

Lagebericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2016

Gesamtwirtschaftliche Entwicklung 2016¹

Die Weltwirtschaft hat sich im Sommer 2016 belebt, nachdem der Produktionsanstieg in der ersten Jahreshälfte 2016 sehr verhalten war. In den fortgeschrittenen Volkswirtschaften hat sich die Produktion inzwischen wieder stärker ausgeweitet und die Konjunktur in den Schwellenländern stabilisiert sich. In der Grundtendenz ist die weltwirtschaftliche Dynamik allerdings nach wie vor geringer als in den Jahren vor der Großen Rezession.

Getragen wird die weltwirtschaftliche Expansion weiterhin vom privaten Konsum. Die Beschäftigung in den USA, im Euroraum und in Japan dürfte weiter spürbar zunehmen, wenngleich der Produktivitätsfortschritt voraussichtlich gering bleiben wird, so dass die Löhne nur allmählich schneller steigen dürften. Zudem fallen die Kaufkraftgewinne durch die niedrigen Ölpreise allmählich weg, was die Expansion des privaten Konsums wohl bremsen wird.

Die Grunddynamik der Konjunktur im Euroraum blieb im ersten Halbjahr 2016 verhalten. Nach einem Zuwachs von 0,5 Prozent im ersten Quartal erhöhte sich das Bruttoinlandsprodukt im zweiten Quartal nur noch um 0,3 Prozent. Während die Expansion zu Beginn des Jahres maßgeblich vom privaten Konsum getragen wurde, ging die Ausweitung der Produktion nahezu ausschließlich auf einen deutlichen Anstieg der Ausfuhren zurück, vor allem in die USA und nach Japan. Die Einfuhren nahmen vor dem Hintergrund des nur mäßigen Anstiegs der gesamtwirtschaftlichen Aktivität deutlich moderater zu.

Die Arbeitslosenquote ist im Euroraum bis zuletzt gesunken und lag im Juli bei 10,1 Prozent. Dies entspricht einem Rückgang von 2 Prozentpunkten seit dem Höchstwert vom Sommer 2013. Dabei war die Arbeitslosenquote insbesondere in den von der Krise besonders betroffenen Ländern rückläufig.

Die Verbraucherpreise im Euroraum stagnieren seit nunmehr zweieinhalb Jahren, wobei die niedrige Inflationsrate am aktuellen Rand maßgeblich auf die zu Jahresbeginn abermals gesunkenen Energiepreise zurückzuführen ist.

Daten 2015-2017; Prognosen	2015	2016	2017
Reales Bruttoinlandsprodukt	+ 2,0%	+ 1,6%	+ 1,5%
Verbraucherpreise	+ 0,0%	+ 0,2%	+ 1,2%
Arbeitslosenquote	10,9%	10,1%	9,6%

Die deutsche Wirtschaft befindet sich 2016 weiterhin in einem moderaten Aufschwung. Die gesamtwirtschaftlichen Kapazitäten sind nunmehr etwas stärker ausgelastet als im langfristigen Mittel. Getragen wird der Aufschwung insbesondere von der Bauwirtschaft und den Dienstleistungssektoren, sowie dem dort stattfindenden kräftigen Beschäftigungsaufbau.

Die stabile Lohnentwicklung und die niedrigen Preissteigerungsraten lassen den privaten Konsum lebhaft expandieren. Aber auch die Konsumausgaben des Staates nehmen im Zusammenhang mit der Flüchtlingsmigration kräftig zu. Hingegen leistet die Industrie im Vergleich zu früheren Erholungsphasen nur einen unterdurchschnittlichen Beitrag. Die außerordentlich günstigen Finanzierungsbedingungen geben den Unternehmen keine wesentlichen Impulse für die Investitionstätigkeit im Inland. Alles in allem nahm das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt nach ersten Berechnungen im Durchschnitt des Jahres 2016 um 1,9 Prozent zu.

Für das Jahr 2017 ist ein Zuwachs des Bruttoinlandsprodukts von 1,4 Prozent zu erwarten (Prognoseintervall -0,1 Prozent bis 2,9 Prozent). Wesentlicher Grund für die gegenüber 2016 niedrigere Rate ist die geringere Zahl an Arbeitstagen; kalenderbereinigt wird der Zuwachs im Jahr 2017 bei 1,6 Prozent liegen.

¹ Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose: Deutsche Wirtschaft gut ausgelastet - Wirtschaftspolitik neu ausrichten - Herbst 2016

Daten preisbereinigt ²	2015	2016	2017
Bruttoinlandsprodukt	+ 1,7%	+ 1,9%	+ 1,4%
Private Konsumausgaben	+ 1,1%	+ 1,0%	+ 0,7%
Konsumausgaben des Staates	+ 0,5%	+ 0,7%	+ 0,5%
Ausrüstungsinvestitionen	+ 0,2%	+ 0,1%	+ 0,0%
Bauinvestitionen	+ 0,0%	+ 0,3%	+ 0,2%

Die Arbeitslosenquote ist leicht gesunken. Im Dezember 2016 gab es in Deutschland rund 2.568.000 Arbeitslose, dies ist ein Rückgang von 113.000 im Vergleich zum Vorjahr. Die Arbeitslosenquote betrug im Dezember 2016 5,8%.

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 31.12.2016 insgesamt 44 Häuser mit 269 Wohnungen, 1 gewerbliche 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 über 31.000,- € vermehrt. Im Wesentlichen war dies eine Folge der um etwa 24.000,- € höheren Erlöse aus abgerechneten Umlagen. Dazu stiegen die Erlöse aus den Wohnungsmieten um knapp 8.500,- €

Wie ein Großteil der Branche kaum über Wohnungsleerstand klagt, musste auch 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 25 Wohnungen neu vermietet. Davon waren 7 Vermietungen interne Umzüge innerhalb unseres Bestandes. Im Vorjahr wurden 27 Wohnungen neu vermietet (einschließlich interner Umzüge).

Erlösschmälerungen entstanden bei freigewordenen Wohnungen, die vor der Neuvermietung modernisiert wurden und bei freigewordenen Wohnungen, die vom Vorstand nicht sofort vermietet werden konnten. Die Erlösschmälerungen aus Sollmieten betragen im Geschäftsjahr 23.751,59 € (davon bedingt durch Energetische Sanierung der Siedlung Merscheid: 360,- €; Modernisierungen: 13.974,88 €; Vermietungsschwierigkeiten: 9.416,71 €). Im Jahr davor haben die Erlösschmälerungen 23.977,76 € betragen. Auf leer stehende Wohnungen entfielen anteilige Betriebs- und Heizkosten in Höhe von 6.698,03 €.

In den Bestand der Genossenschaft wurde im Jahr 2016 knapp 570.000,- € investiert.

Darunter entfallen auf die Instandhaltung unseres Wohnungsbestandes rund 170.000,- €. In dieser Summe sind enthalten:

1. Aufwendungen im Rahmen der Baumaßnahme Spichernstr. 1-7. Die Gesamtkosten für das Projekt lagen bei 1.502.435,16 €. Im Rahmen dieser Baumaßnahme wurden die Häuser energetisch saniert und es wurden Balkone angebaut. Im Zusammenhang mit dieser Baumaßnahme wurde eine Wohnung umgebaut und ein Badezimmer wurde erneuert.
2. Modernisierung von 4 Wohnungen, die Instandhaltungskosten in Höhe von 2.294,52€ verursacht hat. Insgesamt verursachten die Modernisierungen Kosten in Höhe von 131.252,62 €. Im Rahmen der Wohnungsmodernisierungen werden die vorhandenen Einrichtungen wie Elektro- und Sanitärausstattung, Zimmer- und Etagentüren, teilweise Fenster, Fliesen und Heizanlagen erneuert.

² Statistisches Bundesamt; 2016, 2017 und 2018: Prognose der Institute

Bau- und Modernisierungstätigkeiten 2017

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.

An den Häusern Dunkelnberger Str. 7+9 wird das Dach erneuert und gedämmt, es wird eine moderne Gas-Zentralheizung eingebaut und die Fassade wird neu gestrichen.

Außerdem werden die Neubaupläne für das Grundstück Neu-Löhdorf vorangetrieben.

Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme 2016 hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 32.940,49 € auf 13.021.903,77 € vermindert. Dabei bilden die Sachanlagen - im Wesentlichen Grundstücke mit Wohnbauten - auf der Aktivseite die größte Bilanzposition. Das Anlagevermögen hat sich bei Zugängen in Höhe von 399.737,25 € (Hauptsächlich Modernisierung der Häuser Spichernstr. 1-7 + Wohnungsmodernisierungen) und Abschreibungen in Höhe von 438.581,58 € (im Wesentlichen Abschreibungen auf Wohngebäude) per Saldo um 38.876,52 € vermindert.

Die Finanzierung der Sachanlagenzugänge erfolgte durch Eigen- und Fremdmittel.

Das Umlaufvermögen hat sich im Wesentlichen durch die Vermehrung der unfertigen Leistungen um insgesamt 5.936,03 € vermehrt.

Das Eigenkapital wurde durch Zuweisung eines Betrages in Höhe von 987,18 € aus dem Bilanzgewinn 2015, durch die Einstellung von 145.000,- € in die Bauerneuerungsrücklage und 18.500,- € in die gesetzliche Rücklage gesteigert. Der Jahresüberschuss beträgt 181.318,31 €. Der ausgewiesene Bilanzgewinn beträgt 17.818,31 €.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten veränderten sich im Geschäftsjahr durch die Aufnahme neuer Mittel im Rahmen der Baumaßnahme Spichernstr. 1-7 in Höhe von 215.000,- € und geleisteter Tilgungen auf Dauerfinanzierungsmittel in Höhe von 377.259,72 €. 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 2016 erst im Januar 2017 eingezogen wurde. Insgesamt verminderten sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten per Saldo um 114.316,64 €.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen verminderten sich um 82.904,02 €. Grund dafür ist der Abschluss der Baumaßnahme in Merscheid.

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

Übersicht der finanziellen Leistungsindikatoren:

Kennzahlen	in	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008
Eigenkapitalquote	%	40,4	38,8	41,4	39,7	38,9	38,9	40,5	39,8	40,8
Eigenkapitalrentabilität	%	2,2	2,2	3,2	4,2	4,2	3,2	1,4	0,5	4,2
Cashflow	T€	620	537	547	580	532	523	437	382	479
Durchschnittliche Miete	€/qm	6,38	6,34	6,31	6,25	6,14	6,09	6,06	6,01	5,93
Instandhaltungskosten	€/qm	0,93	1,40	1,27	0,97	1,17	1,28	1,68	1,88	1,24
Fluktuationsquote	%	9,2	10,3	10,3	9,2	10,7	11,8	10,7	10,7	9,2
Leerstandquote	%	2,95	1,48	1,48	3,32	2,21	1,11	0,74	2,60	2,97
davon maßnahmebedingt	%	2,21	1,48	0,74	2,58	1,85	1,11	0,74	1,48	1,49

Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2016 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2016 T€	2015 T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	1.665	1.634
Bestandsveränderungen	6	24
Andere aktivierte Eigenleistungen	4	12
Gesamtleistung	1.675	1.670
Andere betriebliche Erträge	1	2
Betriebsleistung	1.676	1.672
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	573	656
Personalaufwand	159	157
Abschreibungen	439	423
Andere betriebliche Aufwendungen	59	62
Zinsaufwand	214	216
Gewinnunabhängige Steuern	54	54
Aufwendungen für die Betriebsleistung	1.498	1.568
Betriebsergebnis	178	104
Finanzergebnis	0	0
Neutrales Ergebnis	3	10
Gesamtergebnis vor Ertragssteuern	181	114
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0	0
Jahresüberschuss	181	114

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 2017 die Zinsbindung. Eine Anschlussfinanzierung wird durchgeführt. Die Zinsentwicklung wird beobachtet, insbesondere im Zusammenhang mit den in den nächsten Jahren auslaufenden Zinsbindungsfristen.

Von Terminoptions- oder Swapgeschäften 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 1.600 T€ in 2015, 570 T€ in 2016 und etwa 500 T€ in 2017 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 2016 änderte sich die Zusammensetzung von Vorstand und Aufsichtsrat nicht.

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, 09. Mai 2017

GEMEINNÜTZIGE BAUGENOSSENSCHAFT
„EIGENHEIM“ eG

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

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2016

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

der:

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

1. Bilanz zum 31. Dezember 2016

Aktivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Software		0,51	32,70
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	12.044.812,20		12.081.818,20
Grundstücke mit anderen Bauten	0,51		0,51
Grundstücke ohne Bauten	482.449,76		481.397,54
Betriebs- und Geschäftsausstattung	12.274,50		15.462,55
Bauvorbereitungskosten	297,50	12.539.834,47	0,00
Anlagevermögen insgesamt		12.539.834,98	12.578.711,50
Umlaufvermögen			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	427.821,41		422.170,05
Andere Vorräte	1.303,59	429.125,00	1.440,99
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	10.596,82		10.781,73
Sonstige Vermögensgegenstände	7.845,12	18.441,94	5.958,20
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		34.501,85	35.781,79
Bilanzsumme		13.021.903,77	13.054.844,26

1. Bilanz zum 31. Dezember 2016

Passivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	17.171,50		62.216,64
der verbleibenden Mitglieder	<u>376.103,22</u>	393.274,72	347.204,62
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 7.521,78 €			(7.545,38)
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	544.032,42		525.532,42
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 18.500,00 €			(11.500,00)
Bauerneuerungsrücklage	3.617.143,18		3.472.143,18
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 145.000,00 €			(86.000,00)
Andere Ergebnisrücklagen	<u>720.581,34</u>	4.881.756,94	719.594,16
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 987,18 €			(1.275,51)
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	181.318,31		114.220,85
Einstellung in Ergebnisrücklagen	<u>163.500,00</u>	17.818,31	<u>97.500,00</u>
Eigenkapital insgesamt		5.292.849,97	5.143.411,87
Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen		21.067,60	20.878,24
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	7.156.326,20		7.270.642,84
Erhaltene Anzahlungen	478.679,45		465.777,08
Verbindlichkeiten aus Vermietung	8.037,12		7.715,83
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	48.707,63		131.611,65
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>16.235,80</u>	7.707.986,20	14.806,75
davon aus Steuern: 3.436,30 €			(3.244,95)
Bilanzsumme		<u>13.021.903,77</u>	<u>13.054.844,26</u>

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		1.665.227,43	1.633.606,73
Erhöhung (+) Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen		5.651,36	24.064,98
Andere aktivierte Eigenleistungen		4.330,56	11.596,59
Sonstige betriebliche Erträge		3.505,61	12.357,57
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		572.776,55	656.297,60
Rohergebnis		1.105.938,41	1.025.328,27
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	134.134,00		132.619,34
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	25.084,02	159.218,02	24.732,84
davon für Altersversorgung: 4.210,32 €			(4.210,32)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		438.613,77	422.965,06
Sonstige betriebliche Aufwendungen		59.205,40	61.541,73
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		54,21	82,25
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		214.011,96	215.705,54
Ergebnis nach Steuern		234.943,47	167.846,01
Sonstige Steuern		53.625,16	53.625,16
Jahresüberschuss		181.318,31	114.220,85
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in			
Ergebnisrücklagen		163.500,00	97.500,00
Bilanzgewinn		17.818,31	16.720,85

3. Anhang des Jahresabschlusses 2016

der:

Gemeinnützige Baugenossenschaft

"Eigenheim" eG

Friedenstraße 112

42699 Solingen

A. Allgemeine Angaben

Die Gemeinnützige Baugenossenschaft „Eigenheim“ eG, Friedenstr. 112, 42699 Solingen, ist beim Amtsgericht Wuppertal unter GnR 255 eingetragen.

Der Jahresabschluss 2016 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) 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.

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 2016 als Anschaffungs- oder Herstellungskosten Fremdkosten und eigene Personal- und Sachkosten angesetzt. Zinsen für Fremdkapital wurden nicht aktiviert.

Grundstücke ohne Bauten sind zu Anschaffungskosten bewertet.

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 sind die zum Bilanzstichtag angefallenen und noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten.

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 2015 sind laut einem Beschluss der 87. ordentlichen Mitgliederversammlung den "Anderen Ergebnisrücklagen" 987,18 € zugeführt worden.

Rückstellungen

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

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag passiviert.

C. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

1. Verkürzte Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Zugänge	Umbuchungen (+/-) des Geschäftsjahres (kumulierte)	Abgänge (-)	Kumulierte Abschreibungen	Buchwert am 31.12.2016	Abschreibungen des Geschäftsjahres
	€	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände							
Entgeltlich erworbene Software	48.248,77	0,00	0,00	0,00	48.248,26	0,51	32,19
Sachanlagen							
Grundstücke mit Wohnbauten	19.612.049,47	398.387,53	0,00	0,00	7.965.624,80	12.044.812,20	435.393,53
Grundstücke mit anderen Bauten	3.067,75	0,00	0,00	0,00	3.067,24	0,51	0,00
Grundstücke ohne Bauten	481.397,54	1.052,22	0,00	0,00	0,00	482.449,76	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	116.343,76	0,00	0,00	0,00	104.069,26	12.274,50	3.188,05
Bauvorbereitungskosten	0,00	297,50	0,00	0,00	0,00	297,50	0,00
	20.212.858,52	399.737,25	0,00	0,00	8.072.761,30	12.539.834,47	438.581,58
Anlagevermögen insgesamt	20.261.107,29	399.737,25	0,00	0,00	8.121.009,56	12.539.834,98	438.613,77

2. In der Position "Unfertige Leistungen sind 427.821,41 € (Vorjahr 422.170,05 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.
3. Von den Forderungen haben eine Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr:

Forderungen	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Forderungen aus Vermietung	8.226,15	7.913,85
Gesamtbetrag	8.226,15	7.913,85

4. In der Position "Sonstige Vermögensgegenstände" sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.
5. In den "Sonstigen Rückstellungen" sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:
- | | |
|---|-------------|
| Rückstellung für Prüfungsgebühren | 10.000,00 € |
| Rückstellung für eigene Jahresabschlusskosten | 7.217,60 € |
6. In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

7. 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				
		Restlaufzeit			gesichert	
		bis zu 1 Jahr €	zwischen 1 und 5 Jahre €	über 5 Jahre €	€	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	7.156.326,20 (7.270.642,84)	550.805,69 (447.618,65)	2.346.669,06 (2.243.522,38)	4.258.751,45 (4.579.501,810)	7.156.326,20 (7.270.642,84)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	478.679,45 (465.777.,08)	478.679,45 (465.777,08)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	8.037,12 (7.715,83)	8.037,12 (7.715,83)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	48.707,63 (131.611,65)	48.707,63 (119.158,75)	0,00 (12.452,90)			
Sonstige Verbindlichkeiten	16.235,80 (14.806,75)	16.235,80 (14.806,75)				
Gesamtbetrag	7.707.986,20 (7.890.554,15)	1.102.501,69 (1.051.577,06)	2.346.669,06 (2.255.975,28)	4.258.751,45 (4.579.501,81)	7.156.326,20 (7.156.326,20)	

8. Außerordentliche sowie wesentliche periodenfremde Erträge und Aufwendungen sind keine angefallen.

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. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

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

5. Mitgliederbewegung

Anfang 2016	434
Zugang 2016	26
Abgang 2016	26
Ende 2016	434

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um 28.898,60 €

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr vermindert um 0,00 €

Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf 217.000,00 €

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

7. Organe der Genossenschaft

Vorstand:

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

Aufsichtsrat:

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

8. Am Bilanzstichtag bestanden keine Forderungen an Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates.
9. Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind, haben sich bis zum Zeitpunkt der Lageberichterstattung nicht ergeben.
10. Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von 181.318,31 €, einen Betrag von 163.500,00 € im Rahmen einer Vorwegzuweisung in die Ergebnismrücklage einzustellen. Der Mitgliederversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung vorgeschlagen. Es wird vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von 17.818,31 € zur Ausschüttung der höchstzulässigen Dividende zu verwenden und den verbleibenden Restbetrag der „Anderen Ergebnismrücklagen“ zuzuführen.

Solingen, den 09. Mai 2017

(Der Vorstand)

Gemeinnützige Baugenossenschaft
"Eigenheim" eG