

BAUVEREIN GRÄFRATH eG

Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft



Bericht über das Geschäftsjahr 2017

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	6
1.4. Voraussichtliche Entwicklung (Prognosebericht)	Seite	7
1.5. Risikobericht	Seite	7
1.5.1. Risiken der künftigen Entwicklung		
1.5.2. Chancen der künftigen Entwicklung		
2. Darstellung der Lage (Finanzinstrumente)	Seite	8
3. Bilanz zum 31.12.2017	Seite	9
4. Gewinn und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis zum 31.12.2017	Seite	10
5. Anhang	Seite	11
5.1. Allgemeine Angaben	Seite	11
5.2. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	Seite	11
5.3. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung	Seite	13
5.3.1. Bilanz	Seite	13
5.3.2. Gewinn- und Verlustrechnung	Seite	14
5.4. Vorgänge von besonderer Bedeutung (Nachtragsbericht)	Seite	15
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 2017	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

Die Weltwirtschaft befindet sich mittlerweile in einem Aufschwung. 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. Für 2018 und 2019 erwarten die Institute eine weiterhin recht kräftige Expansion der Weltwirtschaft.

Die wirtschaftspolitischen Risiken haben sich in den vergangenen Monaten deutlich verringert. Mittlerweile hat sich herauskristallisiert, dass die Trump-Politik in den USA wohl weit weniger drastische Änderungen vornehmen wird, als noch für möglich gehalten worden war. In Europa haben Wahlniederlagen europakritischer Parteien in einigen EU-Ländern dazu geführt, dass die Wahrscheinlichkeit einer politischen Destabilisierung der Europäischen Union gesunken ist. Auch ist es wahrscheinlicher geworden, dass sich der Austritt Großbritanniens aus der EU ohne abrupte Brüche vollzieht.

Die Konjunktur im Euroraum hat erkennbar an Fahrt gewonnen. 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 Hauptrefinanzierungssatz der Europäischen Zentralbank (EZB) liegt seit März 2016 bei null Prozent.

Die Konjunktur in Deutschland ist bereits seit einiger Zeit kräftig aufwärts gerichtet. Am Arbeitsmarkt hat die Zahl der gemeldeten Stellen deutlich zugenommen, und es dauert immer länger, bis eine gemeldete Stelle besetzt werden kann. In der Baubranche steigen die Preise recht kräftig an. Auch die Erzeugerpreise (ohne Energieträger) sind im bisherigen Verlauf dieses Jahres merklich gestiegen, während sich die Teuerung auf der Verbraucherebene allenfalls moderat erhöht hat.

Wirtschaftliche Entwicklung des regionalen Wohnungsmarktes

Die regionale Wohnungswirtschaft, insbesondere in den Metropolen, steht weiterhin vor große Herausforderungen. Die nicht ausreichende Verfügbarkeit geeigneter Baugrundstücke wird wie in den Vorjahren das Wachstum einschränken. Infolgedessen werden die Mieten und Kaufpreise weiterhin steigen. Auch in einigen Segmenten der lokalen Wohnungswirtschaft werden erste Zeichen einer Anspannung bemerkbar. Die Wohnungswirtschaft in Solingen-Gräfrath steht wie im Vorjahr, nahezu vor einer Vollvermietung. Neubauten und Wohnungsumbauprojekten werden bereits in der Bauphase vollständig vermietet. In der Baubranche geben mehr und mehr Unternehmen an, dass ein Mangel an Fachkräften ihre Produktion beeinträchtigt.

Übersicht über den Bestand an bewirtschafteten Einheiten

Der Bestand an bewirtschafteten Einheiten zeigt sich im Geschäftsjahr 2017 wie folgt:

180	Häuser mit
661	Wohnungen davon:
	291 Wohnungen im Altbau (bis 20.06.1948 bezugsfertig)
	370 Wohnungen im Neubau (nach dem 20.06.1948 bezugsfertig)
	sowie
5	gewerbliche Einheiten
148	Garagen und
83	Abstellplätze

Ende 2017 sind unverändert noch 9 Wohnungen (Seydlitzstrasse 7 bis 31.12.2022) preisgebunden.

Neubautätigkeit

Die im Jahr 2015 begonnenen Arbeiten auf dem Baugelände zwischen der Straße „Heider Hof“ und der Dietrich-Bonhoeffer-Straße wurden im Juni 2017 (bis auf einige Restarbeiten an den Außenanlagen) fertiggestellt. Es entstanden 4 Mehrfamilienhäuser mit 24 Mietwohnungen, 13 Garagen und 15 Stellplätzen, sowie eine neue Straße, die nach dem deutschen Widerstandskämpfer „Fritz Gräbe“ benannt wurde. Insgesamt wurden für die Neubautätigkeit bis zum 31.12.2017 ca. 4.652 T€ aufgewandt.

Modernisierung

Die Modernisierung von Wohnungen für ca. 617 T€ bildeten im Geschäftsjahr 2017 den Schwerpunkt unserer Arbeit. Die Maßnahmen wurden überwiegend an Fremdfirmen vergeben. Die Mitarbeiter des Regiebetriebs wurden im Jahr 2017 bei einigen Modernisierungsmaßnahmen eingebunden (aktivierte Eigenleistung ca. 38 T€).

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. 186 T€ erneuert, Treppenhäuser für ca. 38 T€ renoviert, Speicher gedämmt, Keller neu verputzt und Gehwegplatten neu verlegt. Die Sanierung von Heizungsanlagen rundet das Programm ab.

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

	2017	2016
	T€	T€
Fremdleistungen	582	784
Zuzüglich		
anteilige Kosten des Regiebetriebes	262	253
Abzüglich Erstattungen durch		
Versicherungen	-21	-12
Mieter	-13	-11
Instandhaltungskosten (gesamt)	810	1014

In 2017 betragen die gesamten Instandhaltungsaufwendungen je qm Wohn- und Nutzfläche (41.213,27 qm) 19,65 €.

1.2 Wirtschaftliche Lage

Vermögens- und Finanzlage

Die Aufgliederung der Bilanz zum 31.12.2017 nach Fristigkeiten zeigt im Vergleich zum Vorjahr folgende Deckungsverhältnisse:

Langfristiger Bereich	31.12.2017 T €	31.12.2016 T €	Veränderung T €
Vermögenswerte (AV)	19.478	17.558	1.920
Finanzierungsmittel			
Eigenkapital	4.640	4.225	415
Verbindlichkeiten	15.410	13.534	1.876
Überdeckung	572	201	4.211

Kurzfristiger Bereich	31.12.2017 T €	31.12.2016 T €	Veränderung T €
Finanzmittelbestand	1.061	753	308
Sonstige Vermögenswerte	1.114	1.087	27
Verpflichtungen			
Verpflichtungen	1.603	1.639	-36
Stichtagsliquidität	572	201	299

Die Bilanz zum 31.12.2017 enthält mit ca. 19.478 T€ langfristig gebundenes Vermögen, insbesondere die Grundstücke mit Wohnbauten des Anlagevermögens. Die langfristig gebundenen Vermögenswerte sind am Bilanzstichtag 2017 vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel gedeckt. Darüber hinaus stehen langfristige Mittel von 572 T€ im kurzfristigen Bereich zur Verfügung.

Der Anteil des langfristigen Eigenkapitals am Gesamtkapital beläuft sich am 31. Dezember 2017 auf 21,4% (Vorjahr 21,8%).

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.

	2017 T €	2016 T €	Veränderung T€
Umsatzerlöse (einschließlich Bestandsveränderungen)	3803	3680	123
Andere Aktivierte Eigenleistungen	38	0	38
Andere betriebliche Erträge	53	41	12
Betriebsleistung	3894	3721	173
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	1592	1788	-196
Personalaufwand	565	573	-8
Abschreibungen	744	689	55
Andere betriebliche Aufwendungen	115	77	38
Zinsaufwand	382	388	-6
Gewinnunabhängige Steuern	99	98	1
Aufwendungen für Betriebsleistung	3497	3613	-116
Betriebsergebnis	397	108	289
Finanzergebnis	-12	-70	58
Neutrales Ergebnis	4	6	-2
Jahresüberschuss	389	44	345

1.3 Finanzielle Leistungsindikatoren (Kennziffern)

	Einheit	2017	2016	2015	2014
Wohnungseinheiten	Anzahl	661	638	640	645
Wohnfläche	m ²	41213	39151	39132	38789
Bilanzsumme	T€	21653	19398	17466	15970
Sachanlagevermögen	T€	19438	17509	15375	13953
Sachanlagenintensität	%	89,8	90,3	88,0	87,4
Eigenkapital insgesamt	T€	4683	4265	4273	4037
Eigenkapital langfristig	T€	4640	4225	4164	3976
Eigenkapitalquote	%	21,4	21,8	23,8	24,9
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	T€	390	44	251	-43
Eigenkapitalrentabilität	%	8,3	1,0	5,9	-1,1
Umsatzerlöse	T€	3809	3675	3551	3519
Abschreibungen	T€	744	689	671	982
Cashflow	T€	1134	733	922	939
Sollmieten	T€	2762	2620	2562	2498
Durchschnittliche Sollmiete	€/m ² /mtl.	5,58	5,58	5,46	5,37
Leerstand im Geschäftsjahr	Anzahl	33	16	29	28
Leerstandsquote	%	5,0	2,5	4,5	4,3

1.4 Voraussichtliche Entwicklung (Prognosebericht)

Vermietungen

Die durchschnittliche monatliche Sollmiete in 2017 bleibt wie im Vorjahr bei 5,58 € je qm Wohnfläche.

Am 31. Dezember 2017 standen 9 Wohnungen modernisierungsbedingt leer.

Im Geschäftsjahr wurden 78 Wohnungen inkl. der Neubauwohnungen (Vorjahr: 63) neu vermietet, davon 10 innerhalb der Genossenschaft. Insgesamt gab es 33 Wohnungsleerstände, 20 entstanden durch Modernisierungsarbeiten bzw. durch Wartezeiten für geplante Wohnungszusammenlegungen. Bei 9 Wohnungen gab es Vermietungsschwierigkeiten. Der Mieterwechsel im Geschäftsjahr entspricht einer Fluktuationsquote von 11,8 % (Vorjahr: 5,3%) des Wohnungsbestandes.

Planung

Neben fluktuationsabhängigen Wohnungsmodernisierungen sind für das Wirtschaftsjahr 2018 Instandhaltungsmaßnahmen, insbesondere die Fassadensanierung der Bimericher Straße 12-16 und der Seydlitzstraße 1-5 geplant.

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 von 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, 31.12.2017
15.05.2018

Der Vorstand
Cinquegrani Schmitz Lepke

3. Bilanz zum 31. Dezember 2017

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		39.590,78	48.751,91	der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	43.050,00		39.050,77
Sachanlagen				der verbleibenden Mitglieder	1.325.712,00		1.301.843,46
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	19.363.987,68		14.635.590,31	aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>1.050,00</u>	1.369.812,00	0,00
Grundstücke ohne Bauten	1,02		168.767,91	Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 612,20 EURO			(50,00)
Betriebs- und Geschäftsausstattung	74.173,69		79.342,19	Ergebnisrücklagen			
Anlagen im Bau	0,00		2.624.386,36	Gesetzliche Rücklage	469.722,79		430.767,77
Bauvorbereitungskosten	0,00	<u>19.438.162,39</u>	<u>766,96</u>	davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 38.955,02 EURO			(4.357,86)
Anlagevermögen insgesamt		19.477.753,17	17.557.605,64	Andere Ergebnisrücklagen	<u>2.791.431,68</u>	3.261.154,47	2.453.689,45
				davon aus Jahresüberschuss Vorjahr eingestellt: 39.220,75 EURO			(0,00)
Umlaufvermögen				davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 298.521,48 EURO			(0,00)
Andere Vorräte				Bilanzgewinn			
Unfertige Leistungen	1.064.146,53		1.069.982,36	Jahresüberschuss	389.550,23		43.578,61
Andere Vorräte	<u>3.165,33</u>	1.067.311,86	3.047,13	Einstellungen in Ergebnisrücklagen	<u>337.476,50</u>	52.073,73	4.357,86
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				Eigenkapital insgesamt		4.683.040,20	4.264.572,20
Forderungen aus Vermietung	13.741,85		5.330,78	Rückstellungen			
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>32.963,85</u>	46.705,70	9.083,41	Sonstige Rückstellungen		14.900,00	14.300,00
Flüssige Mittel				Verbindlichkeiten			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		1.061.196,91	753.244,94	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	15.467.163,53		13.567.031,07
				Erhaltene Anzahlungen	1.316.863,81		1.268.607,33
				Verbindlichkeiten aus Vermietung	11.375,15		13.109,60
				Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen	142.710,80		249.893,06
				Sonstige Verbindlichkeiten	<u>16.914,15</u>	16.955.027,44	<u>20.781,00</u>
				davon aus Steuern: 2.433,72 EURO			(4.751,93)
				davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 5.906,13 EURO			(6.136,36)
Bilanzsumme		<u>21.652.967,64</u>	<u>19.398.294,26</u>	Bilanzsumme		<u>21.652.967,64</u>	<u>19.398.294,26</u>

4. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1.1. bis 31.12.2017

		Geschäftsjahr	Vorjahr
	EURO	EURO	EURO
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung		3.809.329,39	3.674.943,13
Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen (Vorjahr: Erhöhung)		-5.835,83	5.261,22
Andere aktivierte Eigenleistungen		38.392,68	0,00
Sonstige betriebliche Erträge		56.816,13	47.197,23
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		1.592.215,37	1.788.494,82
Rohergebnis		2.306.487,00	1.938.906,76
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	465.186,75		472.102,36
soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung: 2.970,00 EURO	<u>100.034,01</u>	565.220,76	100.695,22 (2.856,00)
Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		743.725,49	688.808,47
Sonstige betriebliche Aufwendungen		115.425,13	77.258,77
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		1.994,50	1.957,83
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>395.932,87</u>	460.046,42
Ergebnis nach Steuern		488.177,25	141.953,35
Sonstige Steuern		<u>98.627,02</u>	98.374,74
Jahresüberschuss		389.550,23	43.578,61
Verlustvortrag		0,00	0,00
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		337.476,50	4.357,86
Bilanzgewinn		<u><u>52.073,73</u></u>	<u><u>39.220,75</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 und Eigenleistungen angesetzt. Die Eigenleistungen betreffen Kosten des Regiebetriebes. Die Wahlrechte des § 255 Abs. 2 Satz 3 HGB für kaufmännische Verwaltungsleistungen und des § 255 Abs. 3 HGB für Zinsen auf Fremdkapital während der Bauzeit wurden nicht ausgeübt.

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.

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

Posten	Anschaffungs- und Herstellungskosten					kummulierte Abschreibungen					Buchwert	
	01.01.2017 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen (+/-) €	31.12.2017 €	01.01.2017 €	Zugänge im GJ €	Abgänge €	Umbuchungen €	31.12.2017 €	31.12.2017 €	31.12.2016 €
Immaterielle Vermögensgegenstände												
Entgeltlich erworbene Software	65.239,19 €	5.265,37 €	1.045,63 €	0,00 €	69.458,93 €	16.487,28 €	14.426,50 €	1.045,63 €	0,00 €	29.868,15 €	39.590,78 €	48.751,91 €
Sachanlagen												
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	27.771.017,80 €	616.829,49 €	0,00 €	4.820.747,96 €	33.208.595,25 €	13.135.427,49 €	709.180,08 €	0,00 €	0,00 €	13.844.607,57 €	19.363.987,68 €	14.635.590,31 €
Grundstücke ohne Bauten	168.767,91 €	0,00 €	0,00 €	-168.766,89 €	1,02 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	1,02 €	168.767,91 €
Betriebs- und Geschäftsausstattung	217.144,81 €	14.183,45 €	24.736,53 €	0,00 €	206.591,73 €	137.802,62 €	19.351,95 €	24.736,53 €	0,00 €	132.418,04 €	74.173,69 €	79.342,19 €
Anlagen im Bau	2.624.386,36 €	2.027.594,71 €	0,00 €	-4.651.981,07 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	2.624.386,36 €
Bauvorbereitungskosten	766,96 €	0,00 €	766,96 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	766,96 €	766,96 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	766,96 €
Sachanlagen insgesamt	30.782.083,84 €	2.658.607,65 €	25.503,49 €	0,00 €	33.415.188,00 €	13.273.230,11 €	729.298,99 €	25.503,49 €	0,00 €	13.977.025,61 €	19.438.162,39 €	17.508.853,73 €
Anlagevermögen insgesamt	30.847.323,03 €	2.663.873,02 €	26.549,12 €	0,00 €	33.484.646,93 €	13.289.717,39 €	743.725,49 €	26.549,12 €	0,00 €	14.006.893,76 €	19.477.753,17 €	17.557.605,64 €

In den Anschaffungs- und Herstellungskosten sind keine Zinsen für Fremdkapital während der Bauzeit aktiviert worden.

Unfertige Leistungen

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 1.064.146,53 € (Vorjahr: 1.069.982,36 €) 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	13.741,85	(5.330,78)	2.223,18	(0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	32.963,85	(9.083,41)	0,00	(0,00)
Gesamtbetrag	46.705,70	(14.414,19)	2.223,18	(0,00)

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

Rücklagenspiegel

Ergebnisrücklagen	Bestand am	Einstellung	Einstellung	Entnahme	Bestand am
	Ende des Vorjahres	aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres	aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	für das Geschäftsjahr	Ende des Geschäftsjahres
	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO
Gesetzliche Rücklage	430.767,77	0,00	38.955,02	0,00	469.722,79
Andere Ergebnisrücklagen	2.453.689,45	39.220,75	298.521,48	0,00	2.791.431,68
Gesamtbetrag	2.884.457,22	39.220,75	337.476,50	0,00	3.261.154,47

Es bestehen keine Verpflichtungen aus zugesagten Pensionen und Betriebsrenten.

In den „Sonstige Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen enthalten: 12.000,- € für Prüfungskosten, 450,- € für die Mitgliederversammlung und die Veröffentlichung des Jahresabschlusses im Bundesanzeiger und 2.450,- € 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	Gesamt €	Restlaufzeit				*GPR gesichert €
		bis zu 1 Jahr €	mehr als 1 Jahr €	davon 1-5 Jahre €	davon mehr als 5 Jahre €	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	15.467.163,53 (13.567.031,07)	725.661,15 (656.603,16)	14.741.502,38 (12.910.427,91)	2.835.159,91 (2.771.187,47)	11.906.342,47 (10.139.240,44)	15.467.163,53 (13.567.031,07)
Erhaltene Anzahlungen	1.316.863,81 (1.268.607,33)	1.316.863,81 (1.268.607,33)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	11.375,15 (13.109,60)	11.375,15 (13.109,60)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	142.710,80 (249.893,06)	142.710,80 (249.893,06)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	16.914,15 (20.781,00)	16.914,15 (20.781,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)

*GPR=Grundpfandrecht

5.3.2 Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse von 3.809.329,39 € (Vorjahr 3.674.943,13 €) 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).

Wesentliche 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 2017 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 2.970,00 € aufgewendet (Vorjahr 2.856,00 €).
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	
	2017	2016	2017	2016
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 war bis zum 14.06.2017 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	
	2017	2016	2017	2016
Anfang	1162	1149	3743	3692
Zugang	68	56	219	181
Abgang	-49	-43	-150	-130
Ende	1181	1162	3812	3743

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 23.868,54 € auf einen Gesamtbetrag von 1.325.712,- € 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:

Francesco Cinquegrani	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	Bankkaufmann
Daniel Kaiser	Versicherungskaufmann
Hans Martin Rahe	Schuldirektor
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 2016 erforderliche 94. ordentliche Mitgliederversammlung fand am 27. Juni 2017 im Saale der ev. Kirchengemeinde Ketzberg, Tersteegenstrasse 52, statt.

Mit der jetzigen, 95. ordentliche Mitgliederversammlung, scheiden gemäß Satzung, die Genossenschafter Harry Rinas, Sandra Esters und Daniel Kaiser aus dem Aufsichtsrat aus.

Im Berichtsjahr fanden

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

statt.

5.7 Ergebnisverteilungsvorschlag des Vorstandes

Bilanzgewinn: 52.073,73 €

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

Solingen-Gräfrath, 31.12.2017
15.05.2018

Der Vorstand
Cinquegrani Schmitz Lepke

6. Bericht des Aufsichtsrates zum Geschäftsjahr 2017

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 2017 in der vorliegenden Form zu genehmigen,
2. den Vorschlag des Vorstandes über die Verwendung des Bilanzgewinnes zuzustimmen,
3. dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2017 Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat dankt allen Mitgliedern die im Geschäftsjahr 2017 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 2018

Der Aufsichtsrat