



# **Geschäftsbericht**

*für das Jahr 2017*

## **Inhalt**

<b>Bericht des Vorstandes</b>	3
Rahmenbedingungen und Geschäftsverlauf	3
Darstellung der Lage	10
Künftige Entwicklung	13
<b>Bericht des Aufsichtsrates</b>	18
<b>Jahresabschluss</b>	19
Bilanz	20
Gewinn- und Verlustrechnung	22
Anhang	23

## **Bericht des Vorstandes**

### **A. Rahmenbedingungen und Geschäftsverlauf**

#### **1. Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland und Branchenentwicklung**

##### **1.1 Weltwirtschaft**

Die Weltwirtschaft befindet sich mittlerweile in einem Aufschwung. Die Expansionsraten sind schon seit gut einem Jahr recht hoch und Stimmungsindikatoren deuten auch für die zweite Jahreshälfte auf eine schwungvolle Weltkonjunktur hin. In den USA, in Japan und im Euroraum steigt die Produktion deutlich schneller als im Trend. Der Aufschwung in diesen großen Volkswirtschaften hat auch die Konjunktur in den Schwellenländern insgesamt angeregt.

Für 2018 prognostizieren die Institute für den in einem Gutachten berücksichtigten Länderkreis (knapp 90 Prozent der Weltwirtschaft) einen Zuwachs der Produktion um 3,1 Prozent.

##### **1.2 Euro – Raum**

Die Konjunktur im Euroraum hat erkennbar an Fahrt gewonnen, das Bruttoinlandsprodukt expandierte in den vergangenen zwölf Monaten mit Raten deutlich über dem Potenzialwachstum. Impulse kamen dabei sowohl vom Auslandsgeschäft als auch von der Binnenwirtschaft. Der Aufschwung ist breit aufgestellt, die Wirtschaft expandiert in nahezu allen Ländern dynamisch.

##### **1.3 Deutschland**

Der Aufschwung der deutschen Wirtschaft hat an Stärke gewonnen. Neben den Konsumausgaben tragen nun auch das Auslandsgeschäft und die Investitionen zur Expansion bei. Die Wirtschaftsleistung nimmt im nächsten Jahr stärker zu als die Produktionskapazitäten wachsen. Im Ergebnis steigt die gesamtwirtschaftliche Auslastung, und die Wirtschaftsleistung liegt über dem Produktionspotenzial. Das Bruttoinlandsprodukt dürfte im Jahr 2017 um 1,9 Prozent und im nächsten Jahr um 2 Prozent zulegen.

Da die Kapazitätsauslastung inzwischen hoch ist, dürften die Unternehmen mehr und mehr Erweiterungsinvestitionen vornehmen. Unterstützend wirken die auch weiterhin günstigen Finanzierungsbedingungen. Erst für den Verlauf des Jahres 2019 ist mit einem leichten Anziehen der Zinsen am Kapitalmarkt zu rechnen.

	In Prozentpunkten				
	2015	2016	2017	2018	2019
Bruttoinlandsprodukt	+1,7%	+1,9%	+1,4%	2,0	1,8
Private Konsumausgaben	+1,1%	+1,0%	+1,0%	+0,9%	+0,8%
Konsumausgaben des Staates	+0,5%	+0,7%	+0,3%	+0,3%	+0,3%
Ausrüstungsinvestitionen	+0,2%	+0,1%	+0,1%	+0,3%	+0,2%
Bauinvestitionen	+0,0%	+0,3%	+0,4%	+0,3%	+0,3%

#### 1.4 Immobilienmarkt

Im Jahr 2017 wurden in Deutschland 7,8 % oder 26 400 weniger Baugenehmigungen von Wohnungen insgesamt erteilt als in den ersten elf Monaten 2016. Von Januar bis November 2017 wurde der Bau von insgesamt 313 700 Wohnungen genehmigt.

Die im GdW (Gesamtverband der Wohnungswirtschaft) organisierten Wohnungsunternehmen haben im Jahr 2016 rund 13,8 Mrd. Euro in die Bewirtschaftung und den Neubau von Wohnungen investiert. Das sind knapp 16 Prozent mehr als im Vorjahr.

Die Situation auf den deutschen Wohnungsmärkten hat sich in den attraktiven Ballungsräumen und den wachstumsstarken Regionen in den letzten sieben Jahren von einer weitgehend ausgeglichenen zu einer angespannten Marktkonstellation verändert. Der jährliche Neubaubedarf von etwa 400.000 Wohnungen wird durch die derzeitige Bautätigkeit trotz deutlicher Belebung bei Weitem nicht erreicht.

Trotz der jüngsten Preisrückgänge im Energiesektor: Langfristig betrachtet sind die Energieträger der größte Preistreiber bei den Wohnkosten. Die Verbraucherpreise für Gas, Heizöl und andere Haushaltsenergie sind seit dem Jahr 2000 um 76 % gestiegen, während die Nettokaltmieten bundesweit seit dem Jahr 2000 nur um 25 % zulegten. Noch stärker legten im gleichen Zeitraum die Strompreise zu (105 %), die allerdings kein Bestandteil der Betriebskosten sind, sondern vom Mieter gesondert beglichen werden.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

## **2. Entwicklung der Genossenschaft**

### **2.1 Die Wohnungsbaugenossenschaft Erkrath eG**

Es befinden sich weiterhin ca. 95 % unserer Wohnungsbestände im Stadtgebiet von Erkrath. Die restlichen Wohnungen befinden sich in Düsseldorf-Unterbach.

Im Berichtszeitraum ist die Leerstandquote erfreulicherweise wieder auf einem niedrigen Niveau geblieben. Wir profitieren weiterhin von der guten Randlage Düsseldorfs. Der Wohnungsmarkt in Erkrath ist nach wie vor ausgeglichen.

Unsere Planungen, barrierearmen und energieeffizienten Wohnraum in Erkrath zu schaffen, wurden im Geschäftsjahr 2017 weitestgehend abgeschlossen und werden gegenwärtig umgesetzt. Diese Wohnungen werden dem Bedarf nach modernem Neubau nachkommen und aufgrund der Baupreise erhöhte Mieterträge für die Genossenschaft erzielen.

Wie in den Medien und unserer WBG-News berichtet, bauen wir zurzeit zwölf freifinanzierte und barrierearme Genossenschaftswohnungen (Falkeneck), nachdem das 4-Parteien-Haus Hochdahler Straße 1 mittlerweile abgerissen wurde. Mit der Fertigstellung des Projektes rechnen wir im Frühsommer 2019. Zudem werden in diesem Zusammenhang die benachbarten Altbestände Falkenstraße 1 - 5 (teils energetisch) saniert. Dies wird auch perspektivisch für die Folgejahre andere Liegenschaften betreffen. All das vor dem Hintergrund, dass viele Liegenschaften nahezu 60 Jahre alt sind und partiell weder baulich, noch energetisch den modernen Anforderungen der Technik und Wünschen unserer Nutzerinnen und Nutzer entsprechen. Auch bringen umfängliche Modernisierungen nicht immer den gewünschten Spareffekt. Vorgaben der Bundespolitik zu Umweltschutzziele laufen so ins Leere. Mieterhöhungsspielräume, die weiterhin sehr hohe Modernisierungs- und Sanierungsinvestments rechtfertigen würden, gibt es kaum noch. Dennoch werden (und müssen aus Gründen der Unternehmensfinanzierung) im Anschluss an Modernisierungen, bei Neuvermietung sowie im gewissen Turnus die getroffenen Beschlüsse des Vorstandes bzgl. einer Mieterhöhung, soweit wirtschaftlich vertretbar, umgesetzt werden. Die Genossenschaft muss sich langfristig und nachhaltig gut aufstellen.

Nach wie vor erkennen wir, dass sich die Nachfragegruppen auf der Suche nach preiswertem Wohnraum oder nach zeitgemäßen Neubauwohnungen am deutlichsten entwickeln. Es zeigt sich weiter, dass im Ballungsraum Düsseldorf, wie auch im Umland von Düsseldorf, dringend attraktiver neuer und zudem bezahlbarer Wohnraum benötigt wird. Bietet diesen auch Erkrath, wird man die Attraktivität der

Stadt als Wohnstandort ausbauen können. Durch den Wirtschaftskreis Erkrath, die Erkrather Interessensgemeinschaft werbeban.de und andere Initiativen erleben wir parallel bereits, dass auch Erkrath nach und nach attraktiver wird. Viele Menschen drängen in die Großstädte und suchen dort ihre Perspektive. Die hohen Kosten für Wohnraum im benachbarten Düsseldorf führen weiterhin dazu, dass Interessenten auch ins Umland ausweichen. Dementsprechend wird sich auch die WBG über langjährige Planungen mit bestandsersetzenden Neubau, dem Thema „Nachverdichtung“ und der Suche nach geeigneten Baugrundstücken weiter beschäftigen müssen, wie es in der Breite regionaler Wohnungsbau-genossenschaften bereits betrieben wird.

## **2.2 Geschäftsentwicklung**

### **2.2.1 Bestandsentwicklung**

Die Genossenschaft bewirtschaftete zum 31.12.2017 141 Häuser mit 956 Wohnungen. 939 Wohnungen davon sind ohne Belegungsbindung. Darüber hinaus bewirtschaftet die Wohnungsbaugenossenschaft 2 Gewerbeobjekte, 200 Garagen sowie 80 sonstige Einheiten. Darunter zu verstehen sind Fahrrad- und Rollatorenboxen sowie Stellplätze.

Der Wohnungsbestand verteilt sich wie folgt:

Erkrath:	913 Wohnungen
Untersfeldhaus:	23 Wohnungen
Düsseldorf-Unterbach:	20 Wohnungen

Im Geschäftsjahr gab es keine besonderen Veränderungen. Es erfolgten keine relevanten Grundstückskäufe. Die Wohn-/Nutzfläche beträgt insgesamt 61.867,01 qm. Eine leichte Veränderung wird sich hier zum 31.12.2018 ergeben. Im Bürogebäude gab es weitere, kleinere Einbauten. So musste im Zuge der Datenschutzumsetzungen eine Alarmanlage sowie eine Klimaanlage im Serverraum verbaut werden.

### **2.2.2 Bestandserhaltung / Modernisierung**

Die Zielsetzung der Genossenschaft liegt u. a. weiterhin in der nachhaltigen und zukunftsrechten Entwicklung des Bestandes. Daher gab es auch im Jahr 2017 bei Wohnungswechseln entsprechende Einzelmodernisierungen. Daneben werden weiterhin Heizungsumbauten vorgenommen, da vielfach noch mieter eigene Heizungen im Bestand sind und in die Jahre gekommen sind. Die WBG möchte gewährleisten, dass irgendwann alle Heizungsanlagen in ihrem Besitz sind, modern

ausgestattet und regelmäßig gewartet werden. Die Neubautätigkeit des Folgejahres 2018 wurden in 2017 durch entsprechende Planungen weiterbetrieben und die organisatorischen / personellen Voraussetzungen dafür geschaffen. So musste die spezielle Bautätigkeitsbuchhaltung in der EDV z. B. eingerichtet werden und Mitarbeiter / Geschäftsführung darin geschult werden. Sukzessive wurden die Bau- und Sanierungsplanungen Hochdahler Str. 1, Falkenstr. 1 – 5 für 2018 konkret vorangetrieben.

Im Geschäftsjahr 2017 wurde insgesamt investiert für:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Instandhaltung	1.570.665,89 €	1.521.487,05 €
Modernisierung/Hzg. Mod.	595.927,26 €	383.987,90 €
Wohnumfeldverbesserung	114.856,49 €	206.154,80 €

### **2.2.3 Mietentwicklung**

Die durchschnittliche Miete unserer Wohnungen belief sich im Dezember 2017 auf 5,66 €/qm gegenüber 5,52 €/qm im Dezember des Vorjahres. Erhöhungen von Nutzungsgebühren erfolgten zum einen bei Neuvermietung, zum anderen im Rahmen der von Vorstand und Aufsichtsrat gefassten Beschlüsse.

### **2.2.4 Ertragsausfälle**

Die Ertragsausfälle wegen Leerstand haben sich von 38.304,38 € im Jahr 2016 im abgelaufenen Geschäftsjahr 2017 auf 39.953,51 € kaum verändert.

### **2.2.5 Wesentliche Investitionsvorhaben**

Für das Jahr 2018 sind folgende Investitionsmaßnahmen geplant (gerundet):

- Neubauvorhaben „Falkeneck“: 3.800.000,- €\*
  - Sanierung der Häuser Falkenstraße 1 – 5 (Dach, Fassadenanstrich, Treppenhausanstrich, Haus- und Wohnungstüren sowie Außenanlagen): 700.000,- €\*
    - Weitere Einzelmodernisierung von Wohnungen bei Mieterwechsel (neue Bäder, Türen, Leitungen etc.): 880.000,- €
      - Modernisierung „Heizungsbestand“: 400.000,- €

\* ein wesentlicher Teil der geplanten Kosten wird erst im Jahr 2019 entstehen.

Zu Beginn des Jahres 2015 wurden alle Heizungen im Wohnungsbestand erfasst. Ermittelt wurde, dass nahezu 1/3 der Wohnungen noch über mieter eigene Heizungen verfügen. Es wurde 2015 damit begonnen, 2016 und 2017 auch fortgeführt, dass wir alle Wohnungen mit WBG-eigenen Heizungen ausstatten werden. Ca. die Hälfte dazu ist bislang erfolgt. 45 Mietparteien konnten 2017 mit neuen Heizungen versorgt werden.

Daneben werden weitere Maßnahmen im Zuge des Langfrist-Programms der „AGENDA2025“ und laufender Instandhaltung umgesetzt.

Unter die über 20 Einzelpunkte fallen u. a. Arbeiten wie Reinigung von Fassaden, Sanierung von Garagen, Erneuerung von Elektroverkabelung, Erneuerung Aufzüge oder Dämmen von Kellerdecken. Diese Maßnahmen sind sehr kostspielig, auf den ersten Blick nicht immer präsent und belasten dennoch seit Jahren das Geschäftsergebnis. Bei Baualtern von 60 Jahren und älter bestehenden Liegenschaften sind jedoch fortlaufende Maßnahmen zwangsläufig fällig und unaufschiebbar.

Die Arbeiten wurden und werden seit 2013 sukzessive vom Vorstand aufgenommen und per Langfristplanung angegangen.



***Bild einer über Jahre mit Algen und Moos bewachsenen Fassade in der Schinkelstraße – sowie die anschließende Situation nach Reinigung***

### **2.2.6 Geschäftsergebnis**

Die Genossenschaft hat im Geschäftsjahr 2017 einen Jahresüberschuss in Höhe von **492.222,80 €** (Vorjahr: 365.189,28 €) erwirtschaftet. Zurückzuführen ist das vor allem auf weniger erfolgte Arbeiten an Außenanlagen und Kanalsystemen, die in den Vorjahren immens hohen Aufwand bedeutet haben und aus buchhalterischen Gründen nicht aktivierungsfähig waren. Die nachhaltigen, notwendigen Instandhaltungsarbeiten und Einzelmodernisierungen sind fortlaufend erfolgt. Die Höhe haben sich mit knapp 900.000,- € im Vergleich zum Vorjahr kaum verändert.



Das Zusammenspiel von umfangreichen Instandhaltungsarbeiten an den Gebäuden, (Groß-)Modernisierungen, Wohnumfeldverbesserungen sowie vor allem Einzelmodernisierungen bei Nutzerwechseln in den Wohnungen führt kontinuierlich zu einer nachhaltigen Verbesserung unseres Wohnungsbestandes und sichert damit dauerhaft die Vermietbarkeit. Selbstverständlich sind all jene Maßnahmen aber auch weiterhin sehr kostenintensiv.

Auch weiterhin setzte die Genossenschaft auf die direkte Erledigung notwendiger Arbeiten, um Instandhaltungsrückstände zu vermeiden. Über Jahre wurden genau für solche Zwecke Baukostenrückstellungen gebildet, die sogar wieder etwas erhöht werden können. In den letzten Jahren sind fast 90 % der Bestände energetisch saniert worden. In vielen Beständen sind zudem bereits Kanalsanierungsmaßnahmen und damit einhergehend ansprechende Wohnumfeldverbesserungen erfolgt und umgesetzt worden.

Genauso wie im bundesweiten Trend stellen auch wir im Großraum Düsseldorf fest, dass tausende Wohnungen auf dem Wohnungsmarkt fehlen. Unter anderem der Zuzug von Migranten hat in der jüngeren Vergangenheit zusätzlich dazu beigetragen, denn alle bei uns angekommenen Menschen benötigen bezahlbaren Wohnraum. Es gilt daher auch ggf. Augenmerk darauf zu legen, dass Wohnanlagen ggf. zu „verdichten“ sind (worunter die Schaffung zusätzlichen Wohnraumes z. B. durch Aufstockung der Gebäude zählt).

Gefragt sind zukunftsfeste Strategien, energieeffiziente und moderne Wohnungen, die verbrauchsarm, gut ausgestattet und dennoch moderat in der preislichen Ausgestaltung für die Mieter zu Verfügung stehen. Ein „Wechsel“ bzw. auch eine Erweiterung im Bestand muss zwangsläufig irgendwann stattfinden und stellt für uns eine große Herausforderung dar.

Auch das Thema Energiekosten spielt dabei eine wichtige Rolle. Stetig steigende Vorgaben (z.B. ENEC2014) oder politisch bedingte Kostentreiber sind für uns ebenfalls besondere Aufgaben, die es zu lösen gilt.

Kontinuierlich wurden auch unsere mieternahen Dienstleistungen fortgeführt und kommen wir unserem Förderauftrag für die Mitglieder vorbildlich nach. Für unsere „kleinsten Bewohner“ gab es beispielsweise das jährliche Kinderferienprogramm sowie einen Nikolaustag. Die Bewohner der Schlüterstraße konnten sich über ein organisiertes Mieterfest freuen und insgesamt alle Mitglieder über die zwei Mal im Jahr erscheinende WBG-Info. Auch weiterhin werden wir uns Gedanken machen,

welche Dienstleistungen sinnvoll für unsere Mitglieder sein könnten, die das Wohnen bei unserer Genossenschaft bereichern.

Wir verstehen uns als moderne Wohnungsgenossenschaft und haben den Anspruch, dass wir eben nicht nur eine Wohnung vermieten, sondern auch das genossenschaftliche Miteinander fördern.

All unsere Dienstleistungen dienen zudem auch der Attraktivität auf dem Wohnungsmarkt, somit der langfristigen Erfolgssicherung und insgesamt dem Image unserer kundenorientierten und servicebereiten Genossenschaft.

## **B. Darstellung der Lage**

### **1. Ertragslage**

Die wesentlichen Zahlen zur Ertragslage entwickelten sich in 2017 gegenüber 2016 wie folgt:

	<b>2017 (T €)</b>	2016 (T €)	Veränderung (T €)
Erlöse aus der Hausbewirtschaftung	<b>5.606</b>	5.404	202
Bestandsveränderungen	<b>30</b>	72	-42
Sonstige betriebliche Erträge	<b>107</b>	106	1
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	<b>2.946</b>	3.092	-146
Jahresüberschuss / Fehlbetrag	<b>492</b>	365	127

### **2. Finanzlage**

Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Banken termingerecht nachkommen zu können.

Darüber hinaus gilt es, die Zahlungsströme so zu gestalten, dass weiter Liquidität geschöpft wird, so dass ausreichende Eigenmittel zur Verfügung stehen für die nachhaltige Modernisierung unseres Wohnungsbestandes. U. a. haben wir 2017 analog zum Vorjahr kaum Einzahlungen auf Bausparverträge vorgenommen, da diese momentan wirtschaftlich keinen Sinn machen und stattdessen Darlehen mit hohen Zinsen deutlich günstiger finanziert mit zudem optimierten Konditionen. Über die in Anspruch genommenen Kredite hinaus verfügt unser Unternehmen auch weiterhin für kurzfristige Überziehungen über verbindliche Kreditlinien in Höhe von

385.000,00 €. Des Weiteren gibt es zuteilungsreife Bauspardarlehen sowie ein entsprechendes Bausparguthaben in Höhe von mittlerweile 1.890.766,80 €. Dieses haben wir mit Blick auf die dafür guten Zinserträge auch im Geschäftsjahr 2017 nicht angetastet.

Die Zahlungsfähigkeit war im gesamten Berichtsjahr 2017 gegeben und wird nach derzeitigem Stand auch im laufenden Geschäftsjahr gegeben sein. Der wesentliche Teil der bestehenden Altdarlehen wird während der aktuellen Zinsfestschreibungsperiode zurückgeführt sein. Soweit es sinnvoll ist, werden wir bei künftigen Maßnahmen entsprechende Bundesprogramme wie auch zinsgünstige KfW-Mittel nutzen.

Die in 2013 angefangene Mehrjahresplanung (sog. AGENDA2025), ermöglicht den erheblich anfallenden Finanzaufwand für notwendige Sondermaßnahmen neben den Modernisierungs- oder ggf. Bauaktivitäten für die Zukunft temporär zu verteilen. Für die Folgejahre versuchen wir zudem über Grundbuchbereinigungen weitere Spielräume für mögliche Beleihungen zu schaffen.

## 2.3 Vermögens- und Kapitalaufbau

Die finanziellen Transaktionen wirkten sich wie folgt auf die Vermögens- und Kapitalstruktur unserer Genossenschaft aus:

	2017	2016	Veränderung
VERMÖGEN	(T €)	(T €)	(T €)
Anlagevermögen	17.218	17.366	-148
Umlaufvermögen	3.466	3.193	273
RAP	4	6	-2
Gesamtvermögen	20.688	20.566	122
<b>KAPITAL</b>			
Eigenkapital	8.540	8.046	494
Rückstellungen	203	189	14
Verbindlichkeiten	11.945	12.331	-386
Gesamtkapital	20.688	20.566	122

Zum 31.12.2017 beträgt das Anlagevermögen somit 83,2 % und das Umlaufvermögen 16,8 % vom Gesamtvermögen und ist in vollem Umfang durch Eigen- und langfristiges Fremdkapital finanziert. Vom Gesamtkapital entfallen 41,2 % auf das Eigenkapital und 58,8 % auf das Fremdkapital.

Wesentliche Veränderungen der Vermögenslage sind derzeit nicht absehbar. Insgesamt ist die Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage als geordnet und stabil zu bezeichnen.

## 2.4 Finanzielle Leistungsindikatoren

Die wesentlichen finanziellen Leistungsindikatoren der Genossenschaft haben sich im Zeitraum 2013 – 2017 wie folgt entwickelt:

Jahr		2013	2014	2015	2016	2017
EK-Quote	%	37,75	36,83	36,81	39,13	41,2
EK Rentabilität nach Steuern	%	-3,9	-5,9	-1,5	4,5	5,8
Cashflow	T €	-	-	-	63	-491
Ø Miete *	€ / m <sup>2</sup>	4,89	5,07	5,17	5,52	5,66
Instandhaltungskosten	€ / m <sup>2</sup>	34,88	37,46	35,40	27,96	25,65
Modernisierungskosten	€ / m <sup>2</sup>	14,59	10,58	4,41	6,20	11,61
Fluktuationsquote	%	6,7	5,7	6,4	5,9	6,2
	Anzahl	55	55	61	56	59

\*Ohne Garagen und Stellplätze

## C. Künftige Entwicklung

### 1. Risikomanagement

Unser Risikomanagementsystem basiert vorrangig auf dem Controlling und der unterjährigen internen Berichterstattung. Außerdem werden externe Beobachtungsbereiche einbezogen.

Im Vordergrund steht dabei das Bestreben, Veränderungen so rechtzeitig zu erkennen, dass durch geeignete Maßnahmen wesentlich negative Einflüsse auf die Unternehmensentwicklung abgewendet werden können.

Der Vorstand hat den Trend der letzten Jahre bei der EK-Entwicklung und die hohen Instandhaltungskosten sowohl mit den Gremien als auch den Verbandsprüfern auch in 2017 besprochen und Maßnahmen diesbezüglich ergriffen. Die EK-Quotenentwicklung wurde bereits umgekehrt – diese ist 2017 wieder gestiegen. Bei den Instandhaltungskosten wurden Senkungen durch Unterlassen von kostspieligen Kanalsanierungen erreicht. Ziel ist es weiter, die Instandhaltungskosten kontinuierlich weiter zu senken und langfristig gesehen stabil zu halten. Aufgrund der horrenden Aufgaben und nachzuholenden Aufgaben der AGENDA2025 kein leichtes Unterfangen.

Erste Maßnahmen gab es dazu, wie in 2015 beschrieben, durch den Einsatz zweier Techniker. Arbeiten werden fachlich sowie technisch adäquater ausgeschrieben und begleitet. Beim Handwerkerpool gab es ebenfalls 2015 – 2016 merkliche Änderungen. Es gibt mehr Absprache, Transparenz, aber auch eben Konkurrenz, da

jedes Gewerk heute mindestens doppelt besetzt ist – bei den Sanitärfirmen sogar fünffach. Auch bei den Preisen nehmen wir weiter regelmäßig Anpassungen vor. Des Weiteren wurde ab 01.01.2017 ein Mietzuschlag erhoben für den Fall, dass ein Bodenbelag gewählt wird. Auch dies wird die Instandhaltungskosten weiter senken helfen. Mit Blick auf die grundsätzlich notwendigen Bestandssanierungen und weiterhin entstehenden Kosten bei Wohnungswechseln wurde diese Maßnahme notwendig.

Durch die Einführung eines Unternehmenshandbuches im Jahre 2009 werden fortlaufend alle Prozesse bei der Genossenschaft anschaulich und nachvollziehbar strukturiert sowie dokumentiert. In den Jahren 2013 - 2015 wurden weitere Prozessoptimierungen vorgenommen – in 2016 wurde dies fortgesetzt und ist auch für die Folgejahre vorgesehen. Das Unternehmenshandbuch wurde daher auch bereits 2017 (geplant war zunächst 2019 vgl. Bericht 2015) grundlegend neu aufgebaut.

Mit der in 2014 erfolgten aufgabenbezogenen Umstrukturierung und Erweiterung der Geschäftsstelle bleiben die Weichen für eine kundenorientierte, stets aufwendiger gewordene Bestandsverwaltung gestellt. Auch die Personalentwicklung und stetig steigende Ansprüche werden im Auge behalten. Regelmäßig wird unser Personal geschult und in externen Seminaren weitergebildet. Auch 2017 haben alle Unternehmensbereiche an Seminaren, Workshops und Fortbildungen teilgenommen. 2017 gab es neben den satzungsmäßigen, regelmäßigen Treffen zwischen Vorstand und Aufsichtsrat auch vielfältige Beratungen im Tagesgeschäft sowie einen gemeinsamen „Zukunftsworkshop“. Auch die Aufsichtsratsmitglieder nehmen vorbildlich an den jährlichen Weiterbildungen des Verbandes teil.

Risiken für die Genossenschaft bestehen erkennbar nicht.

## **2. Risiken der zukünftigen Entwicklung**

Der Stadtteil Alt-Erkrath weist gegenüber Hochdahl und Unterfeldhaus den höchsten Altersdurchschnitt aus. Dies findet sich auch in der Altersstatistik unserer Mitglieder zum 31.12.2017 wieder.

## Altersstatistik per 31.12.2017

	Anzahl Mitglieder	%
bis 30 Jahre	152	11,14%
bis 40 Jahre	164	12,02%
bis 50 Jahre	187	13,71%
bis 60 Jahre	276	20,23%
bis 70 Jahre	200	14,66%
bis 80 Jahre	206	15,10%
bis 90 Jahre	124	9,09%
über 90 Jahre	16	1,17%
ohne Geburtsdatum	34	2,49%
Firmen	5	0,37%
	<b>1.364</b>	<b>100%</b>

Obwohl wir die Erfahrung machen, dass unsere Mitglieder so lange wie möglich in den angestammten Wohnungen verbleiben und für jede Hilfe sowohl innerhalb der Wohnung als auch im Umfeld dankbar sind, wird von der Altersgruppe der über 70 Jährigen in den nächsten Jahren ein verstärkter Fluktuationsdruck ausgehen. Selbst bei Nichteintreten dieser Entwicklung wird jedoch der Anspruch an eine altersgerechte Wohnung größer – und damit auch die finanziellen Belastungen für Umbauten. Über 50 % der Mitglieder sind über 50 Jahre alt.

Die Genossenschaft steht daher vor der großen Herausforderung, die Kosten weiterhin vertretbar zu halten – andererseits aber auch den Bedürfnissen der jüngeren, wie den älteren Bewohnern gleichzeitig nachzukommen. Auch 2017 meldeten sich wieder viele Mitglieder in Bezug auf Badumbauten und Hilfsmitteln bei uns. Gleichzeitig kamen jüngere Mieter hinsichtlich neuer Spielgeräte auf uns zu. Der Vorstand wird diese beiden Entwicklungen auch weiterhin genau beobachten und entsprechende, zielgruppenbezogene Angebote machen. Dazu gehörten im Geschäftsjahr 2017 vor allem die Beteiligung an Badumbauten sowie die Aufstellung von Rollatorenboxen.

Dieser soziale Hilfsgedanke (trotz entsprechender Kosten) ist leider nicht immer branchenüblich und spricht für die soziale Verantwortung der Genossenschaft. Bei aller gelegentlich auftretenden Kritik tut die Wohnungsbaugenossenschaft objektiv eine ganze Menge für die Mitglieder und hat die Demografie sowie die Ansprüche der Bewohner stets im Blickfeld.

### **3. Chancen der zukünftigen Entwicklung**

Erkrath kann nach wie vor durch seine exzellente Verkehrsanbindung an die umliegenden Ballungsräume punkten. In nur 8 Minuten kann die Düsseldorfer Innenstadt per S-Bahn erreicht werden. Hierdurch werden unsere Wohnungen auch für Bewerber aus dem Umland attraktiv, zumal vor allem in Düsseldorf Wohnraum vom unteren bis mittleren Preissegment bereits heute knapp ist und Neubau auch hier vorwiegend im hochpreisigen Segment stattfindet. Die Anzahl bezahlbarer Wohnungen für Arbeitnehmer mit mittlerem Einkommen wird weiter tendenziell abnehmen. Hierdurch ergeben sich für die Genossenschaft eindeutige Chancen. Neue Mitglieder können auch aus dem Umland gewonnen werden.

Daneben wird es immens wichtig werden, das Thema „bestandersetzenden Neubau“ zeitnah umzusetzen. Moderne, den Anforderungen angepasste und energieeffiziente Wohnungen werden ebenfalls stark am Markt nachgefragt. Die WBG wird ihren ersten Neubau seit längerer Zeit daher 2019 realisieren und gleichzeitig den Wohnungsbestand um 8 Wohnungen erhöhen. Dazu wurde Anfang 2018 bereits ein 4-Parteienhaus abgerissen. Der o. g. Neubau mit 12 barrierearmen Wohnungen ersetzt dieses an gleicher Stelle. Bei einem im Schnitt ca. 60 Jahren Wohnungsbestand wird also auch in dem Thema Neubau und Nachverdichtung eine gewisse Zukunftssicherung liegen.

Parallel dazu wird immer der Bereich der mieternahen Dienstleistungen fortgeführt bzw. sukzessive ausgebaut, so dass diese in Verbindung mit der Beschaffenheit modernisierter Bestände bei der WBG klare Vorteile auf dem Markt bieten. Die WBG wird die exponierte Marktlage nutzen, um weiter an sich und dem Image zu arbeiten. Genau dieses Ziel wird vom Vorstand weiter verfolgt, so dass auch neben dem geänderten Marketingauftritt ab 2013 nun auch in 2016 die Homepage-Modernisierung, wie in 2015 angekündigt, plangemäß vorgenommen wurde. Schon heute nehmen Dritte die wirklich schönen Wohnanlagen der Genossenschaft wahr und wurde in 2016 gar eine Auszeichnung mit dem 3. Platz beim Wettbewerb „Viertel vor Grün“ des Verbandes der Wohnungswirtschaft erreicht. Die Beteiligung der WBG am Aktionstag der Erkrather Wirtschaft, ihr soziales Engagement oder aber insgesamt der moderne Eindruck wird geschätzt. Es spricht sich herum – die WBG war und ist: sozial, mieterfreundlich, modern und aktiv für Erkrath. Und genau so soll es perspektivisch weitergehen – für eine erfolgreiche Zukunft unserer Gemeinschaft.

#### **4. Finanzinstrumente**

Besondere Finanzinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte sind nicht zu verzeichnen. Bei den zur Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen mit Laufzeiten bis zu 10 Jahren. Auf Grund steigender Tilgungsanteile und wegen der im Zeitablauf relativ gleich verteilter Zinsbindungsfristen sind die Zinsänderungsrisiken begrenzt. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen unseres Risikomanagements beobachtet. Dort, wo es realisierbar ist, werden im Einzelfall zur Sicherung günstiger Finanzierungsbedingungen Prolongationen schon im Voraus abgeschlossen (Forward-Darlehen). Im Bausparbereich nutzen wir vorteilhafte Zinserträge und halten dennoch Darlehensoptionen für möglicherweise schlechtere Zeiten vor. Unser Kontokorrentkonto wird durch rechtzeitige Mittelbeschaffung kaum beansprucht. In einem gemeinsamen Projekt der VDW Treuhand und der WBG wurde ein EDV-gestützter Beleihungsmanager erstellt, so dass künftig noch schneller Beleihungsoptionen erkennbar sind. Auch dies ist fortschrittlich und mit Blick auf die Bautätigkeitsoption der Zukunft vorausschauend.

#### **5. Prognosebericht**

Die Anforderungen an die Wohnungswirtschaft haben sich in den letzten Jahren in vielfältiger Weise gerade auch im Hinblick auf verschiedene Wohnbedürfnisse von Mitgliedern und Mietern deutlich verändert. Hinzu kommen stetig neue Vorgaben, Richtlinien, Gesetze und EU-Normen, denen die Wohnungswirtschaft ausgesetzt ist und die einer enorm aufwendigen Einarbeitung bedürfen. Auch in der Zukunft ist mit einem weiteren und dabei wesentlich dynamischeren Wandel zu rechnen. Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft steht vor diesem Hintergrund unter anderem auch vor der Herausforderung, durch geeignete Kommunikationswege mit aktuellen und künftigen Kunden die Veränderungen zeitnah zu verfolgen. Die bedarfsgerechte Weiterentwicklung der eigenen Dienstleistungen, Geschäftsfelderweiterungen, nachhaltige Bestandsbewirtschaftung, Prozessorientierung, aber auch den Ausbau der Mitarbeiterqualifikationen werden wir ebenfalls vorantreiben. Dies dient der Wohnzufriedenheit und damit auch der Kundenbindung. Durch die in den letzten Jahren stetig erfolgten Maßnahmen ist ein Instandhaltungsstau bei uns kaum feststellbar. Im Gegenteil – wir investieren Millionenbeträge in den Bestand und haben jahrelang sogar Negativabschlüsse in Kauf genommen. Unser Fokus liegt nicht in der Gewinnmaximierung, sondern klar im nachhaltigen Bestandserhalt. Dazu werden ggf. auch Rücklagen verwendet. Dies ist u. a. auch dadurch erreichbar, weil



unsere Mitglieder seit Jahren durch die Dividendenverzichte den erfolgreichen Kurs mitgehen. Dies wünscht sich der Vorstand auch für die Folgejahre.

Personell ist das neue Geschäftsjahr 2018 durch erhebliche Veränderungen gekennzeichnet. Durch das Ausscheiden des bisherigen Geschäftsführers Herrn Michael Henseler und durch den langfristigen Ausfall unserer Buchhalterin Frau Ute Dingel, war zunächst übergangsweise das nebenamtliche Vorstandsmitglied Herr Detlef Ehlert als hauptamtliches Vorstandsmitglied geschäftsführend tätig. Im Team neu ist jetzt auch Frau Michaela Roßlan, die die Abteilung Rechnungswesen und Finanzen leitet. Seit dem 1. Juli 2018 führt Herr Christian Frank gemeinsam mit seinen nebenamtlichen Vorstandskollegen Herrn Detlef Ehlert und Herrn Thorsten Schmitz die Geschäfte der Wohnungsbaugenossenschaft Erkrath eG.

Erkrath, den 03.09.2018

Der Vorstand

Frank            Ehlert            Schmitz

## **Bericht des Aufsichtsrates**

Der Aufsichtsrat hat während der Berichtszeit die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben wahrgenommen.

Er hat sich in insgesamt sechs gemeinsamen Sitzungen vom Vorstand umfassend über die Lage und Entwicklung, bedeutsame Geschäftsvorfälle sowie über die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft unterrichten lassen. Wichtige Tagesordnungspunkte und Fragen wurden eingehend beraten, um dem Vorstand eine einvernehmliche Entscheidungshilfe geben zu können.

Aufsichtsrat und Vorstand haben verantwortungsbewusst und loyal zusammengearbeitet. Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die erfolgreiche Arbeit im Berichtsjahr.

Den vom Vorstand vorgelegten Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017 hat der Aufsichtsrat geprüft und gebilligt.

Der Aufsichtsrat schlägt der Mitgliederversammlung vor:

1. Den Jahresabschluss zum 31.12.2017 zu genehmigen.
2. Dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2017 Entlastung zu erteilen.
3. Den Vorschlag zur Gewinnverwendung zu genehmigen.

Erkrath, den 03.09.2018

Der Aufsichtsrat

Schiefer

(Aufsichtsratsvorsitzender)

# **Jahresabschluss**

## ***zum 31.Dezember 2017***

- 1. Bilanz**
- 2. Gewinn- und Verlustrechnung**
- 3. Anhang**

## 1. Bilanz zum 31.12.2017

### Aktivseite

#### Anlagevermögen

##### Immaterielle Vermögensgegenstände

Entgeltlich erworbene Lizenzen

2.009,15                      7.414,89

##### Sachanlagen

Grundstücke mit Wohnbauten

16.782.434,93                      17.155.350,81

Technische Anlagen und Maschinen

22.619,77                              38.342,61

Betriebs- und Geschäftsausstattung

66.183,40                              53.060,75

Bauvorbereitungskosten

344.893,31                      17.216.131,41                      111.813,79

##### *Anlagevermögen insgesamt:*

17.218.140,56                      17.365.982,85

#### Umlaufvermögen

##### Zum Verkauf bestimmt Grundstücke und andere Vorräte

Unfertige Leistungen

1.401.205,52                              1.371.647,16

Andere Vorräte

4.316,98                              1.405.522,50                      2.379,02

##### Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen aus Vermietung

70.395,79                                      59.225,27

Sonstige Vermögensgegenstände

83.044,32                              153.440,11                      49.874,14

##### Flüssige Mittel

Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten und Bausparguthaben

16.008,79                                      14.945,18

Bausparguthaben

1.890.766,80                      1.906.775,59                      1.695.344,44

##### *Umlaufvermögen insgesamt:*

3.465.738,20                      3.193.415,21

#### Rechnungsabgrenzungsposten

Geldbeschaffungskosten

4.000,00                              6.368,14

### **B i l a n z s u m m e**

**20.687.878,76**                      **20.565.766,20**

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
<b>Passivseite</b>			
<b><u>Eigenkapital</u></b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	50.587,77		69.824,29
der verbleibenden Mitglieder	1.896.514,46		1.876.210,28
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 7.684,54		1.947.102,23	(13.084,85)
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage	997.191,88		947.969,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 49.222,88			(36.519,00)
Bauerneuerungsrücklage	5.569.100,00		5.129.100,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr für das Geschäftsjahr entnommen: € 0,00			
Andere Ergebnisrücklagen	23.301,83		14.631,55
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: € 8.670,28			(2.889,28)
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 0,00		6.589.593,71	(0,00)
<b><u>Bilanzgewinn</u></b>			
Jahresüberschuss	492.228,80		365.189,28
Einstellung in Ergebnisrücklagen	489.222,88	3.005,92	356.519,00
<b><i>Eigenkapital insgesamt:</i></b>		<b><u>8.539.701,86</u></b>	<b><u>8.046.405,40</u></b>
<b><u>Rückstellungen</u></b>			
Rückstellungen für Pensionen	130.142,00		130.648,00
Sonstige Rückstellungen	72.673,00	202.815,00	58.243,00
<b><u>Verbindlichkeiten</u></b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	10.187.983,06		10.634.390,07
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	19.403,83		39.403,83
Erhaltene Anzahlungen	1.473.802,19		1.390.443,79
Verbindlichkeiten aus Vermietung	18.395,01		17.548,78
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	199.132,78		200.263,55
Sonstige Verbindlichkeiten	46.645,03	11.945.361,90	48.419,78
davon aus Steuern: € 6.296,39			(4.672,00)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 1.637,35			(1.561,54)
<b>Bilanzsumme</b>		<b><u>20.687.878,76</u></b>	<b><u>20.565.766,20</u></b>

**2. Gewinn- und Verlustrechnung**  
**für die Zeit vom 01.01. - 31.12.2017**

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung		5.605.585,94	5.403.723,63
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		29.558,36	72.139,43
Sonstige betriebliche Erträge		106.720,07	106.326,82
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		2.946.319,85	3.091.817,39
<b>Rohergebnis</b>		<b>2.795.544,52</b>	<b>2.490.372,49</b>
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	445.696,84		421.413,33
b) soziale Abgaben	104.556,56	550.253,40	97.154,56
davon für Altersversorgung: € 12.443,93			(11.629,00)
Abschreibungen auf Immaterielle Vermögens- gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.155.382,78	1.040.760,12
Sonstige betriebliche Aufwendungen		234.880,98	195.434,49
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		23.420,54	21.602,02
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		190.510,05	233.280,63
Steuern vom Einkommen		0,00	0,00
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		<b>687.937,85</b>	<b>523.931,38</b>
Sonstige Steuern		195.709,05	158.742,10
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>492.228,80</b>	<b>365.189,28</b>
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		489.222,88	356.519,00
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>3.005,92</b>	<b>8.670,28</b>

### 3. Anhang

#### 3.1 Allgemeine Angaben

Die Wohnungsbaugenossenschaft Erkrath eG hat ihren Sitz in Erkrath und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Wuppertal (GnR 247).

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) sowie den einschlägigen Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes.

Die Wohnungsbaugenossenschaft Erkrath eG ist eine kleine Genossenschaft i.S.d. § 267 HGB i.V.m. § 336 Abs. 2 HGB. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gem. § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt.

#### 3.2 Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Das **Sachanlagevermögen** ist zu den Anschaffungs- oder Herstellkosten abzüglich linearer Abschreibungen bewertet. Bei **Sachanlagenzugängen** wurden die Fremdkosten ohne Eigenleistung als Anschaffungs- bzw. Herstellkosten angesetzt.

Aufwendungen für die umfassende Modernisierung von Gebäuden wurden als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert, soweit sie zu einer über den ursprünglichen Zustand hinausgehenden wesentlichen Verbesserung beigetragen haben. Gleiches gilt für Außenanlagen. Immaterielle Anlagegüter, technische Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung werden entsprechend der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer abgeschrieben.

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear über die voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer.

Posten:	Nutzungsdauer: (Jahre)
Wohnbauten	60 - 73 Jahre
Garagen	20 Jahre
Außenanlagen	5 - 10 Jahre
Technische Anlagen	5 - 10 Jahre
Fahrzeuge	5 Jahre
Betriebs- u. Gesch.	4 - 10 Jahre

Geringwertige Wirtschaftsgüter bis 150 € werden im Zugangsjahr in voller Höhe abgeschrieben. Für Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten bis € 1.000,- wird ein Sammelposten gebildet, der über 5 Jahre abgeschrieben wird.

Unter der Position **Unfertige Leistungen** werden die mit den Nutzern noch nicht abgerechneten umlagefähigen Heiz- und Betriebskosten des abgelaufenen Geschäftsjahres ausgewiesen, jedoch ohne Ausfallrisiko und nach Abzug eines Abschlages für Leerstände und eigengenutzte Räume.

Unter die Position **Andere Vorräte** fallen Reparaturmaterialien, welche zu Anschaffungskosten bewertet werden.

**Forderungen** werden mit dem Nominalwert bzw. dem am Bilanzstichtag beizulegenden niedrigeren Wert angesetzt. Die **flüssigen Mittel** sind zum Nennwert angesetzt.

Als aktive **Rechnungsabgrenzungsposten** sind Auszahlungen vor dem Abschlussstichtag angesetzt, soweit Sie Aufwand für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt stellen. Von dem Bilanzierungswahlrecht von Geldbeschaffungskosten wurde Gebrauch gemacht. Die aktivierten Geldbeschaffungskosten werden über die jeweilige Laufzeit der Zinsbindung abgeschrieben.

**Rückstellungen** wurden entsprechend § 249 Abs. 1 HGB gebildet. Für Bauinstandhaltungen besteht eine Rücklage (Bauerneuerungsrücklage).

Die **Verbindlichkeiten** sind zu ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

### 3.3 Erläuterungen zur Bilanz

Die Aufgliederung der **Verbindlichkeiten** nach Restlaufzeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte ergeben sich aus dem nachfolgenden Verbindlichkeitsspiegel:

Verbindlichkeiten	Insgesamt EUR	Restlaufzeit				gesichert EUR	Art der Sicherung
		bis zu 1 Jahr EUR	mehr als 1 Jahr	1 bis 5 Jahre EUR	über 5 Jahre EUR		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	10.187.983,06 (10.634.390,07)	1.561.277,09 (1.054.177,81)	8.626.705,97 (9.580.212,26)	2.987.948,55 (3.224.009,46)	5.638.757,42 (6.356.202,80)	10.187.983,06 (10.543.227,78)	GPR GRP
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	19.403,83 (39.403,83)	19.403,83 (20.000,00)	0,00 (19.403,83)	0,00 (19.403,83)	0,00 (0,00)	19.403,83 (39.403,83)	GPR GRP
Erhaltene Anzahlungen	1.473.802,19 (1.390.443,79)	1.473.802,19 (1.390.443,79)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	- -
Verbindlichkeiten aus Vermietung	18.395,01 (17.548,78)	18.395,01 (17.548,78)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	- -
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	199.132,78 (200.263,55)	199.132,78 (200.263,55)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	- -
Sonstige Verbindlichkeiten	46.645,03 (48.419,78)	46.645,03 (48.419,78)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	- -
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>11.945.361,90</b> <b>(12.330.469,80)</b>	<b>3.318.655,93</b> <b>(2.730.853,71)</b>	<b>8.626.705,97</b> <b>(9.599.616,09)</b>	<b>2.987.948,55</b> <b>(3.243.413,29)</b>	<b>5.638.757,42</b> <b>(6.356.202,80)</b>	<b>10.207.386,89</b> <b>(10.582.631,61)</b>	<b>GPR</b> <b>GRP</b>

GPR = Grundpfandrecht



### 3.3 Sonstige Angaben

#### Mitgliederbewegung

	Mitglieder	Anteile
Anfang 2017	1.348	7.263
Zugang 2017	77	294
Abgang 2017	-61	-207
Ende 2017	<u>1.364</u>	<u>7.350</u>

Satzungsgemäß haften die Mitglieder nur mit ihren Geschäftsanteilen. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

#### Zuständiger Prüfungsverband

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V.  
Goltsteinstraße 29, 40211 Düsseldorf

#### Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer

Die Genossenschaft beschäftigte im Jahresdurchschnitt sieben Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer (hiervon eine Reinigungskraft).

#### Aufsichtsrat

Mitglieder des Aufsichtsrates:	Wahlzeit
Schiefer, Heribert (Vorsitzender)	2015 – 2018
Pütz, Monika	2015 – 2018
Ilgner, Christine	2016 – 2019
Heinig, Bodo	2016 – 2019
Schimschock, Ulrich	2017 – 2020
Wolfert, Marco (stellv. Vorsitzender)	2017 – 2020

#### Vorstand

Frank, Christian (hauptamtlich)  
Ehlert, Detlef (nebenamtlich)  
Schmitz, Thorsten (nebenamtlich)  
Henseler, Michael (hauptamtlich)\*

\*zum 31.12.2017 aus dem Vorstand ausgeschieden.

Erkrath, den 03.09.2018

Der Vorstand

Frank            Ehlert            Schmitz