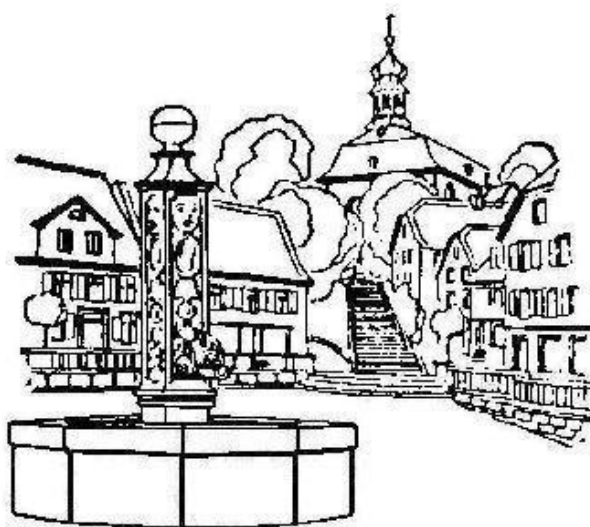


# BAUVEREIN GRÄFRATH eG

Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft



## Bericht über das Geschäftsjahr 2015

Schulstr. 47  
42653 Solingen  
Telefon (0212) 59756  
Telefax (0212) 593913  
E-mail: [mail@bauverein-graefrath.de](mailto:mail@bauverein-graefrath.de)  
Internet Homepage:  
[www.bauverein-graefrath.de](http://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:  
Friedhelm Ruhнау,  
Lothar Schmitz,  
Barbara Lepke

# INHALTSÜBERSICHT

## Lagebericht

<b>1. Geschäfts- und Rahmenbedingungen</b>	Seite	3
1.1. Darstellung des Geschäftsverlaufs und des Geschäftsergebnisses	Seite	3
1.2. Wirtschaftliche Lage	Seite	5
1.3. Finanzielle Leistungsindikatoren	Seite	5
1.4. Voraussichtliche Entwicklung (Prognosebericht)	Seite	6
1.5. Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung (Risikobericht)	Seite	6
1.5.1. Risiken der künftigen Entwicklung		
1.5.2. Chancen der künftigen Entwicklung		
<b>2. Darstellung der Lage</b>	Seite	7
2.1. Vorgänge von besonderer Bedeutung (Nachtragsbericht)		
2.2. Finanzinstrumente		
2.3. Gewinnverteilungsvorschlag des Vorstandes		
<b>3. Bilanz zum 31.12.2015</b>	Seite	8
<b>4. Gewinn und Verlustrechnung für die Zeit vom 1.01. bis zum 31.12.2015</b>	Seite	9
<b>5. Anhang</b>	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	11
5.3.1. Bilanz	Seite	11
5.3.2. Gewinn- und Verlustrechnung	Seite	13
5.4. Sonstige Angaben	Seite	13
5.4.1. Prüfungsverband	Seite	13
5.4.2. Organe der Genossenschaft	Seite	14
5.5. Weitere Angaben	Seite	14
<b>6. Bericht des Aufsichtsrates zum Geschäftsjahr 2015</b>	Seite	15

# 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

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

Die Erholung im Euroraum festigt sich. Im Umfeld gesunkener Energiekosten, niedriger Zinsen und eines schwachen Euro hat die Produktion im Euroraum in der ersten Jahreshälfte 2015 recht deutlich expandiert. Auch in den einzelnen Ländern stellt sich das konjunkturelle Bild überwiegend positiv dar. Mit Ausnahme von Frankreich, wo die Wirtschaftsleistung nach dem kräftigen Anstieg zu Jahresbeginn im zweiten Quartal stagnierte, verzeichneten alle Euroraum-Länder im Frühjahr positive Expansionsraten. Der Rückgang der Arbeitslosigkeit im Euroraum setzte sich zuletzt weiter fort. Die Arbeitslosenquote lag im August bei 11,0 %.

Die deutsche Wirtschaft war im Jahresdurchschnitt 2015 weiter im Aufschwung. Die konjunkturelle Lage in Deutschland war im Jahr 2015 gekennzeichnet durch ein solides und stetiges Wirtschaftswachstum. Auf der Verwendungsseite des Bruttoinlandsprodukts war der Konsum im Jahr 2015 wichtigster Wachstumsmotor der deutschen Wirtschaft: Die privaten Konsumausgaben waren preisbereinigt um 1,9 %, die des Staates sogar um 2,8 % höher als im Jahr zuvor. Auch die Investitionen legten zu: Im Inland investierten Unternehmen und Staat zusammen 3,6 % mehr in Ausrüstungen als ein Jahr zuvor. Die preisbereinigten Bauinvestitionen erzielten ebenfalls ein leichtes Plus von 0,2 %.

#### Wirtschaftliche Entwicklung des regionalen Wohnungsmarktes

Die Wohnungsnachfrage bleibt wie im Vorjahr regional sehr unterschiedlich. Ein knappes Wohnungsangebot in einigen Metropolen wie Köln oder Düsseldorf hält die Mieten weiterhin auf hohem Niveau. In Solingen können noch keine gravierenden Probleme im Bereich des Wohnungsmarktes verzeichnet werden. Unterstützend wirkt sich auch 2015 das äußerst niedrige Niveau der Hypothekenzinsen, wodurch Investitionen für die Wohnungswirtschaft ermöglicht wurden, die auch in Zukunft den Wohnungsbedarf ausgleichen. Die Wohnungssituation in Solingen-Gräfrath, die z.Zt. nahezu eine Vollvermietung aufweist und durch die aktuelle Zuwanderungspolitik noch mehr Bedarf ankündigt, fördert die Entscheidung zum Bau von Neubauprojekten.

## Übersicht über den Bestand an bewirtschafteten Einheiten

Der Bestand an bewirtschafteten Einheiten zeigt sich im Geschäftsjahr 2015 wie folgt:

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

## Neubautätigkeit

Auf dem Baugelände zwischen der Straße „Heider Hof“ und der Dietrich-Bonhoeffer-Straße ist der Neubau von 4 Mehrfamilienhäusern mit 24 Mietwohnungen, 13 Garagen, 24 Stellplätze und einer neuen Straße, die nach dem deutschen Widerstandskämpfer „Fritz-Gräbe“ benannt wird, geplant. In 2015 sind hierfür 240 T€ an Vorbereitungskosten angefallen, bis zur Fertigstellung in 2017 werden insgesamt 4,5 Mio. Euro in die Neubaumaßnahme investiert.

## Modernisierung

Der Anbau von 64 Balkonen, 4 Terrassen und die teilweise Trockenlegung der Kellergeschosse an der Rückseite der Bimericher Str. 2 bis 16, der Nettelbeckstr. 19 bis 35, der Seydlitzstr. 1 bis 10 und der Derfflingerstr. 20 bis 24 für insgesamt 982 T€, die Modernisierung von Wohnungen für ca. 606 T€ und Restarbeiten an Balkonbauten aus 2014 für ca. 232 T€ bildeten im Geschäftsjahr 2015 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 Treppenhäuser für ca. 40 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:

	2015	2014
	T€	T€
Fremdleistungen	601	516
Zuzüglich		
anteilige Kosten des Regiebetriebes	247	262
Abzüglich Erstattungen durch		
Versicherungen	-17	-20
Mieter	-12	-5
<b>Instandhaltungskosten (gesamt)</b>	<b>819</b>	<b>753</b>

In 2015 betragen die gesamten Instandhaltungsaufwendungen je qm Wohn- und Nutzfläche (39.132,06 qm) 20,93 €.

## 1.2 Wirtschaftliche Lage

### Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanz zum 31.12.2015 enthält mit ca. 15.386 T€ langfristig gebundenes Vermögen, insbesondere die Grundstücke mit Wohnbauten des Anlagevermögens. Die langfristig gebundenen Vermögenswerte sind am Bilanzstichtag 2015 vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel gedeckt. Darüber hinaus stehen langfristige Mittel von 337 T€ im kurzfristigen Bereich zur Verfügung.

Der Anteil des langfristigen Eigenkapitals am Gesamtkapital beläuft sich am 31. Dezember 2015 auf 23,8% (Vorjahr 24,9%).

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.

	2015	2014	Veränderung
	T€	T€	T€
Umsatzerlöse (einschließlich Bestandsveränderungen)	3596	3487	109
Andere betriebliche Erträge	48	46	2
<b>Betriebsleistung</b>	<b>3644</b>	<b>3533</b>	<b>111</b>
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	1611	1490	121
Personalaufwand	557	549	8
Abschreibungen	671	982	-311
Andere betriebliche Aufwendungen	103	102	1
Zinsaufwand	363	375	-12
Gewinnunabhängige Steuern	95	90	5
<b>Aufwendungen für die Betriebsleistung</b>	<b>3400</b>	<b>3588</b>	<b>-188</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>244</b>	<b>-55</b>	<b>299</b>
<b>Finanzergebnis</b>	<b>2</b>	<b>4</b>	<b>-2</b>
<b>Neutrales Ergebnis</b>	<b>5</b>	<b>8</b>	<b>-3</b>
<b>Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag</b>	<b>251</b>	<b>-43</b>	<b>294</b>

## 1.3 Finanzielle Leistungsindikatoren (Kennziffern)

	im Jahr	2015	2014	2013	2012
Wohnungseinheiten	Anz.	640	645	645	648
Wohnfläche	qm	39132	38789	39219	38727
Bilanzsumme	T€	17466	15970	15206	13679
Sachanlagevermögen	T€	15375	13953	13176	11601
Sachanlagenintensität	%	88,0	87,4	86,7	84,8
Eigenkapital insgesamt	T€	4273	4037	4103	4054
Eigenkapital (langfristig)	T€	4164	3976	4036	3988
Eigenkapitalquote	%	23,8	24,9	26,5	29,2
Jahresüberschuss/fehlbetrag	T€	251	-43	69	-41
Eigenkapitalrentabilität	%	5,9	-1,1	1,7	-1,0
Umsatzerlöse	T€	3551	3519	3420	3335
Abschreibungen	T€	671	982	852	630
Cashflow	T€	922	939	921	589
Sollmieten	T€	2562	2498	2430	2341
Durchschnittliche Sollmiete	€/qm/mtl.	5,46	5,37	5,16	5,04
Leerstand im Geschäftsjahr	Anz.	29	28	39	46
Leerstandsquote	%	4,5	4,3	6,0	7,1

## **1.4 Voraussichtliche Entwicklung (Prognosebericht)**

### **Vermietungen**

Im Geschäftsjahr wurden 63 Wohnungen neu vermietet, davon 18 innerhalb der Genossenschaft. Insgesamt gab es 29 Wohnungsleerstände, 13 entstanden durch Modernisierungsarbeiten bzw. durch Wartezeiten für geplante Wohnungszusammenlegungen. Bei 16 Wohnungen gab es Vermietungsschwierigkeiten.

### **Planung**

Am Heider Hof wird im Februar 2016 der erste Spatenstich für die Neubaumaßnahme von 4 Mehrfamilienhäusern gesetzt (siehe Seite 4 / Neubautätigkeit). Weiterhin sind auch für das Wirtschaftsjahr 2016 Instandhaltungsmaßnahmen eingeplant (Vorjahreskosten: 601 T€).

## **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

### 2.1 Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem Schluss des Geschäftsjahres 2015 nicht eingetreten. Insbesondere sind gravierende Risiken, die die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage negativ beeinflussen könnten, nicht erkennbar.

### 2.2 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.

### 2.3 Gewinnverteilungsvorschlag des Vorstandes

Bilanzgewinn: 51.789,08 €

4,00% jeweils auf die am 1.1.2015 eingezahlten Guthaben (1.294.727,01 €) 51.789,08 €

Der Mitgliederversammlung wird entsprechend der gesetzlichen Regelung vorgeschlagen, an alle Mitglieder eine 4,00% Dividende auszuschütten. Ab dem 1. Januar 2015 ist die Genossenschaft bei Dividendenzahlungen an natürliche Personen gesetzlich verpflichtet, Kirchensteuer einzubehalten und abzuführen, wenn ein Kapitalertragsteuerabzug erfolgt, weil keine Freistellung oder Nichtveranlagungsbescheinigung vorliegt. **Die Mitglieder können für die abgezogene Kapitalertragsteuer, im Rahmen der privaten Steuererklärung, beim Finanzamt eine Erstattung beantragen.** Die dazu notwendige Steuerbescheinigung werden wir nach Auszahlung der Dividende den Mitgliedern zusenden.

Die Dividenden werden mit den noch rückständigen Einzahlungen auf Geschäftsguthaben verrechnet.

Solingen-Gräfrath, 31.12.2015  
10.05.2016

Der Vorstand  
Ruhnau Schmitz Lepke

### 3. Bilanz zum 31. Dezember 2015

Aktiva	Geschäftsjahr		Vorjahr	Passiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EURO	EURO	EURO		EURO	EURO	EURO
<b>Anlagevermögen</b>				<b>Eigenkapital</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>				<b>Geschäftsguthaben</b>			
Entgeltlich erworbene Software		11.019,11	3.611,27	der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	56.350,00		59.500,00
<b>Sachanlagen</b>				der verbleibenden Mitglieder	1.283.720,24		1.294.727,01
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	15.039.126,65		13.863.586,60	aus gekündigten Geschäftsanteilen	1.050,00	1.341.120,24	350,00
Grundstücke ohne Bauten	1,02		1,02	Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 760,00 EURO			(588,90)
Betriebs- und Geschäftsausstattung	95.368,76		89.401,33	<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Bauvorbereitungskosten	203.174,86		0,00	Gesetzliche Rücklage	426.409,91		405.662,25
Geleistete Anzahlungen	37.435,02	15.375.106,31	0,00	davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 20.747,66 EURO			(0,00)
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		15.386.125,42	13.956.600,22	Andere Ergebnisrücklagen	2.453.689,45	2.880.099,36	2.318.749,64
				davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 0,00 EURO			(53.296,78)
<b>Umlaufvermögen</b>				davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 134.939,81 EURO			(0,00)
<b>Andere Vorräte</b>				<b>Bilanzgewinn / Bilanzverlust</b>			
Unfertige Leistungen	1.064.721,14		1.019.501,67	Verlustvortrag	-43.300,02		0,00
Andere Vorräte	4.060,45	1.068.781,59	6.429,63	Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	250.776,57		-43.300,02
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>				Einstellungen in Ergebnisrücklagen	155.687,47	51.789,08	0,00
Forderungen aus Vermietung	8.728,97		6.220,48	<b>Eigenkapital insgesamt</b>		4.273.008,68	4.035.688,88
Sonstige Vermögensgegenstände	20.595,70	29.324,67	210.144,82	<b>Rückstellungen</b>			
<b>Flüssige Mittel</b>				Sonstige Rückstellungen		13.800,00	13.700,00
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		982.176,26	771.097,51	<b>Verbindlichkeiten</b>			
				Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	10.578.519,69		9.270.464,05
<b>Bilanzsumme</b>		<u>17.466.407,94</u>	<u>15.969.994,33</u>	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.003.464,74		1.032.361,77
				Erhaltene Anzahlungen	1.242.587,06		1.229.042,71
				Verbindlichkeiten aus Vermietung	17.034,22		14.255,18
				Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen	320.963,86		355.746,65
				Sonstige Verbindlichkeiten	17.029,69	13.179.599,26	18.735,09
				davon aus Steuern: 3.971,79 EURO			(4.698,15)
				davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 4.598,96 EURO			(6.081,24)
<b>Bilanzsumme</b>		<u>17.466.407,94</u>	<u>15.969.994,33</u>	<b>Bilanzsumme</b>		<u>17.466.407,94</u>	<u>15.969.994,33</u>



## 4. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1.1. bis 31.12.2015

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	EURO	EURO
<b>Umsatzerlöse</b>		
aus der Hausbewirtschaftung	3.550.630,10	3.519.435,99
<b>Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen (Vorjahr: Minderung)</b>	45.219,47	-32.592,83
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>	53.039,95	54.432,65
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>		
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	1.611.121,78	1.490.202,93
<b>Rohergebnis</b>	2.037.767,74	2.051.072,88
<b>Personalaufwand</b>		
Löhne und Gehälter	455.184,36	448.747,85
soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung: 2.831,00 EURO	101.355,81	99.810,17 (2.880,00)
<b>Abschreibungen</b>		
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	670.873,38	982.411,36
<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	103.118,22	102.347,55
<b>Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	1.734,60	3.719,35
<b>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	363.432,18	374.704,50
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	345.538,39	46.770,80
<b>Sonstige Steuern</b>	94.761,82	90.070,82
<b>Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag</b>	250.776,57	-43.300,02
Verlustvortrag	-43.300,02	0,00
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	155.687,47	0,00
<b>Bilanzgewinn / Bilanzverlust</b>	51.789,08	-43.300,02

## 5. Anhang

### 5.1 Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuchs 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

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 sind nicht angefallen.

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. Aufgrund der Umstellung hat sich die Abschreibung in 2015 somit um 548 T€ vermindert. Eine Vergleichbarkeit mit den Vorjahreszahlen ist dadurch nicht gegeben.

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 und zwar: 11.100,- € für Prüfungskosten, 500,- € für die Mitgliederversammlung und die Veröffentlichung des Jahresabschlusses im Bundesanzeiger und 2.200,- € für die Steuerberatung. 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

### 5.3.1 Bilanz

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 1.064.721,14 € (Vorjahr: 1.019.501,67 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen. Im Vorjahr waren unter anderem 200.000,- € an Vorauszahlung für Balkonbauarbeiten enthalten.

Es bestehen keine Verpflichtungen aus zugesagten Pensionen und Betriebsrenten.

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

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	8.728,97	(6.220,48)	0,00	(0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	20.595,70	(210.144,82)	0,00	(0,00)
Gesamtbetrag	29.324,67	(216.365,30)	0,00	(0,00)

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

Verbindlichkeiten	Insgesamt		Davon					
			Restlaufzeit			gesichert		
		Vorjahr	unter 1 Jahr	Vorjahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		Art der Sicherheit <sup>1)</sup>
	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	10.578.519,69	9.270.464,05	428.749,49	336.196,27	1.745.205,41	8.404.564,79	10.566.809,32	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.003.464,74	1.032.361,77	40.076,33	38.747,88	179.595,79	783.792,62	1.003.464,74	GPR
Erhaltene Anzahlungen	1.242.587,06	1.229.042,71	1.242.587,06	1.229.042,71	0,00	0,00	0,00	-
Verbindlichkeiten aus Vermietung	17.034,22	14.255,18	17.034,22	14.255,18	0,00	0,00	0,00	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	320.963,86	355.746,65	320.963,86	355.746,65	0,00	0,00	0,00	-
Sonstige Verbindlichkeiten	17.029,69	18.735,09	17.029,69	18.735,09	0,00	0,00	0,00	-
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>13.179.599,26</b>	<b>11.920.605,45</b>	<b>2.066.440,65</b>	<b>1.992.723,78</b>	<b>1.924.801,20</b>	<b>9.188.357,41</b>	<b>11.570.274,06</b>	<b>GPR</b>

1)GPR = Grundpfandrecht

#### Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	Zuschreibungen	Abschreibungen (Kumulierte)	Buchwert am 31.12.2015	Abschreibungen des Geschäftsjahres
	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>								
Entgeltlich erworbene Software	45.251,01	13.381,97	3.845,35	0,00	0,00	43.768,52	11.019,11	5.974,13
<b>Sachanlagen</b>								
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	25.696.184,11	1.819.869,27	0,00	0,00	0,00	12.476.926,73	15.039.126,65	644.329,22
Grundstücke ohne Bauten	1,02	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,02	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	191.319,82	26.537,46	1.184,92	0,00	0,00	121.303,60	95.368,76	20.570,03
Bauvorbereitungskosten	0,00	203.174,86	0,00	0,00	0,00	0,00	203.174,86	0,00
Geleistete Anzahlungen	0,00	37.435,02	0,00	0,00	0,00	0,00	37.435,02	0,00
	25.887.504,95	2.087.016,61	1.184,92	0,00	0,00	12.598.230,33	15.375.106,31	664.899,25
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>25.932.755,96</b>	<b>2.100.398,58</b>	<b>5.030,27</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>12.641.998,85</b>	<b>15.386.125,42</b>	<b>670.873,38</b>

### 5.3.2 Gewinn- und Verlustrechnung

Außerordentliche Erträge und Aufwendungen sind nicht angefallen.

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

### 5.4. Sonstige Angaben

Haftungsverhältnisse im Sinne von §§ 251, 268 Abs. 7 HGB bestanden nicht.

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

Die Genossenschaft besitzt keine Kapitalanteile an anderen Unternehmen.

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeitbeschäftigte		Teilzeitbeschäftigte	
	2015	2014	2015	2014
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.

#### Mitgliederbewegung:

	Zahl der Mitglieder		Anteile der Mitglieder	
	2015	2014	2015	2014
Anfang	1156	1179	3718	3783
Zugang	56	42	183	136
Abgang	-63	-65	-209	-201
Ende	1149	1156	3692	3718

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 11.006,77 € auf einen Gesamtbetrag von 1.283.720,24 € vermindert.

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

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

#### 5.4.1 Prüfungsverband

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

## 5.4.2 Organe der Genossenschaft

### Mitglieder des Vorstandes

Friedhelm Ruhnau	Hauptamtliches Vorstandsmitglied / Geschäftsführer
Barbara Lepke Lothar Schmitz	Steuerfachangestellte Malermeister

### Mitglieder des Aufsichtsrates

Harry Rinas (Vorsitzender)	Gewerkschaftssekretär
Bastian Schumacher	Kaufmännischer Angestellter
Daniel Kaiser (ab 23 Juni 2015)	Versicherungskaufmann
Esters Sandra (ab 23 Juni 2015)	Bürokauffrau
Hans Steinheuer (bis 23 Juni 2015)	Versicherungskaufmann
Johannes Höhn (bis 23 Juni 2015)	Justizbeamter
Jörg Pauli (bis 23 Juni 2015)	Kaufmännischer Angestellter
Karsten Leo	Anlagenmechaniker
Ulrich Strickhausen	Technischer Angestellter

## 5.5. weitere Angaben

Die zur Verabschiedung des Jahresabschlusses 2014 erforderliche 92. ordentliche Mitgliederversammlung fand am 23. Juni 2015 im Saale der ev. Kirchengemeinde Ketzberg, Tersteegenstrasse 52, statt.

Mit der jetzigen, 93. ordentliche Mitgliederversammlung, scheiden gemäß Satzung die Genossenschafter Ulrich Strickhausen und Bastian Schumacher aus dem Aufsichtsrat aus.

Im Berichtsjahr fanden

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

statt.

Solingen-Gräfrath, 31.12.2015  
10.05.2016

Der Vorstand  
Ruhnau Schmitz Lepke

## 6. Bericht des Aufsichtsrates zum Geschäftsjahr 2015

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 2015 in der vorliegenden Form zu genehmigen,
2. den Vorschlag des Vorstandes über die Verwendung des Bilanzgewinnes zuzustimmen,
3. dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2015 Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat dankt allen Mitgliedern die im Geschäftsjahr 2015 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 2016

Der Aufsichtsrat