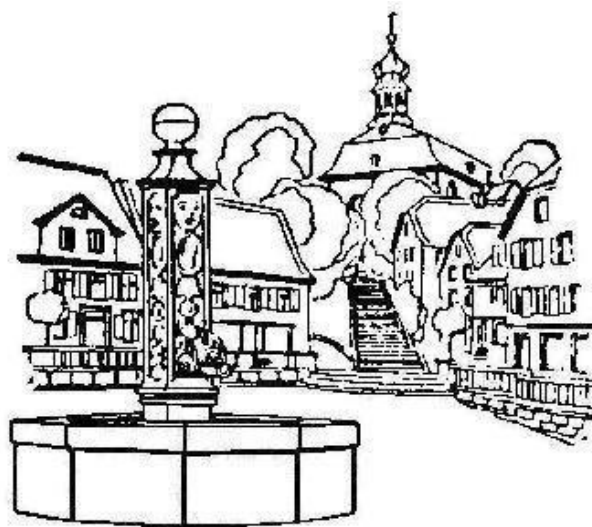


BAUVEREIN GRÄFRATH eG

Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft



Bericht über das Geschäftsjahr 2016

Schulstr. 47
42653 Solingen
Telefon (0212) 59756
Telefax (0212) 593913
E-mail: mail@bauverein-graefrath.de
Internet Homepage:
www.bauverein-graefrath.de

Sprechzeiten:
Montag bis Freitag 9-15 Uhr und
nach Vereinbarung
Bankverbindung:
Stadt-Sparkasse Solingen
IBAN: DE3734250000000404434
Swift-BIC: SOLSDE 33 XXX

Gen.Reg.Nr.253-Amtsgericht Wuppertal
Vorsitzender des Aufsichtsrates:
Harry Rinas
Vorstand:
Francesco Cinquegrani,
Lothar Schmitz,
Barbara Lepke

INHALTSÜBERSICHT

Lagebericht

1. Geschäfts- und Rahmenbedingungen	Seite	3
1.1. Darstellung des Geschäftsverlaufs und des Geschäftsergebnisses	Seite	3
1.2. Wirtschaftliche Lage	Seite	5
1.3. Finanzielle Leistungsindikatoren (Kennziffern)	Seite	5
1.4. Voraussichtliche Entwicklung (Prognosebericht)	Seite	6
1.5. Risikobericht	Seite	6
1.5.1. Risiken der künftigen Entwicklung		
1.5.2. Chancen der künftigen Entwicklung		
2. Darstellung der Lage (Finanzinstrumente)	Seite	7
3. Bilanz zum 31.12.2016	Seite	8
4. Gewinn und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis zum 31.12.2016	Seite	9
5. Anhang	Seite	10
5.1. Allgemeine Angaben	Seite	10
5.2. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	Seite	10
5.3. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung	Seite	12
5.3.1. Bilanz	Seite	12
5.3.2. Gewinn- und Verlustrechnung	Seite	14
5.4. Vorgänge von besonderer Bedeutung (Nachtragsbericht)	Seite	14
5.5. Sonstige Angaben		
5.5.1. Sonstige Verhältnisse und finanzielle Verpflichtungen	Seite	15
5.5.2. Arbeitnehmeranzahl	Seite	15
5.5.3. Mitgliederbewegung	Seite	15
5.5.4. Zuständiger Prüfungsverband	Seite	15
5.5.5. Organe der Genossenschaft	Seite	16
5.6. Weitere Angaben	Seite	16
5.7. Ergebnisverteilungsvorschlag des Vorstandes	Seite	16
6. Bericht des Aufsichtsrates zum Geschäftsjahr 2016	Seite	17

LAGEBERICHT

1. Geschäfts- und Rahmenbedingungen

1.1. Darstellung des Geschäftsverlaufs und des Geschäftsergebnisses

Organisatorische und rechtliche Struktur des Unternehmens

Von seiner Gründung am 9. Oktober 1919 bis zum heutigen Tage ist der Hauptzweck der Bauverein Gräfrath eG (Gen.Reg.Nr.253-Amtsgericht Wuppertal) die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung (gemeinnütziger Zweck). Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben und betreuen; sie kann alle im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Die Modernisierung und Instandhaltung des Hausbesitzes mit der Weitervermietung an Mitglieder zu angemessenen Preisen bilden seit Jahren den Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit.

Allgemeine wirtschaftliche Entwicklung

Insgesamt kam die Weltwirtschaft vor allem in der zweiten Jahreshälfte wieder etwas mehr in Schwung. In wichtigen Schwellenländern – darunter China – sorgten expansive wirtschaftspolitische Maßnahmen für eine Stützung der Nachfrage. Die rezessiven Tendenzen in Russland und Brasilien entschärften sich zum Jahresende 2016. Dagegen hat sich die politische Landschaft im Laufe des Jahres 2016 stark verändert, was weitreichende Konsequenzen für die Weltwirtschaft in den kommenden Jahren haben könnte. So entschied Großbritannien im Juni 2016 mit einem Referendum für den Austritt aus der Europäischen Union. Gleichzeitig wirft die überraschende Wahl Donald Trumps zum US-Präsidenten eine Vielzahl von Fragezeichen bezüglich der künftigen wirtschaftspolitischen Ausrichtung der größten Volkswirtschaft der Welt auf.

In der Summe hat sich 2016 die moderate Erholung auch in den Ländern des Euroraums fortgesetzt. Mit 1,7 % war die wirtschaftliche Entwicklung spürbar aufwärts gerichtet. Bis auf Griechenland scheinen alle Euroländer erneut auf einen Wachstumspfad zurückgefunden zu haben. Dennoch liegt das Produktionsniveau etwa in Spanien oder in Italien aktuell immer noch unter dem Vorkrisenniveau aus dem Jahr 2008. Dementsprechend wird die Arbeitslosigkeit nur langsam abgebaut.

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war im Jahr 2016 gekennzeichnet durch ein solides und stetiges Wirtschaftswachstum. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes¹ im Jahresdurchschnitt 2016 um 1,9 % höher als im Vorjahr. Die Bauinvestitionen insgesamt stiegen im Jahr 2016 um 3,1 % und damit deutlich stärker als im Vorjahr (0,3 %). Der Wohnungsbau entwickelte sich wie in den Vorjahren deutlich überdurchschnittlich und stieg um 4,3 %, während die Nichtwohnbauten lediglich um 1,4 % zulegten.

Wirtschaftliche Entwicklung des regionalen Wohnungsmarktes

Das Anwachsen der Wohnungsnachfrage in Nordrhein-Westfalen stellt die lokale Wohnungswirtschaft vor große Herausforderungen. Insbesondere in Metropolen bleiben wie im Vorjahr die Wohnungsangebote knapp und die Mieten weiterhin auf hohem Niveau. Umso dringender wird die Aufgabe sein, neuen und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Das äußerst niedrige Niveau der Hypothekenzinsen hat auch 2016 die Investitionen in Bautätigkeiten ermöglicht. Diese werden jedoch den geschätzten Bedarf kurzfristig nicht decken können. Infolgedessen werden die Mieten und Kaufpreise weiterhin steigen. Die Wohnungssituation in Solingen-Gräfrath, die wie im Vorjahr nahezu eine Vollvermietung aufweist, hat auch innerhalb unserer Genossenschaft zum Bau von Neubauprojekten geführt. Die nicht ausreichende Verfügbarkeit geeigneter Baugrundstücke wird das Wachstum einschränken.

¹ Statistisches Bundesamt (2017): Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen. Erste Jahresergebnisse. Fachserie 18 – Reihe 1.1. Wiesbaden.

Übersicht über den Bestand an bewirtschafteten Einheiten

Der Bestand an bewirtschafteten Einheiten zeigt sich im Geschäftsjahr 2016 wie folgt:

176	Häuser mit
638	Wohnungen davon:
	292 Wohnungen im Altbau (bis 20.06.1948 bezugsfertig)
	346 Wohnungen im Neubau (nach dem 20.06.1948 bezugsfertig)
	sowie
5	gewerbliche Einheiten
135	Garagen und
68	Abstellplätze

Ende 2016 sind unverändert noch 9 Wohnungen (Seydlitzstrasse 7 bis 31.12.2022) preisgebunden.

Neubautätigkeit

Auf dem Baugelände zwischen der Straße „Heider Hof“ und der Dietrich-Bonhoeffer-Straße wird der Neubau von 4 Mehrfamilienhäusern mit 24 Mietwohnungen, 13 Garagen, 24 Stellplätzen und einer neuen Straße, die nach dem deutschen Widerstandskämpfer „Fritz-Gräbe“ benannt wird, durchgeführt. In 2016 sind hierfür 2.624 T€ an Baukosten angefallen, bis zur Fertigstellung in 2017 werden insgesamt 4,5 Mio. Euro in die Neubaumaßnahme investiert.

Modernisierung

Die Modernisierung von Wohnungen für ca. 415 T€ und Restarbeiten an Balkon- und Terrassenbauten aus 2015 für ca. 9 T€ bildeten im Geschäftsjahr 2016 den Schwerpunkt unserer Arbeit. Die Maßnahmen wurden überwiegend an Fremdfirmen vergeben.

Instandhaltung

Neben der Modernisierung muss vor allem der Bestandserhaltung große Aufmerksamkeit geschenkt werden. Hierfür wird auch der eigene Regiebetrieb eingesetzt. Neben zahlreichen kleineren Reparaturen wurden Fassaden und Dächer für ca. 274 T€ erneuert, Treppenhäuser für ca. 61 T€ renoviert, Speicher gedämmt, Keller neu verputzt und Gehwegplatten neu verlegt. Die Sanierung von Etagenheizungen in komfortable Sammelheizungsanlagen rundet das Programm ab.

Für die Instandhaltung und nicht aktivierbare Modernisierung sind folgende Kosten entstanden:

	2016	2015
	T€	T€
Fremdleistungen	784	601
Zuzüglich		
anteilige Kosten des Regiebetriebes	253	247
Abzüglich Erstattungen durch		
Versicherungen	-12	-17
Mieter	-11	-12
Instandhaltungskosten (gesamt)	1014	819

In 2016 betragen die gesamten Instandhaltungsaufwendungen je qm Wohn- und Nutzfläche (39.151,32 qm) 25,90 €.

1.2 Wirtschaftliche Lage

Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanz zum 31.12.2016 enthält mit ca. 17.558 T€ langfristig gebundenes Vermögen, insbesondere die Grundstücke mit Wohnbauten des Anlagevermögens. Die langfristig gebundenen Vermögenswerte sind am Bilanzstichtag 2016 vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel gedeckt. Darüber hinaus stehen langfristige Mittel von 162 T€ im kurzfristigen Bereich zur Verfügung.

Der Anteil des langfristigen Eigenkapitals am Gesamtkapital beläuft sich am 31. Dezember 2016 auf 21,6% (Vorjahr 23,8%).

Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse sind geordnet; die Zahlungsbereitschaft ist unter der Prämisse gesicherter Anschlussfinanzierungen gegeben.

Ertragslage

Die Darstellung in der nachfolgenden Übersicht ist aus der Gewinn- und Verlustrechnung abgeleitet.

	2016	2015	Veränderung
	T€	T€	T€
Umsatzerlöse (einschließlich Bestandsveränderungen)	3680	3596	84
Andere betriebliche Erträge	41	48	-7
Betriebsleistung	3721	3644	77
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	1788	1611	177
Personalaufwand	573	557	16
Abschreibungen	689	671	18
Andere betriebliche Aufwendungen	77	103	-26
Zinsaufwand	460	363	97
Gewinnunabhängige Steuern	98	95	3
Aufwendungen für die Betriebsleistung	3685	3400	285
Betriebsergebnis	36	244	-208
Finanzergebnis	2	2	0
Neutrales Ergebnis	6	5	1
Jahresüberschuss	44	251	-207

1.3 Finanzielle Leistungsindikatoren (Kennziffern)

	im Jahr	2016	2015	2014	2013
Wohnungseinheiten	Anz.	638	640	645	645
Wohnfläche	qm	39151	39132	38789	39219
Bilanzsumme	T€	19398	17466	15970	15206
Sachanlagevermögen	T€	17509	15375	13953	13176
Sachanlagenintensität	%	90,3	88,0	87,4	86,7
Eigenkapital insgesamt	T€	4265	4273	4037	4103
Eigenkapital (langfristig)	T€	4186	4164	3976	4036
Eigenkapitalquote	%	21,6	23,8	24,9	26,5
Jahresüberschuss/fehlbetrag	T€	44	251	-43	69
Eigenkapitalrentabilität	%	1,0	5,9	-1,1	1,7
Umsatzerlöse	T€	3675	3551	3519	3420
Abschreibungen	T€	689	671	982	852
Cashflow	T€	733	922	939	921
Sollmieten	T€	2620	2562	2498	2430
Durchschnittliche Sollmiete	€/qm/mtl.	5,58	5,46	5,37	5,16
Leerstand im Geschäftsjahr	Anz.	16	29	28	39
Leerstandsquote	%	2,5	4,5	4,3	6,0

1.4 Voraussichtliche Entwicklung (Prognosebericht)

Vermietungen

Die durchschnittliche monatliche Sollmiete erhöhte sich in 2016 von 5,46 € auf 5,58 € je qm Wohnfläche.

Am 31. Dezember 2016 standen 12 Wohnungen, davon 11 Einheiten modernisierungsbedingt, leer. Im Geschäftsjahr wurden 34 Wohnungen (Vorjahr: 63) neu vermietet, davon 9 innerhalb der Genossenschaft. Insgesamt gab es 16 Wohnungsleerstände, 12 entstanden durch Modernisierungsarbeiten bzw. durch Wartezeiten für geplante Wohnungszusammenlegungen. Bei 4 Wohnungen gab es Vermietungsschwierigkeiten. Der Mieterwechsel im Geschäftsjahr entspricht einer Fluktuationsquote von 5,3 % (Vorjahr: 9,8%) des Wohnungsbestandes.

Planung

Am Heider Hof (Fritz-Gräbe-Straße) wird im Juni 2017 die Neubaumaßnahme von 4 Mehrfamilienhäusern fertiggestellt (siehe Seite 4 / Neubautätigkeit). Weiterhin sind auch für das Wirtschaftsjahr 2017 Instandhaltungsmaßnahmen eingeplant (Vorjahreskosten: 784 T€). Darunter die Erneuerung der Fassaden auf der Bimericher Straße 2 bis 16.

1.5 Risikobericht

1.5.1 Risiken der künftigen Entwicklung

Bezogen auf die Bestandsbewirtschaftung könnte eine anhaltende Entspannung auf dem Wohnungsmarkt zu weitersteigenden Fluktuations- und Leerstandsquoten führen und aufgrund von Erlösschmälerungen und Abschreibungen auf Mietforderungen zu einer Belastung der Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage werden. Bestandsgefährdend sind diese Risiken aber nicht. Neben der Modernisierungstätigkeit wird die Pflege und Verbesserung unseres Wohnungsbestandes mit umfangreichen Instandhaltungsarbeiten, zur Verminderung künftiger Risiken, bei der Vermietung der Wohnungen beitragen.

1.5.2 Chancen der künftigen Entwicklung

Grundsätzlich bietet jede Marktlage auch Chancen. Vor diesem Hintergrund kann der demographische Wandel dazu genutzt werden, durch spezielle Wohnungsangebote für ältere Bevölkerungsgruppen oder für Singlehaushalte, eine bessere Marktposition gegenüber den Mitbewerbern zu erreichen. Des Weiteren ist Solingen Gräfrath eine bevorzugte Wohngegend. Man schätzt die malerischen Hofschaften, durchgrünte Wohngebiete in guter Luft mit wenig Verkehrslärm, den relativ preiswerten Wohnraum, sowie die zentrale Lage mit guter Anbindung an Wuppertal und Düsseldorf. Somit bietet der Standort Gräfrath für uns die Chance unseren Wohnungsbestand in Verbindung mit der attraktiven Wohnlage von den Mitbewerbern hervorzuheben. Die Genossenschaft wird als wichtige Säule der Infrastruktur stark dazu beitragen dies auch in Zukunft zu bewahren.

Dank des guten Modernisierungsstandes unserer Immobilien ist von einer konstanten Anpassung des Mietzinses an den Verbraucherpreisindex auszugehen. Die hohe Qualität der Wohnungen vermeidet Leerstände und bietet eine gute Grundlage zur Aufnahme neuer Genossenschaftsmitglieder. Die Risikominimierung durch Konzentration auf den vorhandenen Wohnungsbestand ist eine gute Grundlage für die Arbeit der nächsten Jahre.

2. Darstellung der Lage (Finanzinstrumente)

Das bei unserem Unternehmen eingerichtete Risikomanagement ist darauf gerichtet, dauerhaft die Zahlungsfähigkeit sicherzustellen und das Eigenkapital zu stärken. In diesem Zusammenhang werden insbesondere alle Indikatoren regelmäßig beobachtet, die zu einer Störung der Vollvermietung oder zu Mietminderungen führen könnten.

Besondere Finanzinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte sind nicht zu verzeichnen. Das Anlagevermögen ist langfristig finanziert. Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um Annuitätendarlehen mit Laufzeiten bis zu 30 Jahren. Auf Grund steigender Tilgungsanteile halten sich die Zinsänderungsrisiken in beschränktem Rahmen. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen unseres Risikomanagements beobachtet.

Solingen-Gräfrath, 31.12.2016
23.05.2017

Der Vorstand
Cinquegrani Schmitz Lepke

3. Bilanz zum 31. Dezember 2016

Bauverein Gräfrath eG, Solingen / GnR 253 beim Amtsgericht Wuppertal

Aktiva	Geschäftsjahr		Vorjahr	Passiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EURO	EURO	EURO		EURO	EURO	EURO
Anlagevermögen				Eigenkapital			
Immaterielle Vermögensgegenstände				Geschäftsguthaben			
Entgeltlich erworbene Software		48.751,91	11.019,11	der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	39.050,77		56.350,00
Sachanlagen				der verbleibenden Mitglieder	1.301.843,46		1.283.720,24
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	14.635.590,31		15.039.126,65	aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00	1.340.894,23	1.050,00
Grundstücke ohne Bauten	168.767,91		1,02	Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 50,00 EURO			(760,00)
Betriebs- und Geschäftsausstattung	79.342,19		95.368,76	Ergebnisrücklagen			
Anlagen im Bau	2.624.386,36		0,00	Gesetzliche Rücklage	430.767,77		426.409,91
Bauvorbereitungskosten	766,96		203.174,86	davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 4.357,86 EURO			(20.747,66)
Geleistete Anzahlungen	0,00	17.508.853,73	37.435,02	Anderer Ergebnisrücklagen	2.453.689,45	2.884.457,22	2.453.689,45
Anlagevermögen insgesamt		17.557.605,64	15.386.125,42	davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 0,0 EURO			(134.939,81)
Umlaufvermögen				Bilanzgewinn			
Anderer Vorräte				Verlustvortrag	0,00		-43.300,02
Unfertige Leistungen	1.069.982,36		1.064.721,14	Jahresüberschuss	43.578,61		250.776,57
Anderer Vorräte	3.047,13	1.073.029,49	4.060,45	Einstellungen in Ergebnisrücklagen	4.357,86	39.220,75	155.687,47
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				Eigenkapital insgesamt		4.264.572,20	4.273.008,68
Forderungen aus Vermietung	5.330,78		8.728,97	Rückstellungen			
Sonstige Vermögensgegenstände	9.083,41	14.414,19	20.595,70	Sonstige Rückstellungen		14.300,00	13.800,00
Flüssige Mittel				Verbindlichkeiten			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		753.244,94	982.176,26	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	12.613.946,37		10.578.519,69
				Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	953.084,70		1.003.464,74
				Erhaltene Anzahlungen	1.268.607,33		1.242.587,06
				Verbindlichkeiten aus Vermietung	13.109,60		17.034,22
				Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen	249.893,06		320.963,86
				Sonstige Verbindlichkeiten	20.781,00	15.119.422,06	17.029,69
				davon aus Steuern: 4.751,93 EURO			(3.971,79)
				davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:			(4.598,96)
				6.136,36 EURO			
Bilanzsumme		<u>19.398.294,26</u>	<u>17.466.407,94</u>	Bilanzsumme		<u>19.398.294,26</u>	<u>17.466.407,94</u>

4. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1.1. bis 31.12.2016

	EURO	Geschäftsjahr EURO	Vorjahr EURO
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung		3.674.943,13	3.550.630,10
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		5.261,22	45.219,47
Sonstige betriebliche Erträge		47.197,23	53.039,95
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		<u>1.788.494,82</u>	<u>1.611.121,78</u>
Rohergebnis		1.938.906,76	2.037.767,74
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	472.102,36		455.184,36
soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung: 2.856,00 EURO	<u>100.695,22</u>	572.797,58	101.355,81 (2.831,00)
Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		688.808,47	670.873,38
Sonstige betriebliche Aufwendungen		77.258,77	103.118,22
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		1.957,83	1.734,60
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>460.046,42</u>	<u>363.432,18</u>
Ergebnis nach Steuern		141.953,35	345.538,39
Sonstige Steuern		<u>98.374,74</u>	<u>94.761,82</u>
Jahresüberschuss		43.578,61	250.776,57
Verlustvortrag		0,00	-43.300,02
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		4.357,86	155.687,47
Bilanzgewinn		<u><u>39.220,75</u></u>	<u><u>51.789,08</u></u>

5. Anhang

5.1 Allgemeine Angaben

Die Genossenschaft firmiert unter dem Namen „Bauverein Gräfrath eG“. Sie hat ihren Sitz in Solingen und ist im Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Wuppertal (Reg. Nr. 253) eingetragen.

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuchs in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz (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.

In der Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung ergaben sich keine Veränderungen. Eine Vergleichbarkeit mit den Vorjahreszahlen ist somit gegeben.

5.2 Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Zur Entwicklung der immateriellen Vermögensgegenstände sowie der Sachanlagen wird auf den Anlagenspiegel verwiesen.

Die Bewertung der immateriellen Vermögensgegenstände (EDV-Anwenderprogramme) erfolgte zu Anschaffungskosten unter Berücksichtigung einer linearen Abschreibung von 20% und 25%.

Das Sachanlagevermögen ist zu den Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich Abschreibungen bewertet.

Für Sachanlagenzugänge sind als Anschaffungs- oder Herstellungskosten Fremdkosten angesetzt. Technische Eigenleistungen sind nicht angefallen und verwaltungsmäßige Eigenleistungen, für die ein Wahlrecht besteht, wurden nicht aktiviert.

Bei Um- oder Ausbaumaßnahmen wurden die Herstellungskosten aktiviert. Bei anderen Modernisierungsmaßnahmen wurden die Kosten für Erweiterung und wesentliche Verbesserung im Sinne von § 255 Abs. 2 Satz 1 HGB aktiviert.

Fremdkapitalzinsen während der Bauzeit wurden nicht aktiviert.

Unter Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten erfasste Wohngebäude werden auf der Grundlage einer wirtschaftlichen Nutzungsdauer von 80 Jahren planmäßig linear abgeschrieben. Während der Gesamtnutzungsdauer aktivierte Modernisierungskosten werden nach Maßgabe der buchmäßigen Restnutzungsdauer abgeschrieben, wobei die Baukosten im Altbau ab 2015 mit 2% planmäßig linear abgeschrieben werden. Mit diesem standardisierten steuerlichen Abschreibungsverfahren wird auch in Zukunft eine ständige Neuschätzung der Restnutzungsdauer nach Aktivierung der Modernisierungskosten vermieden.

Die Verwaltungsräume werden mit 3% planmäßig linear abgeschrieben.

Die separaten Garagen wurden bereits in früheren Jahren bis auf den Restwert von 0,51 € abgeschrieben. Neue Garagen werden auf der Grundlage einer wirtschaftlichen Nutzungsdauer von 25 Jahren planmäßig linear abgeschrieben.

Die Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung haben eine Nutzungsdauer von 3 bis 14 Jahren. Geringwertige Wirtschaftsgüter wurden nach der Neuregelung zum 01.01.2011 abgeschrieben.

Unter den unfertigen Leistungen werden die mit den Mieten noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten ohne Umlageausfallwagnis ausgewiesen. Ein entsprechender Bewertungsabschlag wegen Leerstands ist berücksichtigt.

Die unter „Andere Vorräte“ ausgewiesenen Reparaturmaterialien wurden zu Einstandspreisen bewertet.

Die Forderungen sind grundsätzlich zu Nominalwerten angesetzt. Ausfallrisiken wurde, soweit erforderlich, durch Abschreibungen Rechnung getragen.

Die Bewertung der flüssigen Mittel erfolgt mit dem Nominalbetrag.

Sonstige Rückstellungen sind für ungewisse Verbindlichkeiten gebildet worden. Sie wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags angesetzt. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr, die mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre abgezinst werden, bestanden nicht.

Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

5.3 Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

Nach § 284 Abs. 1 HGB werden die Erläuterung in der Reihenfolge der einzelnen Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung vorgenommen.

5.3.1 Bilanz

Entwicklung des Anlagevermögens

Anschaffungs-/Herstellungskosten

	Buchwert am 01.01.2016 (AK/HK) EURO	Zugänge des Geschäftsjahres EURO	Abgänge EURO	Umbuchungen (+/-) EURO	Zuschreibungen EURO	Buchwert am 31.12.2016 (AK/HK) EURO
Immaterielle Vermögensgegenstände						
Entgeltlich erworbene Software	54.787,63	48.775,93	38.324,37	0,00	0,00	65.239,19
Sachanlagen						
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	27.516.053,38	423.731,31	0,00	-168.766,89	0,00	27.771.017,80
Grundstücke ohne Bauten	1,02	0,00	0,00	168.766,89	0,00	168.767,91
Betriebs- und Geschäftsausstattung	216.672,36	3.238,01	2.765,56	0,00	0,00	217.144,81
Anlagen im Bau	0,00	2.624.386,36	0,00	0,00	0,00	2.624.386,36
Bauvorbereitungskosten	203.174,86	977.368,45	0,00	-1.179.776,35	0,00	766,96
Geleistete Anzahlungen	37.435,02	74.870,04	0,00	-112.305,06	0,00	0,00
	27.973.336,64	4.103.594,17	2.765,56	-1.292.081,41	0,00	30.782.083,84
Anlagevermögen insgesamt	28.028.124,27	4.152.370,10	41.089,93	-1.292.081,41	0,00	30.847.323,03

In den Anschaffungs-/Herstellungskosten sind keine Zinsen für Fremdkapital aktiviert worden.

Abschreibungen

	Kumulierte Abschreibungen 01.01.2016 EURO	Abschreibungen des Geschäftsjahres EURO	Abschreibungen in Zusammenhang mit ... Zugänge/ Zuschreibungen EURO	Anderung der Abschreibungen Abgängen EURO	Umbuchungen / (+/-) EURO	Kumulierte Abschreibungen 31.12.2016 EURO	Buchwert am 31.12. (Geschäftsjahr) EURO	Buchwert am 31.12. (Vorjahr) EURO
Immaterielle Vermögensgegenstände								
Entgeltlich erworbene Software	43.768,52	11.043,13	0,00	38.324,37	0,00	16.487,28	48.751,91	11.019,11
Sachanlagen								
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	12.476.926,73	658.500,76	0,00	0,00	0,00	13.135.427,49	14.635.590,31	15.039.126,65
Grundstücke ohne Bauten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	168.767,91	1,02
Betriebs- und Geschäftsausstattung	121.303,60	19.264,58	0,00	2.765,56	0,00	137.802,62	79.342,19	95.368,76
Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.624.386,36	0,00
Bauvorbereitungskosten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	766,96	203.174,86
Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	37.435,02
	12.598.230,33	677.765,34	0,00	2.765,56	0,00	13.273.230,11	17.508.853,73	15.375.106,31
Anlagevermögen insgesamt	12.641.998,85	688.808,47	0,00	41.089,93	0,00	13.289.717,39	17.557.605,64	15.386.125,42

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 1.069.982,36 € (Vorjahr: 1.064.721,14 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

Die Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr stellen sich wie folgt dar:

Forderungen	insgesamt	Vorjahr	davon mit Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr:	
	€	€	€	€ Vorjahr
Forderungen aus Vermietung	5.330,78	(8.728,97)	0,00	(0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	9.083,41	(20.595,70)	0,00	(0,00)
Gesamtbetrag	14.414,19	(29.324,67)	0,00	(0,00)

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

Rücklagenspiegel

Ergebnisrücklagen	Bestand am Ende des Vorjahres	Einstellung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	Entnahme für das Geschäftsjahr	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO
gesetzliche Rücklage	426.409,91	0,00	4.357,86	0,00	430.767,77
Andere Ergebnisrücklagen	2.453.689,45	0,00	0,00	0,00	2.453.689,45
Gesamtbetrag	2.880.099,36	0,00	4.357,86	0,00	2.884.457,22

Es bestehen keine Verpflichtungen aus zugesagten Pensionen und Betriebsrenten.

In den „Sonstige Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen enthalten: 11.500,- € für Prüfungskosten, 450,- € für die Mitgliederversammlung und die Veröffentlichung des Jahresabschlusses im Bundesanzeiger und 2.350,- € für die Steuerberatung.

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

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	2016	Vorjahr
	EURO	EURO
gegenüber Kreditinstituten	12.613.946,37	10.578.519,69
gegenüber anderen Kreditgebern	953.084,70	1.003.464,74
aus erhaltene Anzahlungen	1.268.607,33	1.242.587,06
aus Vermietung	13.109,60	17.034,22
aus Lieferungen und Leistungen	249.893,06	320.963,86
Sonstige Verbindlichkeiten	20.781,00	17.029,69
Gesamtbetrag	15.119.422,06	13.179.599,26

Verbindlichkeiten	Davon				
	Restlaufzeit				GPR* gesichert
	unter 1 Jahr EURO	Vorjahr EURO	1 bis 5 Jahre EURO	über 5 Jahre EURO	
gegenüber Kreditinstituten	623.643,74	428.749,49	2.510.102,54	12.433.284,79	13.548.611,53
gegenüber anderen Kreditgebern	953.084,70	40.076,33	0,00	0,00	1.003.464,74
aus erhaltene Anzahlungen	1.268.607,33	1.242.587,06	0,00	0,00	0,00
aus Vermietung	13.109,60	17.034,22	0,00	0,00	0,00
aus Lieferungen und Leistungen	249.893,06	320.963,86	0,00	0,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	20.781,00	17.029,69	0,00	0,00	0,00
Gesamtbetrag	3.129.119,43	2.066.440,65	2.510.102,54	12.433.284,79	14.552.076,27

*GPR = Grundpfandrecht

5.3.2 Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsätze 3.674.943,13 € (Vorjahr 3.550.630,10 €) wurden entsprechend der Neudefinition des § 277 Abs.1 HGB (BilRUG) erfasst und überwiegend aus der Hausbewirtschaftung Erlöst. Folglich entfällt die Aufgliederung der Umsatzerlöse (§ 286 Abs. 2 HGB).

Außerordentliche Erträge und Aufwendungen sind nicht angefallen.

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind keine wesentlichen periodenfremden Erträge und Aufwendungen enthalten.

5.4 Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem Schluss des Geschäftsjahres 2016 nicht eingetreten. Insbesondere sind gravierende Risiken, die die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage negativ beeinflussen könnten, nicht erkennbar.

5.5. Sonstige Angaben

5.5.1 Sonstige Verhältnisse und finanzielle Verpflichtungen

Haftungsverhältnisse im Sinne von §§ 251, 268 Abs. 7 HGB bestanden nicht.
Finanzielle Verpflichtungen, die nicht in der Bilanz ausgewiesen oder vermerkt sind, bestehen nicht.
Für die Altersversorgung wurden im Geschäftsjahr 2.856,00 € aufgewendet (Vorjahr 2.831,00 €).
Die Genossenschaft besitzt keine Kapitalanteile an anderen Unternehmen.
Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

5.5.2 Arbeitnehmeranzahl

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeitbeschäftigte		Teilzeitbeschäftigte	
	2016	2015	2016	2015
Kaufmännische Mitarbeiter	3	3	0	0
Technische Mitarbeiter	2	2	0	0
Regiebetrieb (Maurer)	2	2	0	0
Raumpflege	0	0	1	1
Insgesamt	7	7	1	1

Ferner ist ab 01.08.2014 ein kaufmännischer Auszubildender beschäftigt.

Die Genossenschaft wird außerdem von einem hauptamtlichen Vorstandsmitglied und von zwei nebenamtlich tätigen Vorstandsmitgliedern geleitet.

5.5.3 Mitgliederbewegung

	Zahl der Mitglieder		Anteile der Mitglieder	
	2016	2015	2016	2015
Anfang	1149	1156	3692	3718
Zugang	56	56	181	183
Abgang	-43	-63	-130	-209
Ende	1162	1149	3743	3692

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 18.123,22 € auf einen Gesamtbetrag von 1.301.843,46 € erhöht.

Die Mitglieder haben auch im Falle der Insolvenz der Genossenschaft keine Nachschüsse zu leisten.

5.5.4 Zuständiger Prüfungsverband

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
Rheinland Westfalen e.V.
Goltsteinstrasse 29
40211 Düsseldorf

5.5.5 Organe der Genossenschaft

Die Mitglieder des Vorstandes sind:

Friedhelm Ruhnau (bis 14. Mai 2017)	Hauptamtliches Vorstandsmitglied
Francesco Cinquegrani (ab 15. Mai 2017)	Hauptamtliches Vorstandsmitglied

Barbara Lepke	Steuerfachangestellte
Lothar Schmitz	Malermeister

Der Aufsichtsrat setzt sich wie folgt zusammen:

Harry Rinas (Vorsitzender)	Gewerkschaftssekretär
Bastian Schumacher	Kaufmännischer Angestellter
Carsten Immel (ab 27. Juni 2016)	Bankkaufmann
Daniel Kaiser	Versicherungskaufmann
Hans Martin Rahe (ab 27. Juni 2016)	Schuldirektor
Karsten Leo (bis 06. Juni 2016)	Anlagenmechaniker
Sandra Esters	Bürokauffrau
Ulrich Strickhausen	Technischer Angestellter

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

5.6. Weitere Angaben

Die zur Verabschiedung des Jahresabschlusses 2015 erforderliche 93. ordentliche Mitgliederversammlung fand am 27. Juni 2016 im Saale der ev. Kirchengemeinde Ketzberg, Tersteegenstrasse 52, statt.

Mit der jetzigen, 94. ordentliche Mitgliederversammlung, scheidet gemäß Satzung, der Genossenschafter Carsten Immel aus dem Aufsichtsrat aus.

Im Berichtsjahr fanden

- 4 Sitzungen des Aufsichtsrates
- 3 gemeinsame Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand,
- 6 Sitzungen des Vorstandes,
- 3 Sitzungen der Prüfungskommission

statt.

5.7 Ergebnisverteilungsvorschlag des Vorstandes

Bilanzgewinn: 39.220,75 €

Der Mitgliederversammlung wird entsprechend der gesetzlichen Regelung vorgeschlagen, den o.g. Bilanzgewinn den anderen Ergebnismittelrücklagen zuzuführen.

Solingen-Gräfrath, 31.12.2016
23.05.2017

Der Vorstand
Cinquegrani Schmitz Lepke

6. Bericht des Aufsichtsrates zum Geschäftsjahr 2016

Der Aufsichtsrat hat die ihm nach Gesetz und Satzung übertragenen Aufgaben wahrgenommen, den Vorstand in seiner Geschäftsführung gefördert, ihn beraten und überwacht.

Er wurde vom Vorstand in ausreichender Form über den Geschäftsverlauf unterrichtet und hat von allen wichtigen Vorgängen Kenntnis erhalten. In seinen Sitzungen hat der Aufsichtsrat über alle wesentlichen Fragen der Geschäftsentwicklung beraten und sich von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugt.

Die gute Zusammenarbeit mit dem Vorstand bot zudem die Voraussetzung dafür, dass über diesen Aufgabenbereich hinaus die unternehmerischen Belange der Genossenschaft und die Anliegen der Mitglieder einvernehmlich intensiv beraten wurden. Hierzu bediente sich der Aufsichtsrat auch der Hilfe der aus seiner Mitte gewählten Prüfungskommission.

Die wichtigsten Geschäftsvorfälle und die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft sind im Geschäftsbericht richtig dargestellt.

Der Aufsichtsrat billigt nach Prüfung den vorgelegten Geschäftsbericht sowie die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung einschließlich Anhang.

Der Mitgliederversammlung schlägt der Aufsichtsrat vor:

1. den Jahresabschluss 2016 in der vorliegenden Form zu genehmigen,
2. den Vorschlag des Vorstandes über die Verwendung des Bilanzgewinnes zuzustimmen,
3. dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2016 Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat dankt allen Mitgliedern die im Geschäftsjahr 2016 die Genossenschaft unterstützten und förderten.

Er dankt den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Geschäftsstelle und des Regiebetriebes, sowie dem Vorstand für Ihre geleistete Arbeit.

Solingen-Gräfrath, im Mai 2017

Der Aufsichtsrat