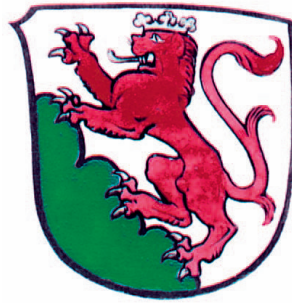


Allgemeine
Wohnungsbaugenossenschaft
des Amtes Griten eG



Geschäftsbericht 2017

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2017

A. Darstellung des Geschäftsverlaufs

Gesamtwirtschaftliche Lage und voraussichtliche Entwicklung in Deutschland

Der Aufschwung der deutschen Wirtschaft hat an Stärke und Breite gewonnen. Neben den Konsumausgaben trugen das Auslandsgeschäft und die Investitionen zur Expansion bei. Da die Konjunktur bereits seit einiger Zeit kräftig aufwärtsgerichtet ist, machen sich in einigen Segmenten der Wirtschaft erste Zeichen einer Anspannung bemerkbar. Am Arbeitsmarkt hat die Zahl der gemeldeten Stellen deutlich zugenommen, und es dauert immer länger, bis eine gemeldete Stelle besetzt werden kann. Insbesondere in der Baubranche geben mehr und mehr Unternehmen an, dass ein Mangel an Arbeitskräften ihre Produktion beeinträchtigt. In diesem Sektor steigen die Preise inzwischen recht kräftig. Auch die Erzeugerpreise (ohne Energieträger) sind im bisherigen Verlauf des Jahres merklich gestiegen, während sich die Teuerung auf der Verbraucherebene allenfalls moderat erhöht hat.

Im Jahr 2017 wurden in Deutschland 7,8 % oder 26 400 weniger Baugenehmigungen von Wohnungen insgesamt erteilt als in den ersten elf Monaten 2016. Von Januar bis November 2017 wurde der Bau von insgesamt 313 700 Wohnungen genehmigt. Darunter fallen alle Genehmigungen für Baumaßnahmen zur Erstellung neuer sowie an bestehenden Wohn- und Nichtwohngebäuden. Im Dreimonatsvergleich nahm die Zahl der genehmigten Wohnungen von September bis November 2017 im Vergleich zum entsprechenden Vorjahreszeitraum um 11,6 % ab.

Die im Gesamtverband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Berlin (GdW) und seinen Regionalverbänden organisierten Wohnungsunternehmen haben im Jahr 2017 rund 13,8 Mrd. Euro in die Bewirtschaftung und den Neubau von Wohnungen investiert. Das sind knapp 16 Prozent mehr als im Vorjahr. Im Durchschnitt flossen damit im letzten Jahr rd. 38 Mio. Euro täglich in Deutschlands Wohnungen und in den Wohnungsneubau. Die Situation auf den deutschen Wohnungsmärkten hat sich in den attraktiven Ballungsräumen und den wachstumsstarken Regionen in den letzten sieben Jahren sehr rasch von einer weitgehend ausgeglichenen zu einer angespannten Marktkonstellation verändert. Der jährliche Neubaubedarf von etwa 400.000 Wohnungen wird durch die derzeitige Bautätigkeit trotz deutlicher Belebung bei Weitem nicht erreicht.

Die Mieten der GdW-Unternehmen betragen im Durchschnitt 5,51 EUR/m² und liegen noch deutlich unter dem Mittel der Bestandsmieten in Deutschland (5,78 EUR/m²). Von 2015 auf 2016 sind die Mieten bei GdW-Unternehmen im Schnitt um 1,6 % gestiegen. (1)

Die Durchschnittsmiete der Bestandswohnungen der Allgemeine Wohnungsbaugenossenschaft des Amtes Gruiten eG betrug im Geschäftsjahr 4,51 EUR/m² und liegt damit noch weit unter den vorgeannten Durchschnittsmieten.

(1) VdW Rheinland Westfalen, Informationen zur gesamtwirtschaftlichen Lage und zur Branchenentwicklung, Stand 22.01.2018

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:

	2017	2016	2015	2014
Erlöse aus	EUR	EUR	EUR	EUR
1. a Wohnungsmieten	846.608,77	841.572,41	839.014,91	835.507,64
1. b Garagen- und Stellplatzmieten	34.842,24	34.762,42	33.949,02	31.551,60
2. a der Umlage von Wasser- und Abwasserkosten	84.206,27	82.409,55	81.349,46	80.170,70
2. b der Umlage von Heizkosten	89.297,17	87.218,03	80.941,02	99.288,73
2. c der Umlage von Betriebskosten	175.745,34	172.697,92	172.908,39	175.685,58
3. Erlösschmälerungen	-12.751,50	-8.748,15	-15.412,33	-13.038,86
4. Andere Erlöse aus der Hausbewirtschaftung	0,00	0,00	647,55	130,41
	<u>1.217.948,29</u>	<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.	4,51	4,48	4,47	4,45
zu 2. a Aufwand je m ² / mtl.	0,45	0,44	0,43	0,43
zu 2. b Aufwand je m ² / mtl.	0,78	0,76	0,71	0,87
zu 2. c Aufwand je m ² / mtl.	0,94	0,92	0,92	0,94

3. Investitionen

Modernisierung und Instandhaltung

Häuser und Wohnungen der Genossenschaft werden durch Modernisierung und Instandhaltung laufend an die aktuellen Marktstandards angepasst.

So wurden beispielsweise im Berichtsjahr Balkone an den in Haan-Gruiten gelegenen Objekten Pappelweg 6, 7 und 9 angebaut. 2 Wohnungen erhielten hierbei einen direkten Zugang von der Wohnung zum Garten bzw. zu einer Terrasse. Des Weiteren erhielten die Häuser einen neuen Anstrich. Abschließend wurden die Außenanlagen im Bereich der Balkone den Erfordernissen entsprechend umgestaltet. Die im Zuge des Balkonbaus angefallenen Bau- und Baunebenkosten betrugen rd. 315 TEUR und wurden aktiviert.

Darüber hinaus wurden auch wieder einzelne Wohnungen modernisiert:

Pappelweg 6, Gruiten,	Wohnungsmodernisierung
Pappelweg 1, Gruiten,	Badsanierung
Dorfstraße 2 d,	Badsanierung
Hüttenstr. 7, Erkrath,	Badsanierung und Erneuerung der Gastherme
Dorfstraße 2 a-d,	Neuanlage einer Wegebeleuchtung

Die Entwicklung der gesamten Investitionen stellt sich wie folgt dar:

	2017	2016	2015
	EUR	EUR	EUR
Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwand	527.341,45	264.751,44	209.032,33

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	31.12.2017	%	Vorjahr	%	Veränderung
	TEUR		TEUR		TEUR
Aktiva					
Anlagevermögen	6.250,7	85,6%	6.112,2	83,9%	138,5
Umlaufvermögen					
- langfristig	0,0	0,0%	0,0	0,0%	0,0
- kurzfristig	1.050,8	14,4%	1.175,7	16,1%	-124,9
Rechnungsabgrenzung	0,0	0,0%	0,0	0,0%	0,0
	7.301,5	100,0%	7.287,9	100,0%	13,6
Kapitalstruktur	31.12.2017	%	Vorjahr	%	Veränderung
	TEUR		TEUR		TEUR
Passiva					
Eigenkapital					
- langfristig	4.528,8	62,0%	4.252,9	58,4%	275,9
- kurzfristig	14,5	0,2%	9,9	0,1%	4,6
	4.543,3	62,2%	4.262,8	58,5%	280,5
Rückstellungen					
- langfristig	0,0	0,0%	0,0	0,0%	0,0
- kurzfristig	13,9	0,2%	12,0	0,2%	1,9
Fremdkapital					
- langfristig	2.318,5	31,8%	2.581,9	35,4%	-263,4
- kurzfristig	425,8	5,8%	431,2	5,9%	-5,4
	7.301,5	100,0%	7.287,9	100,0%	13,6

Die Bilanzsumme hat sich um 13,6 TEUR auf 7.301,5 TEUR erhöht.

Das Anlagevermögen erhöhte sich aufgrund der vorgenommenen Aktivierung der Bau- und Baunebenkosten für den Balkonanbau bei den Objekten in Haan-Gruiten. Die planmäßigen Abschreibungen auf Gebäudeherstellungskosten betragen rd. 163 TEUR.

Die Posten des kurzfristigen Umlaufvermögens verringerten sich um rd. 125 TEUR. Dies war in erster Linie auf den Rückgang bei den Bankbeständen zurückzuführen, da zum einen die getätigten Investitionen für Modernisierung und Instandhaltung aus eigenen Mitteln finanziert und andererseits drei Darlehen der Kreissparkasse Düsseldorf zum Auslauf der Zinsfestschreibungszeit mit insgesamt rd. 212 TEUR zurückgezahlt wurden.

Die Erhöhung des Eigenkapitals um rd. 280 TEUR resultiert in erster Linie aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2017 und der Zuführung des Vorjahresgewinns zu den Ergebnisrücklagen. Hieraus ergibt sich eine Zunahme der langfristigen Eigenkapitalquote am Gesamtkapital um 3,7 Prozentpunkte auf nunmehr 62,2 %.

Das langfristige Fremdkapital verringerte sich aufgrund der planmäßigen Tilgungen und der Rückzahlung der vorgenannten Darlehen insgesamt um 263,4 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 2018 voraussichtlich wie folgt entwickeln:

Liquiditätsüberschuss Ende 2017	597	TEUR
Voraussichtlicher Überschuss lt. Wirtschaftsplan 2018	<u>203</u>	<u>TEUR</u>
Voraussichtliche Liquiditätsreserve	800	TEUR
	=====	

Die Genossenschaft hat jederzeit ihre finanziellen Verpflichtungen erfüllt. Unter Einbeziehung der Finanzplanung für das kommende Geschäftsjahr ist die Zahlungsbereitschaft auch in 2018 gegeben.

2. Ertragslage

	31.12.2017		Vorjahr		Veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Umsatzerlöse einschließlich Bestandsveränderungen	1.223,9	98,7	1.213,5	99,0	10,4
Andere betriebl. Erträge	16,1	1,3	12,7	1,0	3,4
Betriebsleistung	1.240,0	100,00	1.226,2	100,0	13,8
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	533,7	55,2	589,2	58,0	-55,5
Personalaufwand	75,1	7,8	74,0	7,3	1,1
Abschreibungen	163,6	16,9	147,9	14,6	15,7
Andere betriebliche Aufwendungen	113,5	11,7	118,3	11,6	-4,8
Zinsaufwand	39,2	4,1	50,2	4,9	-11,0
Gewinnunabhängige Steuern	41,0	4,2	36,2	3,6	4,8
Aufwendungen für die Betriebsleistung	966,1	100,0	1.015,8	100,0	-49,7
Betriebsergebnis	273,9	100,0	210,4	100,0	63,5
Finanzergebnis	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Neutrales Ergebnis	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Jahresüberschuss	273,9	100,0	210,4	100,0	63,5

Nach dem Wirtschaftsplan wird für das Jahr 2018 ein Gewinn von 203 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. Einzelne gekündigte Wohnungen können aufgrund der Modernisierungsbedürftigkeit nicht ohne Leerstandszeiten wieder vermietet werden. Die im Geschäftsjahr zu verzeichnenden Erlösschmälerungen – sie betragen rd. 1,5 % der Sollmieten – sind nicht bestandsgefährdend und können somit 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 und Häuser. Als Beispiele seien genannt: gute Isolierung der Gebäudehülle und gute technische Ausstattung.

D. Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns

Der Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2017 beträgt 273.938,93 EUR. Hiervon wurden nach Beschluss des Vorstandes und des Aufsichtsrates der gesetzlichen Rücklage 30.000,00 EUR und im Wege von Vorwegzuweisungen 173.000,00 EUR der Bauerneuerungsrücklage zugewiesen.

Danach weist der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2017 einen Bilanzgewinn von 70.938,93 EUR aus.

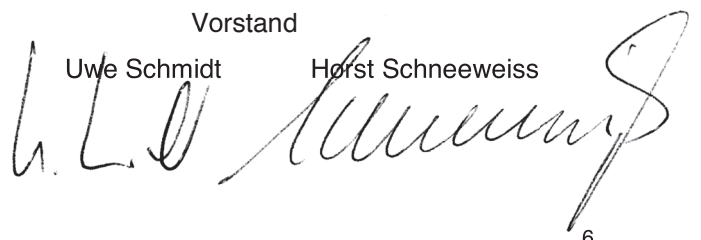
Der Vorstand schlägt vor, den ausgewiesenen Bilanzgewinn der Ergebnissrücklage (hier: Andere Ergebnissrücklagen) zuzuführen.

Erkrath, 30. Mai 2018

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. Both signatures are written in a cursive, flowing style.

Bilanz zum 31. Dezember 2017

Aktivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		1,00	1,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	6.230.780,36		6.078.662,36
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.286,38		2.286,38
Betriebs- und Geschäftsausstattung	602,25		1.107,70
Bauvorbereitungskosten	<u>17.008,90</u>	<u>6.250.677,89</u>	<u>30.093,38</u>
Anlagevermögen insgesamt:		6.250.678,89	6.112.150,82
Umlaufvermögen			
Unfertige Leistungen und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen		346.968,47	341.030,63
Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	696,84		1.254,82
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>12.522,77</u>	13.219,61	2.041,77
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		690.668,14	831.412,94
		<u>7.301.535,11</u>	<u>7.287.890,98</u>

Passivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Jahres ausgeschiedenen Mitglieder	14.525,66		9.900,66
der verbleibenden Mitglieder	<u>350.108,12</u>	364.633,78	348.223,95
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: EUR 3.745,38 (Vorjahr: EUR 2.730,67)			
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	455.000,00		425.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: EUR 30.000,00 (Vorjahr: EUR 25.000,00)			
Bauerneuerungsrücklage	2.468.000,00		2.295.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: EUR 173.000,00 (Vorjahr: EUR 116.000,00)			
Rücklage für Mietausfälle	35.000,00		35.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	<u>1.149.703,31</u>	4.107.703,31	1.080.281,30
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt EUR 69.422,01 (Vorjahr: EUR 69.116,91)			
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	273.938,93		210.422,01
Einstellung in Ergebnisrücklagen	<u>-203.000,00</u>	<u>70.938,93</u>	<u>-141.000,00</u>
Eigenkapital insgesamt		4.543.276,02	4.262.827,92
Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen		13.900,00	12.000,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.318.520,86		2.581.918,26
Erhaltene Anzahlungen	379.296,27		376.603,20
Verbindlichkeiten aus Vermietung	4.538,28		5.264,33
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	33.086,18		39.042,69
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>8.917,50</u>	2.744.359,09	<u>10.234,58</u>
davon aus Steuern: EUR 66,50 (Vorjahr: EUR 66,50)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 357,75 (Vorjahr: EUR 296,57)			
		<u>7.301.535,11</u>	<u>7.287.890,98</u>

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2017

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		1.217.948,29	1.209.912,18
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		5.937,84	3.582,01
Sonstige betriebliche Erträge		16.120,01	12.715,39
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		-533.681,42	-589.226,76
Rohergebnis		706.324,72	636.982,82
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-60.155,66		-58.774,82
b) soziale Abgaben	-14.936,19	-75.091,85	-15.171,66
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-163.575,55	-147.905,30
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-113.501,26	-118.303,40
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		0,00	50,14
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-39.202,90	-50.233,27
Steuern vom Einkommen und Ertrag		0,00	0,00
Ergebnis nach Steuern		314.953,16	246.644,51
Sonstige Steuern		-41.014,23	-36.222,50
Jahresüberschuss		273.938,93	210.422,01
Einstellung aus dem Jahresüberschuss in die Ergebnismrücklagen		-203.000,00	-141.000,00
Bilanzgewinn		70.938,93	69.422,01

Anhang 2017

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 2017 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 Vorjahresbeträge sind mit den entsprechenden Zahlen des Geschäftsjahres vergleichbar. 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".

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 2017	10.500,00 €
Jahresabschluss, Mitgliederversammlung und Veröffentlichung 2017	1.000,00 €
Steuerberatungskosten 2016-2017	2.400,00 €

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:

	Herstellungs-	Zugänge im	Abgänge im	Umbuchungen	Kumulierte	Buchwert am	Abschreibungen
	kosten	Geschäftsjahr	Geschäftsjahr	im Geschäftsjahr	Abschreibungen	31.12.2017	im Geschäftsjahr
	€	€	€	€	€	€	€
Entgeltlich erworbene Lizenzen	5.221,56	0,00	0,00	0,00	5.220,56	1,00	0,00
Sachanlagen							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	10.664.064,53	302.041,59	0,00	13.084,48	4.748.410,24	6.230.780,36	163.008,07
Grundstücke und grundstücksgleiche 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	20.149,16	62,03	2.823,07	0,00	16.785,87	602,25	567,48
Bauvorbereitungskosten	30.093,38	0,00	0,00	-13.084,48	0,00	17.008,90	0,00
	10.829.476,18	302.103,62	2.823,07	0,00	4.878.078,84	6.250.677,89	163.575,55
	10.834.697,74	302.103,62	2.823,07	0,00	4.883.299,40	6.250.678,89	163.575,55

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 13.219,61 € (Vorjahr 3.296,59 €), 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 aufgeführt.

Verbindlichkeitspiegel	insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit				gesichert	Art der Sicherung
		unter 1Jahr	über 1Jahr	1-5 Jahre	über 5 Jahre		
	€	€	€	€	€		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.318.520,86	75.071,38	2.243.449,48	194.435,29	2.049.014,19	2.318.520,86	GPR*
	2.581.918,26	263.397,39	2.318.520,87	220.087,14	2.098.433,73	2.581.918,26	
Erhaltene Anzahlungen	379.296,27	379.296,27					
	376.603,20	376.603,20					
Verbindlichkeiten aus Vermietung	4.538,28	4.538,28					
	5.264,33	5.264,33					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	33.086,18	33.086,18					
	39.042,69	39.042,69					
Sonstige Verbindlichkeiten	8.917,50	1.460,45	7.457,05	24,23	7.432,82		
	10.234,58	2.370,61	7.863,97	0,00	7.863,97		
	2.744.359,09	493.452,56	2.250.906,53	194.459,52	2.056.447,01	2.318.520,86	
	3.013.063,06	686.678,22	2.326.384,84	220.087,14	2.106.297,70	2.581.918,26	
* GPR = Grundpfandrechte							

6. In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind keine Aufwendungen für frühere Jahre enthalten.

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

	<u>Mitglieder</u>	<u>Anteile</u>
Bestand am 01.01.2017	308	1.135
Zugang	<u>25</u>	<u>73</u>
Abgang 2017		
durch Kündigung	-13	-39
durch Tod	-4	-11
durch Übertragung	-3	-8
durch Ausschluss	<u>-1</u>	<u>-2</u>
	-21	-60
Bestand am 31.12.2017	312	1.148

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 1.884,17 € erhöht.

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

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

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

10. Mitglieder des Aufsichtsrates
Johannes Silkenbeumer Vorsitzender
Bernd Swillims stellv. Vorsitzender bis zum 30.11.2017
Diethelm Beer Schriftführer u. stellv. Vorsitzender ab 15.12.17
Jens Lemke
Werner Röhrich ab dem 27.07.2017

11. Gewinnverteilung

Bei Aufstellung des Jahresabschlusses 2017 wurden vom Jahresüberschuss in Höhe von 273.938,93 € gemäß § 40 Absatz 1 und 2 der Satzung 30.000,00 € in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Darüber hinaus wurden gemäß § 40 Absatz 3 der Satzung im Rahmen von Vorwegzuweisungen 173.000,00 € in die Bauerneuerungsrücklage eingestellt.

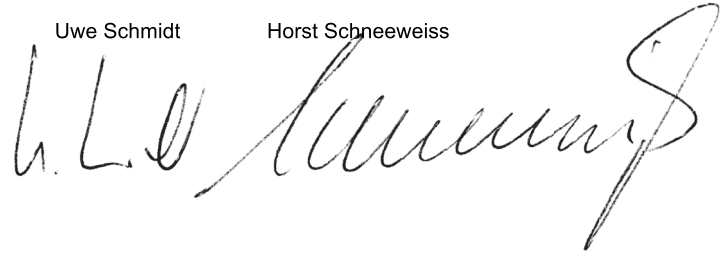
Der Mitgliederversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung vorgeschlagen. Es wird weiterhin vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von 70.938,93 € der Ergebnismrücklage zuzuführen.

Erkrath, 30. Mai 2018

Vorstand

Uwe Schmidt

Horst Schneeweiss

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

Bericht des Aufsichtsrates

Im Berichtsjahr hat sich der Aufsichtsrat vom Vorstand in insgesamt 5 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 4 Sitzungen das Rechnungswesen, das Inventar und den Jahresabschluss geprüft.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung:

den Geschäftsbericht des Vorstandes anzunehmen,
den Jahresabschluss 2017 in der vorgelegten Form festzustellen und
dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2017 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 2018

Johannes Silkenbeumer

Vorsitzender des Aufsichtsrates

