



Geschäftsbericht 2015



Glück-Auf-Str. 27 + 25

Bauverein Erkelenz eG

Ostpromenade 17-19
41812 Erkelenz

Telefon 02431/ 3186
Fax 02431/ 75452
E-Mail info@bauverein-erkelenz.de
Internet www.bauverein-erkelenz.de

<u>Inhaltsverzeichnis</u>	<u>Seite</u>
Allgemeine Angaben	3
Lagebericht	5
Gesamtwirtschaftliche Entwicklung und Branchenentwicklung	
Allgemeine wirtschaftliche Lage in Deutschland	5
Regionalmarkt Erkelenz	6
Geschäftstätigkeit	
Wohnungsbewirtschaftung	7
Instandhaltung	9
Modernisierung	10
Neubau	11
Grundstücksgeschäfte	11
Darstellung der Lage	
Vermögens- und Finanzlage	12
Ertragslage	12
Nachtragsbericht	12
Risikobericht	
Risiken der künftigen Entwicklung	13
Chancen der künftigen Entwicklung	13
Finanzinstrumente	13
Prognosebericht	13
Bilanz und G. u. V. zum 31.12.2015	14
Anhang des Jahresabschlusses	17
A. Allgemeine Angaben	17
B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- u. Bewertungsmethoden	17
C. Erläuterungen zur Bilanz und G + V	18
D. Entwicklung des Anlagevermögens	19
E. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten	20
F. Erläuterungen der Gewinn- und Verlustrechnung 2015	21
G. Sonstige Angaben	22
H. Mitgliederbewegung	22
I. Prüfverband, Vorstand, Aufsichtsrat, weitere Angaben	23
Bericht des Aufsichtsrates	24
Gewinnverteilung	24

Allgemeine Angaben

Gründung der Genossenschaft:	6. Februar 1903
Eintragung in das Genossenschaftsregister:	2. März 1903 GnR 310 Amtsgericht Mönchengladbach
Höhe des Geschäftsanteils:	310,00 Euro
Pflichtanteile:	1
Anschrift der Genossenschaft:	Ostpromenade 17-19 41812 Erkelenz

Genossenschaftsorgane:

Vorstand

Hermann-Josef	Kubatta	Vorsitzender
Heinz-Josef	Küppers	stellv. Vorsitzender
Norbert	Schnitzler	geschäftsführendes Vorstandsmitglied

Aufsichtsrat

Elke	Schwarz	Vorsitzende
Leo	Pikula	stellv. Vorsitzender
Wilfried	Mercks	Schriftführer
Dorothee	Brand	stellv. Schriftführerin
Edeltraut	Gorra	
Gerhard	Jackels	

Mitgliederversammlung

Die 103. ordentliche Mitgliederversammlung findet am 15. September 2016 statt.

Mitgliederversammlung 2015

Am 24. September 2015 fand die 102. Mitgliederversammlung im 112. Jahr des Bestehens des Bauvereins in der Erkelenzer Stadthalle am Franziskanerplatz statt. Aufsichtsratsvorsitzende Elke Schwarz begrüßte die zahlreich erschienenen Mitglieder und Gäste. Im offiziellen 1. Teil der Mitgliederversammlung nahmen die Mitglieder den Bericht des Vorstandes über die Geschäftstätigkeit und den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2014 sowie den Bericht der Aufsichtsratsvorsitzenden über die Arbeit des Aufsichtsrates zur Kenntnis.

Die Vorsitzende des Aufsichtsrates teilte der Mitgliederversammlung mit, dass die durch das Genossenschaftsgesetz vorgeschriebene Prüfung des Jahres 2013 durch den Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen e.V., Düsseldorf, in der Zeit vom 10.11. –01.12.2014 mit Unterbrechungen durchgeführt worden ist und keine Beanstandungen im zusammenfassenden Prüfungsergebnis vom Prüfer getroffen worden sind.

Die Mitgliederversammlung genehmigte den Jahresabschluss 2014 und den Vorschlag zur Verteilung des Bilanzgewinns einstimmig. Außerdem wurden die Entlastungen des Vorstandes und des Aufsichtsrates ohne Einschränkung und ohne Gegenstimme ausgesprochen, bei Enthaltung der von der Entlastung betroffenen Personen.

Turnusgemäß schieden die Aufsichtsratsmitglieder Brand, Erkens, Pikula und Steinbach aus. Alle stellten sich der Wiederwahl. Gewählt wurden Frau Brand, Frau Gorra, Herr Pikula und Herr Mercks.

Nach der Wahl gehören dem Aufsichtsrat nunmehr an:

Elke Schwarz, Vorsitzende, Leo Pikula stellv. Vorsitzender, Wilfried Mercks, Schriftführer, Dorothee Brand, stellv. Schriftführerin, Edeltraud Gorra und Gerhard Jackels als Beisitzer.

Im Anschluss verabschiedete Herr Schnitzler die langjährige Mitarbeiterin Frau Hildegard Hager und bedankte sich für die 20 jährige Tätigkeit für den Bauverein.



Nach einem musikalischen Beitrag durch die Band „WassenJazz“ folgte im zweiten Teil der Mitgliederversammlung die Verabschiedung des Vorstandsvorsitzenden Roland Hager mit der Verleihung der Silbernen Ehrennadel des VdW Rheinland Westfalen durch den Verbandsdirektor Alexander Rychter.

Lagebericht

Gesamtwirtschaftliche Entwicklung und Branchenentwicklung

Allgemeine wirtschaftliche Lage in Deutschland

Die deutsche Wirtschaft war im Jahresdurchschnitt 2015 weiter im Aufschwung. Um 1,5 % war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) höher als im Vorjahr und lag damit über dem Durchschnitt der letzten zehn Jahre von 1,3 %.

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war im Jahr 2015 gekennzeichnet durch ein solides und stetiges Wirtschaftswachstum.

Arbeitsmarkt

Die Zahl der Erwerbstätigen nahm 2015 trotz schwierigem Umfeld in nahezu allen Wirtschaftszweigen um insgesamt 329.000 Personen zu und stützte damit die wirtschaftliche Aktivität des Landes. Mit 43,4 Millionen Erwerbstätigen wurde zum neunten Mal in Folge ein neuer Beschäftigungsrekord erreicht.

Die Arbeitslosenquote lag im Dezember 2015 mit 6,1 % leicht unter dem Vorjahreswert von 6,4%

Kapitalmarkt

Die Zinsentwicklung zwischen Ende 2014 und Ende 2015 war durchweg negativ. In allen Fristigkeitsbereichen gingen die Effektivzinssätze zurück. Insgesamt befinden sich die Zinssätze in allen Laufzeitbereichen weiterhin auf sehr niedrigem Niveau.

Immobilienmarkt

Von Januar bis September 2015 wurde in Deutschland der Bau von 222.800 Wohnungen (einschließlich Bestandsmaßnahmen) genehmigt. Das waren 4,8 % oder 10.300 Wohnungen mehr als im Vorjahreszeitraum. Der im Jahr 2010 begonnene Aufwärtstrend bei den Baugenehmigungen von Wohnungen setzte sich damit weiter fort. In Wohngebäuden wurden in den ersten neun Monaten 2015 insgesamt 191.400 Neubauwohnungen genehmigt, das waren 3,9 % mehr als im Vorjahreszeitraum.

Ausweislich der GdW-Jahresstatistik lag der Anstieg der Nettokaltmieten im Bundesdurchschnitt bei moderaten 1,5%. Deutlich stärker stiegen erneut die Neu- und Wiedervermietungsflächen. Deutschlandweit erhöhten sich die Angebotsmieten wie im Vorjahr um 3,5%. Die Mieten bei den GdW-Unternehmen liegen im Schnitt bei 5,27 Euro/qm netto kalt. Langfristig betrachtet haben vor allem die Energieträger die Mieten nach oben getrieben.

Regionalmarkt Erkelenz

Die Entwicklung der Mietpreise im Regionalmarkt Erkelenz ergibt sich aus dem Vergleich der Mietspiegel der Jahre 2014 und 2016. Daraus ist eine moderate Steigerungsrate von ca. 2 - 5% ersichtlich.

Die Einwohnerzahlen der Stadt Erkelenz sind nach derzeitigem Stand weiter steigend.

	Gesamtstadt	davon: Erkelenz – Mitte (Bereich der WE des Bauvereins)
Stand 31.12.2011	45.381	19.333
Stand 30.06.2012	45.403	19.418
Stand 31.12.2012	45.255	19.408
Stand 30.06.2013	45.117	19.397
Stand 31.12.2013	45.161	19.461
Stand 30.06.2014	45.290	19.568
Stand 31.12.2014	45.377	19.665
Stand 30.06.2015	45.404	19.675
Stand 31.12.2015	45.751	19.799
Stand 30.06.2016	45.911	19.958

Nach Aussagen des Flächennutzungsplanes der Stadt Erkelenz wird eine Entwicklung bis zu 50.000 Einwohner im gesamten Stadtgebiet angestrebt.

Ferner ergibt sich aus einem Bericht des GdW, der auf einer Prognose des Bundesamtes für Raumordnung und Bauwesen beruht, dass bundesweit die Zahl der Haushalte bis 2020 um 1,9 Millionen auf 40,8 Millionen steigen wird, das entspricht einer Steigerung von 4,9%.

Ursache für diese Entwicklung sind die veränderten Lebensformen, Familienstrukturen, Singlehaushalte und die zunehmende Alterung der Bevölkerung. Diese demografische Entwicklung trifft auch die Stadt Erkelenz. Die stabile Entwicklung der Einwohnerzahl hat eine große Bedeutung. Für den hiesigen Wohnungsmarkt ist dies ein positiver Aspekt.

Am 23.04.2013 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung das kommunale Handlungskonzept „Wohnen für die Stadt Erkelenz“ beschlossen. Das Gesamtergebnis der Vorausschätzung des Wohnbedarfes ergibt für die Stadt Erkelenz im Zeitraum 2010 bis 2030 einen Wohnbedarf in Höhe von 4396 Wohnungen, dies entspricht einer Neubautätigkeit von durchschnittlich 218 Wohnungen pro Jahr.

Das umfangreiche Gutachten der Firma InWis GmbH Bochum zeigt in den für den Bauverein wichtigen Handlungsfeldern „Mietwohnungsmarkt, Soziale Wohnraumversorgung und Wohnen im Alter“, dass durch eine steigende Anzahl von Haushalten weiterhin ein anhaltender Bedarf an preiswerten und gut ausgestatteten Wohnungen in Erkelenz besteht.

Dies wurde auch bei der Fortführung des kommunalen Handlungskonzepts „Wohnen in Erkelenz“, am 16.06.2016 in der Stadtverwaltung von Firma InWis GmbH Bochum wieder bestätigt.

Auch im vorliegenden Demografiebericht der Bertelsmann Stiftung wird für die Stadt Erkelenz aufgrund der guten Geburtenentwicklung und der hohen Zuzugsquote die relative Bevölkerungsentwicklung von 2012 bis 2030 mit einer Steigerung von 1,4 Prozent positiv eingeschätzt. Auch die Entwicklung in 2015/2016 mit einem Rekordergebnis bei den Neugeborenen im Erkelenzer Krankenhaus bestätigt dies.

Geschäftstätigkeit

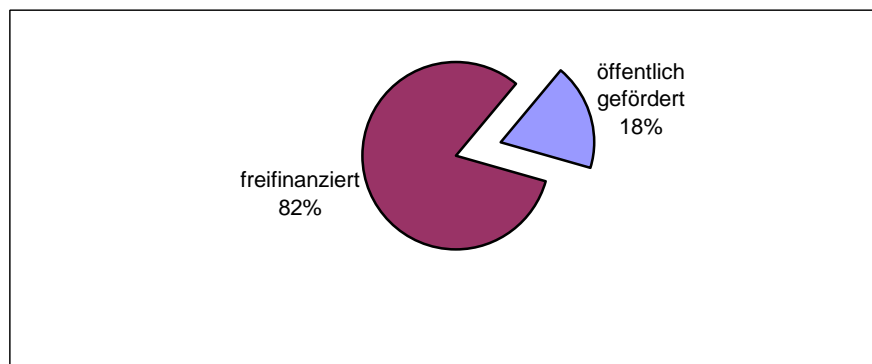
Wohnungsbewirtschaftung

Die Genossenschaft bewirtschaftet am Bilanzstichtag 70 Häuser,

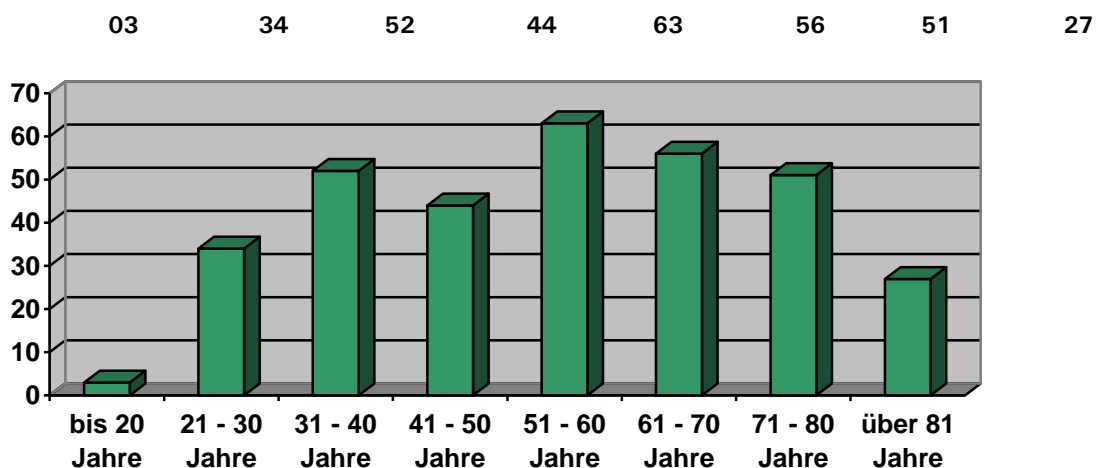
- davon insgesamt 62 eigene Häuser mit 238 Wohnungen, 7 Gewerbeeinheiten, 69 Garagen, 18 Tiefgaragenplätze und 72 Einstellplätze, die Wohn- und Nutzfläche beläuft sich auf rd. 15.841 qm, aufgeteilt in 15.443 qm Wohnfläche und 398 qm Gewerbefläche.
- Hinzu kommen noch 8 fremde Häuser mit 48 Wohnungen, 8 Gewerbeeinheiten, 35 Garagen und 9 Einstellplätze mit einer Wohn- und Nutzfläche von rd. 3.919 qm, aufgeteilt in 3.367 qm Wohnfläche und 552 qm Gewerbefläche.

Zurzeit unterliegen noch 43 Wohnungen des eigenen Bestandes den Belegungsbindungen und Mietpreisvorschriften für öffentlich geförderte Wohnungen. Somit ergibt sich folgende Struktur des Bestandes:

Finanzierungsstruktur des Wohnungsbestandes



Die Altersstruktur unserer 330 Mitglieder zum 31.12.2015



Kurzfristige Leerstände hat es im Geschäftsjahr im Zusammenhang mit Modernisierungen und Renovierungen bei insgesamt 3 Wohnungseinheiten gegeben.

Vermietungsschwierigkeiten haben sich keine ergeben.

Im Jahresabschluss 2015 (Vorjahreszahlen zum Vergleich) sind folgende Erlösausfälle entstanden:

	2015 T€	2014 T€	2013 T€
Erlösschmälerungen	18	27	37
Abschreibungen auf Mietforderungen	1	3	5
Kosten für Miet- und Räumungsklagen	0	0	0
abzüglich Eingänge auf abgeschriebene Mietforderungen	0	0	0
Mietausfälle u. a.	19	30	42
Miet- und Umlagensoll	1.298	1.278	1.256
Ausfälle in % des Miet- und Umlagensolls	1,5	2,4	3,4

Die Genossenschaft hat in 2015 insgesamt 19 Kündigungen bearbeitet. Die Fluktuationsrate lag bei 7,9%, im Vorjahr waren es 27 Kündigungen bei einer Quote von 11,3%. Zum 31. Dezember 2015 standen 3 Wohnungen leer, davon 2 Wohnungen, die wegen anstehender Sanierungsarbeiten noch nicht vermietet werden konnten.

Die monatliche Sollmiete zum 31.12.2015 beträgt für unsere 238 Wohnungen 78.345,00 Euro (zum 31.12.2014 = 76.803,00 Euro) dies entspricht einer Miete von 5,07 Euro/qm Wohnfläche im Monat (zum 31.12.2014 = 4,99 Euro/qm).

Die Mieten bei freifinanzierten Wohnungen wurden in 2015 bei den bestehenden Mietverhältnissen teilweise angehoben. In 2016 werden weitere Mietanpassungen bei freifinanzierten Wohnungen erfolgen, bei den öffentlich geförderten Wohnungen erfolgten Mieterhöhungen in Folge von veränderten Pauschalen für Instandhaltungs- und Verwaltungskosten in der II. BV.

Instandhaltung

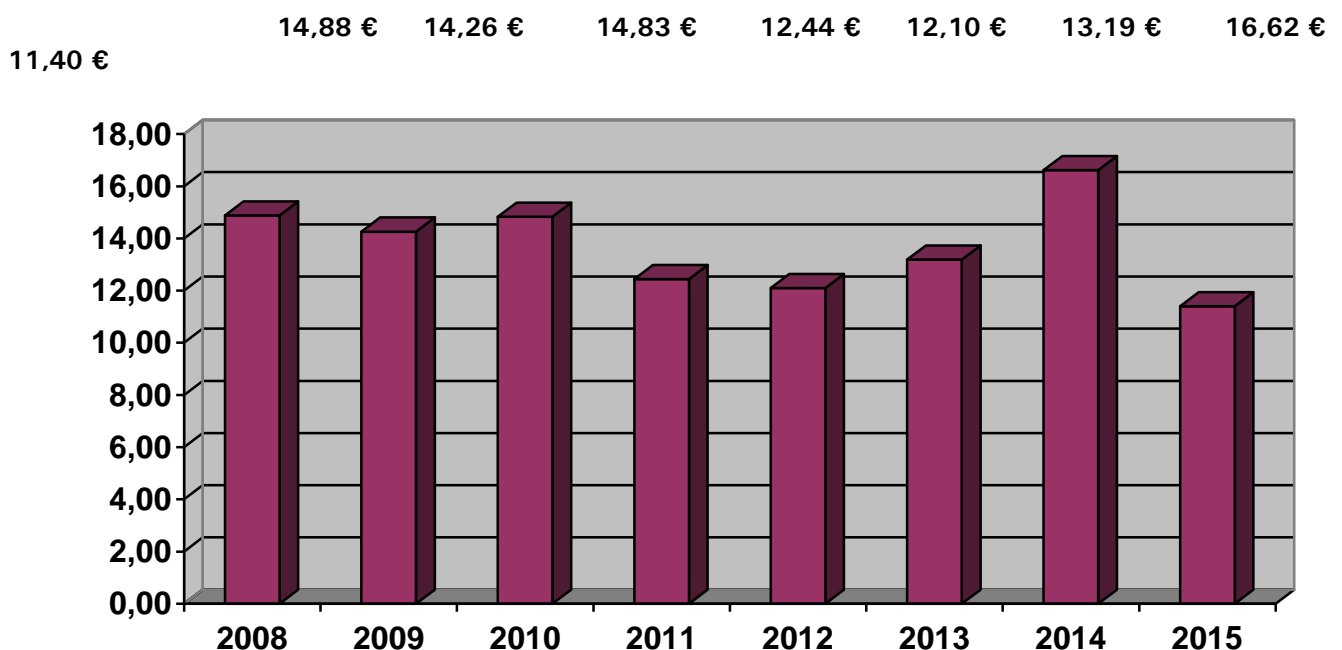
Für die Instandhaltung des vorhandenen Haus- und Wohnungsbestandes wurden in 2015 einschließlich der anteiligen Personal- und Sachaufwendungen insgesamt 180.650,00 Euro (Vorjahr 262.400,00 Euro) ausgegeben. Pro qm Wohn-/Nutzfläche wurden demnach im Geschäftsjahr 11,40 Euro (Vorjahr 16,62 Euro) aufgewandt.

In den Gesamtkosten sind Versicherungsschäden in Höhe von 16.891,00 Euro (Vorjahr 51.400,00 Euro) enthalten.

Die reinen Kosten für die Sachaufwendungen (Rechnungen von Fremdfirmen) betragen im Geschäftsjahr 128.200,00 Euro (Vorjahr 202.800,00 Euro) und wurden für folgende Maßnahmen ausgegeben:

Reparaturen Heizung und Sanitär	38.800,00 €
Dachdeckerarbeiten an Häuser und Garagen	16.260,00 €
Erneuerungen u. Reparaturen von Elektroanlagen	5.810,00 €
Erneuerung u. Reparaturen von Türen, Fenstern u. Rollläden	14.250,00 €
Malerarbeiten	18.680,00 €
Fliesenarbeiten	6.690,00 €
Außenanlagen, Terrassen, Kanal- und Straßenarbeiten	15.670,00 €
weitere Einzelmaßnahmen	12.040,00 €

Instandhaltungskosten in Euro pro qm Wohn- und Nutzfläche (einschließlich Versicherungsschäden)



Modernisierung

Auf der Anton-Heinen-Str. hat die Genossenschaft im Geschäftsjahr 2013 mit der Modernisierung des Hauses Nr. 11 begonnen. Die Wohnung im Erdgeschoss wurde umfassend instandgesetzt. Die Gesamtkosten für die Modernisierung der Erdgeschosswohnung wurden mit insgesamt 57.000,00 € veranschlagt. Diese Kosten werden voll aktiviert und werden mit 25.000,00 € Fremdmittel und 32.000,00 € Eigenkapital finanziert. In 2015 sind Kosten in Höhe von 2.078,55 € angefallen.



Im Zuge der Modernisierung des Hauses Goswinstr. 19 wurden im Haus Goswinstr. 21 die Kelleraußentreppe geschlossen, die Kellerinnentreppe erneuert, die Klinkerfassade überarbeitet, die Haustüre erneuert einschl. einer neuen Briefkastenanlage, der Anstrich der rückseitigen Fassade, der Anbau einer Balkonanlage, Erneuerung der Dachgaube auf der Straßenseite u. v. mehr.

Die geplanten Gesamtkosten liegen bei ca. 80.000,00 Euro, finanziert durch 50.000,00 Euro Baudarlehen und 30.000,00 Euro Eigenkapital. Die Arbeiten wurden Ende 2015 abgeschlossen. In 2015 entstanden Kosten in Höhe von 15.823,29 €.



Der Wirtschafts- und Finanzplan für 2016 sieht Ausgaben für Modernisierung und Instandhaltung von rd. 296.000,00 Euro im vorhandenen Haus- und Wohnungsbestand vor. Die Kosten entfallen im Wesentlichen auf Wohnungsmodernisierungen, Sanierung von Zentralheizungen, Instandsetzung von Treppenhäusern und auf die laufende Instandhaltung.

In den 296.000,00 Euro sind auch Kosten enthalten, die gegebenenfalls zu aktivieren sind. Eine Trennung erfolgt im Zuge der Bilanzaufstellung.

Grundstücksgeschäfte

In 2015 wurden keine Grundstücksgeschäfte getätigt.

Darstellung der Lage

Vermögens- und Finanzlage

Folgende Vermögens- und Finanzierungskennzahlen liegen vor:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Eigenkapitalquote	29,9 %	28,6 %
Dynamischer Verschuldungsgrad	19,9 Jahre	21,9 Jahre
Zinsaufwand/ qm Wohnfläche/ mtl.	1,31 €	1,41 €

Der dynamische Verschuldungsgrad setzt das langfristige Fremdkapital zum Cashflow ins Verhältnis und gibt an, wie lange die Genossenschaft braucht, um die langfristigen Schulden zu tilgen. Bei einem langfristigen Fremdkapital von 7.756 T€ und einem Cashflow von 389 T€ beträgt der dynamische Verschuldungsgrad rund 19,9 Jahre.

Am Bilanzstichtag waren die langfristigen Vermögenswerte durch das Eigenkapital und die langfristigen Fremdmittel bis auf einen Betrag von T€ 10 gedeckt. Der Betrag wird durch den Cashflow des nächsten Jahres ausgeglichen. Die Liquidität war das ganze Geschäftsjahr über gesichert und reichte zur Durchführung des geplanten Modernisierungs- und Instandhaltungsprogrammes aus.

Die Genossenschaft konnte im Geschäftsjahr ihren Zahlungsverpflichtungen jederzeit fristgerecht und ordnungsgemäß nachkommen.

Das langfristig zur Verfügung stehende Eigenkapital der Genossenschaft beläuft sich zum 31.12.2015 auf 3.488.020,00 Euro, dem zufolge 128.070,00 Euro mehr als Ende des Vorjahres. Die Vermögens- und Finanzlage ist geordnet, die Zahlungsfähigkeit war im gesamten Berichtsjahr gegeben und wird nach derzeitigem Stand auch zukünftig gegeben sein.

Ertragslage

Im Geschäftsjahr wurde ein Jahresüberschuss von 127.233,03 Euro erzielt. (Im Vorjahr ein Jahresüberschuss von 98.600,38 Euro)

Das Ergebnis wurde im Wesentlichen durch den Bereich der Hausbewirtschaftung erwirtschaftet. Dabei haben sich die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung um rund 25.980,00 Euro erhöht.

Die Ertragslage ist gesichert; sie ist jedoch nach wie vor durch relativ hohe Kapitalkosten gekennzeichnet.

In Relation zur Jahressollmiete haben die Aufwendungen für Fremdkapitalzinsen einen Anteil von 24,7% (2014 = 27,1%)

Nachtragsbericht

Ergänzende Angaben nach § 289 (2) Nr. 1 HGB:

Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem 31.12.2015 nicht eingetreten. Wesentliche und/oder bestandsgefährdende Risiken, die die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage negativ beeinflussen könnten, sind nicht erkennbar.

Risikobericht

Risiken der künftigen Entwicklung

Für die Genossenschaft relevante Risiken, die eintreten können, sind der Ausfall von Mietforderungen und Leerstände. Diese Punkte werden beobachtet und regelmäßig in den Vorstands- und Aufsichtsratssitzungen analysiert. Nennenswerte Belastungen hierdurch haben sich in 2015 nicht ergeben und sind derzeit nicht zu erwarten.

Chancen der künftigen Entwicklung

Unsere Genossenschaft kann durch preiswerten, modernisierten und in gutem Zustand gehaltenen Wohnraum weiterhin Vollvermietung gewährleisten. Darüber hinaus ist möglichst flexibel auf die Wünsche und Bedürfnisse am Markt einzugehen.

Finanzinstrumente

Besondere Finanzinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte sind nicht zu verzeichnen. Von Terminoptions- oder Swapgeschäften wird unter Risikoaspekten kein Gebrauch gemacht.

Prognosebericht

Das Geschäftsjahr 2015 schließt nach dem vom Vorstand aufgestellten Wirtschaftsplan voraussichtlich mit einem positiven Ergebnis ab. Dieses Ergebnis wird im Wesentlichen durch den Bereich der Hausbewirtschaftung bestimmt.

Die in der Durchführung befindlichen Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen in 2015 werden aus dem geldrechnungsmäßigen Überschuss des Geschäftsjahres 2015 und bewilligtem Fremdkapital finanziert.

Ein Nachlassen der Wohnungsnachfrage in der Kernstadt Erkelenz ist zurzeit nicht festzustellen.

Unser Wohnungsangebot werden wir auch künftig durch geeignete Modernisierungsmaßnahmen und laufende Instandhaltung verbessern, um so auf Dauer die Vermietbarkeit der Räumlichkeiten zu sichern.

Der Vorstand wird weiterhin die wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft im Auge behalten und die wirtschaftlichen Risiken bei neuen Investitionen genauestens prüfen und abwägen.

Mit Datum vom 17.03.08 wurde ein Antrag auf Nichtanwendung der Abgeltungssteuer auf den EK 02 Bestand gestellt. Die bisherige Versteuerung im Ausschüttungsfall wird beibehalten.

Bilanz zum 31. Dezember 2015

Aktiva	Geschäftsjahr		Vorjahr 2014
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	0,00	0,00
II. Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	11.042.807,47		11.278.546,51
Grundstücke ohne Bauten	42.713,93		42.713,93
Technische Anlagen und Maschinen	41.834,00		45.756,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	20.592,51		22.690,00
Geleistete Anzahlungen	<u>2.106,60</u>	11.150.054,51	0,00
Anlagevermögen insgesamt		<u>11.150.054,51</u>	<u>11.389.706,44</u>
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen		285.249,07	282.618,67
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	6.417,78		9.033,10
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	483,87		84,77
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>1.699,89</u>	8.601,54	12.813,39
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	106.840,47		4.554,27
Bausparguthaben	<u>103.783,44</u>	210.623,91	76.197,83
Umlaufvermögen insgesamt		<u>504.474,52</u>	<u>385.302,03</u>
Bilanzsumme		<u>11.654.529,03</u>	<u>11.775.008,47</u>

Passiva	Geschäftsjahr		Vorjahr 2014
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	6.510,00		3.241,00
der verbleibenden Mitglieder	<u>102.670,00</u>	109.180,00	101.835,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäfts- anteile: 2.420,00 €			(2.635,00)
II. Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	401.877,79		386.877,79
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 15.000,00 €			(15.000,00)
Bauerneuerungsrücklage	868.221,00		849.620,62
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 18.600,38 €			(13.218,00)
Andere Ergebnisrücklagen	<u>2.088.020,56</u>	3.358.119,35	2.003.020,56
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt 85.000,00 €			(65.000,00)
III. Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	127.233,03		98.600,38
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	<u>-100.000,00</u>	27.233,03	-80.000,00
Eigenkapital insgesamt		3.494.532,38	3.363.195,35
B. Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen		19.990,00	18.885,00
C. Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	6.004.946,74		6.192.467,61
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.750.717,83		1.823.546,01
Erhaltene Anzahlungen	343.902,32		341.422,41
Verbindlichkeiten aus Vermietung	4.315,99		3.398,39
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	31.547,14		27.796,92
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>4.576,63</u>	8.140.006,65	4.296,78
davon im Rahmen d. soz. Sicherheit: 715,63 €			(786,78)
Bilanzsumme		11.654.529,03	11.775.008,47
Verbindlichkeiten aus Aufwendungsdarlehen (§ 88 Abs.3 II.WoBauG)			
Barwert		0,00	48.123,73

Gewinn- und Verlustrechnung vom 1.1. - 31.12.2015

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	2014
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	1.279.651,77		1.253.674,36
b) aus Betreuungstätigkeit	18.164,87		15.472,15
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>8.427,87</u>	1.306.244,51	6.672,77
Erhöhung (Vorjahr Verminderung) des Bestandes an unfertigen Leistungen		2.630,40	-6.810,09
Andere aktivierte Eigenleistungen		0,00	7.000,00
Sonstige betriebliche Erträge		18.004,74	62.864,54
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		-378.522,08	-449.016,45
Rohergebnis		<u>948.357,57</u>	<u>889.857,28</u>
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-131.853,55		-134.841,59
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	<u>-29.965,08</u>	-161.818,63	-31.552,61
davon für Altersversorgung: 1.742,52 €			(2.577,63)
Abschreibungen auf Sachanlagen		-262.220,08	-265.951,87
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-117.014,67	-60.376,03
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		585,61	560,63
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-249.752,91	-268.344,87
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		<u>158.136,89</u>	<u>129.350,94</u>
Steuern vom Einkommen und Ertrag		0,00	0,00
Sonstige Steuern		-30.903,86	-30.750,56
Jahresüberschuss		<u>127.233,03</u>	<u>98.600,38</u>
Einstellungen in Ergebnisrücklagen		-100.000,00	-80.000,00
Bilanzgewinn		<u><u>27.233,03</u></u>	<u><u>18.600,38</u></u>

Anhang des Jahresabschlusses 2015

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss für 2015 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches und des Genossenschaftsgesetzes aufgestellt. Bei der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Die Gliederung der Bilanz zum 31.12.2015 und der Gewinn- und Verlustrechnung für 2015 entspricht der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (Formblattverordnung).

In der Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung ergaben sich keine Veränderungen.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

1. Bei der Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Das Sachanlagevermögen ist zu den Anschaffungs- oder Herstellungskosten und, soweit abnutzbar, abzüglich Abschreibungen bewertet.

Die Sachanlagenzugänge in 2015 – das gleiche gilt auch für das bereits vorhandene Sachanlagevermögen – sind zu den Anschaffungs- oder Herstellungskosten angesetzt.

Zinsen für Fremdkapital wurden nicht aktiviert. Eigene Personal- und Sachkosten im Sinne von § 255 Abs. 3 HGB wurden auf der Grundlage eines Betriebsabrechnungsbogens aktiviert.

Die planmäßigen Abschreibungen auf die Anschaffungs- oder Herstellungskosten für Alt- und Neubauten erfolgten nach der linearen Methode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer zwischen 25 und 65 Jahren. Während der Gesamtnutzungsdauer aktivierte Modernisierungskosten werden generell nach Maßgabe der buchmäßigen Restnutzungsdauer abgeschrieben.

Aufgrund der Bauweise und Konzeption als Energiesparhaus wird beim Haus Lambertusweg 10a, sowie bei dem Haus Ostpromenade 17 - 19 eine Abschreibung auf 80 Jahre vorgenommen.

Die auf technische Anlagen und Maschinen ausgewiesene Photovoltaikanlage wird linear auf 20 Jahre abgeschrieben.

In einzelnen Fällen wurde die Restnutzungsdauer angesichts des Umfangs und der Tragweite der durchgeführten Maßnahmen neu festgelegt.

Die aktivierten Kosten für den Garagenhof Beecker Str. 56 – 64 werden linear auf 25 Jahre abgeschrieben.

Separat ausgewiesene Außenanlagen werden auf 10 Jahre abgeschrieben.

Die immateriellen Vermögensgegenstände sind zu den Anschaffungskosten bilanziert. Die lineare Abschreibung erfolgte über eine Nutzungsdauer von 4 Jahren.

Die Betriebs- und Geschäftsausstattungen werden mit 10% bzw. 20% jährlich abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter im Wert bis zu je 410,00 Euro netto werden im Jahr des Zugangs in voller Höhe abgeschrieben. Ein Abgang wird dabei nicht unterstellt.

Außerplanmäßige Abschreibungen und Zuschreibungen im Anlagevermögen waren nicht notwendig.

Unter der Position „unfertige Leistungen“ werden die mit den Mietern noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten – ohne Ausfallrisikozuschlag – ausgewiesen.

Den Ausfallrisiken bei den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen wurde durch Abschreibungen Rechnung getragen. Geldbeschaffungskosten wurden in voller Höhe als Aufwand erfasst.

Rückstellungen wurden entsprechend § 249 Abs. 1 HGB gebildet. Sie wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt. Rückstellungen mit einer Laufzeit von mehr als 1 Jahr sind nicht vorhanden.

Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

Aufwendungsdarlehen im Sinne von § 88 Abs. 3 II.WobauG sind nicht passiviert, sondern ausnahmslos zur Bilanz mit dem Barwert vermerkt. Sie wurden im Geschäftsjahr 2015 in voller Höhe zurückgezahlt.

2. Abweichungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden gegenüber dem Vorjahr haben sich nicht ergeben.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

In der Position „unfertige Leistungen“ sind wie im Vorjahr ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

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

Forderungen und „sonstige Vermögensgegenstände“ mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr bestehen – wie im Vorjahr – nicht.

In der Position „sonstige Rückstellungen“ sind nahezu ausschließlich Rückstellungen für Jahresabschlusskosten für das Jahr 2015 enthalten.

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

D. Entwicklung des Anlagevermögens

2015	Anschaffungs-/ Herstellungskosten €	Zugänge des Geschäfts- jahres €	Abgänge des Geschäfts- jahres €	Umbuch- ungen (+/-) €	Zu- schrei- bungen €	Abschrei- bungen (kumulierte) €	Buchwert am 31.12.2015 €	Abschrei- bungen des Geschäfts- jahres €
Immaterielle Vermögens- gegenstände	2.112,13	0,00	0,00	0,00	0,00	-2.112,13	0,00	0,00
Sachanlagen								
Grundstücke mit Wohnbauten	16.725.031,16	17.901,84	0,00	0,00	0,00	-5.700.125,53	11.042.807,47	253.640,88
Grundstücke ohne Bauten	42.713,93	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	42.713,93	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	78.439,20	0,00	0,00	0,00	0,00	-36.605,20	41.834,00	3.922,00
Betriebs- und Geschäftsaus- stattung	59.004,61	2.559,71	0,00	0,00	0,00	-40.971,81	22.592,51	4.657,20
Geleistete Anzahlungen	0,00	2.106,60	0,00	0,00	0,00	0,00	2.106,60	0,00
Sachanlagen	16.905.188,90	22.568,15	0,00	0,00	0,00	-5.777.702,54	11.150.054,51	262.220,08
Anlage vermögen insgesamt	16.907.301,03	22.568,15	0,00	0,00	0,00	-5.779.814,67	11.150.054,51	262.220,08

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

(Vorjahreszahlen in Klammern)

2015	insgesamt	Davon				
	Euro	Restlaufzeit			gesichert	
		unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	€	Art der Sicherung (*)
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	6.004.946,74	224.218,00	917.453,92	4.863.274,82	6.004.946,74	GPR
	(6.192.467,61)	(224.150,18)	(882.305,19)	(5.086.012,24)	(6.192.467,61)	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.750.717,83	75.062,23	336.749,76	1.338.905,84	1.750.717,83	GPR
	(1.823.546,01)	(72.828,18)	(321.805,80)	(1.428.912,03)	(1.823.546,01)	
Erhaltene Anzahlungen	343.902,32	343.902,32				
	(341.422,41)	(341.422,41)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	4.315,99	4.315,99				
	(3.398,39)	(3.398,39)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	31.547,14	31.547,14				
	(27.796,92)	(27.796,92)				
Sonstige Verbindlichkeiten	4.576,63	4.576,63				
	(4.296,78)	(4.296,78)				
Gesamtbetrag	8.140.006,65	683.622,31	1.254.203,68	6.202.180,66	7.755.664,57	GPR
	(8.392.928,12)	(673.892,86)	(1.204.110,99)	(6.514.924,27)	(8.016.013,62)	

*) GPR=Grundpfandrechte

F. Erläuterungen der Gewinn- und Verlustrechnung 2015

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	Euro	Euro
<u>Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung</u>		
Sollmieten	987.375	956.268
Gebühren und Umlagen	292.276	297.406
	<u>1.279.651</u>	<u>1.253.674</u>
Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit	18.165	15.472
Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	8.428	6.673
Erhöhung/Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	2.630	-6.810
Andere aktivierte Eigenleistungen	0	7.000
<u>Sonstige betriebliche Erträge</u>		
Versicherungserstattungen	16.891	51.403
Erträge a. Grundstücksverkäufen	0	0
Erträge a. Teilschuldenerlass von KfW-Mitteln	0	0
Erträge a. den Ausbuchungen v. Verbindlichkeiten	174	6.820
Übrige Erträge	940	4.642
	<u>18.005</u>	<u>62.865</u>
<u>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</u>		
<u>Aufwendungen für Hausbewirtschaftung</u>		
Betriebskosten	-250.325	-246.245
Instandhaltungskosten	-128.198	-202.771
andere Aufwendungen	0	0
	<u>-378.522</u>	<u>-449.016</u>
<u>Personalaufwand</u>		
Löhne und Gehälter	-131.854	-134.842
soziale Abgaben u. a.	-29.965	-31.553
	<u>-161.819</u>	<u>-166.395</u>
Abschreibungen auf Sachanlagen	-262.220	-265.952
<u>Sonstige betriebliche Aufwendungen</u>		
sächliche Verwaltungskosten	-60.129	-55.718
Abschreibungen auf Forderungen	-626	-2.926
Aufw. f. n. passivierte Aufwendungsdarlehen	-48.124	-1.447
Kosten der Mitgliederbetreuung	-1.594	-285
Nebenkosten der Geldbeschaffung n. a. K. u. a.	-6.541	0
	<u>-117.014</u>	<u>-60.376</u>
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	586	561
<u>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</u>		
Dauerfinanzierungsmittel	-249.323	-266.085
Verwaltungskosten Aufw.-Darlehen	-317	-1.288
andere Zinsen u. ähnliche Aufwendungen	-113	-972
	<u>-249.753</u>	<u>-268.345</u>
Steuern vom Einkommen	0	0
<u>Sonstige Steuern</u>		
Grundsteuern	-30.773	-30.620
Kraftfahrzeugsteuern	-131	-131
	<u>-30.904</u>	<u>-30.751</u>
Jahresüberschuss	127.233	98.600
Einstellungen in Ergebnismrücklagen	-100.000	-80.000
Entnahmen aus Ergebnismrücklagen	0	0
Bilanzgewinn	<u>27.233</u>	<u>18.600</u>

Wesentliche, periodenfremde und/oder außerordentliche Aufwendungen und Erträge sind bis auf die dargestellten Aufwendungen für die vorzeitige Tilgung von Aufwendungsdarlehen, 2015 nicht entstanden.

G. Sonstige Angaben

Es bestehen Treuhandvermögen zum 31.12.15 in Höhe von 29.306,37 Euro. (Im Vorjahr 88.470.24 Euro) Dabei handelt es sich um Bankkonten, die im Rahmen der Betreuungstätigkeit für die Eigentümer unterhalten werden und über die die Genossenschaft alleine verfügen kann.

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

Nicht bilanzierte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind, bestehen nicht.

Die Genossenschaft besitzt keine Kapitalanteile in Höhe von mindestens 20% an anderen Unternehmen.

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte auf 450,00 Euro Basis
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswart	-	-	5
Kaufmännische Mitarbeiter	-	1	1

Auszubildende wurden nicht beschäftigt.

H. Mitgliederbewegung

Anfang	2015	328	Mitglieder mit	337	Anteilen
Zugang	2015	26	Mitglieder mit	26	Anteilen
Abgang	2015	24	Mitglieder mit	24	Anteilen
Ende	2015	330	Mitglieder mit	339	Anteilen

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 835,00 Euro erhöht.

Haftsummen der Mitglieder bestehen satzungsgemäß nicht.

Forderungen an Mitglieder des Vorstandes oder Aufsichtsrates bestanden am Bilanzstichtag nicht.

I. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

Verband der Wohnungs- und Immobilien-
wirtschaft Rheinland Westfalen e.V. (VdW Rheinland-Westfalen)
Goltsteinstrasse 29

40211 Düsseldorf

I. Mitglieder des Vorstandes

		<u>bestellt bis</u>
Norbert Schnitzler	(hauptamtlich)	Oktober 2018
Hermann-Josef Kubatta	(nebenamtlich)	Oktober 2020
Heinz-Josef Küppers	(nebenamtlich)	September 2020
Roland Hager	(nebenamtlich)	Oktober 2015

Herr Heinz-Josef Küppers wurde ab 1. November 2015 bestellt.

I. Mitglieder des Aufsichtsrates

			<u>gewählt bis</u>
Elke	Schwarz	Vorsitzende	2017
Leo	Pikula	stellv. Vorsitzender	2018
Wilfried	Mercks	Schriftführer	2018
Dorothee	Brand	stellv. Schriftführerin	2018
Edeltraud	Gorra		2018
Gerhard	Jackels		2016

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat während des Berichtsjahres die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben wahrgenommen; den Vorstand in seiner Geschäftsführung gefördert, beraten und überwacht.

Er wurde vom Vorstand regelmäßig über die geschäftliche Entwicklung der Genossenschaft, die wirtschaftliche Lage sowie über alle Geschäftsvorgänge von wesentlicher Bedeutung unterrichtet.

Der Aufsichtsrat hat sich mit allen wesentlichen Fragen der Genossenschaft befasst, u.a. wurde der Anstellungsvertrag mit dem Vorstandsmitglied Hermann-Josef Kubatta um 5 Jahre verlängert.

Der Vorstandsvorsitzende Roland Hager wurde nach langjähriger Tätigkeit verabschiedet. Als Nachfolger im Vorstand wurde zum 01.11.2015 Herr Heinz-Josef Küppers berufen.

Der Aufsichtsrat hat sich mit dem Verkauf des Hauses Glück-Auf-Str. 17 ausführlich befasst und diesem schließlich zugestimmt. Ebenso wurde der angestrebte Kauf eines Grundstücks an der Goswinstr./Am Schneller vom Aufsichtsrat befürwortet. Am 24.04.2015 fand unser Mitgliederfrühstück mit 103 Teilnehmern statt.

Die Buch- und Kassenprüfungen wurden ebenfalls ohne Beanstandungen durchgeführt.

Der Aufsichtsrat billigt den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2015 und schließt sich dem Vorschlag des Vorstandes zur Gewinnverteilung an.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Genossenschaft für die im Berichtsjahr geleistete Arbeit.

Erkelenz, im August 2016

Die Vorsitzende des
Aufsichtsrates



Elke Schwarz

Gewinnverteilung

Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn in Höhe von 27.233,03 Euro wie in den Vorjahren, der Bauerneuerungsrücklage zuzuweisen.

Erkelenz, im August 2016

Der Vorstand:



Hermann-Josef Kubatta



Heinz-Josef Küppers



Norbert Schnitzler