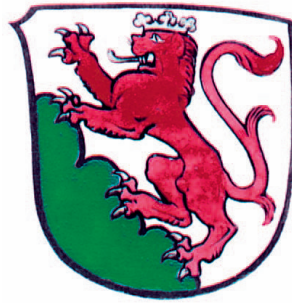


Allgemeine
Wohnungsbaugenossenschaft
des Amtes Griten eG



Geschäftsbericht 2016

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2016

A. Darstellung des Geschäftsverlaufs

Gesamtwirtschaftliche Lage und voraussichtliche Entwicklung in Deutschland

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

Die stabile Lohnentwicklung und die niedrigen Preissteigerungsraten lassen den privaten Konsum lebhaft expandieren. Aber auch die Konsumausgaben des Staates nehmen im Zusammenhang mit der Flüchtlingsmigration kräftig zu.

Hingegen leistet die Industrie im Vergleich zu früheren Erholungsphasen nur einen unterdurchschnittlichen Beitrag. Die außerordentlich günstigen Finanzierungsbedingungen geben den Unternehmen keine wesentlichen Impulse für die Investitionstätigkeit im Inland. Die Zinsentwicklung zwischen Ende 2015 und Ende 2016 war erneut durchweg negativ. In allen Fristigkeitsbereichen gingen zwischen den jeweiligen Stichtagen die Effektivzinssätze zurück.

Von Januar bis November 2016 wurde in Deutschland der Bau von insgesamt 340.000 Wohnungen genehmigt. Das waren 23 % oder rund 63.600 Baugenehmigungen für Wohnungen mehr als in den ersten elf Monaten 2015 und bereits 8,5 % oder rund 26.700 genehmigte Wohnungen mehr als im gesamten Jahr 2015. Eine höhere Zahl an genehmigten Wohnungen hatte es in den ersten elf Monaten eines Jahres zuletzt im Jahr 1999 gegeben (403.000).

Die Nettokaltmieten liegen bei den Unternehmen, die dem Gesamtverband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Berlin angeschlossen sind, im Bundesdurchschnitt bei 5,36 EUR/m² und damit deutlich unter dem Durchschnitt der bundesweiten Bestandsmieten, der bei 5,71 EUR/m² liegt. ⁽¹⁾

Die Durchschnittsmiete der Bestandswohnungen der Allgemeine Wohnungsbaugenossenschaft des Amtes Gruiten eG betrug im Geschäftsjahr 4,48 EUR/m² und liegt damit noch weit unter den vorgenannten Durchschnittsmieten.

(1) VdW Rheinland Westfalen, Informationen zur gesamtwirtschaftlichen Lage und zur Branchenentwicklung, Stand 25.01.2017

1. Geschäftstätigkeit

Bewirtschaftung des eigenen Bestandes

Im Anlagevermögen der Genossenschaft werden unverändert gegenüber dem Vorjahr folgende Grundstücksflächen ausgewiesen:

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	30.009 m ²
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten	<u>1.031 m²</u>
	31.040 m ²
	=====

In der Gesamtfläche sind Erbbaurechtsgrundstücke mit 11.410 m² enthalten. Am Ende des Geschäftsjahres bewirtschaftete unsere Genossenschaft einen Bestand von 258 Wohnungen in 45 Häusern, 1 gewerbliche Einheit und 149 Garagen/Stellplätze.

Die Gesamtwohnfläche beträgt 15.658 m² und die Nutzfläche der Gewerbeeinheit 62 m².

2. Umsatzentwicklung

Die Umsatzerlöse zeigen in der Entwicklung folgendes Bild:

		2016	2015	2014
	Erlöse aus	EUR	EUR	EUR
1. a	Wohnungsmieten	841.572,41	839.014,91	835.507,64
1. b	Garagen- und Stellplatzmieten	34.762,42	33.949,02	31.551,60
2. a	der Umlage von Wasser- und Abwasserkosten	82.409,55	81.349,46	80.170,70
2. b	der Umlage von Heizkosten	87.218,03	80.941,02	99.288,73
2. c	der Umlage von Betriebskosten	172.697,92	172.908,39	175.685,58
3.	Erlösschmälerungen	-8.748,15	-15.412,33	-13.038,86
4.	Andere Erlöse aus der Hausbewirtschaftung	0,00	647,55	130,41
		<u>1.209.912,18</u>	<u>1.193.398,02</u>	<u>1.209.295,80</u>
zu 1. a	Durchschnittsmiete je m ² / mtl.	4,48	4,47	4,45
zu 2. a	Aufwand je m ² / mtl	0,44	0,43	0,43
zu 2. b	Aufwand je m ² / mtl	0,76	0,71	0,87
zu 2. c	Aufwand je m ² / mtl	0,92	0,92	0,94

3. Investitionen

Modernisierung und Instandhaltung

Die Wohnungen der Genossenschaft werden durch Modernisierung und Instandhaltung laufend an die derzeitigen Marktstandards angepasst.

Beispielhaft sind hier zu nennen:

Pappelweg 2, Gruiten,	Wohnungssanierung
Feldstr. 51, Erkrath,	Wohnungssanierung
Pappelweg 6, Gruiten,	Badsanierung
Schildsheider Str. 35,	Badsanierung
Hüttenstr. 5, Erkrath,	Heizungserneuerung
Benzenbergweg 5, Wuppertal-Schöller,	Einbau einer Gaszentralheizung
Schöllerweg 13 – 17, Wuppertal-Schöller,	Kellerdeckendämmung
Schildsheider Str. 35 - 41, Erkrath,	Flachdachsanierung

Die Entwicklung der Investitionen stellt sich wie folgt dar:

	2016	2015	2014
	EUR	EUR	EUR
Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwand	264.751,44	209.032,33	313.540,10

Dadurch trägt die Genossenschaft zu einer erhöhten Wohnzufriedenheit bei und erhält lebensgerechte Wohnungen mit einer guten Rentabilität. Die vorgenannten Investitionen wurden in voller Höhe mit Eigenkapital finanziert.

4. Personalbereich

Die Geschäfte der Genossenschaft werden von 2 nebenamtlichen Vorstandsmitgliedern geführt. Notwendige Schreibarbeiten, Grünflächen- und Raumpflege erledigen geringfügig Beschäftigte oder stundenweise Aushilfskräfte.

Die Buchung der Geschäftsvorfälle und die Aufstellung des Jahresabschlusses werden aufgrund eines Geschäftsbesorgungsvertrags von der Bauverein Haan eG erledigt.

B. Darstellung der Lage

1. Vermögens- und Finanzlage

Die Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft zeigt am Ende des Geschäftsjahres folgende Vermögens- und Kapitalstruktur:

Vermögens- und Finanzlage					
Vermögensstruktur	31.12.2016	%	31.12.2015	%	Veränderung
	TEUR		TEUR		TEUR
Aktiva					
Anlagevermögen	6.112,2	83,9%	6.229,3	83,0%	-117,1
Umlaufvermögen					
- langfristig	0,0	0,0%	0,0	0,0%	0,0
- kurzfristig	1.175,7	16,1%	1.275,8	17,0%	-100,1
Rechnungsabgrenzung	0,0	0,0%	0,0	0,0%	0,0
	7.287,9	100,0%	7.505,1	100,0%	-217,2
Kapitalstruktur					
Kapitalstruktur	31.12.2016	%	31.12.2015	%	Veränderung
	TEUR		TEUR		TEUR
Passiva					
Eigenkapital					
- langfristig	4.252,9	58,4%	4.040,5	53,8%	212,4
- kurzfristig	9,9	0,1%	14,5	0,2%	-4,6
	4.262,8	58,5%	4.055,0	54,0%	207,8
Rückstellungen					
- langfristig	0,0	0,0%	0,0	0,0%	0,0
- kurzfristig	12,0	0,2%	11,0	0,1%	1,0
Fremdkapital					
- langfristig	2.581,9	35,4%	3.005,9	40,1%	-424,0
- kurzfristig	431,2	5,9%	433,2	5,8%	-2,0
	7.287,9	100,0%	7.505,1	100,0%	-217,2

Die Bilanzsumme hat sich um 217,2 TEUR auf 7.287,9 TEUR verringert.

Das Anlagevermögen verringerte sich gegenüber dem Vorjahr um rd. 117,1 TEUR. Die Abschreibungen betragen rd. 147,9 TEUR.

Die Posten des kurzfristigen Umlaufvermögens verringerten sich um rd. 100,1 TEUR. Dies war in erster Linie auf den Rückgang bei den Bankbeständen zurückzuführen. Zum Ende des Geschäftsjahres wurde ein Landesbaudarlehen mit rd. 360 TEUR zurückgezahlt.

Die Erhöhung des Eigenkapitals um rd. 207,8 TEUR resultiert in erster Linie aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2016 und der Zuführung des Vorjahresgewinns zu den Ergebnisrücklagen. Hieraus ergibt sich eine Zunahme der langfristigen Eigenkapitalquote am Gesamtkapital um 4,6 Prozentpunkte auf nunmehr 58,4 %.

Das langfristige Fremdkapital verringerte sich insgesamt um 424 TEUR.

Die langfristigen Vermögensgegenstände am Bilanzstichtag sind durch langfristiges Eigenkapital und Fremdkapital finanziert.

Die Vermögens- und Finanzlage ist geordnet. Die Finanzlage wird sich nach den vorgelegten Planzahlen im laufenden Geschäftsjahr 2017 voraussichtlich wie folgt entwickeln:

Liquiditätsüberschuss Ende 2016	722	TEUR
Voraussichtlicher Überschuss lt. Wirtschaftsplan 2016	148	TEUR
Voraussichtliche Liquiditätsreserve	870	TEUR
	=====	

Die Genossenschaft hat jederzeit ihre finanziellen Verpflichtungen erfüllt. Unter Einbeziehung der Finanzplanung für das kommende Geschäftsjahr ist die Zahlungsbereitschaft auch in 2017 gegeben.

2. Ertragslage

	31.12.2016		31.12.2015		Veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Umsatzerlöse einschließlich Bestandsveränderungen	1.213,5	99,0	1.204,4	99,3	9,1
Andere betriebl. Erträge	12,7	1,0	8,4	0,7	4,3
Betriebsleistung	1.226,2	100,00	1.212,8	100,0	13,4
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	589,2	58,0	519,4	52,0	69,8
Personalaufwand	74,0	7,3	128,6	12,9	-54,6
Abschreibungen	147,9	14,6	147,7	14,8	0,2
Andere betriebliche Aufwendungen	118,3	11,6	111,7	11,2	6,6
Zinsaufwand	50,2	4,9	55,4	5,5	-5,2
Gewinnunabhängige Steuern	36,2	3,6	36,2	3,6	0,0
Aufwendungen für die Betriebsleistung	1.015,8	100,0	999,0	100,0	16,8
Betriebsergebnis	210,4	100,0	213,8	99,9	-3,4
Finanzergebnis	0,0	0,0	0,3	0,1	-0,3
Neutrales Ergebnis	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Jahresüberschuss	210,4	100,0	214,1	100,0	-3,7

Nach dem Wirtschaftsplan wird für das Jahr 2017 ein Gewinn von 148 TEUR erwartet.

Die Ertragslage kann als gesichert angesehen werden. Aufgrund langfristiger Finanzierung unserer Wohnimmobilien ist akut eine Gefährdung der finanziellen Entwicklung unserer Genossenschaft nicht zu befürchten. Die für das Anlagevermögen aufgenommenen Finanzierungsmittel sind durch langfristige Zinsbindungen abgesichert. Im Rahmen des Risikomanagements werden diese laufend überprüft, um auf absehbare Zinsänderungen frühestmöglich reagieren zu können.

C. Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung

Das Geschäftsrisiko der Genossenschaft liegt in der Vermietbarkeit des Wohnungsbestandes. Aufgrund eines geringen Wohnungsüberhangs kann die Vermietungssituation als leicht angespannt angesehen werden. Einzelne gekündigte Wohnungen können aufgrund der Modernisierungsbedürftigkeit nicht ohne Leerstandszeiten wieder vermietet werden. Die im Geschäftsjahr zu verzeichnenden Erlösschmälerungen - sie betragen rd. 1 % der Sollmieten - können vernachlässigt werden.

Der demografische und soziale Wandel und die damit verbundene Änderung der Nachfrage auf den Wohnungsmärkten stellen eine weitere Innovationsherausforderung für die Wohnungswirtschaft dar. Ältere Menschen werden nach 2020 die größte Zielgruppe für die Anbieter am Wohnungsmarkt bilden.

Sie wollen möglichst lange und selbstbestimmt in der eigenen Wohnung leben. Wohnimmobilien und Dienstleistung für ältere Menschen sind gegenwärtig und zukünftig ein Markt mit deutlich wachsenden Chancen für innovative Wohnungsunternehmen.

Eine wichtige Voraussetzung unserer positiven Entwicklung ist die gute Ausstattung unserer Wohnungen. Als Beispiele seien genannt: gute Isolierung der Gebäudehülle und gute technische Ausstattung.

D. Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns

Der Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2016 beträgt 210.422,01 EUR. Hiervon wurden nach Beschluss des Vorstandes und des Aufsichtsrates der gesetzlichen Rücklage 25.000,00 EUR und im Wege von Vorwegzuweisungen 116.0000,00 EUR der Bauerneuerungsrücklage zugewiesen.

Danach weist der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2016 einen Bilanzgewinn von 69.422,01 EUR aus.

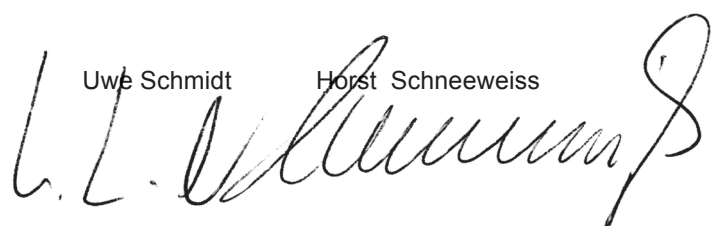
Der Vorstand schlägt vor, den ausgewiesenen Bilanzgewinn der Ergebnismrücklage (hier: Andere Ergebnismrücklagen) zuzuführen.

Erkrath, 30. Mai 2017

Vorstand

Uwe Schmidt

Horst Schneeweiss

The image shows two handwritten signatures in black ink. The signature on the left is for Uwe Schmidt and the one on the right is for Horst Schneeweiss. The signatures are written in a cursive style.

Bilanz zum 31. Dezember 2016

Aktivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		1,00	1,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	6.078.662,36		6.225.603,36
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.286,38		2.286,38
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.107,70		1.419,16
Bauvorbereitungskosten	<u>30.093,38</u>	<u>6.112.149,82</u>	<u>0,00</u>
Anlagevermögen insgesamt:		6.112.150,82	6.229.309,90
Umlaufvermögen			
Unfertige Leistungen und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen		341.030,63	337.448,62
Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	1.254,82		1.675,15
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>2.041,77</u>	3.296,59	5.143,05
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		831.412,94	931.486,42
		<u>7.287.890,98</u>	<u>7.505.063,14</u>

Passivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Jahres ausgeschiedenen Mitglieder	9.900,66		14.521,32
der verbleibenden Mitglieder	<u>348.223,95</u>	358.124,61	346.239,40
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: EUR 2.730,67 (Vorjahr: EUR 4.129,21)			
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	425.000,00		400.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: EUR 25.000,00 (Vorjahr: EUR 25.000,00)			
Bauerneuerungsrücklage	2.295.000,00		2.179.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: EUR 116.000,00 (Vorjahr: EUR 120.000,00)			
Rücklage für Mietausfälle	35.000,00		35.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	<u>1.080.281,30</u>	3.835.281,30	1.011.164,39
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt EUR 69.116,91 (Vorjahr: EUR 65.233,94)			
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	210.422,01		214.116,91
Einstellung in Ergebnisrücklagen	<u>-141.000,00</u>	<u>69.422,01</u>	<u>-145.000,00</u>
Eigenkapital insgesamt		4.262.827,92	4.055.042,02
Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen		12.000,00	11.000,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.581.918,26		3.005.862,57
Erhaltene Anzahlungen	376.603,20		373.210,67
Verbindlichkeiten aus Vermietung	5.264,33		3.802,15
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	39.042,69		46.205,29
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>10.234,58</u>	3.013.063,06	9.940,44
davon aus Steuern: EUR 66,50 (Vorjahr: EUR 199,50)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 296,57 (Vorjahr: EUR 1.052,95)			
		<u><u>7.287.890,98</u></u>	<u><u>7.505.063,14</u></u>

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2016

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		1.209.912,18	1.193.398,02
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		3.582,01	10.964,13
Sonstige betriebliche Erträge		12.715,39	8.431,12
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		<u>-589.226,76</u>	<u>-519.358,45</u>
Rohergebnis		636.982,82	693.434,82
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-58.774,82		-60.954,55
b) soziale Abgaben	<u>-15.171,66</u>	-73.946,48	-67.636,98
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-147.905,30	-147.729,39
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-118.303,40	-111.658,38
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		50,14	307,12
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-50.233,27	-55.423,23
Steuern vom Einkommen und Ertrag		<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
Ergebnis nach Steuern		246.644,51	250.339,41
Sonstige Steuern		<u>-36.222,50</u>	<u>-36.222,50</u>
Jahresüberschuss		210.422,01	214.116,91
Einstellung aus dem Jahresüberschuss in die Ergebnisrücklagen		<u>-141.000,00</u>	<u>-145.000,00</u>
Bilanzgewinn		<u>69.422,01</u>	<u>69.116,91</u>

Anhang 2016

A. Allgemeine Angaben

Die Genossenschaft firmiert unter dem Namen „Allgemeine Wohnungsbaugenossenschaft des Amtes Gruiten eG“. Sie hat ihren Sitz in 40699 Erkrath und ist im Genossenschaftsregister des Amtsgerichts Wuppertal unter der Nummer GnR 246 eingetragen. Der Jahresabschluss 2016 wurde gemäß den §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) sowie nach den einschlägigen Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes und den Regelungen der Satzung der Genossenschaft aufgestellt.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach dem vorgeschriebenen Formblatt in der Fassung vom Januar 2017. Die Erstellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2016 erfolgte erstmals nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des BilRUG. Die neu formulierte Umsatzerlösdefinition des § 277 HGB Abs. 1 n. F. wurde im Berichtsjahr umgesetzt.

Durch die erstmalige Anwendung des BilRUG sind die Vorjahreszahlen der Umsatzerlöse und der sonstigen betrieblichen Erlöse aufgrund der Neufassung des § 277 Abs. 1 HGB nicht vergleichbar. Die Vorjahresbeträge wurden aus dem festgestellten Jahresabschluss 2015 übernommen; sie sind mit den entsprechenden Zahlen des Geschäftsjahres vergleichbar. Umgliederungen i. S. d. BilRUG waren nur für Erträge aus Renovierungsverpflichtungen erforderlich, die jetzt in den sonstigen betrieblichen Erträgen enthalten sind. Im Vorjahr waren diese Erträge (657,55 €) noch in den Umsatzerlösen enthalten.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das branchenübliche Gesamtkostenverfahren gewählt. Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Soweit Bilanzierungswahlrechte bestehen, wird in folgenden Fällen eine Bilanzierung vorgenommen:

Die immateriellen Vermögensgegenstände wurden mit den Anschaffungskosten bewertet und wurden entsprechend einer voraussichtlichen Nutzung von vier Jahren abgeschrieben.

Das gesamte Sachanlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Die Herstellungskosten wurden auf der Grundlage der Vollkosten ermittelt. Diese setzen sich aus Fremdkosten und Eigenleistungen zusammen. Die Abschreibungen auf Wohnbauten werden nach der Restnutzungsdauer unter Annahme einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und bei einem Objekt für die Modernisierungsmaßnahmen von 30 Jahren vorgenommen. Den Abschreibungen auf Garagen liegt eine Nutzungsdauer von 40 Jahren zugrunde.

Die Abschreibungen auf Betriebs- und Geschäftsausstattungen werden nach den gesetzl. Vorschriften vorgenommen. Ab dem Geschäftsjahr 2008 wurden Anlagegüter mit einem Wert von 150,00 € bis 1.000,00 € zusammengefasst und mit 20% abgeschrieben.

Die unfertigen Leistungen betreffen noch nicht abgerechnete Betriebskosten. Diese enthalten neben den Fremdkosten auch Leistungen des Regiebetriebes "Hauswart und Gartenpflege". Von den unfertigen Leistungen wurden 3.000,00 € wertberichtigt.

Bei den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen wurden erkennbare Risiken durch Abschreibungen berücksichtigt.

Rückstellungen wurden entsprechend § 249 Abs. 1 HGB für ungewisse Verbindlichkeiten gebildet und nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung bemessen. Es sind folgende Rückstellungen in einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

Prüfungskosten für das Geschäftsjahr 2016	11.000,00 €
Jahresabschluss, Mitgliederversammlung und Veröffentlichung	1.000,00 €

Die Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag passiviert.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

1. Die verkürzte Darstellung der Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist nachfolgend dargestellt:

Verkürzte Darstellung der Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens

	Herstellungs- kosten	Zugänge im Geschäftsjahr	Abgänge im Geschäftsjahr	Umbuchungen im Geschäftsjahr	Kumulierte Abschreibungen	Buchwert am 31.12.16	Abschreibungen im Geschäftsjahr
	€	€	€	€	€	€	€
<u>Immaterielle Vermögensgegenstände</u>							
Entgeltlich erworbene Lizenzen	5.221,56	0,00	0,00	0,00	5.220,56	1,00	0,00
<u>Sachanlagen</u>							
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	10.664.064,53	0,00	0,00	0,00	4.585.402,17	6.078.662,36	146.941,00
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	115.169,11	0,00	0,00	0,00	112.882,73	2.286,38	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	19.685,19	652,84	188,87	0,00	19.041,46	1.107,70	964,30
Bauvorbereitungskosten	0,00	30.093,38	0,00	0,00	0,00	30.093,38	0,00
	10.798.918,83	30.746,22	188,87	0,00	4.717.326,36	6.112.149,82	147.905,30
	10.804.140,39	30.746,22	188,87	0,00	4.722.546,92	6.112.150,82	147.905,30

2. Die Position Unfertige Leistungen beinhaltet ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten.
3. In der Position Sonstige Vermögensgegenstände sind keine Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.
4. Es bestanden im Geschäftsjahr Forderungen in Höhe von 3.296,59 € (Vorjahr 6.818,20 €), davon 0,00 € mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.
5. Die folgende Tabelle zeigt die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte. Die Vorjahreszahlen sind kursiv in Klammern aufgeführt.

Verbindlichkeitspiegel	insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit				gesichert	Art der
		unter 1 Jahr	über 1 Jahr	1-5 Jahre	über 5 Jahre		
	€	€	€	€	€		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.581.918,26 <i>(3.005.862,57)</i>	263.397,39 <i>(67.631,61)</i>	2.318.520,87 <i>(2.938.230,96)</i>	220.087,14 <i>(278.637,88)</i>	2.098.433,73 <i>(2.659.593,08)</i>	2.581.918,26 <i>(3.005.862,57)</i>	GPR *
Erhaltene Anzahlungen	376.603,20 <i>(373.210,67)</i>	376.603,20 <i>(373.210,67)</i>					
Verbindlichkeiten aus Vermietung	5.264,33 <i>(3.802,15)</i>	5.264,33 <i>(3.802,15)</i>					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	39.042,69 <i>(46.205,29)</i>	39.042,69 <i>(46.205,29)</i>					
Sonstige Verbindlichkeiten	10.234,58 <i>(9.940,44)</i>	2.370,61 <i>(2.397,34)</i>	7.863,97 <i>(7.543,10)</i>	0,00 <i>(72,29)</i>	7.863,97 <i>(7.470,81)</i>		
	3.013.063,06 <i>(3.439.021,12)</i>	686.678,22 <i>(493.247,06)</i>	2.326.384,84 <i>(2.945.774,06)</i>	220.087,14 <i>(278.710,17)</i>	2.106.297,70 <i>(2.667.063,89)</i>	2.581.918,26 <i>(3.005.862,57)</i>	

6. In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind Aufwendungen für frühere Jahre von rd. 0,5 T€ enthalten.
7. Die Position Sonstige betriebliche Erträge enthält 2.568,10 € an Erträgen aus Renovierungsverpflichtungen, die bislang unter der Position Erlöse aus der Hausbewirtschaftung auszuweisen waren.

D. Sonstige Angaben

1. Es bestehen keine aus der Bilanz nicht ersichtliche Haftungsverhältnisse im Sinne von §§ 251 und 268 Abs. 7 HGB.
2. Finanzielle Verpflichtungen, die nicht in der Bilanz ausgewiesen oder vermerkt sind, bestehen nicht.
3. Das Bestellobligo aus vergebenen Aufträgen kann durch Eigenmittel gedeckt werden.
4. Die Genossenschaft besitzt keine Kapitalbeteiligung an anderen Unternehmen.
5. Feste Dauerbeschäftigungsverhältnisse mit Arbeitnehmern bestanden nicht. Die Geschäfte der Genossenschaft werden von zwei Vorstandsmitgliedern nebenamtlich geführt. Die Buchung der Geschäftsvorfälle und die Aufstellung des Jahresabschlusses werden aufgrund eines Geschäftsbesorgungsvertrags von der Bauverein Haan eG erledigt.

6. Mitgliederbewegung

	Mitglieder	Anteile
Bestand am 01.01.2016	308	1.134
Zugang	14	41
Abgang 2016		
durch Kündigung	-7	-21
durch Tod	-6	-16
durch Übertragung	-1	-3
durch Ausschluss	0	0
	-14	-40
Bestand am 31.12.2016	308	1.135

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 1.984,55 € erhöht.

7. Am Bilanzstichtag bestanden keine Forderungen an Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrat.

8. Zuständiger Prüfungsverband: Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
Rheinland Westfalen e.V.
Goltsteinstr. 29
40211 Düsseldorf

9. Mitglieder des Vorstandes Horst Schneeweiss Sprecher des Vorstandes
Uwe Schmidt

10. Mitglieder des Aufsichtsrates Johannes Silkenbeumer Vorsitzender
Bernd Swillims stellv. Vorsitzender
Diethelm Beer Schriftführer
Jens Lemke

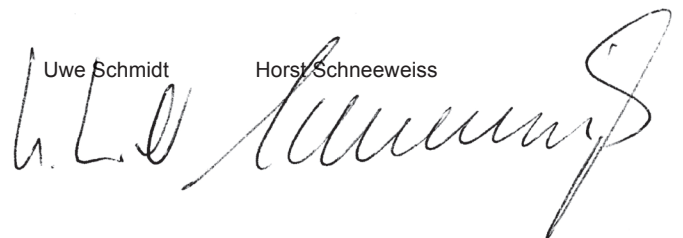
11. Gewinnverteilung

Bei Aufstellung des Jahresabschlusses 2016 wurden vom Jahresüberschuss in Höhe von 210.422,01 € gemäß § 40 Absatz 1 und 2 der Satzung 25.000,00 € in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Darüber hinaus wurden gemäß § 40 Absatz 3 der Satzung im Rahmen von Vorwegzuweisungen 116.000,00 € in die Bauerneuerungsrücklage eingestellt.

Der Mitgliederversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung vorgeschlagen. Es wird weiterhin vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von 69.422,01 € der Ergebnisrücklage zuzuführen.

Erkrath, 30. Mai 2017

Vorstand

Uwe Schmidt Horst Schneeweiss


Bericht des Aufsichtsrates

Im Berichtsjahr hat sich der Aufsichtsrat vom Vorstand in insgesamt 4 gemeinsamen Sitzungen laufend über die wirtschaftliche Lage und die Instandhaltung und Modernisierung des genossenschaftlichen Bestands unterrichten lassen. Die satzungsgemäß erforderlichen Beschlüsse wurden gefasst.

Außerdem wurde eine Sitzung zur Konstituierung des Aufsichtsrates abgehalten.

Der Prüfungsausschuss hat in 2 Sitzungen das Rechnungswesen, das Inventar und den Jahresabschluss geprüft.

Turnusmäßig scheiden gemäß § 24 Abs.4 der Satzung die Aufsichtsratsmitglieder

Herr Silkenbeumer und

Herr Beer

aus. Die Mitglieder können nach der Satzung wiedergewählt werden.

Der Aufsichtsrat schlägt der Mitgliederversammlung die Wiederwahl vor.

Ferner schlägt der Aufsichtsrat der Mitgliederversammlung vor, Herrn Werner Röhrich, als weiteres Mitglied in den Aufsichtsrat zu wählen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung:

den Geschäftsbericht des Vorstandes anzunehmen,
den Jahresabschluss 2016 in der vorgelegten Form festzustellen und
dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2016 zuzustimmen.

Für die im abgelaufenen Geschäftsjahr geleistete gute Zusammenarbeit dankt der Aufsichtsrat dem Vorstand sowie den ehrenamtlich und nebenamtlich tätigen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern.

Erkrath, den 31. Mai 2017

Johannes Silkenbeumer

Vorsitzender des Aufsichtsrates

