MITGLIEDERINFORMATION

2017

mit dem

BERICHT ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR 2016

DIE WOHNUNGSBAU GENOSSENSCHAFTEN SCHLESWIG HOLSTEIN

Mehr als mieten

EIGENHEIM

Wohnungsgenossenschaft eG

Inhalt:

Mitgliederinformation 2017

Wir sind Kulturerbe! Seite 5

Branchenentwicklung in Schleswig-Holstein Seite 6

Wohnungswirtschaft zu Straßenausbaubeiträgen
VNW und Haus & Grund fordern Abschaffung Seite 10

Kirchensteuerabzug bei Dividendenzahlungen Seite 11

Wertstoff oder Abfall? Seite 13

„Neue Etage“ ist online Seite 15

Geburtstage / Mitgliederjubiläen Seite 16

Bericht über das Geschäftsjahr 2016

I. Organe
- Aufsichtsrat / Vorstand Seite 19
- Mitgliederversammlung 2016 Seite 20

II. Prüfung gemäß § 53 Genossenschaftsgesetz (GenG) Seite 21

III. Mitarbeiter Seite 23

IV. Bericht des Aufsichtsrates Seite 24

V. Lagebericht für das Geschäftsjahr 2016 Seite 25

VI. Jahresabschluss 2016
1. Bilanz Seite 32 / 33
2. Gewinn- und Verlustrechnung Seite 34
3. Anhang Seite 35

Kontakt Seite 3 / 4

Impressum Seite 11

Mehr als mieten

EIGENHEIM

Wohnungsgenossenschaft eG

Rudolf-Breitscheid-Straße 14a

Postfach 12 26

22871 Wedel

Tel.: 04103 / 91 85 31 - Fax: 04103 / 91 85 32

E-Mail: eigenheim-wedel@t-online.de

Internet: www.eigenheim-wedel.de

Gegründet am 11. Februar 1925

Im Genossenschaftsregister am Amtsgericht Pinneberg

eingetragen unter Nr. 111

Öffnungszeiten unserer Geschäftsstelle in der Rudolf-Breitscheid-Straße 14a:

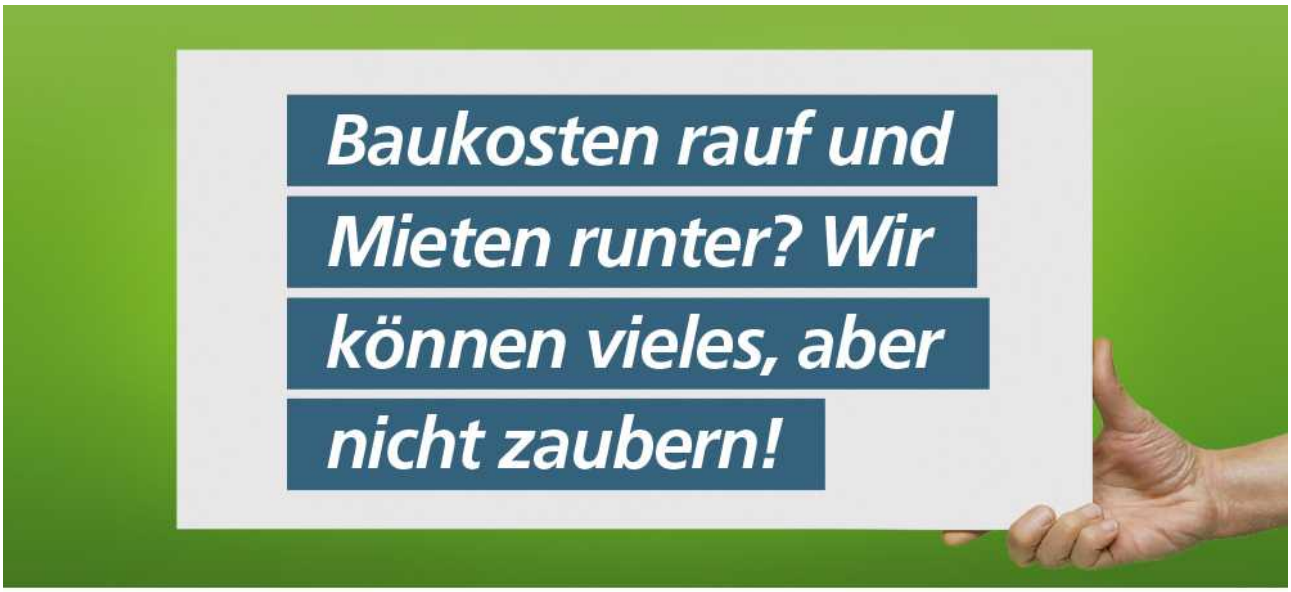
Montag bis Freitag von 8.30 - 11.30 Uhr
Vorstandssprechstunde: Donnerstag von 17.30 - 19.00 Uhr

Bitte richten Sie Ihre Probleme und Reparaturaufträge direkt an unsere Geschäftsstelle

Tel.: 91 85 31

Haben Sie auch keine Scheu, unseren Anrufbeantworter zu benutzen. Bitte beachten Sie, dass wir Ihren Auftrag nur bearbeiten können, wenn Sie **Name, Adresse, ggf. Telefonnummer und Art der Störung** auf Band sprechen.

Bei Störungen der Elektro- oder Wasserversorgung und Ausfall der Heizung während der Heizperiode, sind wir außerhalb unserer Geschäftszeiten zu erreichen unter der Notfall-Nr. 1 88 25 97.



Mitgliederinformation 2017

Wir sind Kulturerbe!
Genossenschaftsidee wurde weltweit gewürdigt

Die erste deutsche UNESCO-Nominierung „Idee und Praxis der Organisation von gemeinsamen Interessen in Genossenschaften“ ist in die Repräsentative Liste des immateriellen Kulturerbes der Menschheit aufgenommen. Dies hat am 30.11.2016 der zuständige Ausschuss der UNESCO in Addis Abeba entschieden.

Die Rolle der Wohnungsbaugenossenschaften hatte seinerzeit die Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland e.V. maßgeblich für den Antrag formuliert. Umso mehr freuen sich die Wohnungsbaugenossenschaften mit dem „Bauklötzchen-Logo“, dass die genossenschaftliche Idee der beiden deutschen Gründerväter Hermann Schulze-Delitzsch (1808-1883) und Friedrich-Wilhelm Raiffeisen (1818-1888) mit ihren sozialen, kulturellen, ethischen, emanzipatorischen und ökonomischen Werten, Traditionen und Dimensionen jetzt diese weltweite Würdigung erfährt.

Weltweit gibt es 900.000 Genossenschaften in mehr als 100 Ländern mit über 800 Millionen Mitgliedern. In Deutschland sind die rund 8.000 Genossenschaften mit 23 Millionen Mitgliedern die stärkste Wirtschaftsorganisation. 780 000 Menschen arbeiten in genossenschaftlichen Unternehmen. Im Kreditwesen, im Handel, im Handwerk, in der Land- und Wohnungswirtschaft sind Genossenschaften stabile und stabilisierende Unternehmen, die mit ihrem Förderauftrag ihren Mitgliedern verpflichtet sind.

Garant für nachhaltige Entwicklung
Dass diese Unternehmensform äußerst krisenfest ist, beweisen Genossenschaften seit über 100 Jahren. Ihre Aktualität zeigt sich heute auch in der Gründung vieler neuer Genossenschaften, besonders zahlreich in den Bereichen Erneuerbare Energien, Nahversorgung oder Gesundheit. Die Genossenschaftsidee hat sich zu einer erfolgreichen Unternehmensform entwickelt. Sie ist ein wichtiger Baustein, um auch in der dritten Welt soziale und wirtschaftliche Missstände zu lindern.

(Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland e.V.)

Branchenentwicklung in Schleswig-Holstein

Wirtschaftliche Situation in Schleswig-Holstein allgemein

Foto: KISCart / Kim Schröder / pixelio.de

Die zuletzt positive wirtschaftliche Entwicklung fand auch im 1. Halbjahr 2016 eine Fortsetzung. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) fiel im Vergleich zum Vorjahreszeitraum kräftiger aus (nominal +3,6% | davor 2,3%). Preisbereinigt/real stieg die Wirtschaftsleistung um 2,00% (davor 0,5%). Die Entwicklung lag damit erneut unter dem Bundesdurchschnitt (+3,9% nominal | +2,3% real). Einen Rückgang der Wirtschaftsleistung gab es erneut im verarbeitenden Gewerbe. Deutliche Rückgänge verzeichneten das Ernährungsgewerbe, der Maschinenbau und die chemische Industrie. Auch beim Baugewerbe, das 2014 noch deutlich positiv zur Wirtschaftsleistung beigetragen hat, gab es einen Rückgang. Noch einmal zulegen konnte die pharmazeutische Industrie und der Handels- und Dienstleistungssektor, darunter das Gastgewerbe.

Erneut leichte Zunahme der Zahl der Erwerbstätigen

Im Vergleich der Jahre 2015/2016 wurden in Schleswig-Holstein 19.000 Erwerbstätige mehr gezählt, was einem Anstieg um 1,4% entspricht (Deutschland +1,0%). Zum Wachstum haben fast ausschließlich die Dienstleistungsbereiche (+1,7%) und das Baugewerbe beigetragen (+2,9%). Insgesamt waren zuletzt 1.374 Mio. Menschen in Schleswig-Holstein erwerbstätig.

Die relativ gute wirtschaftliche Lage des Landes spiegelt sich in der durchschnittlichen Arbeitslosenquote wider: Die ist im Jahresvergleich 2015/2016 noch einmal leicht gesunken (von 6,5 auf 6,3%). 2011 waren es noch 7,2% und im Jahr vor der Finanz-/Wirtschaftskrise 8,4%. Im Bundesschnitt betrug die Quote 6,1% (Vorjahr 6,4%).

Immer noch relativ hoch ist die Zahl der Sozialleistungsempfänger (11% aller Einwohner in Schleswig-Holstein – in den Städten bis zu 18%). Vergleichbar hoch ist auch die Zahl der Haushalte im Leistungsbezug (Bedarfsgemeinschaften).

Weiterer Anstieg der Einwohnerzahl

Mit dem Zensus 2011 wurde die Einwohnerzahl in Schleswig-Holstein auf 2.800 Mio. nach unten korrigiert. Ausgehend davon konnte Schleswig-Holstein bis Jahresende 2015 einen Bevölkerungszuwachs um 2,1% verbuchen – auf 2.859 Mio. (neuere Zahlen liegen wegen technischer Umstellung im Statistikamt bis auf weiteres nicht vor). Im Vergleich zum Vorjahr hat die Einwohnerzahl um 27.850 zugelegt – fast doppelt so viel wie davor.

Treiber der Entwicklung ist weiterhin ausschließlich die Zuwanderung (+37.500, davon 31.000 aus dem Ausland). Die unverändert negative natürliche Bevölkerungsentwicklung (-10.114) konnte dadurch mehr als ausgleichen werden.

Dessen ungeachtet gilt für Schleswig-Holstein insgesamt die Prognose der 13. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung. 2016 hat das Land dazu in Anbetracht der hohen Zuwanderung eine Aktualisierung vorgenommen (Bevölkerungsvorausberechnung 2015 bis 2030). Danach soll die Einwohnerzahl bis 2020 noch einmal zulegen (auf 2.904 Mio.). Hierbei ist von einer Fortsetzung der regional sehr unterschiedlichen Entwicklung auszugehen. Insbesondere in den Ober- und Mittelzentren und im Hamburger Rand werden die Einwohnerzahlen noch steigen, während die Entwicklung in der Landesfläche eher gegenläufig ist. Infolge einer im Weiteren unterstellten nicht mehr so hohen Zuwanderung verliert das Land bis 2030 gut 30.000 Einwohner. Aber auch dann leben hier noch deutlich mehr Menschen als heute.

Im Schleswig-Holsteinischen Durchschnittshaushalt leben zwei Personen
1.419 Mio. Haushalte gibt es nach letztem Datenstand – darunter 40% mit nur einer Person. Im Durchschnitt leben in jedem Haushalt zwei Personen. Bis 2025 soll die Zahl noch steigen (1.438 Mio.). Danach wird mit einem leichten Rückgang gerechnet (1.436 Mio. bis 2030).

Deutliche demografische Veränderungen in den letzten 20 Jahren
Während die Zahl der Ein-/Zweifamilienhaushalte um 223.000 gewachsen ist, gab es bei den größeren Haushalten durchweg Rückgänge (-58.000). Mit 1.087.000 bzw. 77% dominieren die Ein- /Zweifamilienhaushalte heute das Bild (569.000 Einpersonenhaushalte | 518.000 Zweipersonenhaushalte).

Hinzu kommt der wachsende Anteil älterer Menschen an der Gesamtbevölkerung. 650.000 Schleswig-Holsteiner sind heute 65 Jahre oder älter (23%). Rechnet man die Altersgruppe ab 55 Jahre mit ein, sind es bereits 36%. Das hat auch Auswirkungen auf das künftig verfügbare Arbeitskräftepotential und ggf. die wirtschaftliche Entwicklung des Landes. Die Zahl der Personen im erwerbsfähigen Alter wird sinken (-23.000 bis 2030).

Der Trend zu kleineren Haushalten wie zum steigenden Altersdurchschnitt der Bevölkerung wird sich künftig noch fortsetzen. Bis 2030 soll allein die Altersgruppe 65+ um 136.600 Personen wachsen - auf dann gut 27% der Gesamtbevölkerung. Entsprechend soll auch die Zahl der Haushalte in der Altersgruppe 65+ steigen (+98.000 bis 2030), die in den jüngeren Altersgruppen sinken (-36.600).

Folge der Entwicklung waren und sind Nachfrageverschiebungen auch auf den Wohnungsmärkten. Die wachsende Zahl kleinerer Haushalte trifft auf ein nicht unbedingt passendes Angebot. Insbesondere die Nachfrage nach kleineren, leistbaren Wohnungen mit guter Infrastrukturanbindung steigt. Die Durchschnittswohnung im Bestand hat jedoch eine Fläche von 94 m² (Bundesschnitt 91,4 m²).

Neubaubedarf
Das Land schätzt den Neubaubedarf auf gut 122.000 Einheiten bis 2030. Angesichts des unterstellten Bedarfs müsste der Großteil schon bis 2020 entstehen (76.300). Bedarfsschwerpunkte sind erwartungsgemäß die kreisfreien Städte (mit großen Unterschieden) und die Hamburg-Rand-Kreise.

Baugenehmigungen
Die auch zuletzt positive Entwicklung bei den Baugenehmigungen hat noch einmal deutlich Fahrt aufgenommen. Zahlen liegen derzeit erst bis November vor (insgesamt 14.523 - Vorjahreszeitraum 11.112 | +30,7%). Vergleichbar hohe Genehmigungszahlen gab es zuletzt Ende der 1990-er Jahre. Die Zahl genehmigter Ein-/Zweifamilienhäusern war nach bisherigem Datenstand rückläufig (- 5,2%). Dagegen wurden deutlich mehr Wohnungen in Mehrfamilienhäusern genehmigt – auch in Folge sehr hoher Flüchtlingszahlen (+78,4%). Auch die Zahl genehmigter Eigentumswohnungen stieg deutlich (+74,5%).

Baufertigstellungen
Für 2016 liegen keine Zahlen vor. Laut Statistischem Landesamt ist damit frühestens im 2. Halbjahr zu rechnen. Die Vergangenheit hat aber gezeigt, dass die Genehmigungszahlen zeitversetzt sich auch in den Baufertigstellungszahlen widerspiegeln. Gleichwohl gab es 2016 das zweite Mal in Folge einen Rückgang, auf insgesamt 10.293 Wohnungen (Vorjahr 10.464).

Branchenentwicklung in Schleswig-Holstein
Stabile Wohnungsmärkte auch in 2016 - regional begrenzt steigende Mieten
Auch 2016 war die Entwicklung der Wohnungsmärkte in Schleswig-Holstein in der jeweiligen Regionalität stabil. Dank kontinuierlich hoher Investitionen in Instandhaltung und Modernisierung konnten die Mitgliedsunternehmen den Leerstand auf niedrigem Niveau halten bzw. noch weiter reduzieren (teilweise deutlich | Ø 1,8%). Mit durchschnittlich 10% weitgehend unverändert blieb die Fluktuation.

Auch das Niveau der Nettokaltmieten im Bestand ist weitgehend stabil geblieben. Die Durchschnittsmieten der Mitgliedsunternehmen, haben sich in der Regel investitionsbedingt nur leicht erhöht. Der Mietdurchschnitt lag zuletzt im Bestand bei 5,38 Euro (zuvor 5,24).

Auf der Angebotsseite hat die Marktbeobachtung des Landes aktuell einen Mietdurchschnitt von 6,84 Euro netto-kalt ermittelt (+3,5% zum Vorjahr) - bei erheblichen regionalen Unterschieden (unter 5 bis deutlich über 9 Euro). Vor allem in einigen Kommunen des Hamburger Umlands, vereinzelt auch in anderen Wohnungsteilmärkten ist mit weiter steigenden Angebotsmieten zu rechnen – nachfragegetrieben und den hohen Kosten im Neubau geschuldet. Allerdings hat sich der Preisanstieg gerade in den oberen Segmenten deutlich verlangsamt – ggf. ein Indiz für die nicht unendliche Zahlungsbereitschaft vieler Haushalte.

Die Zunahme älterer Haushalte, das wachsende Interesse am urbanen Wohnen sowie die gegenwärtig hohen Studierendenzahlen wirken sich auf die Richtung der Wohnungsnachfrage aus. Auch die gerade in den Städten zahlreichen SGB-II-Haushalte fragen vor allem kleine und günstige Wohnungen mit guter Infrastrukturanbindung nach, was die Konkurrenz in diesem Marktsegment verschärft. Allein nachfragegerechter Neubau kann hier für Entastung sorgen.

Zuwanderung
Wurde die Wohnraumnachfrage auch in Schleswig-Holstein 2015 noch durch den starken Zustrom Asylsuchender geprägt, hat der Druck 2016 stark nachgelassen. Nach 35.000 Asylsuchende in 2015 wurden 2016 noch 9.960 Neuankömmlinge gezählt. Zum Vergleich: 2014 waren es 7.620, davor 3.904. Hauptherkunftsländer sind mit deutlichem Abstand Syrien, gefolgt von Irak, Afghanistan, Armenien, Russland, Eritrea. Die weitere Entwicklung ist mit Verweis auf die geopolitische Lage kaum abzuschätzen. Gleichwohl ist zumindest derzeit ein weiterer starker Rückgang festzustellen (542 in 01/2017 | 2.153 in 01/2016).

Deutschlandweit zeigt sich dieselbe Entwicklung: 2015 kamen knapp 1 Mio. Asylsuchende. 2016 waren es laut Bund 280.000. Allerdings konnten wegen fehlender Verwaltungskapazitäten viele Asylanträge erst jetzt gestellt werden. Aus diesem Grund ist die Zahl der Erstanträge 2016 im Vergleich zum Vorjahr deutlich gestiegen – auf 722.370 bzw. + 63,5%.

Steigende Wohnkostenbelastung durch steigende Nebenkosten
Grundsätzlich verteuern steigende Nebenkosten, insbesondere für Energie, das Wohnen seit Jahren. Laut Statistischem Bundesamt sind die Kosten für Haushaltsenergie (ohne Strom) zwischen 2000/2016 um 72% gestiegen. Allerdings gibt es hier seit 2013 auch Rückgänge. Das Plus beim Strom lag bei 103%. Die kalten Betriebskosten haben sich nach den Berechnungen um 24% erhöht. In letzter Konsequenz beschneidet das auch die Spielräume zur Entwicklung der Nettokaltmieten. Die Nettokaltmieten stiegen im selben Zeitraum um 19%.

Nach mehrjährigem Rückgang zog die Teuerungsrate insgesamt zuletzt wieder leicht an (auf 0,5% in 2016 - davor 0,3%).

Anspruchsvolles Investitionsumfeld
Auf der Investitionsseite sind die Kosten für den Wohnungsbau weiter gestiegen. Kostentreiber waren vor allem schärfere ordnungsrechtliche Vorgaben und dadurch steigende Preise vor allem auf der Materialseite und in den Ausbaugewerken. Auch Markteffekte kommen aufgrund knapper Kapazitäten auf der Planungs- und Ausführungsseite zum Tragen. Ebenso immer komplexere Anforderungen treiben die Planungskosten in die Höhe. Gleiches gilt für zusätzliche kommunale Auflagen. Im Ergebnis sind die Bauwerkskosten zwischen 2000 und 2016 durchschnittlich um 49% gestiegen. Deutlich steigen seit Jahren auch die Bodenpreise. Zusätzlich wird das Investitionsklima durch wiederkehrende politische Bestrebungen zur Verschärfung des Mietrechts belastet. Die Summe der Anforderungen, damit verbundene Kosten und das Fehlen von Planungssicherheit stellen die Schaffung von gutem aber bezahlbaren Wohnraum in Frage.

Wohnungsbauförderung
Der Bestand an Sozialwohnungen in Schleswig-Holstein ist infolge der Bindungsverkürzung durch das SHWoFG auf 50.000 Einheiten gesunken. Der Bindungsabbau wird teilweise durch den Aufbau neuer Bindungen kompensiert. In der Hauptsache ist es die Wohnungswirtschaft, die in dieses Wohnungsmarktsegment investiert. Im Zeitraum 2015/2016 wurden Fördermittel in Höhe von 150 Mio. Euro für den Bau von 1.380 Wohnungen vergeben. Das damit insgesamt ausgelöste Investitionsvolumen beläuft sich auch 345 Mio. Euro. 270 Mio. Euro für weitere Projekte sind in der Beratung.

Das Land stellt zur Umsetzung Fördermittel aus dem laufenden Programm 2015-2018 zur Verfügung (Volumen für den Mietwohnungsbau 316 Mio. Euro). Weitere 400 Mio. Euro stehen im Sonderprogramm „Erleichtertes Bauen“ bereit. In Anpassung an die Marktrealitäten wird erstmals auch für den Neubau ein Investitionszuschuss von 250 Euro/m² geförderter Wohnfläche gewährt.

Ohne Berücksichtigung des geförderten Neubaus bzw. von Belegungsrechtsankäufen würde der Sozialwohnungsbestand bis 2030 um gut 60% zurückgehen.

Investitionen der Wohnungsunternehmen weiter auf hohem Niveau
Die schleswig-holsteinischen Mitgliedsunternehmen investieren im Interesse nachhaltig marktfähiger Bestände kontinuierlich und auf hohem Niveau. Nach vorläufigen Hochrechnungen wurden auch 2016 wieder rund 370 Mio. Euro in die Modernisierung, die Instandsetzung, aber auch den Neubau und Wohnumfeldmaßnahmen investiert. Weit überwiegend werden die entsprechenden Aufträge an regionale Bau- und Handwerksbetriebe vergeben. Auch das macht Wohnungsunternehmen zu einer wichtigen Säule für den Wirtschaftsstandort Schleswig-Holstein.

(VNW)

Wohnungswirtschaft zu Straßenausbaubeiträgen: VNW und Haus & Grund fordern Abschaffung

Andreas Breitner

„Straßenausbaubeiträge gehören abgeschafft!“ Das forderten Andreas Breitner, Verbandsdirektor beim Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW) und Alexander Blažek, Verbandsvorsitzender von Haus & Grund Schleswig-Holstein unisono. Aus Sicht beider Verbände, die gemeinsam den Großteil des schleswig-holsteinischen Wohnungsbestands repräsentieren, seien Straßenausbaubeiträge eines der wichtigsten Wahlkampfthemen.

Andreas Breitner: „Unsere Mitglieder bewirtschaften größere Wohnanlagen. Nach dem jetzigen Umlagesystem kommen sehr schnell sehr hohe Ausbaubeiträge zusammen. Gerade wurde einer kleineren Mitgliedsgenossenschaft mit rund 500 Wohnungen eine Beitragsrechnung von mehr als 500.000 € angekündigt. In einem anderen Fall stehen 800.000 € im Raum. Das ist viel Geld. Geld das dann nicht für die Gebäudesanierung, den Klimaschutz oder den notwendigen Neubau zur Verfügung steht.“

Darüber hinaus fehle es an Planbarkeit, da viele Kommunen die Wohnungsunternehmen nicht in die Straßenbauprogramme mit einbezögen.

„Straßenausbaubeiträge in Höhe von mehreren tausend Euro können für junge Familien und Rentner existenzbedrohend seien,“ schilderte Blažek. Anlieger hätten beim Erwerb der Immobilien die Straßen bereits über Erschließungsbeiträge bezahlt und würden über die Straßenausbaubeiträge doppelt zur Kasse gebeten. Das sei insbesondere dann ungerecht, wenn die Kommunen sich nicht um die Instandsetzung der Straßen gekümmert hätten, wozu sie verpflichtet wären.

„Wer die Musik bestellt, bezahlt sie auch,“ sagten Breitner und Blažek wörtlich und veranschaulichten mit diesem Beispiel, wie ungerecht Straßenausbaukosten seien. Hier gelte dieser Grundsatz nicht – im Gegensatz zu Autobahnen, Bundes-, Landes- und Kreisstraßen. Dabei würden Autofahrer über die Mineralöl- und Kraftfahrzeugsteuer bereits zur Finanzierung der öffentlichen Straßen beitragen.

„Die Grundsteuer ist das geeignete Finanzierungsinstrument,“ erläuterten die beiden Verbandschefs, wie Straßenausbaukosten künftig bezahlt werden könnten. Diesen sachgerechten Vorschlag habe der Kieler Oberbürgermeister Dr. Ulf Kämpfer (SPD) gemacht. Das sei unbürokratisch und mit Kosten in Höhe eines zweistelligen Eurobetrages je Bürger auch bezahlbar.

(VNW)

Änderung des Verfahrens für den Kirchensteuerabzug bei Dividendenzahlungen seit 01.01.2015

Foto: Rainer Sturm / pixelio.de

Seit dem 01.01.2015 sind wir bei Dividendenzahlungen gesetzlich verpflichtet, bei einer bestehenden Kirchensteuerpflicht zusätzlich zum Kapitalertragsteuerabzug auch den Kirchensteuerabzug vorzunehmen. Bisher war dies nur möglich, wenn Sie uns dazu schriftlich beauftragt haben und dabei Ihre Religionszugehörigkeit offenbarten. Dies hat der Gesetzgeber nun geändert.

Die zur Vornahme des Kirchensteuerabzugs notwendigen Daten werden vom Bundeszentralamt für Steuern (BZSt) zur Verfügung gestellt. Einmal im Jahr (immer im Zeitraum vom 01.09. bis 31.10.) sind wir gesetzlich verpflichtet, die Daten unserer Mitglieder beim BZSt abzurufen und im Folgejahr einem eventuellen Kirchensteuerabzug zugrundezulegen.

Sie können der Herausgabe Ihrer Daten durch das BZSt widersprechen. Hierfür müssen Sie gegenüber dem BZSt einen sog. Sperrvermerk erteilen. Der Kirchensteuerabzug durch uns unterbleibt dann. Ein einmal erteilter Sperrvermerk bleibt bis auf Ihren schriftlichen Widerruf bestehen.

Für die Erteilung des Sperrvermerks ist ein vorgegebenes Formular zu verwenden. Auf der Folgeseite haben wir besagtes Formular zu Ihrer Verwendung abgedruckt. Alternativ könne Sie dieses auch im Internet herunterladen oder bei uns in der Geschäftsstelle beziehen. (www.formulare-bfinv.de ➔ Formularcenter ➔ Suchbegriff „Kirchensteuer“ oder „Sperrvermerk“)

Wollen Sie einen Sperrvermerk erteilen, muss dieser bis zum 30.06.2017 beim BZSt eingehen!

Haben Sie einen Sperrvermerk erteilt, sind Sie allerdings verpflichtet, wie bisher eine Einkommensteuererklärung abzugeben, um zur Kirchensteuer veranlagt werden zu können.

Falls Sie Fragen haben oder Hilfe beim Ausfüllen des genannten Formulars benötigen, wenden Sie sich bitte an unsere Geschäftsstelle.

Impressum

Herausgeber:
EIGENHEIM Wohnungsgenossenschaft eG
Rudolf-Breitscheid-Straße 14a, 22880 Wedel

Redaktion:
Gerhard Dehn
Jörn Press

Druck:
KAEMMERER
Wedel

010156-01-01

Posteingang BZSt

Eintrag KISTAM

Erklärung zum Sperrvermerk

§ 51a Einkommensteuergesetz (EStG)
Automatisierter Datenabruf der rechtlichen Zugehörigkeit zu einer steuererhebenden Religionsgemeinschaft

Bundeszentralamt für Steuern
Dienstsitz Berlin
Arbeitsbereich Kirchensteuerabzug

11055 Berlin

Hinweis zur Erklärung

Die Erklärung ist in jedem Fall zu unterschreiben.

Der Sperrvermerk verpflichtet den Kirchensteuerpflichtigen zur Abgabe einer **Steuererklärung** zum Zwecke der Veranlagung nach § 51a Absatz 2d Satz 1 EStG. Das Bundeszentralamt für Steuern (BZSt) übermittelt für jeden Veranlagungszeitraum, in dem der Sperrvermerk abgerufen worden ist, an das Wohnsitzfinanzamt Name und Anschrift des abrufenden Kirchensteuerabzugsverpflichteten.

1. Eintragung eines Sperrvermerks

☐ Hiermit beantrage ich gemäß § 51a Abs. 2e EStG, dass der automatisierte Datenabruf meiner rechtlichen Zugehörigkeit zu einer steuererhebenden Religionsgemeinschaft bis auf schriftlichen Widerruf unterbleibt (Sperrvermerk).

2. Löschung eines Sperrvermerks

☐ Hiermit widerrufe ich meinen Sperrvermerk gegen den automatisierten Datenabruf meiner rechtlichen Zugehörigkeit zu einer steuererhebenden Religionsgemeinschaft.

3. Angaben zur Person, für die die Erklärung abgegeben wird 1)

(Bitte in Großbuchstaben ausfüllen)

Identifikationsnummer (IdNr.) 2)

Nachname

Vorname

Namenszusatz / Akademischer Grad

Geburtsdatum (TTMMJJJJ)

Straße

Haus-Nr., Zusatz

PLZ, Ort

Telefonnummer

4. Die Erklärung erfolgt durch

(Nur auszufüllen, wenn die Erklärung durch eine andere als die unter Nr. 3 genannte Person erfolgt.)

Nachname

Vorname

Straße

Haus-Nr., Zusatz

PLZ, Ort

Telefonnummer

Die Erklärung erfolgt in meiner Eigenschaft als

☐ sorgeberechtigter Elternteil

☐ gerichtlich bestellter Betreuer
(Bitte eine Kopie der gerichtlichen Bestellungsurkunde beifügen!)

☐ als Bevollmächtigter (z.B. Rechtsanwalt, Steuerberater)

5. Unterschrift

Datum _____ X Unterschrift _____

1) Für **jede** Person ist **eine** gesonderte Erklärung abzugeben. Der Familienstand ist ohne Bedeutung.
2) Ihre Identifikationsnummer (IdNr.) finden Sie z.B. auf Ihrem Einkommensteuerbescheid, dem Mitteilungsschreiben des BZSt, der Lohnsteuerbescheinigung Ihres Arbeitgebers.

Wertstoff oder Abfall?

Nichts ist so umstritten und immer gibt es allerhand verschiedene Meinungen, wenn es darum geht, ob ein Gegenstand als Abfall in der Restmülltonne landet oder als Wertstoff auf die Reise geschickt werden soll. Mittlerweile wird hier im Kreis Pinneberg die Hälfte von dem, was weggeworfen wird, auf den Verwertungsweg geschickt. Die andere Hälfte (ca. 250 kg pro Person und Jahr) muss in Tornesch-Ahrenlohe verbrannt werden. Bei der Masse der Konsumgüter, die letztendlich irgendwann als Abfall oder Wertstoff entsorgt werden, können wir nicht für jeden Gegenstand die korrekte oder umweltverträglichste Lösung aufzeigen. Doch wir können Ihnen auf der folgenden Seite Hinweise geben, wie Sie den in Ihrem Haushalt anfallenden Müll richtig trennen.

Ein Wertstoff ist der **Bioabfall**. Es gibt hierfür die Möglichkeit die **braune Bio-Tonne** zu nutzen.

Auch **Altpapier und Kartonagen** getrennt zu halten ist ohne "wenn und aber" sinnvoll. Hierzu stellen wir Ihnen die **blauen Abfallbehälter** zur Verfügung.

Glas wird in sogenannten **Depotcontainern an öffentlichen Plätzen** gesammelt.

Ein von der privaten Wirtschaft organisiertes und finanziertes System ist die Rücknahme von **Verkaufsverpackungen** über den **gelben Sack bzw. den gelben Container.** Falls der gelbe Container bereits voll sein sollte, können Sie zum Abfuhrtag einen gelben Sack einfach neben den Container stellen. Gelbe Säcke erhalten Sie kostenlos bei folgenden Adressen:

Aral-Tankstelle	Rissener Straße 89
Budnikowski	Bahnhofstraße 31 (Welau Arcaden)
HEM-Tankstelle	Rissener Straße 96-100
Rathaus	Rathausplatz 3-5
Shell-Tankstelle	Rissener Straße 34
Stadtteilzentrum Mittendrin	Friedrich-Eggers-Straße 77

Zu den **Restabfällen** gehört alles, was nicht weiter verwertet werden kann und in der Abfallverbrennungsanlage sein Ende finden muss. Das beginnt mit dem normalen Hausmüll, den vielen Gegenständen im Haushalt, die alt, kaputt oder unmodern geworden sind, Müll nach Partys oder Veranstaltungen, usw. Beachten Sie bitte, dass im Bereich unserer Genossenschaft pro Haushalt lediglich rund 40 Liter Restmüllvolumen pro Woche zur Verfügung steht.

Sollten Sie aufgrund von Feierlichkeiten, Renovierung oder Haushaltsauflösung größere Mengen an Restabfall zu entsorgen haben, dann hilft der **amtliche Restabfallsack des Kreises Pinneberg** weiter. Er hat ein Füllvolumen von 80 l, kann bis max. 15 kg befüllt werden und wird am Abfuhrtag des Restabfallbehälters bequem neben dem Müllsammelplatz gestellt. Amtliche Restabfallsäcke erhalten Sie zum Preis von 4,14 € an folgenden Verkaufsstellen:

Budnikowsky	Bahnhofstraße 31 (Welau Arcaden)
dm Markt	Bahnhofstraße 24
Edeka Jensen	Am Marienhof 3
Edeka Klein	Bahnhofstraße 31 (Welau Arcaden)
Günter Gützkow	Lottoannahmestelle Kronskamp 21
Lüchau Bauzentrum	Rissener Straße 142
Zielinski Zeitungskiosk	Moorweg 2

Der Ort hier im Kreis Pinneberg, an dem alles zusammenkommt und an dem auch alles an Wertstoffen angenommen wird, ist der Recyclinghof der GAB (Gesellschaft für Abfallwirtschaft und Abfallbehandlung) in Tornesch-Ahrenlohe.

Weitere Informationen erhalten Sie in der Abfallfibel oder unter www.pi-abfall.de

(Bürgerservice Kreis Pinneberg / EIGENHEIM)

Wie sortiere ich Abfälle in Pinneberg

Bei Fragen zu Themen rund um die Abfallwirtschaft: Bürgerservice · Kreis Pinneberg · ☎ (0 41 21) 45 02 45 02 · info@pi-abfall.de · www.pi-abfall.de

BIOABFALL

Küchenabfälle
- Brot- u. Lebensmittelreste
- Eierschalen
- Filtertüten
- gekochte Fisch- u. Fleischreste
- Obst u. Gemüse

Gartenabfälle
- Baum- u. Strauchschnitt
- Blätter, Laub
- Blumen
- Rasenschnitt
- Fallobst

PAPIER

- Briefumschläge
- Bücher
- EDV-Papier
- Kalender
- Kartons
- Kataloge
- Notizzettel
- Packpapier
- Papiertüten
- Schachteln
- Schreibpapier
- Schulhefte
- Zeitschriften
- Zeitungen

RESTABFALL

- Asche, Grillkohle (kalt)
- roher Fisch
- rohes Fleisch
- Glasscherben
- Katzenstreu
- Keramik
- Kerzenreste
- Medikamente
- Staubsaugerbeutel
- Watte
- Windeln
- Zahnbürsten
- Zigarettenkippen

VERPACKUNGEN

- Alufolie
- Gebäck-, Teedosen
- Konservendosen
- Kosmetikdosen
- Plastikbecher
- Spül-, Putzmittelflaschen
- Tragetaschen, Tüten
- Verpackungsstyropor
- Saft-, Milchkartons

ALTGLAS

(Glas ohne Pfand)

- Essigflaschen
- Glasflaschen
- Marmeladengläser

RECYCLINGHOF

- Fernseher
- Kühlschrank
- Sperrmüll
- Waschmaschine

SCHADSTOFFE

- Batterien
- Energiesparlampe
- Farbreste u. Farbeimer
- Gift

Stand: 12/2016 · Deutsch

„Neue Etage“ ist online

Schleswig-holsteinische Wohnungsbaugenossenschaften starten gemeinsamen Blog.

Seit April 2017 haben alle, die sich für das Leben und Wohnen im echten Norden interessieren, einen neuen digitalen Anlaufpunkt im Netz. „Neue Etage“ heißt der Blog, der regelmäßig über Sehens-, Lesens- und Erlebenswertes zwischen Nord- und Ostsee berichtet. Gemeinsame Initiatoren sind 18 Wohnungsbaugenossenschaften aus ganz Schleswig-Holstein.

„Wir machen mit diesem Blog keine Werbung und wir wollen auch nichts verkaufen“, betont Sven Auen, Vorsitzender der Marketinggemeinschaft der Wohnungsbaugenossenschaften SH. „Wir wollen mit diesem Projekt das besondere Lebensgefühl unserer Region einfangen, unseren Mitgliedern und allen Interessierten auf kurzweilige und lockere Art nützliche Informationen rund um Leben und Wohnen zur Verfügung stellen und außerdem gezielte Einblicke hinter die Kulissen der schleswig-holsteinischen Wohnungsbaugenossenschaften gewähren.“

Neue Etage
Leben. Wohnen. Norden.

Bei der Auswahl von Themen und Beiträgen geht es in erster Linie um Aktualität und gute Unterhaltung, User-Nutzen und die regionale Ausrichtung. Inhaltlich ist die Mischung äußerst abwechslungsreich: von Freizeit- und Ausflugsempfehlungen über Interviews und Portraits von Menschen aus dem echten Norden bis zu Do-it-yourself-Anleitungen, Gartentipps und Rezepten – unter anderem.

Sämtliche Beiträge werden von einer professionellen Blog-Redaktion recherchiert, die ihre Ergebnisse mehrmals pro Woche in der „Neue Etage“ veröffentlicht. „Im Vordergrund stehen dabei immer die Interessen der Menschen, die im Norden leben und wohnen“, betont Jörg Mach, Vorstandsmitglied unserer Genossenschaft. „Wir wollen unseren Leserinnen und Lesern einen echten inhaltlichen Mehrwert bieten, den es so nur bei uns gibt.“

Den Blog „Neue Etage“ finden Sie unter www.neue-etage.de, auf Facebook unter www.facebook.com/neue-etage und bei Instagram unter www.instagram.com/neue-etage.

(Marketinggemeinschaft der Wohnungsbaugenossenschaften SH)

Geburtstage / Mitgliederjubiläen

Vollendung des 95. Lebensjahres

Warncke, Rudolf	(November 2016)

Vollendung des 90. Lebensjahres

Retzlaff, Erna	(November 2016)

Foto: Rainer Sturm / pixelio.de

Vollendung des 80. Lebensjahres

Firus, Ellen	(Februar 2016)
Wrigge, Ewald	(Februar 2016)
Maczurek, Waltraud	(März 2016)
Kunkel, Lubow	(April 2016)
Thiede, Jutta	(Juli 2016)
Huelsekopf, Hans-Joachim	(Juli 2016)
Milchert, Margarethe	(November 2016)

50 Jahre Mitgliedschaft

Derwehlies, Siegfried	(Juli 2016)

Wir gratulieren allen Jubilaren auf diesem Wege noch einmal recht herzlich!

BERICHT ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR 2016

DIE WOHNUNGSBAU GENOSSENSCHAFTEN SCHLESWIG HOLSTEIN

Mehr als mieten

EIGENHEIM

Wohnungsgenossenschaft eG

Wir gedenken unserer im Jahre 2016 verstorbenen Mitglieder

Rolf Hamer

Elfriede Lohse

Bruno Rutkowski

Rainer Schmidt

Else Maike

Helga Zöllner

Friedrich Heberlein

Otto Hoßbach

Jürgen Zöllner

Helga Liebisch

I. Organe

Aufsichtsrat

Michael Zacher (Vorsitzender)

Manfred Nagel (stellv. Vorsitzender)

Dieter Fischbeck

Katharina Puls

Svea Wichmann

Vorstand

Gerhard Dehn

Jörg Mach

Jörn Press

Stand 31.12.2016

Mitgliederversammlung 2016

Die Mitgliederversammlung für das Geschäftsjahr 2015 wurde am 22. Juni 2016 durchgeführt.

In der oben genannten Sitzung wurde der Jahresabschluss 2015 (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang sowie die Verwendung des Bilanzgewinns) verabschiedet. Außerdem unterlagen der Kenntnisnahme und Beratung der Lagebericht des Vorstandes, der Bericht des Aufsichtsrates sowie der Bericht über die gesetzliche Prüfung (Jahresabschluss 2014).

Vorstand und Aufsichtsrat wurde Entlastung erteilt.

Des Weiteren informierte der Vorstand die Mitgliederversammlung über folgende Themen:

- den Beginn der Prüfung gemäß § 53 Genossenschaftsgesetz am 11.07.2016 *(Anm.: Das zusammengefasste Prüfungsergebnis ist unter II. auf Seite 21 abgedruckt),*

- den voraussichtlichen Zeitraum für das Versenden der Betriebskostenabrechnung 2015 sowie die Veränderung einiger ausgewählter Kostenpositionen im Vergleich zum Vorjahr,

- die in 2015 mit Eigenmitteln getätigten Investitionen,

- die durchgeführte Gebäudesanierung des Gebäudes Beksberg 6-8,

- die Anzahl der leerstehenden Wohnungen am 31.12.2015 und 21.06.2016,

- die in 2016 geplanten Investitionen mit Eigenmitteln,

- den aktuellen Stand des geplanter Neubaus im Bereich Feldstraße / Beksberg sowie die in diesem Zusammenhang geplante Anzahl und Lage der PKW-Stellplätze,

- den aktuellen Stand des von der Stadt Wedel geplanten Ausbaus der Heinrich-Schacht-Straße,

- den durch die Stadt Wedel geplanten Ausbau der Friedrich-Großheim-Straße

- Hinweise zur Erteilung des Sperrvermerks im Zusammenhang mit der Änderung des Verfahrens über Kirchensteuerabzug bei Dividendenzahlungen.

Frau Katharina Puls wurde für weitere drei Jahre in den Aufsichtsrat gewählt.

II. Prüfung gemäß § 53 Genossenschaftsgesetz (GenG)

Die gesetzlich vorgeschriebene Prüfung unserer Genossenschaft, durch den Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. Hamburg, Mecklenburg-Vorpommern, Schleswig-Holstein für das Geschäftsjahr 2015, hat in der Zeit vom 11.07.2016 bis 25.07.2016 stattgefunden.

Gegenstand der Pflichtprüfung nach § 53 GenG waren zwecks Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft einschließlich der Führung der Mitgliederliste. Gemäß § 53 Abs. 2 GenG wurden in die Prüfung die Buchführung, der Jahresabschluss und der Lagebericht einbezogen. Zur Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse wurden die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft analysiert.

Den Mitgliedern des Aufsichtsrates und Vorstandes wurde der schriftliche Prüfungsbericht zur Kenntnisnahme zur Verfügung gestellt und in der gemeinsamen Sitzung am 31.10.2016 eingehend beraten und gewürdigt.

Das zusammengefasste Prüfungsergebnis lautet wie folgt:

Wir fassen das Ergebnis unserer gesetzlichen Prüfung nach § 53 GenG wie folgt zusammen:

Unsere Prüfung umfasst danach die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Dazu sind die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft einschließlich der Führung der Mitgliederliste zu prüfen. Die Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse erfolgt unter Einbeziehung des vom Vorstand aufgestellten Jahresabschlusses und des Lageberichts, der hierfür die Verantwortung trägt.

Grundsätzliche Feststellungen

Gegenstand des Unternehmens ist insbesondere die Bewirtschaftung seiner 458 Wohneinheiten. Dieser Gegenstand des Unternehmens entspricht dem satzungsgemäßen Auftrag der Genossenschaft.

Im Rahmen der Prüfung ergaben sich keine Hinweise darauf, dass die Einrichtungen der Genossenschaft nicht dem Fördergedanken gemäß § 1 GenG entsprechen.

Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse unter Einbeziehung von Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht der Genossenschaft.

Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsgemäßer Buchführung sowie den ergänzenden Bestimmung der Satzung.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2015 entspricht den gesetzlichen Erfordernissen.

Der Lagebericht für 2015 entspricht den gesetzlichen Anforderungen.

Die Vermögens- und die Finanzlage der Genossenschaft sind geordnet; die Zahlungsfähigkeit ist gesichert. Auch aus der Fortschreibung der Geschäftsentwicklung ergibt sich für 2016 eine ausreichende Liquidität.

Die Ertragslage wird wesentlich beeinflusst vom Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung.

Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

Unsere Prüfungshandlungen haben ergeben, dass Vorstand und Aufsichtsrat ihren gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen sind.

Die Mitgliederliste enthält die nach § 30 GenG erforderlichen Angaben.

Hamburg, den 25.07.2016

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.
Hamburg - Mecklenburg-Vorpommern - Schleswig-Holstein
Prüfungsdienst

gez. Diegelmann
Wirtschaftsprüferin

III. Mitarbeiter

Neben einem hauptamtlichen und zwei nebenamtlichen Vorstandsmitgliedern, waren am 31.12.2016 im Unternehmen beschäftigt:

1. Zwei Angestellte, die halbtags mit 20 Wochenstunden bzw. 25 Wochenstunden teilzeitbeschäftigt sind.

2. Ein Hausmeister hauptamtlich.

3. Eine Raumpflegerin, die mit 10 Wochenstunden teilzeitbeschäftigt ist.

4. Eine Aushilfe

Den Vergütungen der genannten Mitarbeiter liegen die tariflichen Bestimmungen der Wohnungswirtschaft sowie außertarifliche Vereinbarungen zugrunde.

Die Abwicklung des Rechnungswesens wurde hausintern mit Hilfe einer eigenen EDV-Anlage durchgeführt. Die Lohn- u. Gehaltsabrechnung wurde von der Firma Personalabrechnung Schober e. K. abgewickelt.

Neben der Durchführung der gesetzlichen Prüfung und der Steuerberatung war uns der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. bei der Beantwortung fachlicher Fragen behilflich.

Für die gute Zusammenarbeit und Unterstützung sagen wir unseren besten Dank.

IV. Bericht des Aufsichtsrates

Wie auch in den Vorjahren hat der Aufsichtsrat die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Überwachungs- und Beratungsaufgaben wahrgenommen. In den sechs gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand wurde der Aufsichtsrat ausführlich über die aktuelle Geschäftsentwicklung unterrichtet.

Der Aufsichtsrat konnte feststellen, dass die Geschäftsbesorgung vom Vorstand ordnungsgemäß und gewissenhaft geführt wurde.

Der Aufsichtsrat ist während des Berichtszeitraumes über die wirtschaftliche Lage und den Geschäftsverlauf der Genossenschaft vom Vorstand lückenlos unterrichtet worden.

Wirtschaftliche Grundsatzfragen, insbesondere im Hinblick auf den geplanten Neubau, wurden in gemeinsamen Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand erörtert und beraten.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss zum 31.12.2016 und den Lagebericht geprüft und sachlich für richtig befunden.

In der gemeinsamen Sitzung am 24.04.2017 wurde dieser Jahresabschluss gebilligt und gegen den Lagebericht für das vergangene Jahr wurden keine Einwände erhoben.

Der Aufsichtsrat schließt sich der Empfehlung des Vorstands zur Verwendung des Bilanzgewinns, der den gesetzlichen und satzungsgemäßen Bestimmungen entspricht, an.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung

- den Jahresabschluss und den Lagebericht für das Jahr 2016 zu genehmigen
- den Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns zu beschließen
- dem Vorstand und dem Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2016 Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat dankt den Vorstandsmitgliedern und den Angestellten der Genossenschaft für die sehr gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit und ihr großes Engagement.

Wedel, 24.04.2017

Der Aufsichtsrat

gez. Zacher
(Vorsitzender)

V.

Lagebericht

für das Geschäftsjahr 2016

der EIGENHEIM

Wohnungsgenossenschaft eG

Rudolf-Breitscheid-Straße 14a
22880 Wedel

I. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

Unsere Genossenschaft mit Sitz in Wedel verfügt über 458 eigene Wohnungen und 225 Stellplätze – davon 75 in Garagen – und verwaltet weitere 59 Wohnungen ausschließlich in Wedel. Damit ist die Anzahl der eigenen Wohnungen im Vergleich zum Vorjahr unverändert. Die Anzahl der verwalteten Wohnungen hat sich um 12 erhöht.

Unsere Wohnungen werden ausschließlich an Mitglieder unserer Genossenschaft vermietet. Die Nachfrage nach günstigen, dem Preis-/Leistungsverhältnis entsprechenden Wohnungen ist nach wie vor unverändert hoch. Unser Geschäftsmodell ist nicht auf möglichst hohe Mieten und kurzfristigen Gewinn ausgerichtet, sondern auf dauerhafte Nutzung durch zufriedene Mitglieder, die pfleglich mit dem Wohnungsbestand umgehen und gute Nachbarschaften pflegen.

Vor dem Hintergrund des angespannten Wedeler Wohnungsmarktes, im von uns bedienten preisgünstigen Bereich, ist die Vermietungssituation innerhalb der Genossenschaft unverändert gut. Die Netto-Kaltmieten wurden in 2016 im gesetzlich vorgegebenen Rahmen leicht erhöht und betrugen durchschnittlich 5,42 € (2015: 5,36 €) je m² Wohnfläche. Wie bereits in den Vorjahren konnten wir unseren Wohnungsbestand vollständig vermieten. Wohnungsleerstände waren wie schon in den vergangenen Jahren modernisierungs- bzw. renovierungsbedingt. Die Fluktuationsrate ist weiter gesunken und erreichte Ende 2016 eine Quote von 6,11 % (2015: 7,42 %). Damit haben sich die Vertragsbeendigungen auf 28 verringert (2015: 34). Darin enthalten sind 2 Wohnungswechsel innerhalb des eigenen Bestandes (2015: 3).

Die wesentlichen Kennzahlen, die für die Unternehmensentwicklung von Bedeutung sind, fasst folgende Tabelle zusammen:

	Plan 2016 €	Ist 2016 €	Ist 2015 €
Umsatzerlöse aus Mieten	1.517.045,56	1.530.596,77	1.509.506,92
Instandhaltungsaufwendungen	655.898,00	557.792,96	651.200,51
Zinsaufwendungen	214.364,74	211.935,46	220.718,33
Jahresüberschuss (+) / -fehlbetrag (-)	91.494,87	122.173,09	46.529,26

Auf der Grundlage vorläufiger Vorjahreszahlen hatten wir die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr vorsichtig geplant. Die vorhandene positive Abweichung im Jahresergebnis ergibt sich im Wesentlichen aus den höheren Umsatzerlösen aus Mieten sowie den niedrigeren Instandhaltungsaufwendungen, denen ein Aufwand aus dem Vorjahr entgegensteht, der in den Planzahlen nicht enthalten war.

Die Instandhaltungsaufwendungen betrugen durchschnittlich 24,07 €/m²-Wohnfläche (Vorjahr 28,10 €/m²-Wohnfläche).

Die Zinsaufwendungen sind im Wesentlichen bedingt durch planmäßige Tilgungen von Darlehen gesunken.

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unserer Genossenschaft weiterhin positiv, da wir Instandhaltung und Modernisierung planmäßig fortgeführt und die Ertragslage bei unverändertem Personalbestand gestärkt haben. Wie auch schon in den Vorjahren hatte dabei trotzdem insbesondere die laufende Anpassung unseres Bestandes an die Bedürfnisse unserer Klientel, unter Beibehaltung von fairen, zumeist günstigen Mieten, Vorrang vor der kurzsichtigen Stichtagsbeurteilungen von Geschäftsverläufen, ohne dabei die langfristige Wirtschaftlichkeit unseres Handelns aus den Augen zu verlieren.

II. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

II.1. Vermögenslage

Bei gruppenweiser Zusammenfassung der Bilanzposten ergibt sich folgendes Bild der Vermögens- und Kapitalstruktur:

	31.12.2016 T€	%	31.12.2015 T€	%	Veränderung T€
Anlagevermögen einschl. Geldbeschaffungskosten	8.965,62	86,7	8.969,73	86,4	- 4,11
Umlaufvermögen	1.378,13	13,3	1.407,82	13,6	- 29,69
Bilanzsumme	10.343,75	100,0	10.377,55	100,0	- 33,80
Eigenkapital	2.509,51	24,3	2.393,21	23,1	116,30
langfristiges Fremdkapital	6.641,20	64,2	6.595,96	63,6	45,24
kurzfristiges Fremdkapital und Rückstellungen	1.193,04	11,5	1.388,38	13,3	- 195,34
Bilanzsumme	10.343,75	100,0	10.377,55	100,0	- 33,80

Das Anlagevermögen, einschließlich Geldbeschaffungskosten für langfristige Finanzierungsmittel, beträgt 86,7 % der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital sowie langfristiges Fremdkapital gedeckt. Das Eigenkapital nahm um 116,30 T€ zu. Davon entfallen 29,12 T€ auf zusätzliche Einzahlungen auf Geschäftsanteile sowie 122,17 T€ auf den Jahresüberschuss, abzüglich der Dividende für das Vorjahr in Höhe von 34,99 T€. Die Eigenkapitalquote beträgt 24,3 % (Vorjahr 23,1 %), bei um 0,33 % gesunkener Bilanzsumme.

Die Vermögenslage ist geordnet, die Vermögens- und Kapitalstruktur solide.

II.2. Finanzlage

Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, sämtliche Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Banken termingerecht nachkommen zu können. Darüber hinaus gilt es, die Zahlungsströme so zu gestalten, dass neben einer von den Mitgliedern als angemessen angesehenen Dividende von 4 % weitere Liquidität geschöpft wird, sodass ausreichende Eigenmittel für die Modernisierung des Wohnungsbestandes und ggf. für Neuinvestitionen zur Verfügung stehen, ohne dass dadurch die Eigenkapitalquote unter ein erträgliches Maß abgesenkt wird.

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der Euro-Währung, sodass Währungsrisiken nicht bestehen. Swaps, Caps oder andere Finanzinstrumente werden nicht in Anspruch genommen. Bei den für die Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich ausschließlich um langfristige Annuitätendarlehen. Die durchschnittliche Zinsbelastung für unsere Darlehen betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 3,01 % (Vorjahr 3,12 %).

Die Mittelherkunft und die Mittelverwendung ergeben sich aus der folgenden Kapitalflussrechnung, die nach dem DRS [1)] 21 aufgestellt wurde.

		2016 **€**	2015 €
I.	**laufende Geschäftstätigkeit**		
	Cashflow nach DVFA/SG [2)]	**410.088,1**	594.596,1
	Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	**477.080,1**	1.068.446,1
II.	**Investitionsbereich**		
	Cashflow aus Investitionstätigkeit	**-385.198,4**	-777.558,7
	davon Auszahlung in Bausparguthaben	-105.568,2	-106.005,7
III.	**Finanzierungsbereich**		
	Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	**-184.777,9**	-90.482,7
	davon planmäßige Tilgungen	-224.783,3	-212.858,3
	Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	**-92.896,2**	200.404,7
	Finanzmittelbestand zum 01.01.	**197.649,7**	-2.755,0
	Finanzmittelbestand zum 31.12.	**104.753,5**	197.649,7

[1)] Deutscher Rechnungslegungsstandard
[2)] Deutsche Vereinigung für Finanzanalyse & Asset Management / Schmalenbach-Gesellschaft

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nicht nur für die planmäßigen Tilgungen und Dividendenauszahlungen ausreichte, sondern darüber hinaus auch für den Investitionsbereich zur Verfügung stand. Die liquiden Mittel nahmen um 92,9 T€ ab.

Es bestehen bei zwei Kreditinstituten zusätzliche Kreditzusagen in laufender Rechnung über insgesamt 110,0 T€, die nicht in Anspruch genommen wurden.

Durch den regelmäßigen Liquiditätszufluss aus den Mieten wird bei sorgfältiger Vergabe von Instandhaltungsaufträgen die Zahlungsfähigkeit unserer Genossenschaft auch zukünftig gesichert bleiben.

II.3. Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2016 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2016 €	2015 €	Veränderung €
Hausbewirtschaftung	199.685,16	93.487,92	106.197,24
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-60.913,43	-31.142,61	-29.770,82
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-16.598,64	-15.816,05	- 782,59
Jahresüberschuss (+)/ Jahresfehlbetrag (-)	122.173,09	46.529,26	75.643,83

Das positive Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung ist hauptsächlich durch höhere Mieterträge und geringere Instandhaltungsaufwendungen bestimmt.

Das negative Ergebnis im sonstigen Geschäftsbetrieb wurde im Wesentlichen durch die Verwaltungskosten der Mitgliederbetreuung sowie einem Aufwand aus dem Vorjahr bestimmt. Dem gegenüber stehen Erträge aus der Geschäftsbesorgung für Dritte, Kapitalerträge, Eintrittsgelder, Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen und sonstige Erträge.

III. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Vom Vorstand werden wie bisher alle Indikatoren regelmäßig beobachtet, die zu einer Schwächung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage führen könnten oder den Fortbestand der Genossenschaft gefährden würden. Bestandgefährdende Risiken werden derzeit nicht gesehen.

Mit Leerständen auf Grund von sinkender Nachfrage ist, auf Grund der für uns günstigen Vermietungssituation, auch zukünftig nicht zu rechnen. Durch die verhältnismäßig günstigen Mieten und dem guten Zustand unserer Wohnungen wird die Genossenschaft nach wie vor kaum Vermietungsprobleme aufweisen. Die Geschäftsbesorgung für ein anderes Unternehmen wird weiter zu einer positiven Beeinflussung unserer Ertragslage führen. Bei vorhandener Wirtschaftlichkeit werden wir die Chance neu zu bauen wahrnehmen.

Durch die recht gleichmäßige Verteilung der Zinsbindungsfristen, die eventuelle Nutzung von fällig werdenden Bausparverträgen zur Tilgung und die Nutzung des niedrigen Zinsniveaus durch Abschluss von sogenannten Forward-Darlehen halten sich Zinsänderungsrisiken für die Genossenschaft nach wie vor im überschaubaren Rahmen.

Nach wie vor sehen wir als Risiken die aus unserer Sicht mangelnde Verlässlichkeit politischer Entscheidungen hinsichtlich der die Immobilienwirtschaft betreffenden notwendigen positiven Rahmenbedingungen. Eine Branche wie die unsere, die Investitionsentscheidungen über immobile Wirtschaftsgüter trifft, die in der Regel eine Nutzungsdauer von mehreren Jahrzenten erreichen, muss dies tun in der Gewissheit, dass besagte Rahmenbedingungen eine deutlich länger Halbwertzeit als eine oder zwei Legislaturperiode haben. Des Weiteren sehen wir nach wie vor sehr kritisch die, wie auch immer motivierte Änderung und zum Teil Verschärfung von reinen Formalismen, die zu keiner positiven Veränderung der Wirtschafts-, Finanz- und Ertragslage führen, sondern im Gegenteil im Unternehmen unnötiger Weise Kosten verursachen und Ressourcen binden.

Bei auch zukünftig leicht steigenden Nutzungsgebühren (Mieten), bei weiterhin nicht ansteigenden Zinsen sowie planmäßiger Fortführung von Instandhaltung und Modernisierung rechnen wir für 2017 mit Mieterträgen von 1.537,3 T€, Zinsaufwendungen von 205,1 T€ und planen die Kosten für Instandhaltung mit 614,2 T€. Als Jahresergebnis rechnen wir mit einem Betrag von 122,0 T€. Damit würde unser Eigenkapital gestärkt und die finanzielle Basis für künftige Investitionen verbessert.

Wedel, den 24. April 2017

Der Vorstand

Dehn Mach Press

VI.

Jahresabschluss

für das

Geschäftsjahr 2016

1. Bilanz

2. Gewinn- und Verlustrechnung

3. Anhang

der

EIGENHEIM

Wohnungsgenossenschaft eG

Rudolf-Breitscheid-Straße 14a
22880 Wedel

GNR 111
Amtsgericht Pinneberg

Aktivseite

Bilanz zum 31. Dezember 2016

	Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		3.469,63	5.453,24
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	8.301.501,17		8.245.631,20
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.588,91		8.109,75
3. Anlagen im Bau	0,00		347.455,12
4. Bauvorbereitungskosten	646.820,94	8.952.911,02	350.753,83
Anlagevermögen insgesamt		8.956.380,65	8.957.403,14
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen		601.057,42	626.355,29
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	13.166,24		15.793,72
2. Sonstige Vermögensgegenstände	32.647,87	45.814,11	46.943,90
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Bundesbankguthaben Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	104.753,50		197.796,84
2. Bausparguthaben	626.502,56	731.256,06	520.934,35
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten		9.240,00	12.320,00
Bilanzsumme		10.343.748,24	10.377.547,24

Bilanz zum 31. Dezember 2016

Passivseite

	Geschäftsjahr €	€	Vorjahr €
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	23.920,00		27.560,00
2. der verbleibenden Mitglieder	945.880,00		919.360,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	8.840,00	978.640,00	2.600,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 1.560,00 € (Vorjahr: 3.120,00 €)			
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	718.350,81		706.133,81
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 12.217,00 € (Vorjahr: 4.653,00 €)			
2. Andere Ergebnisrücklagen	692.232,23	1.410.583,04	692.232,23
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 0,00 € (Vorjahr: 0,00 €)			
für das Geschäftsjahr entnommen: 0,00 € (Vorjahr: 0,00 €)			
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	10.333,96		3.443,30
2. Jahresüberschuss (+) / Jahresfehlbetrag (-)	122.173,09		46.529,26
3. Einstellung (-) in / Entnahme (+) aus Ergebnisrücklagen	-12.217,00	120.290,05	-4.653,00
Eigenkapital insgesamt		2.509.513,09	2.393.205,60
B. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	16.599,37		15.818,67
2. Sonstige Rückstellungen	308.352,20	324.951,57	316.223,00
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	6.512.344,30		6.451.787,14
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	140.872,22		158.032,59
3. Erhaltene Anzahlungen	652.470,40		686.982,09
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	48.997,44		68.437,08
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	125.343,18		259.347,63
6. Sonstige Verbindlichkeiten	23.253,03	7.503.280,57	22.197,93
davon Steuern: 16.698,22 € (Vorjahr: 14.654,27 €)			
davon im Rahmen der soz. Sicherheit: 343,82 € (Vorjahr: 0,00 €)			
D. Rechnungsabgrenzungsposten		6.003,01	5.515,51
Bilanzsumme		10.343.748,24	10.377.547,24

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1.1.2016 bis 31.12.2016

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	2.147.270,16		2.139.364,37
b) Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	11.544,96	2.158.815,12	9.588,00
2. Erhöhung (+) oder Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen		-25.297,87	-5.706,08
3. Sonstige betriebliche Erträge		37.401,63	67.326,87
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	1.125.985,38		1.301.823,30
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	628,32	1.126.613,70	628,32
Rohergebnis		1.044.305,18	908.121,54
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	179.606,66		176.711,17
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Alterversorgung	40.888,61	220.495,27	39.322,97
davon für Altersversorgung: 1440,00 €			
(Vorjahr: 1440,00 €)			
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		284.834,89	274.986,65
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		137.933,92	83.843,98
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		5.684,50	4.667,44
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		213.316,01	220.941,04
10. Steuern vom Einkommen und Ertrag		16.598,64	15.816,05
11. Ergebnis nach Steuern		176.810,95	101.167,12
12. Sonstige Steuern		54.637,86	54.637,86
13. Jahresüberschuss (+) / Jahresfehlbetrag (-)		122.173,09	46.529,26
14. Gewinnvortrag		10.333,96	3.443,30
15. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Rücklagen		12.217,00	4.653,00
16. Bilanzgewinn		120.290,05	45.319,56

Anhang

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31.12.2016 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17.07.2015 (FormblattVO) beachtet.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde entsprechend dem § 275 Abs. 2 HGB wiederum nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Der Ausweis des Abgeltungsbetrages zur Ablösung des steuerfreien Eigenkapitals (EK02) ist nicht erfolgt, da ein Antrag auf Fortgeltung des bisherigen Rechts am 28.04.2008 gestellt worden ist.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Immaterielle Vermögensgegenstände wurden nur insoweit zu - um planmäßige Abschreibungen geminderte - Anschaffungskosten aktiviert, als sie entgeltlich erworben wurden. Dabei wurde eine Nutzungsdauer von 3 Jahren zugrunde gelegt.

Das **Sachanlagevermögen** ist unter Berücksichtigung planmäßiger linearer Abschreibungen zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt. Verwaltungskosten wurden nicht in die Herstellungskosten des Jahres 2016 einbezogen. Fremdkapitalzinsen wurden nicht aktiviert.

Bei Wohnbauten, die bis 1954 fertiggestellt wurden, liegt eine Nutzungsdauer von 60 Jahren zugrunde, bei den übrigen Verwaltungseinheiten beträgt die voraussichtliche Nutzungsdauer 80 Jahre.
Bei einer Verwaltungseinheit aus dem Jahr 1939 erhöhte sich 1996 die Gesamtnutzungsdauer aufgrund nachträglicher Herstellungskosten bei einzelnen Gebäudeabschnitten auf 82 Jahre. Bei einem bereits voll abgeschriebenen Scheibenhaus dieser Verwaltungseinheit wurde -ebenfalls aufgrund nachträglicher Herstellungskosten- eine neue Nutzungsdauer von 30 Jahren zugrunde gelegt.
Bei einer Verwaltungseinheit aus dem Jahr 1951 wurde bei vier Gebäuden aufgrund nachträglicher Herstellungskosten die Nutzungsdauer um 35 Jahre verlängert.
Bei einer Verwaltungseinheit aus dem Jahre 1954 erhöhte sich die Gesamtnutzungsdauer aufgrund nachträglicher Herstellungskosten auf 70 Jahre.
Bei einer Verwaltungseinheit aus dem Jahr 1965 wurde bei einem Gebäude aufgrund nachträglicher Herstellungskosten die Nutzungsdauer um 11 Jahre verlängert.
Garagenbauten und Kraftfahrzeugabstellplätze wurden in 20 Jahren und ab 1992 fertiggestellte Kraftfahrzeugabstellplätze und Außenanlagen in 10 bzw. 15 Jahren abgeschrieben.
Für die Betriebs- und Geschäftsausstattung wurde von einer Nutzungsdauer von 3 bis 8 Jahren ausgegangen.

Bewegliche geringwertige Vermögensgegenstände mit Anschaffungskosten bis 410,00 € wurden im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben. Geringwertige Vermögensgegenstände mit Anschaffungskosten von 410,01 € bis 1.000,00 € werden über die gewöhnliche Nutzungsdauer abgeschrieben.

Beim **Umlaufvermögen** wurden die unfertigen Leistungen zu Anschaffungskosten bewertet. Das Niederstwertprinzip wurde beachtet.

Die **übrigen Vermögensgegenstände** wurden mit ihrem Nennbetrag angesetzt. Bestehenden Risiken wurde ggf. durch Einzelwertberichtigung Rechnung getragen.

Unter den **Aktiven Rechnungsabgrenzungsposten** ausgewiesene Unterschiedsbeträge zwischen Auszahlungs- und Erfüllungsbetrag einer Verbindlichkeit werden nach den Zinsbindungsfristen für die entsprechenden Darlehen abgeschrieben.

Die **Sonstigen Rückstellungen** beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages.

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung
I. Bilanz
1. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungs-kosten zum 01.01.2016	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen des Geschäftsjahres	Zuschreibungen des Geschäftsjahres	Anschaffungs-/ Herstellungs-kosten zum 31.12.2016	Kumulierte Abschreibungen zum 01.01.2016	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Änderung d. Ab-schreibungen im Zusammenhang mit Abgängen	Kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2016	Buchwert am 31.12.2016	Buchwert am 31.12.2015
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€		€
Immaterielle Vermögensgegenstände	21.757,88	595,00	0,00	0,00	0,00	22.352,88	16.304,64	2.578,61	0,00	18.883,25	3.469,63	5.453,24
Sachanlagen												
Grundstücke und grundstücks-gleiche Rechte mit Wohnbauten....	16.259.896,10	28.158,98	0,00	305.364,78	0,00	16.593.419,86	8.014.264,90	277.653,79	0,00	8.291.918,69	8.301.501,17	8.245.631,20
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung.....	34.029,98	1.081,65	445,00	0,00	0,00	34.666,63	25.920,23	4.602,49	-445,00	30.077,72	4.588,91	8.109,75
Anlagen im Bau.....	347.455,12	0,00	0,00	-347.455,12	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	347.455,12
Bauvorbereitungskosten.....	350.753,83	253.976,77	0,00	42.090,34	0,00	646.820,94	0,00	0,00		0,00	646.820,94	350.753,83
	16.992.135,03	283.217,40	445,00	0,00	0,00	17.274.907,43	8.040.185,13	282.256,28	-445,00	8.321.996,41	8.952.911,02	8.951.949,90
Anlagevermögen insgesamt	17.013.892,91	283.812,40	445,00	0,00	0,00	17.297.260,31	8.056.489,77	284.834,89	-445,00	8.340.879,66	8.956.380,65	8.957.403,14

2. Die unter dem **Umlaufvermögen** ausgewiesenen unfertigen Leistungen beinhalten ausschließlich noch abzurechnende Heiz- und Betriebskosten.

3. Forderungen mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr bestanden - wie im Vorjahr - nicht.

4. Die **Sonstigen Vermögensgegenstände** enthalten keine Posten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

5. In den **aktiven Rechnungsabgrenzungsposten** sind ausschließlich Disagien enthalten.

6. Rücklagenspiegel

Ergebnisrücklagen	Bestand am Ende des VJ €	Einstellung im GJ €	Entnahme für das GJ €	Bestand am Ende des GJ €
a) gesetzliche Rücklage.....	706.133,81	12.217,00	0,00	718.350,81
b) andere Ergebnisrücklagen.....	692.232,23	0,00	0,00	692.232,23
Gesamtbetrag.....	1.398.366,04	12.217,00	0,00	1.410.583,04

7. In den **Sonstigen Rückstellungen** sind folgende Rückstellungen mit nicht unerheblichem Umfang enthalten:
a) Rückstellung für Hausbewirtschaftung (€ 275.603,00)
b) Rückstellung für Prüfungskosten (€ 10.000,00)
c) Rückstellung für eigene Abschlusskosten (€ 9.490,00)

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

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

Verbindlichkeiten	insgesamt	Davon				
		Restlaufzeit			gesichert	Art der Sicherung *
	€	bis zu 1 Jahr €	zwischen 1 und 5 Jahre €	über 5 Jahre €	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten.....	6.512.344,30	700.791,36	869.547,84	4.942.005,10	6.230.326,22	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern.....	140.872,22	6.651,21	29.374,19	104.846,82	140.872,22	GPR
Erhaltene Anzahlungen.....	652.470,40	652.470,40				
Verbindlichkeiten aus Vermietung...	48.997,44	48.997,44				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.....	125.343,18	125.343,18				
Sonstige Verbindlichkeiten.....	23.253,03	23.253,03				
Gesamtbetrag.....	7.503.280,57	1.557.506,62	898.922,03	5.046.851,92	6.371.198,44	GPR

* GPR = Grundpfandrecht

II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. Die **Umsatzerlöse** enthalten neben den Mieterträgen € 617.753,39 abgerechnete Nebenkosten sowie € 11.544,96 Erträge aus der Geschäftsbesorgung für Dritte

2. Unter den **Sonstigen betrieblichen Erträgen** sind Erträge aus Miet- u. Räumungsklagen in Höhe von € 11.157,67 enthalten.

3. Die **Aufwendungen für Hausbewirtschaftung** enthalten im Wesentlichen Betriebskosten (€ 583.040,32) und Aufwendungen für die Instandhaltung (€ 538.136,47).

4. Unter den **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** ist ein Investitionskostenzuschuss aus 2015 in Höhe € 49.826,00 enthalten, der erst nach Fertigstellung einer Baumaßnahme in 2016 von den Herstellungskosten des Anlagevermögens abgesetzt wurde.

D. Sonstige Angaben

1. Es bestehen folgende, nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte **finanzielle Verpflichtungen/Geschäfte**, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind:

a) Architektenverträge für eine Neubaumaßnahme (45 Wohnungen) in Höhe von € 540.053,69

b) Bauauftrag für eine Neubaumaßnahme (45 Wohnungen) in Höhe von € 5.996.291,00.

c) Darlehensantrag bei der Investitionsbank Schleswig-Holstein für eine Neubaumaßnahme (45 Wohnungen) über eine vorläufige Darlehenssumme in Höhe von € 5.900.000,00.

2. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten **Arbeitnehmer** betrug:

	Voll-beschäftigte	Teilzeit-beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	-	2
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte, Reinigungspersonal, etc.	1	1
Aushilfen	-	1

3. **Mitgliederbewegung**

Anfang 2016	691
Zugang 2016	30
Abgang 2016 (inkl. Tote früherer Jahre)	31
Ende 2016	690

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um .....€ 26.520,00

4. Name und Anschrift des zuständigen **Prüfungsverbandes**:

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.
Hamburg - Mecklenburg-Vorpommern - Schleswig-Holstein
Tangstedter Landstraße 83, 22415 Hamburg

5. Mitglieder des **Vorstandes** (Vor- und Zuname):

Gerhard Dehn	Architekt	nebenamtlich
Jörg Mach		hauptamtlich
Jörn Press	Techn. Angestellter	nebenamtlich

6. Mitglieder des **Aufsichtsrates** (Vor- und Zuname):

Michael Zacher	Sparkassen-Kfm.	Vorsitzender
Dieter Fischbeck	Steuerfachangestellter	
Manfred Nagel	techn. Angestellter	
Katharina Puls	kfm. Angestellte	
Svea Wichmann	Lehrerin	

E. Weitere Angaben

1. Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind, haben sich bis zum Zeitpunkt der Jahresabschlusserstellung nicht ergeben.

2. Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns in Höhe von € 120.290,05:

a) Ausschüttung Dividende 4,00 % auf € 917.800,00	€	36.712,00
b) Vortrag auf neue Rechnung	€	83.578,05

Wedel, den 24.04.2017

(Der Vorstand)

Dehn Mach Press

www.wohnungsbaugenossenschaften.de