

# Lagebericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2017

## Gesamtwirtschaftliche Entwicklung 2017<sup>1</sup>

Die Weltwirtschaft befindet sich mittlerweile in einem Aufschwung. Besonders kräftig legte die Produktion im Frühsommer zu, die Expansionsraten sind aber schon seit gut einem Jahr recht hoch und Stimmungsindikatoren deuten auch für die zweite Jahreshälfte auf eine schwungvolle Weltkonjunktur hin. In den USA, in Japan und im Euroraum steigt die Produktion deutlich schneller als im Trend. Der Aufschwung in diesen großen Volkswirtschaften hat auch die Konjunktur in den Schwellenländern insgesamt angeregt.

Der globale Aufschwung hat auch die Rohstoffmärkte erfasst. Die Preise sind hier ab Sommer 2016 nach dem zuvor massiven Verfall wieder etwas gestiegen. Darin dürften sich im Wesentlichen die verbesserten Konjunkturerwartungen in der zweiten Jahreshälfte 2016 widerspiegeln.

Von der Finanzpolitik gehen gegenwärtig nur geringe Impulse aus, wenngleich sie im laufenden Jahr wohl etwas expansiver geworden ist. Dahinter steht der vielerorts größere finanzpolitische Spielraum. Dieser entsteht zum einen durch die fortgesetzte Entlastung der Staatshaushalte durch die niedrigen Zinsen, da immer noch höher verzinsliche Altanleihen durch niedrig verzinsliche Neuanleihen abgelöst werden. Zum anderen entspannt auch der Aufschwung temporär die Lage der öffentlichen Finanzen.

Die Konjunktur im Euroraum hat erkennbar an Fahrt gewonnen, das Bruttoinlandsprodukt expandierte in den vergangenen zwölf Monaten mit Raten deutlich über dem Potenzialwachstum. Impulse kamen dabei sowohl vom Auslandsgeschäft, als auch von der Binnenwirtschaft. Der Aufschwung ist breit aufgestellt, die Wirtschaft expandiert in nahezu allen Ländern dynamisch.

Auch die Beschäftigung steigt im Euroraum kräftig und die Arbeitslosigkeit sinkt. Bis zum Juli 2017 ist die Arbeitslosenquote auf 9,1 Prozent (ohne Deutschland: 11,3 Prozent) gefallen. Dabei zeigten alle 19 Mitgliedsländer einen rückläufigen Trend bei den Arbeitslosenzahlen.

Die Geldpolitik im Euroraum ist nach wie vor expansiv ausgerichtet und trägt zur konjunkturellen Belebung bei. Der Hauptfinanzierungssatz der Europäischen Zentralbank (EZB) liegt seit März 2016 bei null Prozent, der Einlagensatz bei -0,4 Prozent und der Spitzenfinanzierungssatz bei 0,25 Prozent.

Daten 2015-2017; Prognosen	2016	2017	2018	2019
Reales Bruttoinlandsprodukt	+ 1,8%	+ 2,2%	+ 2,0%	+1,8%
Verbraucherpreise	+ 0,2%	+ 1,5%	+ 1,4%	+1,6%
Arbeitslosenquote	10,0%	9,2%	8,6%	8,2%

Der Aufschwung der deutschen Wirtschaft hat an Stärke und Breite gewonnen. Neben den Konsumausgaben tragen nun auch das Auslandsgeschäft und die Investitionen zur Expansion bei. [...] Die sehr hohe konjunkturelle Dynamik in der ersten Hälfte des laufenden Jahres wird sich zwar etwas abschwächen, gleichwohl nimmt die Wirtschaftsleistung in diesem und im nächsten Jahr stärker zu als die Produktionskapazitäten wachsen. Im Ergebnis steigt die gesamtwirtschaftliche Auslastung und die Wirtschaftsleistung liegt über dem Produktionspotenzial. Das Bruttoinlandsprodukt dürfte im Jahr 2017 um 1,9 Prozent und im nächsten Jahr um 2 Prozent zulegen (kalenderbereinigt 2,2 bzw. 2,1 Prozent).

Da die Konjunktur bereits seit einiger Zeit kräftig aufwärts gerichtet ist, machen sich in einigen Segmenten der Wirtschaft erste Zeichen einer Abspannung bemerkbar. Am Arbeitsmarkt hat die Zahl der gemeldeten Stellen deutlich zugenommen und es dauert immer länger, bis eine gemeldete Stelle besetzt werden kann. Insbesondere in der Baubranche geben mehr und mehr Unternehmen an, dass ein Mangel an Arbeitskräften ihre Produktion beeinträchtigt. In diesem Sektor steigen die Preise inzwischen recht kräftig. Auch die Erzeugerpreise (ohne Energieträger) sind im bisherigen Verlauf dieses Jahres merklich gestiegen, während sich die Teuerung auf der Verbraucherebene allenfalls moderat erhöht.

<sup>1</sup> Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose: Aufschwung weiter kräftig – Anspannungen nehmen zu - Herbst 2017

	In Prozentpunkten				
	2015	2016	2017	2018	2019
Bruttoinlandsprodukt	+ 1,7%	+ 1,9%	+ 1,4%	+2,0%	+1,8%
Private Konsumausgaben	+ 1,1%	+ 1,0%	+ 1,0%	+0,9%	+0,8%
Konsumausgaben des Staates	+ 0,5%	+ 0,7%	+ 0,3%	+0,3%	+0,3%
Ausrüstungsinvestitionen	+ 0,2%	+ 0,1%	+ 0,1%	+0,3%	+0,3%
Bauinvestitionen	+ 0,0%	+ 0,3%	+ 0,4%	+0,3%	+0,3%

Die Arbeitslosenquote ist leicht gesunken. Im Dezember 2017 gab es in Deutschland rund 2.385.000 Arbeitslose, dies ist ein Rückgang von 183.000 im Vergleich zum Vorjahr. Die Arbeitslosenquote betrug im Dezember 2017 5,3%.

Die Situation auf den deutschen Wohnungsmärkten hat sich in den attraktiven Ballungsräumen und den wachstumsstarken Regionen in den letzten sieben Jahren sehr rasch von einer weitgehend ausgeglichenen zu einer angespannten Marktkonstellation verändert. Der jährliche Neubaubedarf von etwa 400.000 Wohnungen wird durch die derzeitige Bautätigkeit trotz deutlicher Belebung bei Weitem nicht erreicht.

### **Bewirtschaftung unserer Wohnungen**

Unsere Genossenschaft bewirtschaftete zum Bilanzstichtag 31.12.2017 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 28.000,- € vermehrt. Im Wesentlichen war dies eine Folge der höheren Sollmieten.

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 27 Wohnungen neu vermietet. Davon waren 5 Vermietungen interne Umzüge innerhalb unseres Bestandes. Im Vorjahr wurden 25 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 29.818,86 € (davon bedingt durch Modernisierungen: 19.139,00 €; Vermietungsschwierigkeiten: 10.679,86 €). Im Jahr davor haben die Erlösschmälerungen 23.751,59 € betragen. Auf leer stehende Wohnungen entfielen anteilige Betriebs- und Heizkosten in Höhe von 6.365,70 €.

In den Bestand der Genossenschaft wurde im Jahr 2017 knapp 580.000,- € investiert. Darunter entfallen auf die Instandhaltung unseres Wohnungsbestandes rund 273.000,- €. In dieser Summe sind enthalten:

1. Aufwendungen im Rahmen der Baumaßnahme Dunkelnbergerstr. 7+9 in Höhe von 183.007,17 €. Hierbei wurde die Dacheindeckung erneuert und die Dachflächen mittels einer Aufsparrenddämmung gedämmt. In diesem Zusammenhang wurde auch eine Gasbrennwert-Zentralheizung eingebaut und die Erdgeschosswohnung im Haus Nr. 9 komplett saniert und im EG vom Haus Nr. 7 wurden die Fenster erneuert. Zum Abschluss der Arbeiten erhielt das Haus noch einen neuen Anstrich
2. Modernisierung von zwei weiteren Wohnungen, die Instandhaltungskosten in Höhe von 979,08 € verursacht hat. Insgesamt verursachten die Modernisierungen Kosten in Höhe von 92.271,79 €.

3. Im Haus Neu-Löhdorf 19 wurde eine neue Gasbrennwertheizung eingebaut. Die Instandhaltungskosten hierfür beliefen sich auf fast 24.000,- €.

### **Bau- und Modernisierungstätigkeiten 2018**

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.

Mit dem Neubau Friedenstr. 122b wird im Sommer begonnen. Es entsteht ein Mehrfamilienhaus mit 17 Wohneinheiten. Diese verteilen sich auf drei Geschosse mit insgesamt 1.120,- qm Wohnfläche. Die geschätzten Baukosten liegen bei 3,9 Millionen Euro. Die Wohnungen sollen im Dezember 2019 bezugsfertig sein.

### **Vermögens- und Finanzlage**

Die Bilanzsumme 2017 hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 45.719,71 € auf 12.976.184,06 € 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 384.135,12 € (Hauptsächlich Modernisierung der Häuser Dunkelnbergerstr. 7+9 + Wohnungsmodernisierungen) und Abschreibungen in Höhe von 451.181,00 € (im Wesentlichen Abschreibungen auf Wohngebäude) per Saldo um 67.045,88 € vermindert.

Die Finanzierung der Sachanlagenzugänge erfolgte durch Eigen- und Fremdmittel.

Das Umlaufvermögen hat sich im Wesentlichen durch die Vermehrung der Forderungen aus Vermietung und sonstigen Vermögensgegenstände um insgesamt 21.326,17 € vermehrt.

Das Eigenkapital wurde durch Zuweisung eines Betrages in Höhe von 3.930,10 € aus dem Bilanzgewinn 2016, durch die Einstellung von 42.000,- € in die Bauerneuerungsrücklage und 6.600,- € in die gesetzliche Rücklage gesteigert. Der Jahresüberschuss beträgt 65.847,93 €.

Der ausgewiesene Bilanzgewinn beträgt 17.247,93 €.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten veränderten sich im Geschäftsjahr durch die Aufnahme neuer Mittel im Wesentlichen im Rahmen der Baumaßnahme Dunkelnbergerstr. 7+9 und zur Umschuldung in Höhe von knapp 399.000,- € und geleisteter Tilgungen auf Dauerfinanzierungsmittel in Höhe von 430.616,54 €. Stichtags bezogen besteht noch eine Verbindlichkeit gegenüber der WFA in Höhe von 4.005,83 €, da die Rate für die Annuität für das zweite Halbjahr 2017 erst im Januar 2017 eingezogen wurde. Insgesamt verminderten sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten per Saldo um 104.188,77 €.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen vermehrten sich geringfügig um 5.106,57 €.

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

### **Übersicht der finanziellen Leistungsindikatoren:**

Kennzahlen	in	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009
Eigenkapitalquote	%	40,9	40,4	38,8	41,4	39,7	38,9	38,9	40,5	39,8
Eigenkapitalrentabilität	%	1,2	2,2	2,2	3,2	4,2	4,2	3,2	1,4	0,5
Cashflow	T€	517	620	537	547	580	532	523	437	382
Durchschnittliche Miete	€/qm	6,53	6,38	6,34	6,31	6,25	6,14	6,09	6,06	6,01
Instandhaltungskosten	€/qm	1,48	0,93	1,40	1,27	0,97	1,17	1,28	1,68	1,88
Fluktuationsquote	%	7,7	9,2	10,3	10,3	9,2	10,7	11,8	10,7	10,7
Leerstandquote	%	1,11	2,95	1,48	1,48	3,32	2,21	1,11	0,74	2,60
davon maßnahmebedingt	%	1,11	2,21	1,48	0,74	2,58	1,85	1,11	0,74	1,48

## Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2017 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2017	2016
	T€	T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	1.694	1.665
Bestandsveränderungen	4	6
Andere aktivierte Eigenleistungen	0	4
<b>Gesamtleistung</b>	<b>1.698</b>	<b>1.675</b>
Andere betriebliche Erträge	1	1
<b>Betriebsleistung</b>	<b>1.699</b>	<b>1.676</b>
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	679	573
Personalaufwand	161	159
Abschreibungen	451	439
Andere betriebliche Aufwendungen	96	59
Zinsaufwand	196	214
Gewinnunabhängige Steuern	54	54
<b>Aufwendungen für die Betriebsleistung</b>	<b>1.637</b>	<b>1.498</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>62</b>	<b>178</b>
<b>Finanzergebnis</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Neutrales Ergebnis</b>	<b>4</b>	<b>3</b>
<b>Gesamtergebnis vor Ertragssteuern</b>	<b>66</b>	<b>181</b>
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0	0
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>66</b>	<b>181</b>

## 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 31 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 25 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 zurzeit 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 kurzfristig gesehen neue Wohnungen entstehen werden.

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 2018 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 570 T€ in 2016, 580 T€ in 2017 und etwa 1,800 T€ in 2018 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 2017 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 2018

GEMEINNÜTZIGE BAUGENOSSENSCHAFT  
„EIGENHEIM“ eG

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

# **Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2017**

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

**der:**

**Gemeinnützige Baugenossenschaft**

**"Eigenheim" eG**

**Friedenstraße 112**

**42699 Solingen**

## 1. Bilanz zum 31. Dezember 2017

Aktivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene Software		0,51	0,51
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke mit Wohnbauten	11.904.258,74		12.044.812,20
Grundstücke mit anderen Bauten	0,51		0,51
Grundstücke ohne Bauten	485.403,44		482.449,76
Betriebs- und Geschäftsausstattung	9.649,50		12.274,50
Bauvorbereitungskosten	73.476,40	12.472.788,59	297,50
Anlagevermögen insgesamt		12.472.789,10	12.539.834,98
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen	431.663,01		427.821,41
Andere Vorräte	3.054,14	434.717,15	1.303,59
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	20.839,52		10.596,82
Sonstige Vermögensgegenstände	13.361,19	34.200,71	7.845,12
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		34.477,10	34.501,85
<b>Bilanzsumme</b>		<u>12.976.184,06</u>	<u>13.021.903,77</u>

## 1. Bilanz zum 31. Dezember 2017

Passivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>Eigenkapital</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	21.095,70		17.171,50
der verbleibenden Mitglieder	<u>375.379,07</u>	396.474,77	376.103,22
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 5.433,43 €			(7.521,78)
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage	550.632,42		544.032,42
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 6.600,00 €			(18.500,00)
Bauerneuerungsrücklage	3.659.143,18		3.617.143,18
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 42.000,00 €			(145.000,00)
Andere Ergebnisrücklagen	<u>724.511,44</u>	4.934.287,04	720.581,34
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 3.930,10 €			(987,18)
<b>Bilanzgewinn</b>			
Jahresüberschuss	65.847,93		181.318,31
Einstellung in Ergebnisrücklagen	<u>48.600,00</u>	17.247,93	<u>163.500,00</u>
Eigenkapital insgesamt		5.348.009,74	5.292.849,97
<b>Rückstellungen</b>			
Sonstige Rückstellungen		21.253,97	21.067,60
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	7.051.444,48		7.155.633,25
Erhaltene Anzahlungen	478.457,35		478.679,45
Verbindlichkeiten aus Vermietung	7.901,76		8.037,12
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	53.814,20		48.707,63
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>15.302,56</u>	7.606.920,35	16.928,75
davon aus Steuern: 3.493,21 €			(3.436,30)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 €			(692,95)
<b>Bilanzsumme</b>		<u>12.976.184,06</u>	<u>13.021.903,77</u>



## 2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		1.693.526,91	1.665.227,43
Erhöhung (+) Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen		3.841,60	5.651,36
Andere aktivierte Eigenleistungen		0,00	4.330,56
Sonstige betriebliche Erträge		5.634,27	3.505,61
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		678.924,68	572.776,55
<b>Rohergebnis</b>		<u>1.024.078,10</u>	<u>1.105.938,41</u>
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	135.521,74		134.134,00
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	25.746,75	161.268,49	25.084,02
davon für Altersversorgung: 4.210,32 €			(4.210,32)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		451.181,00	438.613,77
Sonstige betriebliche Aufwendungen		95.943,39	59.205,40
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		34,56	54,21
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		196.246,69	214.011,96
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		<u>119.473,09</u>	<u>234.943,47</u>
Sonstige Steuern		53.625,16	53.625,16
<b>Jahresüberschuss</b>		<u>65.847,93</u>	<u>181.318,31</u>
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in			
Ergebnisrücklagen		48.600,00	163.500,00
<b>Bilanzgewinn</b>		<u>17.247,93</u>	<u>17.818,31</u>

# **3. Anhang des Jahresabschlusses 2017**

**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 2017 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 2017 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 2016 sind laut einem Beschluss der 88. ordentlichen Mitgliederversammlung den "Anderen Ergebnisrücklagen" 3.930,10 € 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 31.12.2017	Abschreibungen des Geschäftsjahres
	€	€	€	€	€	€	€
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>							
Entgeltlich erworbene Software	48.248,77	0,00	0,00	0,00	48.248,26	0,51	0,00
<b>Sachanlagen</b>							
Grundstücke mit Wohnbauten	20.010.437,00	308.002,54	0,00	0,00	8.414.180,80	11.904.258,74	448.556,00
Grundstücke mit anderen Bauten	3.067,75	0,00	0,00	0,00	3.067,24	0,51	0,00
Grundstücke ohne Bauten	482.449,76	2.953,68	0,00	0,00	0,00	485.403,44	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	116.343,76	0,00	0,00	0,00	106.694,26	9.649,50	2.625,00
Bauvorbereitungskosten	297,50	73.178,90	0,00	0,00	0,00	73.476,40	0,00
	20.612.595,77	384.135,12	0,00	0,00	8.523.942,30	12.472.788,59	451.181,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	20.660.844,54	384.135,12	0,00	0,00	8.572.190,56	12.472.789,10	451.181,00

2. In der Position "Unfertige Leistungen sind 431.663,01 € (Vorjahr 427.821,41 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.
3. Von den Forderungen haben eine Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr:

<b>Forderungen</b>	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Forderungen aus Vermietung	12.721,10	8.226,15
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>12.721,10</b>	<b>8.226,15</b>

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 | 7.403,97 €  |
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	7.051.444,48 (7.155.633,25)	494.561,93 (550.212,74)	2.160.754,38 (2.346.669,06)	4.396.128,17 (4.258.751,45)	7.051.444,48 (7.155.633,25)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	478.457,35 (478.679,45)	478.457,35 (478.679,45)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	7.901,76 (8.037,12)	7.901,76 (8.037,12)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	53.814,20 (48.707,63)	53.814,20 (48.707,63)	0,00 (0,00)			
Sonstige Verbindlichkeiten	15.302,56 (16.928,75)	15.302,56 (16.928,75)				
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>7.606.920,35</b> <b>(7.707.986,20)</b>	<b>1.050.037,80</b> <b>(1.102.565,69)</b>	<b>2.160.754,38</b> <b>(2.346.669,06)</b>	<b>4.396.128,17</b> <b>(4.258.751,45)</b>	<b>7.051.444,48</b> <b>(7.155.633,25)</b>	

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 2017	434
Zugang 2017	29
Abgang 2017	22
Ende 2017	441

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermindert um 724,15 €

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um 3.500,00 €

Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf 220.500,00 €

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 Sperhake, 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 65.847,93 €, einen Betrag von 48.600,00 € im Rahmen einer Vorwegzuweisung in die Ergebnisrücklage einzustellen. Der Mitgliederversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung vorgeschlagen. Es wird vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von 17.247,93€ zur Ausschüttung der höchstzulässigen Dividende zu verwenden und den verbleibenden Restbetrag den „Anderen Ergebnisrücklagen“ zuzuführen.

Solingen, den 09. Mai 2018

(Der Vorstand)

**Gemeinnützige Baugenossenschaft**  
**"Eigenheim" eG**