserer Mieter ist in den vergangenen Jahren zwar gesunken, ist aber immer noch relativ hoch, was in den kommenden Jahren zu einer höheren Fluktuationsquote führen könnte. Bedingt durch diese Umzüge, kann es tendenziell zu einem Anstieg der Wohnungsleerstände mit den damit verbundenen Erlösschmälerungen kommen. Infolge der sinkenden Zahlungsmoral muss mit Forderungsausfällen gerechnet werden. Außerdem werden sich die städtischen Abgaben in höheren Betriebskosten niederschlagen, was sich negativ auf die Vermietung auswirken wird.

Bestandsgefährdende Entwicklungen sind nicht zu erkennen. Gravierende Risiken, die die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage negativ beeinflussen können, sind zur Zeit nicht erkennbar.

Chancen der künftigen Entwicklung:

Die oben genannte neue Marktlage bietet auch Chancen. Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels werden wir noch weitere spezielle Wohnungsangebote für ältere Bevölkerungsgruppen anbieten, um die Mieter noch länger an unsere Genossenschaft binden zu können und auch neuen Mietern in einem höheren Alter passenden Wohnraum anzubieten.

Durch die Wärmeenergetische Sanierung unserer Häuser wirken wir den steigenden Energiekosten entgegen, was sich bisher positiv auf die Vermietung auswirkt.

Außerdem ist es uns gelungen ein weiteres an unsere Siedlung Friedenstr. angrenzendes Grundstück zu erwerben, auf dem mittelfristig gesehen neue Wohnungen entstehen können.

Des Weiteren werden wir auch in Zukunft weiter mit den Vorteilen einer Genossenschaft werben und uns damit von gewerblichen Vermietern abheben.

Finanzinstrumente

Besondere Finanzinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte sind nicht zu verzeichnen. Bei den zur Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen mit Laufzeiten zwischen 1 und 10 Jahren. Bei den Darlehen mit einer Laufzeit von einem Jahr endet 2016 die Zinsbindung. Eine Anschlussfinanzierung wird durchgeführt. Die Zinsentwicklung wird beobachtet, insbesondere im Zusammenhang mit den in den nächsten Jahren auslaufenden Zinsbindungsfristen.

Von Terminoptions- oder Swappgeschäften wird unter Risikoaspekten kein Gebrauch gemacht.

Prognosebericht

Aus den wirtschaftlichen Daten lässt sich ableiten, dass unser Immobilienbestand auf Grund seines technischen Zustandes und der Gegebenheiten bzw. der Lage voraussichtlich auch künftig nachgefragt wird, sodass die Chancen bestehen, im Rahmen der Entwicklung des Mietenspiegels auch künftig moderate Mietanpassungen vornehmen und damit die Jahresergebnisse stabilisieren zu können.

Durch unsere Investitionen in Modernisierungen und Instandhaltungen in der Größenordnung von 467 T€ in 2014, 1.600 T€ in 2015 und etwa 500 T€ in 2016 werden wir unsere Marktposition und einen dauerhaften Mittelrückfluss sichern. Als latente Risiken werden die allgemeine wirtschaftliche Entwicklung mit hohen Arbeitslosenzahlen sowie die teilweise geringer werdenden verfügbaren Nettoeinkommen gesehen. Den Risiken aus der Altersstruktur unseres Wohnungsbestandes und der Mieter versuchen wir durch zeitgemäßes Auftreten am Markt unter Nutzung der neuen Medien und durch die technische Ausstattung unserer Wohnungen auch bei Mieterwechseln und im Übrigen durch Modernisierungen entgegenzuwirken.

Zusammensetzung von Vorstand und Aufsichtsrat

Im Jahr 2015 änderte sich die Zusammensetzung von Vorstand und Aufsichtsrat wie folgt:

Vorstand:
Keine Änderung

Aufsichtsrat:
Keine Änderung

Dank für Mitwirkung und Mithilfe

Wir danken allen Mitgliedern und Hausgemeinschaften, die durch die Pflege und Eigeninitiative zur Erhaltung der Anlagen und Einrichtungen unseres Wohnungsbestandes beigetragen haben.

Solingen, 10. Mai 2016

GEMEINNÜTZIGE BAUGENOSSENSCHAFT
„EIGENHEIM“ eG

Der Vorstand:
Hans-Joachim Fischer, Renate Reddmann, Oliver Slood

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2015

1. Bilanz
2. Gewinn- und Verlustrechnung
3. Anhang

der:

**Gemeinnützige Baugenossenschaft
"Eigenheim" eG
Friedenstraße 112
42699 Solingen**

1. Bilanz zum 31. Dezember 2015

Aktivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Software		32,70	1.706,29
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	12.081.818,20		11.143.799,20
Grundstücke mit anderen Bauten	0,51		0,51
Grundstücke ohne Bauten	481.397,54		471.397,54
Betriebs- und Geschäftsausstattung	15.462,55		14.044,48
Bauvorbereitungskosten	0,00	12.578.678,80	17.289,25
Anlagevermögen insgesamt		12.578.711,50	11.648.237,27
Umlaufvermögen			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	422.170,05		398.105,07
Andere Vorräte	1.440,99	423.611,04	4.285,57
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	10.781,73		9.922,96
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	5.958,20	16.739,93	27.046,06
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		35.781,79	34.566,34
Bilanzsumme		13.054.844,26	12.122.163,27

1. Bilanz zum 31. Dezember 2015

Passivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	62.216,64		26.855,05
der verbleibenden Mitglieder	<u>347.204,62</u>	409.421,26	393.341,78
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 7.545,38 €			(8.658,22)
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	525.532,42		514.032,42
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 11.500,00 €			(16.500,00)
Bauerneuerungsrücklage	3.472.143,18		3.386.143,18
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 86.000,00 €			(128.000,00)
Andere Ergebnisrücklagen	<u>719.594,16</u>	4.717.269,76	718.318,65
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 1.275,51 €			(1.179,34)
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	114.220,85		161.788,80
Einstellung in Ergebnisrücklagen	<u>97.500,00</u>	16.720,85	<u>144.500,00</u>
Eigenkapital insgesamt		5.143.411,87	5.055.979,88
Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen	<u>20.878,24</u>	20.878,24	20.508,47
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	7.270.642,84		6.531.075,62
Erhaltene Anzahlungen	465.777,08		454.937,63
Verbindlichkeiten aus Vermietung	7.715,83		5.135,64
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	131.611,65		39.985,35
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>14.806,75</u>	7.890.554,15	14.540,68
davon aus Steuern: 3.244,95 €			(2.842,28)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 0,00 €			(1.054,85)
Bilanzsumme		<u>13.054.844,26</u>	<u>12.122.163,27</u>

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		1.633.606,73	1.656.284,92
Erhöhung (+) Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen		24.064,98	- 33.223,57
Andere aktivierte Eigenleistungen		11.596,59	2.906,31
Sonstige betriebliche Erträge		12.357,57	4.276,22
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		656.297,60	604.060,56
Rohergebnis		1.025.328,27	1.026.183,32
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	132.619,34		122.960,78
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	24.732,84	157.352,18	23.591,53
davon für Altersversorgung: 4.210,32 €			(4.210,32)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		422.965,06	384.855,64
Sonstige betriebliche Aufwendungen		61.541,73	55.985,44
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		82,25	91,23
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		215.705,54	224.204,95
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		167.846,01	214.676,21
Sonstige Steuern		53.625,16	52.887,41
Jahresüberschuss		114.220,85	161.788,80
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		97.500,00	144.500,00
Bilanzgewinn		16.720,85	17.288,80

3. Anhang des Jahresabschlusses 2015

der:

Gemeinnützige Baugenossenschaft

"Eigenheim" eG

Friedenstraße 112

42699 Solingen

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss 2015 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht der Verordnung für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (Formblatt VO), wobei für die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung das Gesamtkostenverfahren Anwendung findet.

In der Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung ergaben sich keine Veränderungen.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Immaterielle Vermögensgegenstände

Die immateriellen Vermögensgegenstände (EDV-Software) wurden mit den Anschaffungskosten bewertet und werden jährlich mit 20 % nach der linearen Methode planmäßig abgeschrieben.

Sachanlagen

Die Grundstücke mit Wohn- und anderen Bauten sind zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen bewertet. Für Sachanlagenzugänge sind in 2015 als Anschaffungs- oder Herstellungskosten Fremdkosten und eigene Personal- und Sachkosten angesetzt.

Zinsen für Fremdkapital wurden nicht aktiviert.

Abgeschrieben wurde auf die Restnutzungsdauer, ausgehend von einer Gesamtnutzungsdauer von 66 Jahren für Neubauten und 80 Jahre für Altbauten. Bei Garagen werden ausgehend von einer wirtschaftlichen Nutzungsdauer von 25 Jahren jährlich 4 % planmäßig abgeschrieben.

Vermögensgegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung wurden mit Sätzen zwischen 10% und 20 % jährlich linear abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter im Wert bis zu je € 150,00 wurden im Jahr des Zugangs in voller Höhe als Aufwand erfasst, im Wert bis zu je € 1.000,00 entsprechend der steuerlichen Vorschrift (Sammelposten gem. § 6 Abs. 2a EStG) mit 20% linear abgeschrieben.

Unfertige Leistungen

Als "Unfertige Leistungen" werden im Jahr 2015 auf vermietete Wohnungen entfallende und am Bilanzstichtag noch nicht abgerechnete umlagefähige Betriebskosten ausgewiesen. Die hierfür geleisteten Betriebskostenvorauszahlungen stehen unter "Erhaltene Anzahlungen".

Andere Vorräte

Ausgewiesen sind Reparaturmaterialien, die zu Anschaffungskosten bewertet wurden.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind zu Nominalwerten abzüglich Abschreibungen bewertet.

Andere Ergebnisrücklagen

Aus dem Bilanzgewinn 2014 sind laut einem Beschluss der 86. ordentlichen Mitgliederversammlung den "Anderen Ergebnisrücklagen" 1.275,51 € zugeführt worden.

Jahresüberschuss 2015/Bilanzgewinn 2015

Vom Jahresüberschuss in Höhe von 114.220,85 € wurden Beträge von 11.500,00 € der gesetzlichen Rücklage und 86.000,00 € der Bauerneuerungsrücklage zugeführt. Der ausgewiesene Bilanzgewinn beträgt 16.720,85 €.

Rückstellungen

Für ungewisse Verbindlichkeiten wurden Rückstellungen gemäß § 249 HGB gebildet. Sie wurden in Höhe des nach vernünftigen kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt.

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag passiviert.

I. Bilanz

1. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Zugänge	Umbuchungen (+/-) des Geschäftsjahres (kumulierte)	Abgänge (-)	Kumulierte Abschreibungen	Buchwert am 31.12.2015	Abschreibungen des Geschäftsjahres
	€	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände							
Entgeltlich erworbene Software	48.248,77	0,00	0,00	0,00	48.216,07	32,70	1.673,59
Sachanlagen							
Grundstücke mit Wohnbauten	18.256.126,93	1.338.633,29	17.289,25	0,00	7.530.231,27	12.081.818,20	417.903,54
Grundstücke mit anderen Bauten	3.067,75	0,00	0,00	0,00	3.067,24	0,51	0,00
Grundstücke ohne Bauten	471.397,54	10.000,00	0,00	0,00	0,00	481.397,54	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	111.537,76	4.806,00	0,00	0,00	100.881,21	15.462,55	3.387,93
Bauvorbereitungskosten	17.289,25	0,00	-17.289,25	0,00	0,00	0,00	0,00
	18.859.419,23	1.353.439,29	0,00	0,00	7.634.179,72	12.578.678,80	421.291,47
Anlagevermögen insgesamt	18.907.668,00	1.353.439,29	0,00	0,00	7.682.395,79	12.578.711,50	422.965,06

2. In der Position "Unfertige Leistungen sind 422.170,05 € (Vorjahr 398.105,07 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

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

4. Steuerrückstellung mussten nicht gebildet werden.

5. In den "Sonstigen Rückstellungen" sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

Rückstellung für Steuererklärungen	3.000,00 €
Rückstellung für Prüfungsgebühren	10.000,00 €
Rückstellung für Beiträge an die Berufsgenossenschaft	850,00 €
Rückstellung für eigene Jahresabschlusskosten	7.028,24 €

6. In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

7. Von den Forderungen haben eine Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr:

Forderungen	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Forderungen aus Vermietung	7.913,85	3.799,21
Gesamtbetrag	7.913,85	3.799,21

Außerordentliche sowie wesentliche periodenfremde Erträge und Aufwendungen sind keine angefallen.

8. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:
(Die Vorjahreszahlen stehen in Klammern)

Verbindlichkeiten	insgesamt €	davon					Art der Sicherung
		Restlaufzeit			gesichert		
		bis zu 1 Jahr €	zwischen 1 und 5 Jahre €	über 5 Jahre €	€		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	7.270.642,84 (6.531.075,62)	447.618,65 (393.282,85)	2.243.522,38 (1.885.601,47)	4.579.501,81 (4.252.191,30)	7.270.642,84 (6.531.075,62)	GPR	
Erhaltene Anzahlungen	465.777,08 (454.937,63)	465.777,08 (454.937,63)					
Verbindlichkeiten aus Vermietung	7.715,83 (5.135,64)	7.715,83 (5.135,64)					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	131.611,65 (39.985,35)	119.158,75 (24.906,51)	12.452,90 (15.078,84)				
Sonstige Verbindlichkeiten	14.806,75 (14.540,68)	14.806,75 (14.540,68)					
Gesamtbetrag	7.890.554,15 (7.045.674,92)	1.051.577,06 (892.803,31)	2.255.975,28 (1.900.680,31)	4.579.501,81 (4.252.191,30)	7.270.642,84 (6.531.075,62)		

D. Sonstige Angaben

1. Haftungsverhältnisse aus Verbindlichkeiten aus der Begebung und Übertragung von Wechseln, aus Bürgschaften, Wechsel- und Scheckbürgschaften, aus Gewährleistungsverträgen, aus der Bestellung von Sicherheiten für Fremde und aus persönlicher Haftung gem. § 416 BGB, bestehen nicht.

2. Finanzielle Verpflichtungen, die nicht in der Bilanz ausgewiesen sind, bestehen nicht.

3. Die Genossenschaft besitzt keine Kapitalanteile an anderen Unternehmen.

4. Rücklagen

gesetzliche Rücklage	525.532,42 €
Bauerneuerungsrücklage	3.472.143,18 €
andere Ergebnismrücklagen	719.594,16 €

5. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	0	1
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswart etc.	0	1
Es wurden keine Auszubildenden beschäftigt.		

6. Mitgliederbewegung

Anfang 2015	437
Zugang 2015	22
Abgang 2015	25
Ende 2015	434

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermindert um 46.137,16 €

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr vermindert um 1.500,00 €

Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf 217.000,00 €

7. Prüfungsverband ist der
Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland
Westfalen e. V.
Goltsteinstraße 29
40211 Düsseldorf

8. Organe der Genossenschaft

Vorstand:

Oliver Sloat (geschäftsführend), Bauingenieur
Hans-Joachim Fischer, Selbständiger Malermeister
Renate Reddmann, Kauffrau der Immobilienwirtschaft

Aufsichtsrat:

Oliver Höller (Vorsitzender), Industriemeister
Birgit Bode, Krankenschwester
Bert Spermhake, Außendienstmitarbeiter

9. Am Bilanzstichtag bestanden keine Forderungen an Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates.

Solingen, den 26. April 2016

(Der Vorstand)

**Gemeinnützige Baugenossenschaft
"Eigenheim" eG**