

MITGLIEDERINFORMATION

2018

mit dem



BERICHT ÜBER
DAS
GESCHÄFTSJAHR

2017



Mehr als mieten

EIGENHEIM

Wohnungsgenossenschaft eG

Inhalt:

Mitgliederinformation 2018

Geplante Grundgesetzänderung für den sozialen Wohnungsbau	Seite 5
Branchenentwicklung in Schleswig-Holstein	Seite 6
Fleck weg: Ein kleiner Haushaltstipp	Seite 10
Kirchensteuerabzug bei Dividendenzahlungen	Seite 11
Haustiere in Mietwohnungen	Seite 13
Hausmusik und Feiern	Seite 14
Geburtstage / Mitgliederjubiläen	Seite 15

Bericht über das Geschäftsjahr 2017

I. Organe	
Aufsichtsrat / Vorstand	Seite 19
Mitgliederversammlung 2017	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 2017	Seite 25
VI. Jahresabschluss 2017	
1. Bilanz	Seite 32 / 33
2. Gewinn- und Verlustrechnung	Seite 34
3. Anhang	Seite 35

<u>Kontakt</u>	Seite 3 / 4
----------------	-------------

<u>Impressum</u>	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

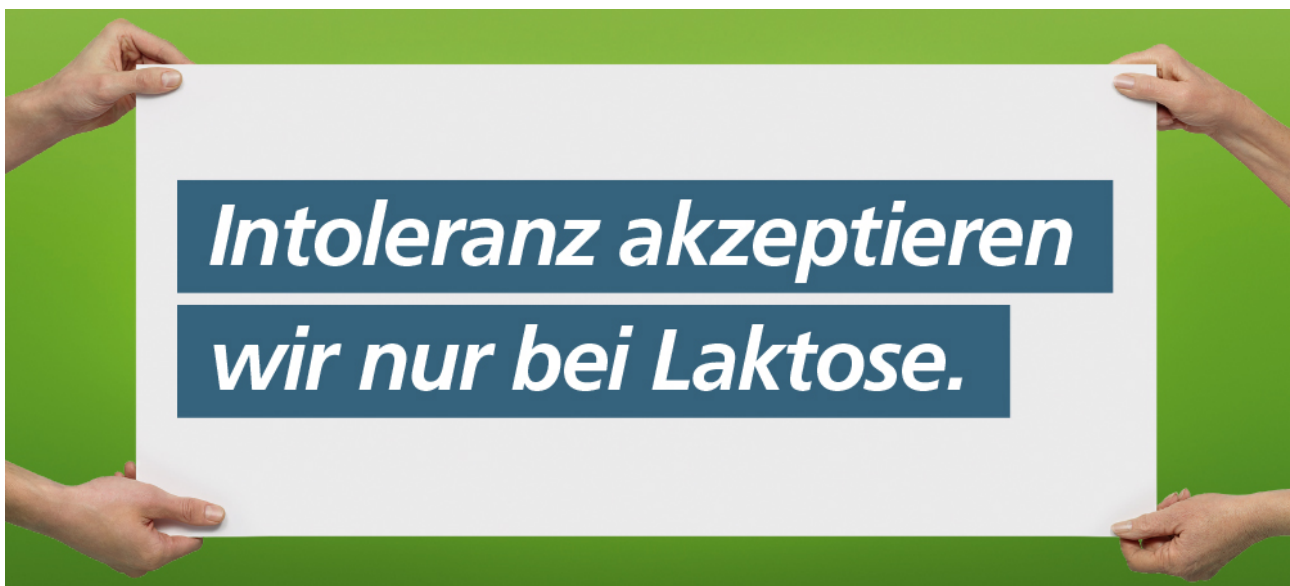
**Bitte richten Sie Ihre Probleme und Reparaturaufträge direkt an
unsere Geschäftsstelle**

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 2018

Geplante Grundgesetzänderung für den sozialen Wohnungsbau

Berlin – Die Bundesregierung plant laut Medienberichten, den sozialen Wohnungsbau mithilfe einer Grundgesetzänderung auch nach 2019 zu unterstützen. "Wir begrüßen dieses Vorhaben ausdrücklich. Damit würde eine zentrale Forderung der Wohnungswirtschaft umgesetzt", erklärte Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW. Preiswerter Wohnraum kann angesichts der angespannten Lage in vielen Großstädten nur gewährleistet werden, wenn der Bund nach dem Auslaufen der Kompensationsmittel für die soziale Wohnraumförderung auch weiterhin die Länder unterstützen kann. Dafür soll nach den Plänen des Bundesfinanzministeriums ein neuer Artikel 104d geschaffen werden. "Die Grundgesetzänderung wäre ein großer Erfolg für die Wohnungswirtschaft und für die Mieter in Deutschland. Der soziale Wohnungsbau ist eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe. Deshalb muss sich der Bund im Zusammenspiel mit den Ländern auch weiterhin daran beteiligen können", sagte der GdW-Chef.



Axel Gedaschko

Jährlich brauchen wir eine Neubauleistung von 80.000 Sozialwohnungen. Dafür müssen mindestens 3 Mrd. Euro aufgewendet werden, je zur Hälfte von Bund und Ländern. Insbesondere ist hier neben Darlehen dringend auch eine Zuschussvariante notwendig. Wenn der Bund nun die Möglichkeit erhält, sich weiter für den sozialen Wohnungsbau zu engagieren, müssen auch die Länder nach 2019 der ihnen übertragenen Verantwortung für die soziale Wohnraumförderung nachkommen und weiterhin für diesen Zweck Finanzmittel in ausreichender Höhe bereitstellen. Die geplante Zweckbindung der Mittel ist deshalb unabdingbar und ebenfalls sehr zu begrüßen.

"Die Grundgesetzänderung könnte eine drohende wohnungspolitische Spaltung zwischen armen und reichen Ländern verhindern", so Gedaschko. Denn aufgrund der Schuldenbremse wäre es den Ländern allein kaum möglich, genügend Mittel für den sozialen Wohnungsbau aufzubringen. Sehr positiv bewertet die Wohnungswirtschaft auch das zügige Anstoßen dieser notwendigen Regelung durch die neue Bundesregierung. "Nun kommt es darauf an, dass die Grundgesetzänderung rasch beschlossene Sache wird", so der GdW-Präsident.

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen vertritt als größter deutscher Branchendachverband bundesweit und auf europäischer Ebene rund 3.000 kommunale, genossenschaftliche, kirchliche, privatwirtschaftliche, landes- und bundeseigene Wohnungsunternehmen. Sie bewirtschaften rd. 6 Mio. Wohnungen, in denen über 13 Mio. Menschen wohnen. Der GdW repräsentiert damit Wohnungsunternehmen, die fast 30 Prozent aller Mietwohnungen in Deutschland bewirtschaften.

(GdW)

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 2017 eine Fortsetzung. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) fiel im Vergleich zum Vorjahreszeitraum kräftiger aus (nominal +3,2 % | davor 3,6 %). Preisbereinigt/real stieg die Wirtschaftsleistung um 1,7 % (davor 2,0 %). Die Entwicklung lag real damit erneut unter dem Bundesdurchschnitt (+3,2 % nominal | +2,0% real). Starke Wachstumsbeiträge (auch im Vergleich zur Bundesebene) kamen vom Verarbeitenden Gewerbe – nach einem Rückgang im Vorjahreszeitraum. Auch die Ernährungsbranche und die Sektoren Chemie/pharmazeutische Erzeugnisse, die Metall-

verarbeitung sowie Herstellung optischer/elektronischer Geräte haben positive Wachstumsimpulse beigesteuert. Leichte Rückgänge verzeichnete erneut der Maschinenbau. Gleiches gilt für den Bereich Energieversorgung. Dagegen konnte das Baugewerbe im Vorjahreszeitraum wieder deutlich zulegen – ebenso der Bereich Handel und Dienstleistungen.

Erneut leichte Zunahme der Zahl der Erwerbstätigen

Im Vergleich der Jahre 2016/2017 wurden in Schleswig-Holstein knapp 20.000 Erwerbstätige mehr gezählt, was einem Anstieg um 1,4 % entspricht (Deutschland +1,5 %). Zum Wachstum haben vor allem das Verarbeitende Gewerbe (+2,5 %), das Baugewerbe (+1,2 % nach +2,9 % im Vorjahr) sowie die Dienstleistungsbereiche beigetragen (+1,5 % nach +1,7 % in 2016). Insgesamt waren zuletzt 1.399 Mio. Menschen in Schleswig-Holstein erwerbstätig.

Die relativ gute wirtschaftliche Lage des Landes spiegelt sich in der durchschnittlichen Arbeitslosenquote wider: Die ist im Jahresvergleich 2016/2017 noch einmal leicht gesunken (von 6,3 auf 6,0 %). 2011 waren es noch 7,2 % und im Jahr vor der Finanz-/Wirtschaftskrise 8,4 %. Im Bundeschnitt betrug die Quote 5,7 % (Vorjahr 6,1 %).

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 2016 (letzter verfügbarer Stand) einen weiteren Bevölkerungszuwachs um 0,8 % (nach auch zuwanderungsbedingten +2,1 % im Vorjahreszeitraum) verbuchen – auf 2.882 Mio. Im Vergleich zum Vorjahr hat die Einwohnerzahl um 23.200 zugelegt.

Der Anteil der Bevölkerung ohne deutschen Pass stieg 2016 um 30.400 auf 210.400 (7,3 %). Mit jeweils mehr als 10 % hatten die vier kreisfreien Städte die höchsten Ausländeranteile - die niedrigsten die Kreise Plön und Rendsburg-Eckernförde (je unter 5 %). Der deutsche Bevölkerungsanteil sank um 7.200 auf 2.671.500.

Wanderungsdaten liegen bislang erst bis zum 3. Quartal 2016 vor. Aber auch dieser Datenstand zeigt, Treiber der positiven Bevölkerungsentwicklung ist weiterhin ausschließlich ein deutlich positiver Wanderungssaldo. Die unverändert negative natürliche Bevölkerungsentwicklung konnte dadurch mehr als ausgeglichen werden. Das Durchschnittsalter der Gesamtbevölkerung liegt bei knapp 45 Jahren.

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

1.437 Mio. Haushalte gibt es nach letztem Datenstand (2016 - nach Korrektur zu 2015) – darunter 40 % mit nur einer Person. Ein- und Zweipersonenhaushalte kommen auf einen Anteil von 76 %. Im Durchschnitt leben in jedem Haushalt zwei Personen. Bis 2025 soll die Zahl der Haushalte noch steigen (1.438 Mio.). Danach wird mit einem Rückgang gerechnet (1.436 Mio. bis 2030).



Deutliche demografische Veränderungen in den letzten 25 Jahren

Während die Zahl der Ein-/Zweifamilienhaushalte um 315.000 gewachsen ist, gab es bei den größeren Haushalten durchweg Rückgänge (-61.000). Mit 1.099.000 dominieren die Ein-/Zweifamilienhaushalte heute das Bild (580.000 Einpersonenhaushalte | 519.000 Zweipersonenhaushalte).

Der Trend zu kleineren Haushalten wie zum steigenden Altersdurchschnitt der Bevölkerung wird sich künftig fortsetzen. Bis 2030 soll allein die Altersgruppe 60+ um 180.900 Personen wachsen - auf dann gut 35 % der Gesamtbevölkerung. Bei den jüngeren Altersgruppen werden durchweg Rückgänge erwartet.

Hinzu kommt der weiter wachsende Anteil älterer Menschen an der Gesamtbevölkerung. 837.000 Schleswig-Holsteiner sind heute 60 Jahre oder älter (29 %). 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 93,4 m² (Bundeschnitt 91,7 m²).

Neubaubedarf

Nach Berechnungen des Landes liegt der Neubaubedarf bei gut 154.000 Einheiten (2015/2030). Zudem müsste ein Großteil davon schon bis 2019/20 entstehen (78.000). Bedarfsschwerpunkte sind erwartungsgemäß die kreisfreien Städte (mit großen Unterschieden) und die Hamburg-Rand-Kreise.

Baugenehmigungen

Die auch zuletzt positive Entwicklung bei den Baugenehmigungen hat an Fahrt verloren. Zahlen liegen derzeit erst bis November 2017 vor (insgesamt 12.898 - Vorjahreszeitraum 14.523 | -11,2 % bzw. 1.625). Gleichwohl ist das immer noch der zweithöchste Wert seit dem Jahr 2000. Die Zahl genehmigter Ein-/Zweifamilienhäuser war nach bisherigem Datenstand erneut rückläufig (-6,9 %). Nachdem 2016 wieder mehr Wohnungen in Mehrfamilienhäusern genehmigt wurden (auch in Folge sehr hoher Flüchtlingszahlen | +78,4 %) gab es im Vergleichszeitraum 2016/2017 einen Rückgang um 13,2 %. Auch die Zahl genehmigter Eigentumswohnungen sank (-7,1 %).

Baufertigstellungen

Für 2017 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. 2016 gab es nach zwei Jahren mit Rückgängen (-12,8 % bzw. 1,6 %) ein deutliches Plus bei den Fertigstellungen (13.803 bzw. + 34 %).

Branchenentwicklung in Schleswig-Holstein

Stabile Wohnungsmärkte auch in 2016 - regional begrenzt steigende Mieten

Auch 2017 war die Entwicklung der Wohnungsmärkte in Schleswig-Holstein in der jeweiligen Regionalität stabil. Dank kontinuierlich hoher Investitionen in Instandhaltung/Modernisierung und regional weiter anziehender Nachfrage konnten die Mitgliedsunternehmen den Leerstand auf niedrigem Niveau halten bzw. noch weiter reduzieren (Ø 1,6 %). Mit durchschnittlich 9,4 % kaum verändert 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 5,41 Euro (zuvor 5,38).

Auf der Angebotsseite hat die Marktbeobachtung des Landes aktuell einen Mietdurchschnitt von 7,01 Euro netto-kalt ermittelt (+2,5 % zum Vorjahr/2015) - 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. Nach einer leichten Delle hat sich der Preisanstieg im Wohnungsbestand auch in den oberen Segmenten fortgesetzt. Dem allgemeinen Trend (wenn zuletzt auch mit etwas weniger Dynamik) folgt auch das preiswertere Angebotssegment. Die Angebotsmietenentwicklung im Neubau ist weiter aufwärtsgerichtet, hat aber deutlicher an Dynamik verloren.

Die Zunahme älterer Haushalte, das wachsende Interesse am urbanen Wohnen sowie die weiter 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 Entlastung sorgen.

Zuwanderung

Wurde die Wohnraumnachfrage auch in Schleswig-Holstein 2015 noch durch den starken Zustrom Asylsuchender geprägt, hat der Druck schon 2016 deutlich nachgelassen. 2017 hat sich der Trend fortgesetzt (der bundesweiten Entwicklung folgend). Nach 35.000 Asylsuchende in 2015 und 9.960 in 2016 wurden 2017 5.214 Neuankömmlinge gezählt. Zum Vergleich: 2014 waren es 7.620, davor 3.904. Hauptherkunftsländer sind mit deutlichem Abstand Syrien, Afghanistan, Irak, Iran, Jemen und Armenien.

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

2000/2017 um 76 % gestiegen. Hier gab es zwischenzeitlich auch Rückgänge (2013/2015) – seither ist wieder eine steigende Tendenz zu beobachten. Das Plus beim Strom lag bei 105 %. Die kalten Betriebskosten haben sich nach den Berechnungen um 25 % erhöht. Die Nettokaltmieten stiegen im selben Zeitraum um 23 % - die allgemeine Teuerung legte im Vergleichszeitraum um 28 % zu. Nach mehrjährigem Rückgang zog die Teuerungsrate insgesamt zuletzt wieder an (auf 1,8 % in 2017 - davor 0,5 %).

Anspruchsvolles Investitionsumfeld

Auf der Investitionsseite sind die Kosten für den Wohnungsbau weiter gestiegen. Kostentreiber waren vor allem ordnungsrechtliche Vorgaben, die zunehmende Komplexität im Wohnungsbau und dadurch steigende Kosten für Planung, auf der Materialseite und in den Ausbaugewerken. Gleiches gilt für zusätzliche kommunale Auflagen. Auch Markteffekte mit steigenden Preisen kommen deutlicher aufgrund knapper Kapazitäten auf der Planungs- und Ausführungsseite zum Tragen. Im Ergebnis sind die Bauwerkskosten zwischen 2000 und 2017 durchschnittlich um 55 % gestiegen. Deutlich steigen seit Jahren auch die Bodenpreise. Zusätzlich wird das Investitionsklima immer wieder durch 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 bezahlbarem Wohnraum in Frage.

Wohnungsbauförderung

Der Bestand an Sozialwohnungen in Schleswig-Holstein ist infolge der Bindungsverkürzung durch das SHWoFG auf 49.320 Einheiten gesunken (2016). Der Bindungsabbau wird teilweise durch den Aufbau neuer Bindungen kompensiert (+5.400 2011/2016). Ohne Berücksichtigung des geförderten Neubaus bzw. von Belegungsrechtsankäufen würde der Sozialwohnungsbestand bis 2030 um rund 60 % zurückgehen.

In der Hauptsache ist es unverändert die Wohnungswirtschaft, die in dieses Wohnungsmarktsegment investiert. Seit Beginn der laufenden Periode 2015/2018 wurden 3.442 preis-/belegungsgebundene Mietwohnungen gefördert – davon 56 % im Hamburger Umland. Dazu beigetragen hat vor allem das abgelaufene Jahr. Auch dank des Investitionszuschusses konnten allein 2017 gut 1.500 Wohnungen in das Förderprogramm aufgenommen werden. Der absehbare Bedarf (bis 2020) im geförderten Wohnungsbau wird auf jährlich rund 1.600 Einheiten veranschlagt.

Allein in 2017 (und ausschließlich auf die Förderung bezogen) wurde ein Investitionsvolumen in Höhe von 211 Mio. Euro auf den Weg gebracht. Hinzu kommt das mit den geförderten Wohnungsbauprojekten regelmäßig verbundene freifinanzierte Investitionsvolumen.

Das Land hat 760 Mio. zur Umsetzung im laufenden Förderprogramm 2015/2018 zur Verfügung gestellt (inkl. der 400 Mio. Euro aus dem Sonderprogramm „Erleichtertes Bauen“). In Anpassung an die Marktrealitäten wird erstmals auch für den Neubau ein Investitionszuschuss von 250 Euro/m² geförderter Wohnfläche gewährt. Grundsätzlich werden Förderkonditionen zügig an veränderte Investitionsrahmenbedingungen angepasst.

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 2017 wieder rund 380 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)

Fleck weg: Ein kleiner Haushaltstipp

Einmal nicht aufgepasst und schon ist es passiert: Ein hässlicher Fleck breitet sich auf dem hellen Teppich oder der neuen Bluse aus. Wenn man jetzt schnell handelt, kann man das „Malheur“ mit Hausmitteln im Nu in den Griff bekommen.

Die Basisausstattung für die Fleckenentfernung:

Um schnell reagieren zu können sollte man stets *Mineralwasser, Salz, Gallseife, Essigessenz, Spülmittel und Alkohol* vorrätig haben.



Foto: Claudia Hautumm / pixelio.de

1. Rotwein oder Kaffee

Vorsichtig mit warmen Wasser oder *Mineralwasser* betupfen – auf keinen Fall reiben! Alternativ den Fleck mit *Salz* bestreuen. Kleidung nachträglich nochmals in der Waschmaschine reinigen.

2. Fettflecken

Direkt mit Papiertüchern abtupfen, anschließend mit viel heißem Wasser und etwas *Spülmittel* auswaschen.

3. Blut

Unbedingt mit kaltem Wasser ausspülen, sonst gerinnen die Proteine und der Fleck setzt sich fest. Kaltes *Salzwasser* ist bei eingetrockneten Flecken zu empfehlen.

4. Schweißbränder

Warmes Wasser und etwas *Essigessenz* wirken auf solchen Flecken desinfizierend und schmutzlösend. Kleidungsstücke anschließend unbedingt nochmal in der Maschine waschen.

5. Lippenstiftflecken

Feuchten Sie die Lippenstiftflecken an und reiben Sie vorsichtig etwas *Gallseife* ein. Falls Sie flüssige *Gallseife* im Haus haben, müssen Sie den Lippenstiftfleck nicht zusätzlich anfeuchten. Lassen Sie das ein paar Minuten einwirken und geben Sie das Kleidungsstück anschließend ganz normal in die Waschmaschine.

6. Tinte

Ist ein Tintenfleck gerade erst entstanden, sollte man sofort mit einem Papiertaschentuch oder saugfähigem Küchenpapier auf den Fleck drücken, damit dies gleich einen Teil der Tinte aufzieht (jedoch nicht reiben oder tupfen). Danach mithilfe einem kleinen Wattebausch oder Schwämmchen die restliche Tinte mit medizinischem *Alkohol* bzw. Methanol aus der Apotheke entfernen.

Frische Tintenflecken im Teppich sollte man mit Milch abtupfen und danach den Flecken mithilfe eines Küchenkrepps oder einer Serviette vorsichtig herausbügeln. Dabei das Bügeleisen nicht zu heiß einstellen!

(EIGENHEIM)

Kirchensteuerabzug bei Dividendenzahlungen

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 zugrunde zu legen.



Foto: Rainer Sturm / pixelio.de

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 können 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 30.06.2018 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:

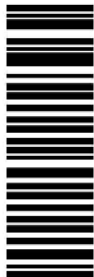
EIGENHEIM Wohnungsgenossenschaft eG
Rudolf-Breitscheid-Straße 14a, 22880 Wedel

Redaktion:

Gerhard Dehn
Jörn Press

Druck:

KAEMMERER
Wedel



010156-01-01

Posteingang BZSt

Erklärung zum Sperrvermerk

§ 51a Einkommensteuergesetz (EStG)

Automatisierter Datenabruf der rechtlichen Zugehörigkeit zu einer steuererhebenden Religionsgemeinschaft

Eintrag KISTAM

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 Bestellsurkunde 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.

Haustiere in Mietwohnungen

Ob Katze, Hund, Vogel oder Maus: Haustiere sind in Deutschlands Haushalten beliebte Mitbewohner. Doch wie verhält es sich mit der Haltung von Tieren in Mietwohnungen? Konflikte sind hier nicht selten, denn ein Tier, das dem einen Mieter lieb und nützlich ist, kann von Nachbarn als belästigend oder gar gefährlich abgelehnt werden. Welche Regeln gilt es, als Haustierbesitzer in Mietwohnungen zu beachten?



Grafik: Stefan Bayer / pixelio.de

In Fragen der Tierhaltung sollte grundsätzlich vorab mit dem Vermieter Rücksprache gehalten werden, um zukünftige Konflikte zu vermeiden. Generell gibt es keine feste Regelung, die für alle Tierarten gilt. Es wird aber zwischen Klein- und Großtieren, Hunden und Katzen sowie exotischen Tieren unterschieden.

Folgende Beispiele geben Anhaltspunkte dafür, welche Kriterien zu beachten sind:

Kleintiere wie Vögel, Fische, Hamster oder Meerschweinchen darf jeder Mieter ohne Genehmigung in seiner Wohnung halten.

Für exotische Tiere wie Schlangen, Spinnen, Skorpione oder Krokodile ist in jedem Fall eine Genehmigung durch den Vermieter und zusätzlich in der Regel eine gesetzliche Haltungserlaubnis ein Muss. Darunter fallen insbesondere giftige oder gefährliche Tiere, beispielsweise auch Kampfhunde.

Für die Haltung von Katzen und Hunden gilt: Es kommt auf den Einzelfall an. Beurteilungskriterien sind insbesondere Art und Größe der Tiere, der Zustand der Wohnung oder auch berechnete Interessen von Mitbewohnern und Nachbarn. Vor Einzug in die Wohnung oder der Anschaffung von Hunden oder Katzen sollte immer eine Absprache mit dem Vermieter erfolgen. Gibt es nämlich nachvollziehbare Gründe für eine Ablehnung, kann der Vermieter die Erlaubnis zur Haltung von Hunden oder Katzen versagen.

Sollte ein Haustier andere Nachbarn belästigen, sei es durch Größe, Geruch oder Verhalten, oder in der Wohnung Schaden anrichten, kann der Vermieter auch nachträglich die Haltung des Tieres verbieten. Beim Thema Haustiere in Mietwohnungen gilt also: Während die einen Mieter in einem gewissen Rahmen ein Recht auf Tierhaltung haben, wie zum Beispiel auf einen Blindenhund oder auf bestimmte Kleintiere, haben die anderen Mieter ebenso ein Recht, beispielsweise vor gefährlichen Tieren oder Lärmbelästigung geschützt zu werden.

Der Vermieter muss im Einzelfall zwischen diesen unterschiedlichen Interessen einen Ausgleich schaffen. Gerade deshalb ist die Absprache mit dem Vermieter im Fall der Anschaffung eines Haustiers das Mittel der Wahl und trägt dazu bei, unnötigen Ärger zu vermeiden.

(GdW)

Hausmusik und Feiern

Der Frühling und Sommer machen's möglich: Feiern mit Freunden und Familie auf Balkon, Terrasse und im Garten – gerne mit Musik. Klavier, Gitarre oder Trompete werden bei sommerlichen Temperaturen in der Wohnung auch gerne bei offenem Fenster geübt. Melodien, Gelächter und sonstige lautstarke Töne führen jedoch gerade in der warmen Jahreshälfte häufig zu Verstimmungen und Konflikten mit dem Nachbarn und dem Vermieter.

Der Vermieter hat einerseits die Aufgabe, seinen Mietern den vertraglichen Gebrauch der Mietwohnung – also auch Feiern und Musizieren – zu erlauben. Andererseits muss er sie vor akustischen Beeinträchtigungen schützen. Die Gerichte entscheiden daher abwägend im Einzelfall.

Betrachtet man das ausgelassene Feiern oder Musizieren, ob in der Wohnung oder draußen, auch einmal mit den Augen bzw. Ohren der Anwohner, machen die grundlegenden Regelungen Sinn, die sich aus Gerichtsurteilen und dem Gebot der Rücksichtnahme ergeben:

- Musik – auch Hausmusik mit eigenen Instrumenten – gehört ebenso wie das Feiern zum vertraglich erlaubten Wohngebrauch. Ein Recht auf regelmäßiges Feiern, z. B. einmal im Monat, gibt es aber nicht.



Grafik: Stefan Bayer / pixelio.de

- Soweit in Mehrfamilienhäusern üblich und unvermeidbar, muss man ein gewisses Maß an Beeinträchtigung durch Musik oder Lärm der Nachbarn hinnehmen. Bei Familienfeiern beispielsweise müssen sich die Anwohner also auf eine erhöhte Lautstärke einstellen. Für die Feiernden gilt wiederum das Gebot der Rücksichtnahme.

- Während der allgemeinen Ruhezeiten, also mittags zwischen 13 und 15 Uhr und nachts zwischen 20 und 7 Uhr, ist grundsätzlich Zimmerlautstärke einzuhalten. Das heißt, Geräusche in der Wohnung dürfen von außen kaum noch wahrnehmbar sein. Im Einzelfall ist zu prüfen, wie hellhörig das Haus ist. Eine Absprache mit den Anwohnern ist beim Feiern innerhalb der Ruhezeiten also ratsam.

- Außerhalb der Ruhezeiten ist Hausmusik im Allgemeinen bis zu zwei Stunden täglich erlaubt. Die Gerichte unterscheiden jedoch auch nach der Art des Instruments und der davon ausgehenden Belästigung. So müssen sich Schlagzeuger gegebenenfalls mit geringeren täglichen Übungszeiten begnügen als beispielsweise Harfenisten.

- Neben diesen Grundsätzen kann es auch in einer Hausordnung oder im Mietvertrag ausdrückliche Vereinbarungen geben. Diese sind vorrangig zu beachten.

Als Fazit bleibt festzuhalten, dass beim Trompeten, In-Die-Tasten-Hauen und Musikhören Rücksichtnahme das oberste Gebot ist. Eine Einigung vorab mit Nachbarn und Vermieter trägt in der Regel dazu bei, dass Feiern und Musizieren harmonisch beginnt und ohne Misstöne endet.

(GdW)

Geburtstage / Mitgliederjubiläen

Vollendung des 95. Lebensjahres

Getzieh, Irmgard (April 2017)

Vollendung des 85. Lebensjahres

Stepanek, Erika (August 2017)

Vollendung des 80. Lebensjahres

Pokall, Fritz	(Januar 2017)
Colberg-Luczkowski, Edith	(Januar 2017)
Gürbüz, Mehmet	(Februar 2017)
Hagge, Uwe	(Februar 2017)
Fechner, Margarethe	(Juni 2017)
Rutkowski, Christa	(Juni 2017)
Hanf, Katharina	(Oktober 2017)
Fricke, Renate	(Oktober 2017)
Peemöller, Friedrich	(November 2017)
Mehnert, Christel	(Dezember 2017)



Foto: Rainer Sturm / pixelio.de

50 Jahre Mitgliedschaft

Wrigge, Ewald (April 2017)

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

Nachruf

Am 06. November 2017 ist unser
Aufsichtsratsmitglied, Herr

Dieter Fischbeck

im 61. Lebensjahr verstorben.
Herr Fischbeck war seit 2005 Mitglied unserer
Genossenschaft und ab 2011
ehrenamtlich in unserem Aufsichtsrat aktiv.

Seine ruhige, sachliche und stets freundliche Art
wird uns fehlen.

Wir werden sein Andenken stets in Ehren halten.

Mitarbeiter, Aufsichtsrat und Vorstand

EIGENHEIM Wohnungsgenossenschaft eG



BERICHT ÜBER
DAS
GESCHÄFTSJAHR
2017



Mehr als mieten

EIGENHEIM

Wohnungsgenossenschaft eG

**Wir gedenken unserer im Jahre 2017
verstorbenen Mitglieder**

Christian Riemann

Elfriede Behrens

Peter-Willi Ramcke

Werner Milchert

Elfriede Karwath

Leonhard Bugiel

Holger Merkmann

Rafet Hayran

Michael Seegler

Lisa Friedebold

Herbert Heller

Wolfram Kremser

Jürgen Strohbach

Wilhelm Faget

Dieter Fischbeck

Rita Tank

I. Organe

Aufsichtsrat

Michael Zacher (Vorsitzender)

Manfred Nagel (stellv. Vorsitzender)

Katharina Puls

Svea Wichmann

Vorstand

Gerhard Dehn

Jörg Mach

Jörn Press

Stand 31.12.2017

Mitgliederversammlung 2017

Die Mitgliederversammlung für das Geschäftsjahr 2016 wurde am 21. Juni 2017 durchgeführt.

In der oben genannten Sitzung wurde der Jahresabschluss 2016 (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 2015).

Vorstand und Aufsichtsrat wurde Entlastung erteilt.

Des Weiteren informierte der Vorstand die Mitgliederversammlung über folgende Themen:

- den Beginn der Prüfung gemäß § 53 Genossenschaftsgesetz am 14.08.2017
(Anm.: Das zusammengefasste Prüfungsergebnis ist unter II. auf Seite 21 abgedruckt),
- die Veränderung einiger ausgewählter Betriebskostenpositionen im Vergleich zum Vorjahr,
- die in 2016 mit Eigenmitteln getätigten Investitionen,
- die durchgeführte Gebäudesanierung des Gebäudes Beksberg 6-8,
- die Anzahl der leerstehenden Wohnungen am 31.12.2016 und 20.06.2017,
- die Berechnung und Höhe der Modernisierungskosten der Sanierungsmaßnahme des Gebäudes Beksberg 6-8,
- die in 2017 geplanten Investitionen mit Eigenmitteln,
- den aktuellen Stand des Neubaus im Bereich Feldstraße / Beksberg,
- die Einkommensgrenzen der sozialen Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein,
- den aktuellen Stand des von der Stadt Wedel durchgeführten Ausbaus der Heinrich-Schacht-Straße,
- den aktuellen Stand des von der Stadt Wedel durchgeführten Ausbaus der Friedrich-Großheim-Straße,
- Hinweise zur Erteilung des Sperrvermerks im Zusammenhang mit dem Verfahren über Kirchensteuerabzug bei Dividendenzahlungen.

Frau Svea Wichmann und Herr Michael Zacher wurden 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 2016, hat in der Zeit vom 14.08.2017 bis 25.08.2017 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 30.10.2017 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 ordnungsmäßiger Buchführung sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2016 entspricht den gesetzlichen Erfordernissen.

Der Lagebericht für 2016 entspricht den gesetzlichen Anforderungen.

Die Vermögens- und die Finanzlage der Genossenschaft sind geordnet; die Zahlungsfähigkeit in 2016 war gesichert. Auch aus der Fortschreibung der Geschäftsentwicklung ergibt sich für 2017 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 25.08.2017

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

gez. Baspinar
Wirtschaftsprüfer

III. Mitarbeiter

Neben einem hauptamtlichen und zwei nebenamtlichen Vorstandsmitgliedern, waren am 31.12.2017 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 wurden in gemeinsamen Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand erörtert und beraten.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss zum 31.12.2017 und den Lagebericht geprüft und sachlich für richtig befunden.

In der gemeinsamen Sitzung am 16.04.2018 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 2017 zu genehmigen
- den Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns zu beschließen
- dem Vorstand und dem Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2017 Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat dankt den Vorstandsmitgliedern und seinen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die stets gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit im Berichtsjahr und für den geleisteten Einsatz für die Genossenschaft.

Wedel, 16.04.2018

Der Aufsichtsrat

gez. Zacher
(Vorsitzender)

V.

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2017

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 224 Stellplätze – davon 36 in Garagen – und verwaltet weitere 59 Wohnungen ausschließlich in Wedel. Damit ist die Anzahl der eigenen und verwalteten Wohnungen im Vergleich zum Vorjahr unverändert.

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 2017 im gesetzlich vorgegebenen Rahmen leicht erhöht und betrugen durchschnittlich 5,47 € (2016: 5,42 €) 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 gestiegen und erreichte Ende 2017 eine Quote von 9,61 % (2016: 6,11 %). Damit haben sich die Vertragsbeendigungen auf 44 erhöht (2016: 28). Darin enthalten sind 9 Wohnungswechsel innerhalb des eigenen Bestandes (2016: 2).

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

	Plan 2017 €	Ist 2017 €	Ist 2016 €
Umsatzerlöse aus Mieten	1.537.300,00	1.501.462,52	1.530.596,77
Instandhaltungsaufwendungen	614.200,00	803.530,18	557.792,96
Zinsaufwendungen	205.094,19	212.748,51	206.855,46
Jahresüberschuss (+) / -fehlbetrag (-)	122.026,99	-196.131,82	122.173,09

Auf der Grundlage vorläufiger Vorjahreszahlen hatten wir die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr vorsichtig geplant. Die dennoch vorhandene deutlich negative Abweichung im Jahresergebnis ergibt sich im Wesentlichen aus den höheren Instandhaltungsaufwendungen im Bereich der Wohnungsmodernisierungen/-sanierungen, die durch eine höhere Fluktuation notwendig wurde und in den Planzahlen nicht enthalten war.

Die Instandhaltungsaufwendungen betrugen durchschnittlich 34,68 €/m²-Wohnfläche (Vorjahr 24,07 €/m²-Wohnfläche).

Die gestiegenen Zinsaufwendungen sind im Wesentlichen bedingt durch die Neuaufnahme von Darlehen für eine begonnene Baumaßnahme. Die planmäßige Tilgung von bisherigen Darlehen wirkt dieser Steigerung entgegen.

Trotz des ausgewiesenen Jahresfehlbetrages beurteilen wir die Entwicklung unserer Genossenschaft weiterhin positiv. Die im Bau befindlichen 45 öffentlich geförderten Wohnungen sowie die weiterhin durchgeführte Instandhaltung und Modernisierung, werden zukünftig zur Stärkung unserer Ertragslage beitragen. Nach wie vor gilt, dass insbesondere die laufende Anpassung unseres Bestandes an die Bedürfnisse unserer Klientel, unter Beibehaltung von fairen, zumeist günstigen Mieten, Vorrang vor der kurzfristigen Stich-tagsbeurteilungen von Geschäftsverläufen hat, 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:

	31.12.2017		31.12.2016		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Anlagevermögen einschl. Geldbeschaffungs- kosten	10.832,98	88,6	8.965,62	86,7	1.867,36
Umlaufvermögen	1.389,23	11,4	1.378,13	13,3	11,10
Bilanzsumme	<u>12.222,21</u>	<u>100,0</u>	<u>10.343,75</u>	<u>100,0</u>	<u>1.878,46</u>
Eigenkapital	2.310,21	18,9	2.509,51	24,3	- 199,30
langfristiges Fremdkapital	8.544,66	69,9	6.641,20	64,2	1.903,46
kurzfristiges Fremdkapital und Rückstellungen	1.367,34	11,2	1.193,04	11,5	174,30
Bilanzsumme	<u>12.222,21</u>	<u>100,0</u>	<u>10.343,75</u>	<u>100,0</u>	<u>1.878,46</u>

Das Anlagevermögen, einschließlich Geldbeschaffungskosten für langfristige Finanzierungsmittel, beträgt 88,6 % der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital sowie langfristiges Fremdkapital gedeckt. Das Eigenkapital verringerte sich um 199,30 T€. Davon entfallen 196,13 T€ auf den Jahresfehlbetrag und 36,71 T€ auf die Dividende für das Vorjahr, abzüglich der zusätzlichen Einzahlungen auf Geschäftsanteile in Höhe von 33,54 T€. Die Eigenkapitalquote beträgt 18,9 % (Vorjahr 24,3 %), bei um 18,16 % gestiegener 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 mittelfristig 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 2,43 % (Vorjahr 3,01 %).

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

	2017 €	2016 €
I. laufende Geschäftstätigkeit		
Cashflow nach DVFA/SG ²⁾	99.744,5	410.088,1
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	478.707,3	477.080,1
II. Investitionsbereich		
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-2.847.002,6	-385.198,4
davon Auszahlung in Bausparguthaben	-108.121,8	-105.568,2
III. Finanzierungsbereich		
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	2.261.387,8	-184.777,9
davon planmäßige Tilgungen	-225.025,3	-224.783,3
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	-106.907,5	-92.896,2
Finanzmittelbestand zum 01.01.	104.753,5	197.649,7
Finanzmittelbestand zum 31.12.	<u>-2.154,0</u>	<u>104.753,5</u>

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 106,9 T€ ab. Mit Ausnahme der planmäßigen Finanzierung für eine zurzeit im Bau befindlichen Neubaumaßnahme (45 Wohnungen), für die wir die Valutierung von Darlehen in Höhe von 4,5 Mio€ erwarten, sind zusätzliche Darlehen nicht vorgesehen. Es bestehen bei zwei Kreditinstituten zusätzliche Kreditzusagen in laufender Rechnung über insgesamt 110,0 T€, von denen 2,2 T€ 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 2017 erzielte Jahresfehlbetrag setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2017 €	2016 €	Veränderung €
Hausbewirtschaftung	-130.860,16	199.685,16	-330.545,32
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-48.937,69	-60.913,43	11.975,74
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-16.333,97	-16.598,64	264,67
Jahresüberschuss (+)/ Jahresfehlbetrag (-)	<u>-196.131,82</u>	<u>122.173,09</u>	<u>-318.304,91</u>

Das negative Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung ist hauptsächlich durch höhere Instandhaltungsaufwendungen im Bereich der Wohnungsmodernisierungen/-sanierungen bestimmt.

Das negative Ergebnis im sonstigen Geschäftsbetrieb wurde im Wesentlichen durch die Verwaltungskosten der Mitgliederbetreuung sowie die nichtaktivierten Verwaltungsleistungen für Bautätigkeit 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 wie bisher zu einer positiven Beeinflussung unserer Ertragslage führen.

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.

Unverändert 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 Jahrzehnten erreichen, muss dies tun in der Gewissheit, dass besagte Rahmenbedingungen eine deutlich länger Halbwertszeit als eine oder zwei Legislaturperiode haben. Bestätigt sehen wir unsere nach wie vor kritische Haltung gegenüber den, wie auch immer motivierten Änderungen und zum Teil Verschärfungen 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 moderat steigenden Nutzungsgebühren (Mieten), bei leicht ansteigenden Zinsen sowie planmäßiger Fortführung von Instandhaltung und Modernisierung rechnen wir für 2018 mit Mieterträgen von 1.534,2 T€, Zinsaufwendungen von 224,23 T€ und planen die Kosten für Instandhaltung mit 645,5 T€. Als Jahresergebnis rechnen wir mit einem Betrag von 4,7 T€.

Wedel, den 16. April 2018

Der Vorstand



Dehn



Mach



Press

VI.

Jahresabschluss

für das

Geschäftsjahr 2017

- 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 2017	
	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		1.561,59	3.469,63
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten.....	8.320.253,32		8.301.501,17
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung.....	31.033,61		4.588,91
3. Anlagen im Bau.....	2.336.289,87		0,00
4. Bauvorbereitungskosten.....	42.090,34	10.729.667,14	646.820,94
Anlagevermögen insgesamt.....		10.731.228,73	8.956.380,65
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen.....		601.650,41	601.057,42
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung.....	20.444,16		13.166,24
2. Sonstige Vermögensgegenstände.....	32.422,44	52.866,60	32.647,87
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Bundesbankguthaben Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks.....	86,42		104.753,50
2. Bausparguthaben.....	734.624,40	734.710,82	626.502,56
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten.....		101.754,69	9.240,00
Bilanzsumme.....		12.222.211,25	10.343.748,24

Bilanz zum 31. Dezember 2017

	Geschäftsjahr		Passivseite
	€	€	Vorjahr €
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder.....	29.120,00		23.920,00
2. der verbleibenden Mitglieder.....	983.060,00		945.880,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen.....	0,00	1.012.180,00	8.840,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 0,00 € (Vorjahr: 1.560,00 €)			
II. Ergebnismrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage.....	718.350,81		718.350,81
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 0,00 € (Vorjahr: 12.217,00 €)			
2. Andere Ergebnismrücklagen.....	541.232,23	1.259.583,04	692.232,23
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 0,00 € (Vorjahr: 0,00 €)			
für das Geschäftsjahr entnommen: 151.000,00 € (Vorjahr: 0,00 €)			
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag.....	83.578,05		10.333,96
2. Jahresüberschuss (+) / Jahresfehlbetrag (-)	-196.131,82		122.173,09
3. Einstellung (-) in / Entnahme (+) aus Ergebnismrücklagen.....	151.000,00	38.446,23	-12.217,00
Eigenkapital insgesamt.....		2.310.209,27	2.509.513,09
B. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen.....	17.106,83		16.599,37
2. Sonstige Rückstellungen.....	466.066,00	483.172,83	308.352,20
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kredit- instituten.....	8.424.698,03		6.512.344,30
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern.....	134.220,70		140.872,22
3. Erhaltene Anzahlungen.....	626.365,08		652.470,40
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung.....	31.825,11		48.997,44
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.....	177.133,39		125.343,18
6. Sonstige Verbindlichkeiten.....	21.194,29	9.415.436,60	23.253,03
davon Steuern: 16.255,76 € (Vorjahr: 16.698,22 €)			
davon im Rahmen der soz. Sicherheit: 0,00 € (Vorjahr: 343,82 €)			
D. Rechnungsabgrenzungsposten		13.392,55	6.003,01
Bilanzsumme.....		12.222.211,25	10.343.748,24

Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1.1.2017 bis 31.12.2017

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung.....	2.103.091,40		2.147.270,16
b) Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen.....	12.163,44	2.115.254,84	11.544,96
2. Erhöhung (+) oder Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen.....		592,99	-25.297,87
3. Sonstige betriebliche Erträge.....		16.613,40	37.401,63
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung.....	1.397.580,73		1.125.985,38
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen.....	628,32	1.398.209,05	628,32
Rohergebnis		734.252,18	1.044.305,18
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter.....	176.066,06		179.606,66
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung.....	39.434,65	215.500,71	40.888,61
davon für Altersversorgung: 1.230,00 € (Vorjahr: 1.440,00 €)			
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen.....		291.966,70	284.834,89
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen.....		139.750,93	137.933,92
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge.....		6.802,27	5.684,50
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen.....		218.996,10	213.316,01
10. Steuern vom Einkommen und Ertrag.....		16.333,97	16.598,64
11. Ergebnis nach Steuern.....		-141.493,96	176.810,95
12. Sonstige Steuern.....		54.637,86	54.637,86
13. Jahresüberschuss (+) / Jahresfehlbetrag (-)		-196.131,82	122.173,09
14. Gewinnvortrag.....		83.578,05	10.333,96
15a. Entnahme aus Rücklagen.....		151.000,00	0,00
15b. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Rücklagen.....		0,00	12.217,00
16. Bilanzgewinn.....		38.446,23	120.290,05

Anhang

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31.12.2017 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 bewertet. Dazu gewährte Zuschüsse sind abgesetzt. Verwaltungskosten wurden nicht in die Herstellungskosten des Jahres 2017 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 Scheibenhause dieser Verwaltungseinheit wurde 2014 -ebenfalls aufgrund nachträglicher Herstellungskosten- eine neue Nutzungsdauer von 41 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.

Ausstattungen (Einbauküchen) werden ab dem Jahr 2017 als Betriebs- und Geschäftsausstattung erfasst (vormals Gebäudebestandteil) und über 10 Jahre abgeschrieben.

Für die Betriebs- und Geschäftsausstattung wurde von einer Nutzungsdauer von 3 bis 10 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 bzw. Laufzeiten 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

36

	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten zum 01.01.2017	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen des Geschäftsjahres	Zuschreibungen des Geschäftsjahres	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten zum 31.12.2017	Kumulierte Abschreibungen zum 01.01.2017	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Änderung d. Ab- schreibungen im Zusammenhang mit Abgängen	Kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2017	Buchwert am 31.12.2017	Buchwert am 31.12.2016
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€		€
Immaterielle Vermögensgegenstände	22.352,88	899,64	0,00	0,00	0,00	23.252,52	18.883,25	2.807,68	0,00	21.690,93	1.561,59	3.469,63
Sachanlagen												
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten.....	16.593.419,86	303.405,67	182.909,13	0,00	0,00	16.713.916,40	8.291.918,69	284.653,52	-182.909,13	8.393.663,08	8.320.253,32	8.301.501,17
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung.....	34.666,63	30.950,20	940,92	0,00	0,00	64.675,91	30.077,72	4.505,50	-940,92	33.642,30	31.033,61	4.588,91
Anlagen im Bau.....	0,00	1.731.559,27	0,00	604.730,60	0,00	2.336.289,87	0,00	0,00	0,00	0,00	2.336.289,87	0,00
Bauvorbereitungskosten.....	646.820,94	0,00	0,00	-604.730,60	0,00	42.090,34	0,00	0,00		0,00	42.090,34	646.820,94
	17.274.907,43	2.065.915,14	183.850,05	0,00	0,00	19.156.972,52	8.321.996,41	289.159,02	-183.850,05	8.427.305,38	10.729.667,14	8.952.911,02
Anlagevermögen insgesamt	17.297.260,31	2.066.814,78	183.850,05	0,00	0,00	19.180.225,04	8.340.879,66	291.966,70	-183.850,05	8.448.996,31	10.731.228,73	8.956.380,65

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.....	718.350,81	0,00	0,00	718.350,81
b) andere Ergebnisrücklagen.....	692.232,23	0,00	151.000,00	541.232,23
Gesamtbetrag.....	1.410.583,04	0,00	151.000,00	1.259.583,04

7. In den **Sonstigen Rückstellungen** sind folgende Rückstellungen mit nicht unerheblichem Umfang enthalten:

- a) Rückstellung für Hausbewirtschaftung (€ 429.789,00)
- b) Rückstellung für Prüfungskosten (€ 10.000,00)
- c) Rückstellung für eigene Abschlusskosten (€ 10.000,00)

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.....	8.424.698,03	1.023.308,37	1.380.655,00	6.020.734,66	7.752.457,63	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern.....	134.220,70	6.904,67	30.587,64	96.728,39	134.220,70	GPR
Erhaltene Anzahlungen.....	626.365,08	626.365,08				
Verbindlichkeiten aus Vermietung.....	31.825,11	31.825,11				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.....	177.133,39	177.133,39				
Sonstige Verbindlichkeiten.....	21.194,29	21.194,29				
Gesamtbetrag.....	9.415.436,60	1.886.730,91	1.411.242,64	6.117.463,05	7.886.678,33	GPR

* GPR = Grundpfandrecht

II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. Die **Umsatzerlöse** enthalten neben den Mieterträgen € 602.828,88 abgerechnete Nebenkosten sowie € 12.163,44 Erträge aus der Geschäftsbesorgung für Dritte
2. Unter den **Sonstigen betrieblichen Erträgen** sind Erstattungen von Aufwendungen für Personalgestellung in Höhe von € 3.215,71 enthalten.
3. Die **Aufwendungen für Hausbewirtschaftung** enthalten im Wesentlichen Betriebskosten (€ 617.815,99) und Aufwendungen für die Instandhaltung (€ 778.385,52).
4. Unter den **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** sind Kosten für Grundbuchangelegenheiten in Höhe € 26.086,42 enthalten, die im Zusammenhang mit einer im Bau befindlichen Neubaumaßnahme entstanden sind.

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:

Finanzielle Verpflichtungen/Geschäfte aus einer im Bau befindlichen Neubaumaßnahme über 45 Wohnungen

a) aus Architekten-/Ingenieurverträgen: € 326.617,00

b) aus Bauaufträgen: € 3.854.963,00.

c) Offene Auszahlung aus Darlehensvertrag mit der Investitionsbank Schleswig-Holstein: € 4.499.810,00

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 2017.....	690
Zugang 2017.....	37
Abgang 2017 (inkl. Tote früherer Jahre).....	39
Ende 2017.....	688
Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um€	37.180,00

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	

7. Am Bilanzstichtag betragen die Forderungen an:

Mitglieder des Vorstands.....€	95,22
--------------------------------	-------

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 € 38.446,23:

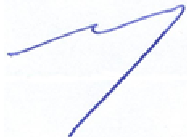
a) Ausschüttung Dividende 4,00 % auf € 945.880,00.....	€	37.835,20
b) Vortrag auf neue Rechnung.....	€	611,03

Wedel, den 16.04.2018

(Der Vorstand)


Dehn


Mach


Press



*Wir sind
Kulturerbe!*

www.wohnungsbaugenossenschaften.de