

Bau- und Wohnungsgenossenschaft
Lippstadt eG



Geschäftsbericht 2016

Die Genossenschaft trauert

um die im Jahre 2016 verstorbenen Mitglieder

Rosa Dohle
Johann Wiebe
Alexander Freer
Emilie Foerderer
Waldemar Runge
Siegfried Zedel
Annegret Seepe
Heinz Schubert
Bernhard Mehling
Igor Schierling
Ursula Feil-Semelka
Elisabeth Wiebe
Cesareo Diz Rojas
Walter Ellebracht
Friedrich Bsdurek
Dorothea Eickmann
Reinhold Berghoff
Elisabeth Maria Wagner
Erna Habke
Gerhard Riedel
Geranim Ferderer
Heinrich Linnemann
Siegfried Orlik

Die Genossenschaft wird den Mitgliedern ein ehrendes Gedenken bewahren

NACHRU F

Mit tiefer Trauer nahmen wir im Jahr 2016 Abschied von unserem Aufsichtsratsmitglied

Bernhard Mehling

Der Verstorbene wurde im Jahr 1962 in unserer Genossenschaft als technischer Mitarbeiter eingestellt. Im Jahr 1991 wurde er zum Prokuristen und im Jahr 1997 zum Vorstandsmitglied unserer Genossenschaft bestellt. Nach seinem altersbedingten Ausscheiden aus dem Vorstand wurde er im Jahr 2001 in den Aufsichtsrat gewählt, dem er bis zuletzt angehörte.

Herr Mehling hatte mit seinem starken Engagement und seinem fachlich fundierten technischen Wissen einen großen Anteil an der positiven Entwicklung unserer Genossenschaft. In den Kreisen unserer Mieter und Geschäftspartner hat er sich eine hohe Anerkennung erworben.

Aufgrund seiner hervorragenden Verdienste für die Wohnungswirtschaft wurde ihm im Jahr 2012 die silberne Ehrennadel des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland-Westfalen verliehen.

Wir danken Herrn Bernhard Mehling für seine langjährige Mitarbeit in unserer Genossenschaft und werden ihm ein ehrendes Gedenken bewahren.

Inhaltsverzeichnis

	Seite
I. Unternehmensdaten	6
II. Organe der Genossenschaft	7
III. Lagebericht des Vorstandes	8
IV. Bericht des Aufsichtsrates	21
V. Jahresabschluss	23
1. Bilanz zum 31. Dezember 2016	24
2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2016	26
3. Erläuterungen zum Jahresabschluss – Anhang –	27

I. Unternehmensdaten

Gründung	26. August 1900 in Lippstadt als Spar- und Bauverein Lippstadt
Eintragung in das Genossenschaftsregister	16. Oktober 1900 unter der Nr. 118 in Lippstadt; fortgeführt unter der Nr. 304 in Paderborn
Fusion mit	
- der Gemeinnützigen Wohnstättengenossenschaft Eickelborn eG	02. April 1975
- der Gemeinnützigen Wohnstättengenossenschaft Warstein eG	15. März 1978
Geschäftsanteil	300,00 €
Prüfungsverband	Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V., Düsseldorf
Mitgliedschaften	Arbeitsgemeinschaft ehemaliger gemeinnütziger Wohnungsunternehmen Ostwestfalen, Bielefeld Lippstädter Standortforum e.V., Lippstadt Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland e.V., Berlin Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V., Köln

II. Organe der Genossenschaft

Mitgliederversammlung

Die Mitgliederversammlung im Jahr 2016 fand am 20. Juni 2016 statt. Es waren 148 stimmberechtigte Mitglieder und zahlreiche Gäste anwesend.

Beschlüsse über die Feststellung des Jahresergebnisses 2015 und über die vorgeschlagene Verteilung des Bilanzgewinns wurden einstimmig gefasst. Nach Entgegennahme der Berichte des Vorstandes und des Aufsichtsrates wurde dem Vorstand und dem Aufsichtsrat durch die Mitgliederversammlung einstimmig Entlastung erteilt.

Aus dem Aufsichtsrat schied turnusgemäß Frau Olga Martin aus. Die Ausgeschiedene stellte sich der Wiederwahl und wurde für weitere drei Jahre wiedergewählt. Die Mitglieder wählten zudem Herrn Alfons Strümper als neues Aufsichtsratsmitglied für drei Jahre in den Aufsichtsrat.

Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat setzte sich im Geschäftsjahr 2016 wie folgt zusammen:

Matthias Klinkott, Lippstadt
-Vorsitzender-

Manfred Götde, Warstein
-stellv. Vorsitzender-

Dieter Kellner, Lippstadt
-Schriftführer-

Olga Martin, Lippstadt

Erwin Steins, Lippstadt

Thomas Assmann, Lippstadt

Alfons Strümper, Anröchte (ab 20.06.2016)

Bernhard Mehling, Lippstadt (gestorben am 03.03.2016)

Vorstand

Der Vorstand bestand im Geschäftsjahr 2016 aus folgenden Vorstandsmitgliedern:

Dipl.-Jur. Alexander Loyal, LL.M, Welver
- hauptberuflich -

Dipl.-Ing. Architekt Jürgen Sander, Erwitte
- nebenberuflich –

III. Lagebericht des Vorstandes

A. Darstellung des Geschäftsverlaufes

Gesamtwirtschaftliche Lage

Nachdem sich die Weltwirtschaft Anfang 2016 zunächst verhalten entwickelte, hat sie sich im Sommer des Jahres wieder stärker belebt. In der Grundtendenz war die weltwirtschaftliche Dynamik allerdings geringer als noch vor ein paar Jahren. Nach Angaben des Internationalen Währungsfonds (IWF) ist die Weltwirtschaft im Jahr 2016 insgesamt um 3,1 % gewachsen.

Die Wirtschaft im Euroraum hat im Jahr 2016 ihr Wachstumstempo beibehalten. Informationen des ifo-Institutes zur Folge ist das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Lauf des Jahres 2016 um insgesamt 1,7 % gestiegen. Entscheidend für den Anstieg war neben dem privaten Konsum die Verbesserung durch Auftragslage in der Industrie in Folge erhöhter Nachfrage von außerhalb des Euroraums.

Die Entwicklung der deutschen Wirtschaft war im Jahr 2016 gekennzeichnet durch ein solides und stetiges Wachstum. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) lag nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes im Jahresdurchschnitt 2016 um 1,9 % höher als im Vorjahr. Ausschlaggebend für die positive Entwicklung der deutschen Wirtschaft im Jahr 2016 war die inländische Verwendung. Neben dem Konsum stützten vor allem die Anlageinvestitionen das BIP-Wachstum. Leicht gedämpft wurde es dagegen vom Außenbeitrag.

Die Verbraucherpreise in Deutschland erhöhten sich nach Angaben des Statistischen Bundesamtes (Destatis) im Jahresdurchschnitt 2016 gegenüber 2015 um 0,5 %. Die Jahresteuerrate lag damit etwas höher als im Vorjahr (2015: + 0,3 %). Für die geringe Jahresteuerrate 2016 war die Preisentwicklung der Energieprodukte maßgeblich verantwortlich. Die Energieprodukte verbilligten sich im Jahr 2016 im Vergleich zum Vorjahr deutlich um 5,4 %.

Im Jahresdurchschnitt 2016 waren entsprechend den Angaben des Destatis rund 43,4 Millionen Personen mit Wohnort in Deutschland erwerbstätig. Das ist der höchste Stand seit der deutschen Wiedervereinigung. Nach Berechnungen des Destatis lag die Zahl der Erwerbstätigen im Jahr 2016 um 425 000 Personen oder 1,0 % höher als im Vorjahr. Damit setzte sich der seit über 10 Jahren anhaltende Anstieg der Erwerbstätigkeit fort.

Lage und Tendenzen in der Bau- und Wohnungswirtschaft

Nach Informationen des Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (GdW) wuchs die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft im Jahr 2016 um 0,8 % und damit etwa mit derselben Rate wie im Vorjahr (0,9 %). Die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft erzeugte insgesamt 10,9 % der gesamten Bruttowertschöpfung.

Das deutsche Bauhauptgewerbe schließt das Baujahr 2016 nach Angaben des Hauptverbandes der Bauindustrie mit einem Umsatzplus von 6,3 % ab. Stärkste Stütze der Baukonjunktur war auch 2016 der Wohnungsbau. Der Umsatz aller Betriebe legte um 8,5 % zu. Die Zahl

der Wohnungsbaugenehmigungen erhöhte sich im Jahr 2016 nach Berechnungen des Destatis auf rd. 375.000. Der Mietwohnungsneubau wuchs mit 34,9 % wie in den Vorjahren am schnellsten.

Die Bausparte hat dabei im vergangenen Jahr erneut vor allem von den niedrigen Zinsen und dem wachsenden Bedarf an Mietwohnungen in den Ballungszentren profitiert.

Gesamtwirtschaftlicher Ausblick

Das Institut für Weltwirtschaft (IfW) und der Internationale Währungsfond (IWF) erwarten in 2017 eine weitere Steigerung des globalen Wirtschaftswachstums. Nach den Prognosen wird das Wachstum 3,5% bzw. 3,4 % betragen. Dabei wird u.a. davon ausgegangen, dass die Konjunktur in fortgeschrittenen Volkswirtschaften an Dynamik zunimmt.

Auch für den Euro-Raum erwarten IfW und EU-Kommission für das Jahr 2017 ein Wirtschaftswachstum. Dabei gehen sie von einer moderaten Steigerung in Höhe von 1,8 % aus. Für die Entwicklung werden u.a. anstehender Wahlen, das Verhalten der USA und der Brexit als unsichere Faktoren angesehen.

Die deutsche Wirtschaft bleibt trotz der Unsicherheiten nach Einschätzung der Wirtschaftsweisen auf Wachstumskurs. Die Experten rechnen für das Jahr 2017 mit einem Wachstum in Höhe von 1,4 %.

Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau gestalten sich weiterhin positiv. Es wird u.a. in Folge einer hohen Nettozuwanderung von einer steigenden Nachfrage nach Wohnraum ausgegangen. Der Bundesverband der deutschen Bauindustrie erwartet dementsprechend für 2017 ein weiteres Wachstum. Insgesamt wird mit einem Umsatzplus von nominal 5,0 % gerechnet.

Regionaler Wohnungsmarkt

Im Jahr 2016 hat sich die Wohnungsnachfrage in den Städten und Gemeinden, in denen unser Wohnungsbestand liegt, erneut als gut dargestellt. Freiwerdende Wohnungen, die keiner umfassenden Instandhaltung bedurften, konnten überwiegend ohne längere Leerstandszeiten wieder vermietet werden. Dies galt sowohl für die städtischen, als auch die ländlichen Gebiete. Nach wie vor ist auch eine erhöhte Nachfrage nach Wohnraum für Flüchtlinge zu verzeichnen. Es wird erwartet, dass die enge Lage auf dem regionalen Wohnungsmarkt auch in den kommenden Jahren bestehen bleibt. Nach Einschätzung einer Expertenstudie fehlen u.a. in Lippstadt bis zum Jahr 2020 rd. 1.000 Wohnungen.

Wohnungsbewirtschaftung / Neubautätigkeit unserer Genossenschaft

Im Jahr 2016 wurde mit den Neubaumaßnahmen an der Preußen-/Möllerstraße in Lippstadt begonnen. Ab Anfang 2018 werden an dieser Stelle zwei Gebäude mit insgesamt 28 Wohnungen und 22 Tiefgaragen- sowie 6 oberirdischen Stellplätzen für die Vermietung zur Verfügung stehen. Das Investitionsvolumen beträgt rd. 5,0 Mio. € und wird in Höhe von 2,0 Mio. € durch Eigenmittel und in Höhe von 3,0 Mio. € durch Fremdmittel finanziert.

Darüber hinaus hat unsere Genossenschaft auch im Jahr 2016 die umfangreichen Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen an unserem Wohnungs- und Gebäudebestand fortgesetzt.

Inbesondere wurden

- an den Häusern an der Bismarckstraße 94/96, 98/100 und 102/104 in Lippstadt die im Jahr 2015 begonnen Modernisierungsmaßnahmen plangemäß abgeschlossen. Die Maßnahmen umfassten u. a. die Erneuerung des Daches, die Ergänzung des Wärmedämmverbundsystems, den Austausch der Fenster, den Einbau einer neuen Heizungsanlage sowie den Anbau von Balkonen,
- an dem Haus Am Böbbing 3/5 in Lippstadt die Fenster erneuert sowie die Fassaden neu gestrichen,
- die Elektroinstallation sowie die Heizungsanlagen in mehreren Häusern und Wohnungen erneuert,
- die Grundrissaufteilung mehrerer Wohnungen geändert und
- verschiedene Wohnungen nach Auszug der Mieter umfassend saniert.

In Folge der vorgenommenen Maßnahmen verfügen damit inzwischen rd. 89,0 % unserer Wohnungen über eine wärmedämmende Außenfassade und rd. 60,0 % über einen Balkon oder eine Terrasse.

Die Gesamtaufwendungen für die Bauunterhaltung des Hausbesitzes betragen einschließlich der Aufwendungen des Regiebetriebes 2.576,9 T€ (2015: 2.590,1 T€). Für umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen wurden Modernisierungskosten in Höhe von 604,9 T€ (2015: 675,6 T€) und für den Anbau von Balkonen Kosten in Höhe von 103,7 T€ (2015: 63,6 T€) aktiviert.

Unsere Genossenschaft plant, die umfangreichen Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen auch in den kommenden Jahren fortzusetzen. Darüber hinaus ist angedacht, den Wohnungs- und Grundstücksbedarf durch gezielte Ankäufe zu erweitern, um das Portfolio zu erweitern.

Vermietungssituation

Am Ende des Jahres 2016 standen insgesamt 56 Wohnungen leer (Vorjahr: 53). Der Leerstand war wie im Vorjahr zu einem großen Teil maßnahmenbedingt (20 Wohnungen). Dies resultierte erneut daraus, dass eine große Anzahl der Wohnungen nach Auszug der Mieter aus verschiedenen Gründen, z. B. Beendigung langjähriger Mietverhältnisse, umfassend saniert werden mussten.

Im Jahre 2016 waren 143 Wohnungskündigungen zu verzeichnen (2015: 147). Die Kündigungsquote ist gegenüber dem Vorjahr um 0,3 % auf 11,0 % gesunken.

Die Erlösschmälerungen wegen Leerstandes sind von 217,9 T€ auf 209,9 T€ gesunken. Das entspricht einer Ausfallquote von 3,7 % gegenüber 3,9 % im Vorjahr.

Betreuungstätigkeit für Dritte

Die Genossenschaft bearbeitet im eigenen Namen und im Auftrag der Bau- und Wohnungsgenossenschaft Wadersloh eG die laufenden Geschäftsvorfälle für 154 Wohnungen, 46 Garagen und einer Wohnungseigentümergeinschaft mit 4 Wohnungen. Diese Betreuungstätigkeit für die BWG Wadersloh eG endet am 30.06.2017.

Außerdem verwaltet die Genossenschaft eine Wohnungseigentümergeinschaft mit 8 Wohnungen an der Reichenbacher Straße 11 b in Lippstadt.

Grundstücksbestand

Am 31.12.2016 verfügte die Genossenschaft über einen Bestand von 213.260 m² bebauten Grundstücksflächen (davon 62.485 m² im Erbbaurecht). Im Geschäftsjahr 2016 wurde das bisherige Erbbaugrundstück an der Rosenstraße 22/23 in Lippstadt mit 2.036 m² vom Landschaftsverband Westfalen-Lippe erworben.

Ende 2016 erstreckte sich der unbebaute und bebaubare Grundstücksbestand auf insgesamt 7.176 m². Im Einzelnen handelt es sich um:

- 476 m² Eigentumsgrundstücke Dusterweg
- 798 m² Eigentumsgrundstücke Nussbaumallee
- 821 m² Eigentumsgrundstücke Luhmannstraße
- 1.304 m² Eigentumsgrundstücke Wolfskammer
- 508 m² Eigentumsgrundstücke Artilleriestraße
- 2.724 m² Eigentumsgrundstücke Preußen-/ Möllerstraße
- 545 m² Eigentumsgrundstücke Freigrafenstraße

Neben den bebaubaren Flächen verfügt die Genossenschaft noch über insgesamt 2.317 m² Geh- und Wiesenflächen an der Wolfskammer sowie eine Splissparzelle von 410 m² Am Böbbing. Hinzu kommen 6.006 m² Wiesenfläche an der Kestingstraße, die für eine mögliche Einbeziehung in ein Umlageverfahren vorgesehen sind, wobei dies nach Aussage der Stadt Lippstadt erst langfristig zu erwarten ist.

Wohnungsbestand

Der Wohnungsbestand unserer Genossenschaft hat sich im Jahr 2016 um eine Wohnung erhöht. Dies resultierte aus dem Erwerb eines Reihendenhauses am Jägerpfad 48 in Lippstadt.

Ende 2016 verwaltete die Genossenschaft den nachstehenden eigenen Wohnungsbestand:

	Wohnungen	Garagen	Gewerbe	W/Nfl./m ²
Lippstadt	919	144	3	54.889
Lippstadt-Esbeck	16			1.024
Lippstadt-Lipperode	23			1.179
Lippstadt-Eickelborn	22	7		1.331
Geseke	94			4.997
Geseke-Ehringhausen	4	3		347
Warstein	77	19		3.852
Warstein-Suttrop	40	10		1.907
Warstein-Allagen	4			252
Warstein-Sichtigvor	8	2		385
Warstein-				
Niederbergheim	8			386
Rüthen	48	4		2.581
Anröchte	14			711
Erwitte	18	1		936
Erwitte-Horn	5	2		231
Erwitte-Westernkotten	5			252
Brilon	1			86
	1.306	192	3	75.346

Des Weiteren wurde ein Haus mit 3 Wohnungen und einer Wohnfläche von rd. 297 m² an der Freigrafenstraße 10 in Erwitte erworben, das umfassend umgebaut wird.

Von den insgesamt 1.306 Mietwohnungen sind 40 öffentlich gefördert.

Umweltschutz

Auch der Bereich des Umweltschutzes ist für unsere Genossenschaft von großer Bedeutung. Aus diesem Grund werden bereits seit mehreren Jahren unsere Bestandsgebäude energetisch auf einen aktuellen Stand gebracht. Zu den Maßnahmen in diesem Bereich gehören u.a. der Austausch der Fenster, die Dämmung der Fassaden und der Einbau energiesparender Heizungsanlagen. Die kontinuierlichen Investitionen in die Bestandswohnungen sind der beste Schutz vor hohen Energiekosten für unsere Mieter, da sich durch eine energetische Sanierung der Energiebedarf älterer Wohnhäuser erheblich reduzieren lässt.

Personalentwicklung und Büroorganisation

Neben den Vorstandsmitgliedern waren bei der Genossenschaft beschäftigt:

	31.12.2016	31.12.2015
kaufm. Angestellte	5 (2 Teilzeit)	5 (2 Teilzeit)
techn. Angestellte	1 (befristet*)	1 (befristet*)
gewerbliche Arbeitnehmer	8**	7**
Insgesamt	14	13

Im Einzelnen gliederte sich der Personalbestand zum 31.12.2016 wie folgt:

Geschäftsstelle		Handwerkerservice	
Rechnungswesen	1	Heizungsbauer und Sanitärinstallateur	2**
Vermietung (2 Teilzeit)	3	Schreiner	1
Sekretariat, Mahn- und Klagenwesen	1	Maurer	2
Bauwesen (befristet*)	1	Elektriker	1
		Fliesenleger	1
		Hausmeister	1
Insgesamt	6		8

* Befristet auf die Dauer von 2 Jahren ab dem 01.09.2015

** Davon ein Arbeitnehmer ganzjährig erkrankt

Der Geschäftsbetrieb wird über ein EDV-Netzwerk mit 9 Personalcomputern, davon 6 im Dialog-Verfahren mit dem Rechenzentrum der Aareon GmbH in Mainz abgewickelt.

B. Risikomanagement

Im Geschäftsjahr 2016 wurde das bislang bestehende Risikomanagement überarbeitet und an die aktuellen organisatorischen Entwicklungen in unserer Genossenschaft angepasst. In Zusammenarbeit mit der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft DOMUS AG in Erfurt wurde ein Risikomanagementhandbuch erstellt, dessen Kernbereiche die kontinuierliche Analyse und Identifizierung von bestandsgefährdenden Risiken und Chancen darstellen. Auf diese Weise wird gewährleistet, dass geeignete Maßnahmen rechtzeitig eingeleitet und die dauerhafte Wirtschaftlichkeit und Zahlungsfähigkeit sichergestellt werden können.

Ein weiteres Element des Risikomanagements sind neben dem Risikomanagementhandbuch die regelmäßigen Berichterstattungen an den Aufsichtsrat im Rahmen gemeinsamer Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat.

C. Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich bei der Gegenüberstellung der Wirtschaftsjahre 2016 und 2015 wie folgt dar:

	2016 T€	%	2015 T€	%
Anlagevermögen	14.952,3	76,0	12.717,9	69,9
Umlaufvermögen	4.732,8	24,0	5.486,7	30,1
Gesamtvermögen	19.685,1	100,0	18.204,6	100,0
Fremdmittel	7.748,0	39,4	6.423,9	35,3
Reinvermögen	11.937,1	60,6	11.780,7	64,7
Reinvermögen am Jahresanfang	11.780,7		11.736,0	
Zuwachs des Reinvermögens	156,4	1,3	44,7	0,4

Die Kapitalstruktur ergibt sich bei der Gegenüberstellung der Wirtschaftsjahre 2016 und 2015 wie folgt:

	2016 T€	%	2015 T€	%
Eigenkapital	11.937,1	60,6	11.780,7	64,7
langfr.Rückstellungen	409,3	2,1	413,5	2,3
Verbindlichkeiten				
- mittel- und langfristige	5.332,8	27,1	3.893,4	21,4
- kurzfristige	2.005,9	10,2	2.117,0	11,6
Gesamtkapital	19.685,1	100,0	18.204,6	100,0

Der Vermögensaufbau der Genossenschaft ist hinsichtlich der Fristigkeit von Vermögens- und Schuldtiteln vollständig ausgeglichen. Die Höhe der Eigenkapitalquote liegt über dem Durchschnitt vergleichbarer Unternehmen der Branche.

Kennzahlen im 5-Jahresvergleich:

	2016 T€/%	2015 T€/%	2014 T€/%	2013 T€/%	2012 T€/%
Eigenkapital					
• nominal	11.937	11.781	11.736	11.594	11.497
• Quote	61	65	65	66	66
Fremdkapital					
• nominal	5.333	3.893	3.935	3.494	3.416
• Quote	27	21	22	20	20

Anlagenintensität	76	70	70	71	69
Anlagen- Abnutzungsgrad	69	72	72	71	72

D. Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2016 schloss mit einem Jahresüberschuss von 184,8 T€ (2015: 65,3T€) ab. Die Gewinnanalyse zeigt

	2016 T€	2015 T€
Hausbewirtschaftung	152,1	171,8
Sonstiger Geschäftsbereich	14,2	15,9
Betreuungstätigkeit	-3,0	-1,3
Betriebsergebnis	163,3	186,4
Finanzbereich	11,8	22,8
Neutraler Geschäftsbereich	13,7	-139,2
Ergebnis vor Steuern	188,8	70,0
Ertragssteuern	-4,0	-4,7
Jahresüberschuss	184,8	65,3

Daten und Kennzahlen im 5-Jahresvergleich:

	2016 T€/%	2015 T€/%	2014 T€/%	2013 T€/%	2012 T€/%
Jahresüberschuss	184,8	65,3	170,2	128,7	170,2
Eigenkapitalrentabilität	1,6	0,6	1,4	1,1	1,9
Gesamtkapitalrentabilität	1,5	0,9	1,4	1,0	1,5

Bestimmend für die Erhöhung des Jahresüberschusses war bei ansonsten nahezu konstanten Zahlen die Veränderung des Ergebnisses im Neutralen Bereich. Die Änderung resultiert im Wesentlichen daraus, dass im Vorjahr eine außerordentliche Abschreibung in Höhe von rd. 150,0 T€ auf die Bauvorbereitungskosten vorgenommen werden musste.

Das Jahresergebnis ist weiterhin durch hohe Instandhaltungsausgaben beeinflusst. Die enormen Investitionen in laufende Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie Bestandsverbesserungen sind jedoch weiterhin unverzichtbar, um eine dauerhafte Vermietbarkeit der Wohnungen zu sichern und den noch vorhandenen Modernisierungsbedarf zeitnah abzubauen.

E. Finanzlage

Die Finanzlage ist zum 31.12.2016 gesichert. Der Liquiditätsüberschuss ermöglichte stets die fristgerechte Erfüllung unserer finanziellen Verpflichtungen. Die nachfolgende Kapitalflussrechnung zeigt die Entwicklung des Finanzmittelbestandes der Genossenschaft im Vergleich zum Vorjahr:

	2016 T€	2015 T€
Jahresüberschuss	184,8	65,3
Abschreibung/Zuschreibung auf Gegenstände des Anlagevermögens	774,0	895,0
Veränderungen langfristiger Rückstellungen	-4,2	14,8
= Cashflow	954,6	975,1
Gewinn (-)/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-0,5	-16,0
Zunahme (-)/Abnahme sonstiger Aktiva	-12,9	-4,1
Zunahme/Abnahme (-) sonstiger Passiva	-111,2	64,4
= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	830,0	1.019,4
Einzahlungen aus Abgängen des Anlagevermögens	0,5	66,7
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-3.008,4	-1.074,3
= Cashflow aus Investitionstätigkeit	-3.007,9	-1.007,6
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	1.800,0	364,6
Veränderung der Geschäftsguthaben	-3,2	4,6
Planmäßige Tilgungen	-360,5	-325,7
Darlehnsrückzahlungen	0,0	-80,0
Auszahlungen für Dividenden	-25,1	-25,1
= Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	1.411,2	-61,6
= Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-766,7	-49,8
+ Finanzmittelbestand am 01.01.	4.033,4	4.083,2
= Finanzmittelbestand am 31.12.	3.266,7	4.033,4

Die Gegenüberstellung der kurzfristigen Aktiva (4.730,7 T€) und der kurzfristigen Passiva (2.031,2 T€) ergibt am 31.12.2016 einen Überschuss von 2.699,5 T€. Die erforderlichen Eigenmittel für den Neubau an der Preußen-/ Möllerstraße in Lippstadt stehen zur Verfügung. Es ist geplant, für die umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen an dem Gebäude Oststraße 23-23c in Lippstadt im Jahr 2017 ein zinsgünstiges KfW-Darlehn in Höhe von rd. 1,5 Mio. € aufzunehmen.

Liquide Mittel (jeweils zum 31.12.) im 5-Jahresvergleich:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Liquide Mittel (in T€)	3.267	4.033	4.083	3.655	3.956

F. Sonstige wesentliche Vorgänge

Sonstige wesentliche Vorgänge, die einen erheblichen Einfluss auf die gesunde wirtschaftliche Lage und den Geschäftsbetrieb unserer Genossenschaft haben könnten, sind weder in 2016 noch nach Abschluss des Geschäftsjahres aufgetreten.

G. Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung

Aus den für unsere Genossenschaft branchenüblichen Risiken, wie z. B. das marktbedingte Leerstandsrisiko und das Risiko ausbleibender Mietzinszahlungen, werden in diesen Bereichen keine bestandsgefährdenden Auswirkungen erwartet. So ist aufgrund der allgemeinen derzeitigen und prognostizierten Marktlage weder mit umfangreichen Mietausfällen noch mit erheblichen Wohnungsleerständen zu rechnen. Den Risiken, die sich grundsätzlich aus der Altersstruktur unseres Wohnungsbestandes ergeben könnten, wirkt unsere Genossenschaft mit den umfangreichen Investitionen für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen entgegen. Diese Maßnahmen führen dazu, dass unsere Wohnungen gegenwärtig sowie zukünftig zeitgemäß sind und gut nachgefragt werden.

Der große Wert, den wir auf die Betreuung unserer Mieter, u.a. durch eine 24-stündige Erreichbarkeit in Notfällen und unseren Regiebetrieb, bieten, stellt ein positives Merkmal da, das uns von anderen Vermietern abgrenzt.

Unsere Genossenschaft plant in den nächsten Jahren den Wohnungsbestand durch Ankäufe und Neubauten zu erweitern und zu ergänzen. Das derzeit niedrige Zinsniveau bietet grundsätzlich die Möglichkeit Ankäufe und Neubauten trotz einer Fremdfinanzierung wirtschaftlich zu gestalten. Allerdings sind die Kaufpreise sowie die Baupreise in den letzten Jahren wesentlich gestiegen, so dass der Vorteil des niedrigen Zinsniveaus dadurch nahezu aufgehoben ist.

H. Voraussichtliche Entwicklung

Die Erfüllung des satzungsmäßigen Zwecks unserer Genossenschaft wird selbstverständlich auch zukünftig die Grundlage unserer strategischen Geschäftspolitik bilden. Hieraus abgeleitet hat der Vorstand die Unternehmensziele klar definiert und festgehalten. Zu den Zielen gehören insbesondere:

- das Angebot von zeitgemäßem und attraktivem Wohnraum zu preiswerten und angemessenen Mieten,
- Sicherung der wirtschaftlichen Situation und Ausbau der Wirtschaftlichkeit,
- Berücksichtigung ökologischer und energetischer Gesichtspunkte bei der Gebäudesanierung und beim Neubau von Wohngebäuden sowie
- die Pflege des Wohnumfeldes und die Investitionen in Gebäudesanierung sowie Modernisierung der Wohnungen.

Bei diesem Hintergrund wird das Jahr 2017 für unsere Genossenschaft weiterhin geprägt durch umfangreiche Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sowie eine Neubaumaßnahme.

Dementsprechend haben Vorstand und Aufsichtsrat am 01.12.2016 einen vorläufigen Rahmenplan für Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen im Jahr 2017 mit einer Investitionssumme in Höhe von rd. 3,77 Mio. € beraten und beschlossen. Den Schwerpunkt werden der Beginn der Sanierungsarbeiten an unseren Objekten Oststraße 23-23c und Rixbecker Str. 47-47 c in Lippstadt bilden. Im Wesentlichen ist geplant, die Fenster auszutauschen, das Dach zu erneuern, eine Fassadendämmung anzubringen, die Heizung zu erneuern und Balkone anzubauen. Ob darüber hinaus bereits im Zuge dieser Maßnahmen weitere Parkplätze errichtet werden können, ist abhängig davon, inwieweit eine Einigung hinsichtlich des Erbbaurechtsgrundstücks, z. B. eine Verlängerung oder ein Erwerb des Erbbaurechts, mit dem Erbbaurechtsgeber erzielt werden kann.

Darüber hinaus ist die Fertigstellung des Neubaus an der Preußen- und Möllerstraße in Lippstadt zu Ende 2017 geplant.

Im Bereich der Vermietung erwarten wir für das Jahr 2016 keine gravierenden Änderungen. Vielmehr gehen wir davon aus, dass sich die konstant gute Nachfragesituation nach Wohnungen unserer Genossenschaft fortsetzt.

Das wirtschaftliche Ergebnis wird sich voraussichtlich für 2017 und auch in den kommenden Jahren zwischen 150 T€ und 200 T€ bewegen, sofern keine wesentlichen Umstände eintreten, auf die unsere Genossenschaft keinen Einfluss hat und die zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht erkennbar sind.

Um auch zukünftig möglichen, nicht vorhersehbaren Risiken wirtschaftlich begegnen zu können, müssen die Gewinnausschüttungen auch zukünftig moderat erfolgen.

Vor diesem Hintergrund wird der Mitgliederversammlung vorgeschlagen, den Bilanzgewinn des Jahres 2016 wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Dividende von 4 %	25.385,51 €
Einstellung in andere Ergebnisrücklagen	<u>139.403,15 €</u>
	<u><u>164.788,66 €</u></u>

Der Vorstand dankt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihre im Berichtsjahr geleistete Arbeit und dem Aufsichtsrat für die vertrauensvolle Zusammenarbeit.

Lippstadt, 30. Mai 2017

Bau- und Wohnungsgenossenschaft Lippstadt eG

Der Vorstand

Dipl.-Jur. Alexander Loyal, LL.M.

Dipl.-Ing. Architekt Jürgen Sander

IV. Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat im abgelaufenen Geschäftsjahr 2016 seine von Gesetz und Satzung vorgegebenen Aufgaben, die Geschäftsführung des Vorstandes zu überwachen und den Vorstand in seiner Tätigkeit zu beraten und zu fördern, im vollen Umfang wahrgenommen. In vier gemeinsamen Sitzungen wurde der Aufsichtsrat vom Vorstand über die Lage und Entwicklung der Genossenschaft sowie über bedeutsame Geschäftsvorfälle unterrichtet. Darüber hinaus wurden von Aufsichtsrat und Vorstand gemeinsam anstehende Themen zum aktuellen Geschehen und zur weiteren Entwicklung unserer Genossenschaft behandelt.

Plangemäß wurde die Modernisierung des Wohnungsbestandes im Berichtsjahr fortgesetzt und mit der Neubaumaßnahme an der Preußen- und Möllerstraße in Lippstadt im Jahr 2016 begonnen.

Aufsichtsrat und Vorstand sind sich einig, dass die umfangreichen Investitionen in Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen für die Sicherung der wirtschaftlichen Situation unserer Genossenschaft und der Vermietungschancen unerlässlich sind.

Die Anstrengungen des Vorstandes, durch gezielte Ankäufe und Neubaumaßnahmen unseren Wohnungs- und Gebäudebestand zu ergänzen, werden vom Aufsichtsrat begrüßt und befürwortet.

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. in Düsseldorf hat den vom Vorstand vorgelegten Jahresabschluss und Lagebericht 2015 entsprechend des § 53 GenG geprüft. Das Ergebnis der Prüfung wurde durch den Verbandsprüfer in der gemeinsamen Sitzung des Aufsichtsrates und des Vorstandes am 20. April 2017 vorgetragen und erörtert. In dieser Sitzung wurde ebenfalls über den Jahresabschluss und Lagebericht 2016 sowie den Vorschlag des Vorstandes über die Verwendung des Bilanzgewinnes beraten.

Die Durchführung der Prüfung des Geschäftsjahres 2016 wird von dem Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. vorgenommen. Wie auch in den Vorjahren wird die Prüfung voraussichtlich im IV. Quartal 2017 stattfinden.

Nach Feststellung des Aufsichtsrates bestehen gegen den Jahresabschluss 2016 mit den dazu gegebenen Erläuterungen und dem Lagebericht keine Einwendungen. Der Aufsichtsrat billigt den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss und empfiehlt der Mitgliederversammlung, den Lagebericht des Vorstandes sowie den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016 mit der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung und dem Anhang zu genehmigen und dem Vorstand Entlastung zu erteilen.



Dem Vorschlag des Vorstandes zur Verwendung des Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2016 stimmt der Aufsichtsrat zu.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Genossenschaft für die im Jahr 2016 geleistete erfolgreiche Arbeit.

Lippstadt, 20. April 2017

Bau- und Wohnungsgenossenschaft Lippstadt eG

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

Matthias Klinkott

V. Jahresabschluss

A. Bilanz zum 31. Dezember 2016

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

**C. Erläuterungen zum Jahresabschluss
- Anhang -**

A. Bilanz zum 31. Dezember 2016

AKTIVA	31. Dezember 2016		Vorjahr
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen		5.097,00	0,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	12.358.736,75		12.012.414,53
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	9.619,66		23.262,24
3. Grundstücke ohne Bauten	323.688,05		273.883,05
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	80.322,85		80.322,85
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	92.224,00		63.695,00
6. Anlagen im Bau	1.922.430,51		0,00
7. Bauvorbereitungskosten	0,00		107.576,78
		14.787.021,82	12.561.154,45
III. Finanzanlagen			
1. Wertpapiere des Anlagevermögens	159.632,19		156.244,45
2. Andere Finanzanlagen	550,00		550,00
		160.182,19	156.794,45
Anlagevermögen insgesamt		14.952.301,01	12.717.948,90
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	2.149,57		2.149,57
2. Unfertige Leistungen	1.385.284,90		1.385.128,42
3. Andere Vorräte	26.320,00		23.862,00
		1.413.754,47	1.411.139,99
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	17.060,86		14.855,89
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	1.289,72		499,01
3. Sonstige Vermögensgegenstände	34.066,45		26.759,83
		52.417,03	42.114,73
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	2.842.782,94		3.611.406,32
2. Bausparguthaben	423.890,41		421.987,50
		3.266.673,35	4.033.393,82
Umlaufvermögen insgesamt		4.732.844,85	5.486.648,54
Bilanzsumme		19.685.145,86	18.204.597,44

PASSIVA	31. Dezember 2016		Vorjahr
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	43.200,00		37.500,00
2. der verbleibenden Mitglieder	<u>631.991,20</u>		<u>635.237,39</u>
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 2016: 2.208,80 € / 2015: 4.062,61 €		675.191,20	<u>672.737,39</u>
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	1.084.000,00		1.064.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 2016: 20.000,00 € / 2015: 10.000,00 €			
2. Bauerneuerungsrücklage	2.351.942,65		2.351.942,65
3. Andere Ergebnisrücklagen	<u>7.704.409,94</u>		<u>7.674.241,01</u>
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 2016: 30.168,93 € / 2015: 125.069,05 €		11.140.352,59	<u>11.090.183,66</u>
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	184.788,66		65.322,12
2. Einstellung in Ergebnisrücklagen	<u>-20.000,00</u>		<u>-10.000,00</u>
		<u>164.788,66</u>	<u>55.322,12</u>
Eigenkapital insgesamt		<u><u>11.980.332,45</u></u>	<u><u>11.818.243,17</u></u>
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	409.288,00		413.451,00
2. Steuerrückstellungen	0,00		1.186,66
3. Sonstige Rückstellungen	<u>71.760,00</u>		<u>70.835,00</u>
		481.048,00	<u>485.472,66</u>
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.319.330,73		3.875.313,05
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	13.541,13		18.054,81
3. Erhaltene Anzahlungen	1.554.217,54		1.540.719,95
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	72.977,52		74.146,94
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00		1.333,72
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	240.854,44		377.342,21
7. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>22.844,05</u>		<u>13.970,93</u>
davon aus Steuern: 2016: 1.623,75 € / 2015: 2.421,40 € davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 2016: 0,00 € / 2015: 0,00 €			
		<u>7.223.765,41</u>	<u>5.900.881,61</u>
Bilanzsumme		<u><u>19.685.145,86</u></u>	<u><u>18.204.597,44</u></u>

B. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2016 bis 31.12.2016

	Geschäftsjahr 2016		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	5.537.876,81		5.443.257,94
b) aus Betreuungstätigkeit	27.084,37		35.683,87
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>12.097,15</u>		<u>4.699,11</u>
		5.577.058,33	5.483.640,92
2. Verminderung /Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		156,48	29.379,60
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		139.360,00	73.720,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		73.158,35	96.393,18
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		<u>3.538.723,68</u>	<u>3.543.821,43</u>
6. Rohergebnis		2.251.009,48	2.139.312,27
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	670.668,61		560.518,76
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	<u>155.426,56</u>		<u>152.780,45</u>
davon für Altersversorgung:		826.095,17	713.299,21
2016: 16.981,00 € / 2015: 34.115,91 €			
8. Abschreibungen auf Sachanlagen		773.626,80	893.348,28
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		258.423,84	284.651,44
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		4.326,16	1.530,69
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		23.302,46	30.224,85
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		115.130,97	100.985,88
davon aus Aufzinsung:			
2016: 15.388,00 € / 2015: 17.314,00 €			
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		<u>3.995,48</u>	<u>4.691,10</u>
14. Ergebnis nach Steuern		301.365,84	174.091,90
15. Sonstige Steuern		<u>116.577,18</u>	<u>108.769,78</u>
16. Jahresüberschuss		184.788,66	65.322,12
17. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		20.000,00	10.000,00
18. Bilanzgewinn		<u>164.788,66</u>	<u>55.322,12</u>

C. Anhang zum Jahresabschluss 2016

1. Allgemeine Angaben

Die Bau- und Wohnungsgenossenschaft Lippstadt eG hat ihren Sitz in Lippstadt und ist eingetragen unter GnR 304 in das Genossenschaftsregister bei Amtsgericht Paderborn. Sie ist eine kleine Genossenschaft i.S.d. § 267 HGB i.V.m. § 336 Abs. 2 HGB und nimmt die größenabhängigen Erleichterungen der § 274a und 288 Abs. 1 HGB grundsätzlich in Anspruch.

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz (BilRUG), den einschlägigen Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes und den Regelungen der Satzung der Genossenschaft.

Der Abschluss umfasst die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung und den Anhang (einschließlich der verkürzten Darstellung der Entwicklung einzelner Posten des Anlagevermögens, der Rücklagen und der Verbindlichkeiten). Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gem. § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt.

Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17.07.2015 wurde beachtet. Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Im Interesse einer besseren Klarheit und Übersichtlichkeit werden die nach den gesetzlichen Vorschriften bei den Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung anzubringenden Vermerke ebenso wie die Vermerke, die wahlweise in der Bilanz bzw. Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang anzubringen sind, insgesamt im Anhang angeführt.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde erstmalig unter Anwendung der Regelungen des BilRUG aufgestellt. Durch die erstmalige Anwendung der Regelungen des BilRUG sind die Vorjahreszahlen der Umsatzerlöse und der sonstigen betrieblichen Erträge aufgrund der Neufassung des § 277 Abs. 1 HGB nicht vergleichbar. Bei Anwendung des § 277 Abs. 1 HGB in der Fassung des BilRUG hätten sich im Vorjahr Umsatzerlöse in Höhe von 5.490.779,53 € ergeben.

2. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Immaterielle Vermögengegenstände

Entgeltlich von Dritten erworbene **immaterielle Vermögensgegenstände** werden bei Zugang mit ihren Anschaffungskosten aktiviert und entsprechend ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer planmäßig linear, im Zugangsjahr zeitanteilig, abgeschrieben. Dabei werden entgeltlich erworbene EDV-Programme über eine Nutzungsdauer von 3 Jahren abgeschrieben. Eine Ausnahme bilden EDV-Programme mit Anschaffungskosten in Höhe von weniger als 150,00 €. Diese werden sofort in voller Höhe aufwandswirksam erfasst.

Sachanlagen

Die Bewertung des **Sachanlagevermögens** erfolgte zu fortgeführten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, vermindert um die planmäßigen Abschreibungen. Außerplanmäßige Abschreibungen sind im Geschäftsjahr nicht angefallen. Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear über die voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer. Den planmäßigen Abschreibungen liegen grundsätzlich folgende Nutzungsdauern zugrunde:

- Wohnbauten 50 – 80 Jahre
- Garagen 20 Jahre
- Fahrzeuge 5 Jahre
- Geschäftsausstattungen 2 - 5 Jahre

Bei umfassend sanierten Gebäuden werden seit dem Geschäftsjahr 2011 planmäßig linear 2 % der historischen Baukosten zuzüglich Nachaktivierungen abgeschrieben. Im Übrigen ist die Abschreibung unverändert nach der voraussichtlichen Nutzungsdauer bemessen. Für Altbauten erfolgen die planmäßigen Abschreibungen auf der Grundlage einer Gesamtnutzungsdauer von 75 bis 80 Jahren; für den Neubaubesitz wurde von einer Nutzungsdauer von 50 und 60 Jahren ausgegangen.

Die Herstellungskosten beinhalten neben den Fremdkosten angemessene Teile von Eigenleistungen. Bei den Eigenleistungen handelt es sich um Architekten- und Verwaltungsleistungen. Zinsen für Fremdkapital wurden nicht aktiviert.

Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten in Höhe von bis zu 410,00 € netto, die einer selbstständigen Nutzung fähig sind, werden im Zugangsjahr in voller Höhe als Aufwand erfasst.

Finanzanlagen

Die **Finanzanlagen** werden zu Anschaffungskosten bewertet. Die unter den Finanzanlagen ausgewiesenen Wertpapiere sind zu Anschaffungskosten oder den niedrigeren beizulegenden Werten um Bilanzstichtag angesetzt.

Umlaufvermögen

Im Umlaufvermögen sind die **Grundstücke ohne Bauten** zu Anschaffungskosten angesetzt.

Unter den **Unfertigen Leistungen** sind noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten ausgewiesen. Sie sind unter Berücksichtigung eines Bewertungsabschlages von 40,2 T€ zu den voraussichtlich abrechenbaren Kosten bewertet. Die von den Mietern geleisteten Vorauszahlungen sind als erhaltene Anzahlungen passiviert.

In der Position **Andere Vorräte** sind der Materialbestand des Regiebetriebes und der Heizölbestand für 3 Verwaltungseinheiten enthalten. Die Bewertung erfolgt jeweils zu Anschaffungskosten.

Der Ansatz der **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** erfolgt grundsätzlich zum Nennwert. Uneinbringliche bzw. zweifelhaft realisierbare Forderungen wurden abgeschrieben. Der Bewertungsabschlag auf Vermietungsforderungen ist im Geschäftsjahr mit 11,0 T€ bilanziert.

Die **Flüssigen Mittel** und Bausparguthaben sind zum Nennwert angesetzt.

Die **Rückstellungen** wurden entsprechend § 249 HGB gebildet. In den sonstigen Rückstellungen sind Rückstellungen für die gesetzliche Prüfung (37,0 T€), Urlaubsrückstände (30,2 T€) und den VGB-Beitrag (4,6 T€) enthalten.

Die Bewertung der **Pensionsrückstellungen** erfolgt nach dem anerkannten Anwartschaftsbarwertverfahren. Bei der Bewertung werden gemäß einem versicherungsmathematischen Gutachten künftige Rentenanpassungen von 1,5 % berücksichtigt. Zur Ermittlung der Verpflichtungen wurden die Richttafeln 2005 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck zugrunde gelegt. Die Rückstellungen werden mit einem Zinssatz von 4,01 % abgezinst und eine Restlaufzeit von 15 Jahren angenommen. Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittzinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittzinssatz beträgt 26,2 T€.

Die **sonstigen Rückstellungen** sind so bemessen, dass die erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen berücksichtigt sind. Die Bewertung erfolgt in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages.

Der Ansatz der **Verbindlichkeiten** erfolgt zum Erfüllungsbetrag.

3. Angaben zu Posten der Bilanz

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist nachfolgend verkürzt dargestellt:

Verkürzte Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens	Anschaffungs-/Herstellungskosten am 01.01.2016 €	Zugänge €	Abgänge €	Zu-schreibungen €	Umbuchungen +/- €	Abschreibungen (kumulierte) €	Buchwert am 31.12.2016 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €
Immaterielle Vermögensgegenstände								
Entgeltlich erworbene Lizenzen	0,00	7.057,89	0,00			-1.960,89	5.097,00	1.960,89
Sachanlagen								
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	43.493.770,20	1.073.433,36	0,00			-32.208.466,81	12.358.736,75	727.111,14
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	518.584,12	0,00	0,00			-508.964,46	9.619,66	13.642,58
Grundstücke ohne Bauten	273.883,05	49.805,00	0,00			0,00	323.688,05	0,00
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	80.322,85	0,00	0,00			0,00	80.322,85	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	351.535,15	59.441,19	-21.813,15			-296.939,19	92.224,00	30.912,19
Anlagen im Bau	0,00	1.802.364,21	0,00		120.066,30	0,00	1.922.430,51	0,00
Bauvorbereitungskosten	107.576,78	12.489,52	0,00		-120.066,30	0,00	0,00	0,00
	44.825.672,15	2.997.533,28	-21.813,15		120.066,30 -120.066,30	-33.014.370,46	14.787.021,82	771.665,91
Finanzanlagen								
Wertpapiere des Anlagevermögens	157.900,00	3.761,47	0,00	305,12		-2.029,28	159.632,19	678,85
Andere Finanzanlagen	550,00	0,00	0,00			0,00	550,00	0,00
	158.450,00	3.761,47	0,00	305,12		-2.029,28	160.182,19	678,85
Anlagevermögen insgesamt	44.984.122,15	3.008.352,64	-21.813,15	305,12	120.066,30 -120.066,30	-33.018.360,63	14.952.301,01	774.305,65

Unfertige Leistungen

Im Posten **Unfertige Leistungen** sind 1.385,3 T€ (im Vorjahr: 1.385,1 T€) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände

In dem Posten **Sonstige Vermögensgegenstände** sind keine Beträge großen Umfanges enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Die Fristigkeiten von Forderungen betragen:

	2016		2015	
	insgesamt €	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr €	insgesamt €	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr €
Forderungen aus Vermietung	17.060,86	0,00	14.855,89	0,00
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	1.289,72	0,00	499,01	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	34.066,45	0,00	26.759,83	0,00
Gesamtbetrag	52.417,03	0,00	42.114,73	0,00

Die Entwicklung der Ergebnismrücklagen stellt sich wie folgt dar:

	Bilanzwert 01.01.2016 €	Zugang 2016 €	Bilanzwert 31.12.2016 €
Gesetzliche Rücklage	1.064.000,00	20.000,00	1.084.000,00
Bauerneuerungsrücklage	2.351.942,65	0,00	2.351.942,65
Andere Ergebnismrücklagen	7.674.241,01	30.168,93	7.704.409,94
Gesamtbetrag	11.090.183,66	50.168,93	11.140.352,59

Folgende Entwicklung der Rückstellungen hat sich ergeben:

	Bilanzwert 01.01.2016 €	Zuführung 2016 €	Entnahme 2016	Bilanzwert 31.12.2016 €
Pensionsrückstellung bewertet nach § 253 Abs. 2 n. F. HGB	413.451,00	29.969,00	34.132,00	409.288,00
Steuerrückstellung	1.186,66	0,00	1.186,66	0,00
Sonstige Rückstellungen (gesetzliche Prüfung, Urlaubsrückstände und VBG)	70.835,00	53.260,00	52.335,00	71.760,00
Gesamtbetrag	485.472,66	83.229,00	87.653,66	481.048,00

Die Aufgliederung der Verbindlichkeiten nach Fristigkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	insgesamt €	Restlaufzeit				Art der Sicherung *) €
		unter 1 Jahr €	mehr als 1 Jahr	1-5 Jahre €	über 5 Jahre €	
gegenüber Kreditinstituten	5.319.330,73 (3.875.313,05)	434.057,07 (375.192,45)	4.885.273,66 (3.500.120,60)	1.379.674,66 (1.318.039,78)	3.505.599,00 (2.182.080,82)	5.319.330,73 GPR (3.875.313,05) GPR
gegenüber anderen Kreditgebern	13.541,13 (18.054,81)	4.513,68 (4.513,68)	9.027,45 (13.541,13)	9.027,45 (13.541,13)	0,00 (0,00)	13.541,13 GPR (18.054,81) GPR
Erhaltene Anzahlungen	1.554.217,54 (1.540.719,95)	1.554.217,54 (1.540.719,95)				
aus Vermietung	72.977,52 (74.146,94)	72.977,52 (74.146,94)				
aus Betreuungstätigkeit	0,00 (1.333,72)	0,00 (1.333,72)				
aus Lieferungen und Leistungen	240.854,44 (377.342,21)	240.854,44 (377.342,21)				
Sonstige	22.844,05 (13.970,93)	22.844,05 (13.970,93)				
Gesamtbetrag	7.223.765,41 (5.900.881,61)	2.329.464,30 (2.387.219,88)	4.894.301,11 (3.513.661,73)	1.388.702,11 (1.331.580,91)	3.505.599,00 (2.182.080,82)	5.332.871,86 GPR (3.893.367,86) GPR

*) Art der Sicherung: GPR=Grundpfandrechte

4. Angaben zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

Im Rahmen der Anwendung des BilRUG wurden erstmals vereinnahmte Erbbauzinsen als „Umsatzerlöse“ ausgewiesen. Die Positionen „Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen“ und „Sonstige betriebliche Erträge“ sind somit mit dem Vorjahr nicht vergleichbar. In der Fassung des BilRUG hätten sich folgende Vorjahreswerte ergeben:

- Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen: 11.837,72 €
- Sonstige betriebliche Erträge: 89.254,57 €

Die **Umsatzerlöse** verteilen sich wie folgt auf die einzelnen Bereiche:

Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	Sollmieten	4.155.836,58 €
	(abzügl. 169.711,99 € Erlösschmälerungen)	
	Gebühren und Umlagen	
	(abzügl. 40.146,22 € Erlösschmälerungen)	<u>1.382.040,23 €</u>
		<u><u>5.537.876,81 €</u></u>
Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	Verwaltungsbetreuung BWG Wadersloh eG	26.553,27 €
	Verwaltung ETW Reichenbacher Straße	531,10 €
		<u>27.084,37 €</u>
Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	Einspeisung aus BHKW	4.958,54 €
	Erbbauzinsen	7.138,61 €
		<u>12.097,15 €</u>

In den **sonstigen betrieblichen Erträgen** sind folgende Erträge enthalten:

- Zuschreibung aus Wertaufholung der Wertpapiere des AV	305,12 €
- Verkauf von Objekten des AV	500,00 €
- Auflösung von Rückstellungen	188,31 €
- Eingänge aus abgeschr. Mietforderungen	901,79 €
- Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen	3.500,00 €
- Ausbuchung von Verbindlichkeiten	11.781,69 €
- Erstattung von Krankenkassen	9.210,59 €
- Versicherungsentschädigungen	43.768,96 €
- Eintrittsgelder	1.250,00 €
- alle übrigen	1.751,89 €
	<u>73.158,35 €</u>

Darüber hinaus setzen sich weitere Position der Gewinn- und Verlustrechnung wie folgt zusammen:

Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	- Betriebskosten	1.294.041,34 €
	- Instandhaltungskosten	2.201.472,75 €
	- Erbbauzinsen	32.486,12 €
	- Vertriebskosten Vermietung u. a.	10.723,47 €
		<u>3.538.723,68 €</u>
Sonstige betriebliche Aufwendungen	- sächliche Verwaltungskosten des Betriebes	154.101,73 €
	- sächliche Verwaltungskosten des Unternehmens	85.135,94 €
	- freiwillige soziale Aufwendungen	2.981,70 €
	- Abschreibungen auf Mietforderungen	14.294,16 €
	- Abschreibungen auf Wertpapiere AV	678,85 €
	- Aufwendungen für unbebaute Grundstücke	1.231,46 €
		<u>258.423,84 €</u>
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	- aus Wertpapieren	4.290,41 €
	- aus anderen Finanzanlagen	35,75 €
		<u>4.326,16 €</u>
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	- Festgeldzinsen	20.789,92 €
	- Bausparzinsen	2.381,38 €
	- sonstige Zinsen	131,16 €
		<u>23.302,46 €</u>
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	- für Dauerfinanzierungsmittel	99.689,63 €
	- für Pensionsverpflichtungen	15.388,00 €
	- sonstige Zinsen	53,34 €
		<u>115.130,97 €</u>
Sonstige Steuern	- Grundsteuern	115.235,70 €
	- KFZ-Steuern	1.341,48 €
		<u>116.577,18 €</u>

5. Sonstige Angaben

Die Mitgliederanzahl entwickelte sich im Geschäftsjahr wie folgt:

	Anzahl der	
	Mitglieder	Geschäftsanteile
Anfang 2016	1.662	2.131
Zugang 2016	133	133
Abgang 2016	150	150
Ende 2016	1.645	2.114

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 3.246,19 € gemindert und betragen am Ende des Geschäftsjahres 631.991,20 €.

Satzungsmäßig haften die Mitglieder nur mit Ihren Geschäftsanteilen. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände

Für laufende Baumaßnahmen des Anlagevermögens (Preußen-/ Möllerstraße in Lippstadt), fallen noch Herstellungskosten von rund. 3.100 T€ an. Dem stehen noch Kreditzusagen in Höhe von 900 T€ gegenüber.

Aufsichtsrat

Matthias Klinkott, Lippstadt
 -Vorsitzender-

Manfred Gösde, Warstein
 -stellv. Vorsitzender-

Dieter Kellner, Lippstadt
 -Schriftführer-

Olga Martin, Lippstadt

Erwin Steins, Lippstadt

Thomas Assmann, Lippstadt

Alfons Strümper, Anröchte (ab 20.06.2016)

Bernhard Mehling, Lippstadt (gestorben am 03.03.2016)

Vorstand	Dipl.-Jur. Alexander Loyal, LL.M, Welper - hauptberuflich - Dipl.-Ing. Architekt Jürgen Sander, Erwitte - nebenberuflich –
Anzahl der beschäftigten Arbeitnehmer	Im Jahr 2016 beschäftigte die Genossenschaft durchschnittlich 14 Mitarbeiter, davon 1 technische Arbeitnehmerin, 5 kaufm. Angestellte (einschließlich 2 Teilzeitbeschäftigte), 8 gewerbliche Arbeitnehmer
Prüfungsverband	Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V., Goltsteinstraße 29, 40211 Düsseldorf

6. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahrs eingetreten und weder in der Gewinn- und Verlustrechnung noch in der Bilanz berücksichtigt sind, haben sich nicht ereignet.

7. Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2016 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 184.788,66 € ab. Gemäß §§ 40 Abs. 2, 28 Abs. 1 lit. k) der Satzung und des Aufsichtsratsbeschlusses vom 20.4.2017 wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses 20.000,00 € in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Der Vorstand schlägt der Mitgliederversammlung vor, den Bilanzgewinn in Höhe von 164.788,66 € wie folgt zu verteilen:

Ausschüttung einer Dividende von 4 %	25.385,51 €
Einstellung in andere Ergebnismrücklagen	139.403,15 €
	<u>164.788,66 €</u>

Lippstadt, 30. Mai 2017

Bau- und Wohnungsgenossenschaft Lippstadt eG

Der Vorstand

Dipl.-Jur. Alexander Loyal, LL.M.

Dipl.-Ing. Architekt Jürgen Sander