

Bau- und Wohnungsgenossenschaft
Lippstadt eG



Geschäftsbericht 2017

Die Genossenschaft trauert

um die im Jahre 2017 verstorbenen Mitglieder

Benedetto Buccellato
Margarete Dornbusch
Frank Knoth
Luise Mackenberg
Friedrich Schulte
Michael Merschmann
Franz Maas
Thomas Dinges
Ferdinand Decker
Martin Owczarek
Edeltraud Schweißfurth
Hildegard Semprebon
Werner Korte
Santos Jimenez
Dr. Wolfgang Maas
Viktor Messerschmidt
Christina Pielczyk
Egon Pekar
Deborah Kiebist
Roswitha Chyzyj
Dieter Hoffmeister
Johannes Schindler

Die Genossenschaft wird den Mitgliedern ein ehrendes Gedenken bewahren

NACHRUF

Mit tiefer Trauer mussten wir im Jahr 2017 von zwei Persönlichkeiten unserer Genossenschaft Abschied nehmen:

Dr. Wolfgang Maas

Der Verstorbene war von 1980 bis 2015 Mitglied unseres Aufsichtsrates, den er ab 1995 als Aufsichtsratsvorsitzender mit Geschick und Überzeugung leitete.

Aufgrund seiner Verdienste für die Wohnungswirtschaft wurde ihm im Jahr 2015 die silberne Ehrennadel des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland-Westfalen verliehen.

Herr Dr. Maas hatte mit seinem Engagement und seinem fundierten Wissen einen großen Anteil an der guten Entwicklung unserer Genossenschaft. Er hat sich stets für die Belange der Mitglieder und das Wohl der Genossenschaft eingesetzt.

und

Franz Maas

Der Verstorbene wurde im Jahr 1989 in unserer Genossenschaft als Heizungsinstallateur eingestellt. Aufgrund seiner hervorragenden Leistungen wurde ihm im Jahr 1992 die Leitung unseres Werkstattbetriebes übertragen.

Herr Maas hat mit seiner Persönlichkeit, seinem starken Einsatz und seiner fachlichen Kompetenz sehr zur positiven Entwicklung unserer Genossenschaft beigetragen. Auch in den Kreisen unserer Mieter und Geschäftspartner hat er sich eine hohe Anerkennung verdient.

Wir danken Herrn Dr. Wolfgang Maas für seine langjährige Tätigkeit im Aufsichtsrat und Herrn Franz Maas für seine engagierte Tätigkeit in unserer Genossenschaft. Den Verstorbenen werden wir stets ein ehrendes Gedenken bewahren.

Inhaltsverzeichnis

	Seite
I. Unternehmensdaten	6
II. Organe der Genossenschaft	7
III. Lagebericht des Vorstandes	8
IV. Bericht des Aufsichtsrates	18
V. Jahresabschluss	20
1. Bilanz zum 31. Dezember 2017	21
2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2017	23
3. Erläuterungen zum Jahresabschluss – Anhang –	24

I. Unternehmensdaten

Sitz und Anschrift der Genossenschaft	Bau- und Wohnungsgenossenschaft Lippstadt eG Dusternweg 17 59557 Lippstadt
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 und Beteiligungen	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 Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V., Düsseldorf Volksbank Beckum-Lippstadt eG, Lippstadt DZ Bank AG Deutsche Zentral-Genossenschaftsbank, Frankfurt am Main

II. Organe der Genossenschaft

Mitgliederversammlung

Die Mitgliederversammlung im Jahr 2017 fand am 30. Mai 2017 statt. Es waren 150 stimmberechtigte Mitglieder und zahlreiche Gäste anwesend.

Die Beschlüsse über die Feststellung des Jahresergebnisses 2016 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 schieden turnusgemäß Herr Manfred Gödde und Herr Erwin Steins aus. Die Ausgeschiedenen wurden aus der Mitgliederversammlung zur Wiederwahl vorgeschlagen und für weitere drei Jahre wiedergewählt.

Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat setzte sich im Geschäftsjahr 2017 wie folgt zusammen:

Matthias Klinkott, Lippstadt
-Vorsitzender-

Manfred Gödde, Warstein
-stellv. Vorsitzender-

Dieter Kellner, Lippstadt
-Schriftführer-

Olga Martin, Lippstadt

Erwin Steins, Lippstadt

Thomas Assmann, Lippstadt

Alfons Strümper, Anröchte

Vorstand

Der Vorstand bestand im Geschäftsjahr 2017 aus folgenden Vorstandsmitgliedern:

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

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

III. Lagebericht des Vorstandes

A. Darstellung des Geschäftsverlaufes

Gesamtwirtschaftliche Lage

Sowohl in den Industrie- als auch in den meisten Schwellenländern haben sich die konjunkturellen Rahmenbedingungen im Jahr 2017 verbessert. Demzufolge befand sich die Weltwirtschaft in einem globalen Aufschwung. Nach Angaben des Internationalen Währungsfonds (IWF) ist die Weltwirtschaft im Jahr 2017 insgesamt um 3,7 % gewachsen.

Auch in nahezu allen Ländern des Euroraums hat das Wachstum im vergangenen Jahr angezogen. Insgesamt ist die Wirtschaft im Euroraum so stark gewachsen wie zuletzt im Jahr 2007. Informationen der Statistikbehörde Eurostat zur Folge ist das Bruttoinlandsprodukt im Lauf des Jahres 2017 um insgesamt 2,5 % gestiegen. Damit lag das Wachstum rund 0,8 % höher als im Vorjahr. Impulse kamen dabei sowohl vom Auslandsgeschäft als auch von der Binnenwirtschaft.

Die konjunkturelle Lage stellte sich im Jahr 2017 auch in Deutschland weiterhin als sehr gut dar. Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes ist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt im Vergleich zum Vorjahr um 2,2% gestiegen. Die Wirtschaftsleistung ist 2017 in nahezu allen Wirtschaftsbereichen in Deutschland gestiegen. Nur die Land- und Forstwirtschaft verzeichnete einen Rückgang der Wertschöpfung. Starke Wachstumsimpulse kamen vom privaten und staatlichen Konsum. Neben den Konsumausgaben tragen nun aber auch das Auslandsgeschäft und die Investitionen, u. a. in dem Bereich des Wohnungsbaus, zur Expansion bei.

Im vergangenen Jahr legten die Verbraucherpreise durchschnittlich um 1,8 % zu. Dies ist nach Angaben des Statistischen Bundesamtes der höchste Wert seit fünf Jahren. Vor allem steigende Energie- und Nahrungsmittelpreise trieben die Preissteigerung an.

Die Wirtschaftsleistung in Deutschland wurde im Jahresdurchschnitt 2017 von knapp 44,3 Millionen Erwerbstätigen erbracht. Das ist der höchste Stand seit der deutschen Wiedervereinigung. Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes waren im Jahr 2017 rund 638.000 Personen oder 1,5 % mehr erwerbstätig als ein Jahr zuvor. Das entspricht der höchsten Zunahme seit dem Jahr 2007.

Lage und Tendenzen in der Bau- und Wohnungswirtschaft

Nach Informationen des Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (GdW) stiegen die Bauinvestitionen im Jahr 2017 um 2,6 %. Rund 322 Milliarden EUR wurden in den Neubau sowie die Modernisierung und Instandhaltung von Gebäuden investiert. Der Wohnungsbau entwickelte sich wie in den Vorjahren deutlich überdurchschnittlich und stieg um 3,1 %.

Die Zahl der Wohnungsbaugenehmigungen belief sich nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes auf rd. 348.000 Wohnungen. Somit wurden im Jahr 2017 in Deutschland 27 300 weniger Baugenehmigungen von Wohnungen insgesamt erteilt als im Jahr 2016. Prozentual stark gesunken ist die Zahl der Genehmigungen für Wohnungen in Wohnheimen (- 41,0 %, d.h. - 10 500 Wohnungen), während die Zahl von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern nahezu unverändert war.

Das deutsche Bauhauptgewerbe schließt das Baujahr 2017 nach Angaben des Hauptverbandes der Bauindustrie mit einem Umsatzplus von nominal 6,0 % ab. Der Wohnungsbau war wie im Vorjahr die stärkste Stütze der Baukonjunktur.

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

Gesamtwirtschaftlicher Ausblick

Der IWF rechnet für die Jahre 2018 und 2019 mit einem noch stärkeren Anziehen der Weltwirtschaft als in 2017. Getrieben vom derzeitigen Aufschwung in Europa und Asien sowie der Steuerreform in den USA wird nach Angaben des IWF das weltweite Wachstum in beiden Jahren jeweils 3,9 % betragen.

Sowohl für den Euroraum als für die gesamte EU prognostiziert die EU-Kommission für die Jahre 2018 und 2019 ebenfalls ein stabiles Wirtschaftswachstum. Sie schätzt, dass sich das Wachstum in den Jahren 2018 und 2019 auf 2,3 % bzw. 2,0 % belaufen wird. Die starke Nachfrage, die hohe Kapazitätsauslastung und günstige Finanzierungsbedingungen dürften nach Ansicht der EU-Kommission auch den Investitionen im Prognosezeitraum Auftrieb geben.

Der Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung erwartet in Deutschland für die Jahre 2018 und 2019 jahresdurchschnittliche Zuwachsraten des realen Bruttoinlandsprodukts von 2,3 % und 1,8 %. Von einem etwas höheren Wirtschaftswachstum gehen einige Wirtschaftsforschungsinstitute aus. So erwarten die Konjunkturforscher des Instituts für Weltwirtschaft (IfW Kiel) eine Zuwachsrate für 2018 von 2,5 % und für das Jahr 2019 von 2,3 %.

Aufgrund der starken Kapazitätsauslastung wird davon ausgegangen, dass die deutschen Unternehmen höhere Erweiterungsinvestitionen als bisher vornehmen. Unterstützend wirken dabei die auch weiterhin günstigen Finanzierungsbedingungen, an denen sich auch im Jahr 2018 voraussichtlich wenig ändern wird. Die Wohnungsbauinvestitionen dürften ebenfalls von den anhaltend niedrigen Zinsen profitieren. Zudem hat sich hier ein beträchtlicher Auftragsbestand angesammelt, der erst nach und nach abgearbeitet wird.

Regionaler Wohnungsmarkt

Obwohl auch in unserer Region die Anzahl von Wohnungsneubauten zugenommen hat, war der Wohnungsmarkt im Jahr 2017 weiterhin angespannt. Die Wohnungsnachfrage in den Städten und Gemeinden, in denen unser Wohnungsbestand liegt, war dementsprechend wie auch im Vorjahr gut. Demzufolge konnten freiwerdende Wohnungen, die keiner umfassenden Instandhaltung bedurften, überwiegend ohne längere Leerstandszeiten wieder vermietet werden. Es wird allgemein erwartet, dass die enge Lage auf dem regionalen Wohnungsmarkt trotz der vorgenommenen Wohnungsneubauten auch in den kommenden Jahren bestehen bleibt.

Wohnungsbewirtschaftung / Neubautätigkeit unserer Genossenschaft

Im Jahr 2017 wurde die Neubaumaßnahme an der Preußen-/Möllerstraße in Lippstadt plangemäß fortgesetzt. Beeinflusst wurde unsere Neubaumaßnahme durch die starke Auslastung der Unternehmen des

Bausektors sowie die damit verbundenen teils erheblichen Preiserhöhungen. Trotz dieser Preiserhöhungen beträgt das Investitionsvolumen weiterhin rd. 5,0 Mio. € und wird in Höhe von rd. 2,0 Mio. € durch Eigenmittel und in Höhe von rd. 3,0 Mio. € durch Fremdmittel finanziert. Für April / Mai 2018 ist die Fertigstellung der zwei Gebäude mit insgesamt 28 Wohnungen und 22 Tiefgaragen- sowie 6 oberirdischen Stellplätzen zur Vermietung vorgesehen.

Des Weiteren wurde im vergangenen Jahr mit den umfassenden Sanierungsmaßnahmen an dem Haus an der Freigrafenstraße 10 in Erwitte mit 3 Wohnungen und einer Wohnfläche von rd. 297 m² begonnen und das Reihenendhaus am Jägerpfad 48 in Lippstadt renoviert.

Zudem hat unsere Genossenschaft im Jahr 2017 die umfangreichen Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen an unserem Wohnungs- und Gebäudebestand fortgesetzt. Insbesondere erstreckten sich unsere Maßnahmen auf den Austausch von Fenstern, den Anstrich von Fassaden, die Ergänzung bestehender Wärmedämmsysteme sowie die Erneuerung von Elektroinstallationen und Heizungsanlagen. Darüber hinaus wurden die Grundrissaufteilung mehrerer Wohnungen geändert und verschiedene Wohnungen nach Auszug der Mieter umfassend saniert.

Die Gesamtaufwendungen für die Bauunterhaltung des Hausbesitzes betragen einschließlich der Aufwendungen des Regiebetriebes 1.777,1 T€ (2016: 2.576,9 T€). Für umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen wurden Modernisierungskosten in Höhe von 170,1 T€ (2016: 708,6T€) aktiviert.

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

Vermietungssituation

Am Ende des Jahres 2017 standen insgesamt 29 Wohnungen leer (Vorjahr: 56). Der Leerstand war wie im Vorjahr zu einem großen Teil maßnahmenbedingt (13 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 2017 waren 126 Wohnungskündigungen zu verzeichnen (2016: 143). Die Kündigungsquote ist gegenüber dem Vorjahr um 1,4 % auf 9,6 % gesunken.

Die Erlösschmälerungen wegen Leerstandes sind von 209,9 T€ auf 194,3 T€ gesunken. Das entspricht einer Ausfallquote von 3,3 % gegenüber 3,7 % im Vorjahr.

Betreuungstätigkeit für Dritte

Die Genossenschaft bearbeitete 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 endete am 30.06.2017.

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

Lippstadt sowie seit dem 01.07.2017 die Wohneigentümergeinschaft mit 4 Wohnungen an der St.-Hedwig-Str. 37 in Wadersloh.

Grundstücksbestand

Am 31.12.2017 verfügte die Genossenschaft über einen Bestand von 213.260 m² bebauten Grundstücksflächen (davon 62.485 m² im Erbbau-recht).

Ende 2017 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 2017 um drei Wohnungen erhöht. Dies resultierte aus dem Erwerb eines Mehrfamilienhauses in der Freigrafenstr. 10 in Erwitte.

Ende 2017 verwaltete die Genossenschaft den nachstehenden eigenen Wohnungsbestand:

	Wohnungen	Garagen	Gewerbe	W/Nfl./m ²
Lippstadt	919	144	3	54.885
Lippstadt-Esbeck	16			1.024
Lippstadt-Lipperode	23			1.186
Lippstadt-Eickelborn	22	7		1.331
Geseke	94			4.997
Geseke-Ehringhausen	4	3		347
Warstein	77	19		3.862
Warstein-Suttrop	40	10		1.907
Warstein-Allagen	4			261
Warstein-Sichtigvor	8	2		385
Warstein-Niederbergheim	8			386
Rüthen	48	4		2.584
Anröchte	14			711
Erwitte	21	4		1.233
Erwitte-Horn	5	2		231
Erwitte-Westernkotten	5			252
Brilon	1			86
	1.309	195	3	75.668

Von den insgesamt 1.309 Mietwohnungen sind 40 öffentlich gefördert.

Umweltschutz

Bei den Planungen unserer Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen spielt der Umweltschutz seit vielen Jahren eine große Rolle. Die ersten energetischen Maßnahmen wurden bereits in den 1990er Jahren umgesetzt. Seitdem setzt unsere Genossenschaft bei den Bau- und Sanierungsvorhaben auf Umweltfreundlichkeit und Reduzierung der Nebenkosten. Allein seit 2003 wurde die Anzahl der Wohnungen, die über eine wärmedämmende Außenfassade verfügen, von rd. 49,0 % auf rd. 89,0 %, somit um mehr als 500 Wohnungen, erhöht. Neben der Dämmung der Fassaden gehören zu unseren energetischen Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen u.a. der Austausch von Fenstern sowie die Erneuerung von Heizungsanlagen. Neben einem Beitrag zum Umweltschutz können wir durch unsere Maßnahmen grundsätzlich dazu beitragen, die energetischen Nebenkosten unserer Mieter trotz steigenden Energiekosten zu senken oder zumindest konstant zu halten.

Personalentwicklung und Büroorganisation

Neben den Vorstandsmitgliedern waren bei der Genossenschaft beschäftigt:

	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
kaufm. Angestellte	7 (2 Teilzeit)*	5 (2 Teilzeit)
techn. Angestellte	1	1
gewerbliche Arbeitnehmer	7	8
Insgesamt	15	14

* davon: 2 Angestellte in Elternzeit bis Mitte 2019, 2 Angestellte befristet für die Dauer von 2 Jahren ab dem 15.06.2017 bzw. 15.07.2017

Im Einzelnen gliederte sich der Personalbestand zum 31.12.2017 wie folgt:

Geschäftsstelle		Handwerkerservice	
Rechnungswesen	1	Heizungsbauer und Sanitärinstallateur	1
Vermietung (2 Teilzeit)	4	Schreiner	1
Sekretariat, Mahn- und Klagenwesen	1	Maurer	2
Empfang	1	Elektriker	1
Bauwesen	1	Fliesenleger	1
		Hausmeister	1
Insgesamt	8		7

Zudem waren im Jahr 2017 zwei geringfügig beschäftigte Arbeitnehmer für unsere Genossenschaft tätig.

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

Unsere Genossenschaft verfügt über ein Risikomanagement, das im Jahr 2016 zusammen mit der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft DOMUS AG in Erfurt überarbeitet wurde. Das erstellte Risikomanagementhandbuch sieht als Kernbereiche u. a. die kontinuierliche Analyse und Identifizierung von bestandsgefährdenden Risiken vor. Das Handbuch wird

laufend an die aktuellen organisatorischen Entwicklungen in unserer Genossenschaft angepasst.

Darüber hinaus finden regelmäßigen Berichterstattungen an den Aufsichtsrat im Rahmen gemeinsamer Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat statt.

C. Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich bei der Gegenüberstellung der Wirtschaftsjahre 2017 und 2016 wie folgt dar:

	2017 T€	%	2016 T€	%
Anlagevermögen	16.934,8	78,6	14.952,3	76,0
Umlaufvermögen	4.604,4	21,4	4.732,8	24,0
Gesamtvermögen	<u>21.539,2</u>	<u>100,0</u>	<u>19.685,1</u>	<u>100,0</u>
Fremdmittel	<u>8.584,3</u>	<u>39,9</u>	<u>7.748,0</u>	<u>39,4</u>
Reinvermögen	12.954,9	60,1	11.937,1	60,6
Reinvermögen am Jahresanfang	<u>11.937,1</u>		<u>11.780,7</u>	
Zuwachs des Reinvermögens	<u>1.017,8</u>	<u>7,9</u>	<u>156,4</u>	<u>1,3</u>

Die Kapitalstruktur ergibt sich bei der Gegenüberstellung der Wirtschaftsjahre 2017 und 2016 wie folgt:

	2017 T€	%	2016 T€	%
Eigenkapital	12.954,9	60,1	11.937,1	60,6
langfr.Rückstellungen	409,6	1,9	409,3	2,1
Verbindlichkeiten				
- mittel- und langfristige	6.110,2	28,4	5.332,8	27,1
- kurzfristige	2.064,5	9,6	2.005,9	10,2
Gesamtkapital	<u>21.539,2</u>	<u>100,0</u>	<u>19.685,1</u>	<u>100,0</u>

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:

	2017 T€/%	2016 T€/%	2015 T€/%	2014 T€/%	2013 T€/%
Eigenkapital					
• nominal	12.955	11.937	11.781	11.736	11.594
• Quote	60	61	65	65	66
Fremdkapital					
• nominal	6.110	5.333	3.893	3.935	3.494
• Quote	28	27	21	22	20
Anlagenintensität	79	76	70	70	71
Anlagen- Abnutzungsgrad	67	69	72	72	71

D. Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2017 schloss mit einem Jahresüberschuss von 1.084,2 T€ (2016: 184,8 T€) ab. Die Gewinnanalyse zeigt:

	2017 T€	2016 T€
Hausbewirtschaftung	1.005,5	152,1
Sonstiger Geschäftsbereich	14,7	14,2
Betreuungstätigkeit	14,8	-3,0
Betriebsergebnis	1.035,0	163,3
Finanzbereich	-5,3	11,8
Neutraler Geschäftsbereich	64,1	13,7
Ergebnis vor Steuern	1.093,8	188,8
Ertragssteuern	-9,6	-4,0
Jahresüberschuss	1.084,2	184,8

Bestimmend für die Erhöhung des Jahresüberschusses war bei ansonsten nahezu konstanten Zahlen die Veränderung des Ergebnisses im Bereich Hausbewirtschaftung. Die Änderung resultiert im Wesentlichen daraus, dass im Vorjahr rd. 800,0 T€ höhere Aufwendung für Instandhaltungsmaßnahmen angefallen sind.

Daten und Kennzahlen im 5-Jahresvergleich:

	2017 T€/%	2016 T€/%	2015 T€/%	2014 T€/%	2013 T€/%
Jahresüberschuss	1.084,2	184,8	65,3	170,2	128,7
Eigenkapitalrentabilität	8,3	1,6	0,6	1,4	1,1
Gesamtkapitalrentabilität	5,5	1,5	0,9	1,4	1,0

E. Finanzlage

Die Finanzlage ist zum 31.12.2017 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:

	2017 T€	2016 T€
Jahresüberschuss	1.084,2	184,8
Abschreibung/Zuschreibung auf Gegenstände des Anlagevermögens	768,8	774,0
Veränderungen langfristiger Rückstellungen	0,3	-4,2
= Cashflow	1.853,3	954,6
Gewinn (-)/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0,0	-0,5
Zunahme (-)/Abnahme sonstiger Aktiva	54,1	-12,9
Zunahme/Abnahme (-) sonstiger Passiva	58,7	-111,2
= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	1.966,1	830,0
Einzahlungen aus Abgängen des Anlagevermögens	0,0	0,5
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-2.751,3	-3.008,4
= Cashflow aus Investitionstätigkeit	-2.751,3	-3.007,9
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	1.200,0	1.800,0
Veränderung der Geschäftsguthaben	-41,0	-3,2
Planmäßige Tilgungen	-422,7	-360,5
Darlehensrückzahlungen	0,0	0,0
Auszahlungen für Dividenden	-25,4	-25,1
= Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	710,9	1.411,2
= Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-74,3	-766,7
+ Finanzmittelbestand am 01.01.	3.266,7	4.033,4
= Finanzmittelbestand am 31.12.	3.192,4	3.266,7

Die Gegenüberstellung der kurzfristigen Aktiva (4.602,2 T€) und der kurzfristigen Passiva (2.064,5 T€) ergibt am 31.12.2017 einen Überschuss von 2.537,7 T€. Die erforderlichen Eigenmittel für den Neubau an der Preußen-/ Möllerstraße in Lippstadt stehen zur Verfügung. Es ist geplant, die umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen an dem Gebäude Oststraße 23-23c in Lippstadt im Jahr 2018 teilweise durch Fremdmittel zu finanzieren.

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Liquide Mittel (in T€)	3.192	3.267	4.033	4.083	3.655

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 2017 noch nach Abschluss des Geschäftsjahres aufgetreten.

G. Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung

Die Betrachtung branchenüblicher interner und externer Risiken zeigt, dass sich keine Bereiche ergeben in denen bestandsgefährdende Auswirkungen zu erwarten sind. Vielmehr ist aufgrund der gegenwärtigen Situation auf dem regionalen Mietwohnungsmarkt davon auszugehen, dass die Nachfrage nach unseren Wohnungen weiterhin sehr zufriedenstellend sein wird.

Die strategische Grundausrichtung unserer Genossenschaft orientiert sich an unseren im Rahmen des Risikomanagements definierten und festgehaltenen Unternehmenszielen, z. B. dem Angebot von zeitgemäßem und attraktivem Wohnraum zu preiswerten und angemessenen Mieten, die Pflege des Wohnumfeldes und die Investition in die Gebäudesanierung.

Bei diesem Hintergrund haben Vorstand und Aufsichtsrat am 30.11.2017 ein vorläufiges Rahmenprogramm der für 2018 geplanten Sanierungs-, Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen mit einem Investitionsvolumen von rd. 3,4 Mio. € beschlossen. Nach unserer Überzeugung tragen die geplanten Maßnahmen dazu bei, die Vermietbarkeit unserer Wohnungen jetzt und auch zukünftig zu sichern.

H. Voraussichtliche Entwicklung

Die konstant gute Geschäftsentwicklung unserer Genossenschaft wird sich auch in den kommenden Jahren fortsetzen. Dazu werden neben dem Marktumfeld u. a. auch der bauliche Zustand unserer Wohnungen sowie die kontinuierlichen Investitionen in die Gebäudesubstanz positiv beitragen.

In erster Linie wird das Jahr 2018 für unsere Genossenschaft durch die Modernisierung und Instandhaltung unseres Bestandes geprägt. Der Schwerpunkt wird dabei auf dem Beginn der Arbeiten an unseren Objekten an der Oststraße 23-23c und Rixbecker Str. 47-47c in Lippstadt liegen. Die ursprünglich für 2017 geplanten Maßnahmen in diesem Bereich konnten aufgrund von unvorhergesehenen bauphysikalischen Fragestellungen noch nicht begonnen werden. Die Klärung der Fragestellungen wird im ersten Halbjahr 2018 erwartet, so dass die Planungen dann fortgeführt und die Arbeiten anschließend begonnen werden können.

Darüber hinaus wird im Jahr 2018 die Fertigstellung der umfangreichen Sanierungsarbeiten an den Objekten an der Freigrafenstr. 10 und an der Lippstädter Str. 11 in Erwitte, sowie der Bauarbeiten an unserem Neubau an der Preußen- und Möllerstraße in Lippstadt erfolgen.

Hinsichtlich der Vermietbarkeit unserer Wohnungen erwarten wir keine erhebliche Verringerung der bestehenden Nachfrage. Wir gehen davon aus, dass unsere Wohnungen auch weiterhin gut vermietbar sein werden und sich die gegenwärtig niedrige Leerstandszahl nicht wesentlich verändern wird.

Sofern keine gravierenden Umstände eintreten, die die wirtschaftliche Gesamtsituation unserer Genossenschaft negativ beeinflussen und derzeit noch nicht erkennbar sind, wird sich der Bilanzgewinn auch in den kommenden Jahren auf dem Niveau der Vorjahre bewegen.

Die Gewinnausschüttungen soll auch künftig moderat erfolgen, um etwaigen, nicht vorhersehbaren wirtschaftlichen Risiken begegnen und die Investitionen in unseren Bestand im bisherigen Rahmen fortsetzen zu können.

Vor diesem Hintergrund wird der Mitgliederversammlung vorgeschlagen, die Bilanz unter Billigung der Vorwegzuweisung festzustellen und den Bilanzgewinn des Jahres 2017 wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Dividende von 4 %	25.171,65 €
Einstellung in andere Ergebnisrücklagen	<u>148.983,83 €</u>
	<u><u>174.155,48 €</u></u>

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

Lippstadt, 05. Juni 2018

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

Dipl.-Ing. Architekt Jürgen Sander

Vorstand

Bau- und Wohnungsgenossenschaft Lippstadt eG

IV. Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat die ihm durch Gesetz und Satzung zugewiesenen Aufgaben im Berichtsjahr erfüllt, die Geschäftsführung des Vorstandes überwacht und beratend begleitet. Diesen Aufgaben ist der Aufsichtsrat in fünf gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand in vollem Umfang nachgekommen. Der Aufsichtsrat wurde vom Vorstand ausführlich und mit informativen Unterlagen über die Lage und Entwicklung der Genossenschaft, die wirtschaftliche Situation sowie über bedeutsame Geschäftsvorfälle unterrichtet.

Wie in den Vorjahren fand zudem eine Sitzung des Prüfungsausschusses des Aufsichtsrates statt. Im Rahmen dieser Sitzung wurden zusammen mit dem Vorstand u. a. verschiedene Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen besichtigt und begutachtet. Die Maßnahmen wurden vom Prüfungsausschuss für angemessen und zielgerichtet erachtet. 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.

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. in Düsseldorf hat den vom Vorstand vorgelegten Jahresabschluss und Lagebericht 2016 entsprechend des § 53 GenG geprüft. Das Ergebnis der Prüfung wurde durch den Verbandsprüfer in der gemeinsamen Sitzung des Aufsichtsrates und des Vorstandes am 19. April 2018 vorgetragen und erörtert. In dieser Sitzung wurde ebenfalls über den Jahresabschluss und Lagebericht 2017 sowie den Vorschlag des Vorstandes über die Verwendung des Bilanzgewinnes beraten. Die Durchführung der Prüfung des Geschäftsjahres 2017 wird von dem Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. vorgenommen und voraussichtlich im IV. Quartal 2018 stattfinden.

Nach Feststellung des Aufsichtsrates bestehen gegen den Jahresabschluss 2017 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 2017 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 2017 stimmt der Aufsichtsrat zu.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Genossenschaft für die im Jahr 2017 geleistete erfolgreiche Arbeit.

Lippstadt, 05. Juni 2018

Matthias Klinkott
Vorsitzender des Aufsichtsrates
Bau- und Wohnungsgenossenschaft Lippstadt eG



V. Jahresabschluss

A. Bilanz zum 31. Dezember 2017

**B. Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2017**

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

A. Bilanz zum 31. Dezember 2017

AKTIVA	31. Dezember 2017		Vorjahr
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen		5.864,00	5.097,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	11.796.607,14		12.358.736,75
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	9.619,66		9.619,66
3. Grundstücke ohne Bauten	304.256,91		323.688,05
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	80.322,85		80.322,85
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	97.837,00		92.224,00
6. Anlagen im Bau	<u>4.475.076,03</u>		<u>1.922.430,51</u>
		16.763.719,59	14.787.021,82
III. Finanzanlagen			
1. Wertpapiere des Anlagevermögens	164.693,26		159.632,19
2. Andere Finanzanlagen	<u>550,00</u>		<u>550,00</u>
		165.243,26	160.182,19
Anlagevermögen insgesamt		<u>16.934.826,85</u>	<u>14.952.301,01</u>
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	2.149,57		2.149,57
2. Unfertige Leistungen	1.314.719,34		1.385.284,90
3. Andere Vorräte	<u>24.158,00</u>		<u>26.320,00</u>
		1.341.026,91	1.413.754,47
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	17.393,63		17.060,86
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	2.173,16		1.289,72
3. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>51.389,30</u>		<u>34.066,45</u>
		70.956,09	52.417,03
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	2.766.559,94		2.842.782,94
2. Bausparguthaben	<u>425.804,39</u>		<u>423.890,41</u>
		3.192.364,33	3.266.673,35
Umlaufvermögen insgesamt		<u>4.604.347,33</u>	<u>4.732.844,85</u>
Bilanzsumme		<u>21.539.174,18</u>	<u>19.685.145,86</u>

PASSIVA	31. Dezember 2017		Vorjahr
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	80.100,00		43.200,00
2. der verbleibenden Mitglieder	<u>590.982,95</u>		<u>631.991,20</u>
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 2017: 2.417,05 € / 2016: 2.208,80 €		671.082,95	675.191,20
II. Ergebnismrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	1.194.000,00		1.084.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 2017: 110.000,00 € / 2016: 20.000,00 €			
2. Bauerneuerungsrücklage	2.351.942,65		2.351.942,65
3. Andere Ergebnismrücklagen	<u>8.643.813,09</u>		<u>7.704.409,94</u>
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 2017: 800.000,00 € / 2016: 0,00 €			
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 2017: 139.403,15 € / 2016: 30.168,93 €		12.189.755,74	11.140.352,59
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	1.084.155,48		184.788,66
2. Einstellung in Ergebnismrücklagen	<u>-910.000,00</u>		<u>-20.000,00</u>
		174.155,48	164.788,66
Eigenkapital insgesamt		<u>13.034.994,17</u>	<u>11.980.332,45</u>
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	409.559,00		409.288,00
2. Steuerrückstellungen	4.403,17		0,00
3. Sonstige Rückstellungen	<u>63.340,00</u>		<u>71.760,00</u>
		477.302,17	481.048,00
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	6.101.150,84		5.319.330,73
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	9.027,45		13.541,13
3. Erhaltene Anzahlungen	1.573.088,77		1.554.217,54
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	74.583,70		72.977,52
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	240.807,42		240.854,44
6. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>28.219,66</u>		<u>22.844,05</u>
davon aus Steuern: 2017: 11.077,13 € / 2016: 1.623,75 €			
		8.026.877,84	7.223.765,41
Bilanzsumme		<u>21.539.174,18</u>	<u>19.685.145,86</u>

B. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2017 bis 31.12.2017

	Geschäftsjahr 2017		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	5.635.292,71		5.537.876,81
b) aus Betreuungstätigkeit	51.653,82		27.084,37
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>11.700,40</u>		<u>12.097,15</u>
		5.698.646,93	5.577.058,33
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-79.765,56	156,48
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		129.450,00	139.360,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		88.030,01	73.158,35
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		<u>2.648.410,65</u>	<u>3.538.723,68</u>
6. Rohergebnis		3.187.950,73	2.251.009,48
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	698.329,82		670.668,61
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	<u>172.857,89</u>		<u>155.426,56</u>
davon für Altersversorgung:		871.187,71	826.095,17
2017: 23.221,03 € / 2016: 16.981,00 €			
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		764.648,99	773.626,80
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		241.834,11	258.423,84
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		9.954,23	4.326,16
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		4.627,89	23.302,46
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		108.182,80	115.130,97
davon aus Aufzinsung:			
2017: 15.707,00 € / 2016: 15.388,00 €			
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		<u>9.660,16</u>	<u>3.995,48</u>
14. Ergebnis nach Steuern		1.207.019,08	301.365,84
15. Sonstige Steuern		<u>122.863,60</u>	<u>116.577,18</u>
16. Jahresüberschuss		1.084.155,48	184.788,66
17. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		910.000,00	20.000,00
18. Bilanzgewinn		<u>174.155,48</u>	<u>164.788,66</u>

C. Anhang zum Jahresabschluss 2017

1. Allgemeine Angaben

Die Bau- und Wohnungsgenossenschaft Lippstadt eG hat ihren Sitz in Lippstadt und ist eingetragen unter GnR 304 in das Genossenschaftsregister beim 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.

2. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Immaterielle Vermögegenstände	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	<p>Die Bewertung des Sachanlagevermögens erfolgte zu fortgeführten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, vermindert um die planmäßigen Abschreibungen. Außerplanmäßige Abschreibungen sind im Geschäftsjahr nicht angefallen.</p> <p>Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear über die voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer. Den planmäßigen Abschreibungen liegen grundsätzlich folgende Nutzungsdauern zugrunde:</p> <table><tr><td>➤ Wohnbauten</td><td>50 – 80 Jahre</td></tr><tr><td>➤ Garagen</td><td>20 Jahre</td></tr><tr><td>➤ Fahrzeuge</td><td>5 Jahre</td></tr><tr><td>➤ Geschäftsausstattungen</td><td>2 - 5 Jahre</td></tr></table> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	➤ Wohnbauten	50 – 80 Jahre	➤ Garagen	20 Jahre	➤ Fahrzeuge	5 Jahre	➤ Geschäftsausstattungen	2 - 5 Jahre
➤ Wohnbauten	50 – 80 Jahre								
➤ Garagen	20 Jahre								
➤ Fahrzeuge	5 Jahre								
➤ Geschäftsausstattungen	2 - 5 Jahre								
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 bilanziert.								

Rückstellungen

Unter den **Unfertigen Leistungen** sind noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten ausgewiesen. Sie sind unter Berücksichtigung eines Bewertungsabschlages von 31,0 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 3,5 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 (37,5 T€), Urlaubsrückstände (21,1 T€) und den VGB-Beitrag (4,7 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 3,68 % abgezinst und eine Restlaufzeit von 15 Jahren angenommen. Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz beträgt 29,5 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.

Verbindlichkeiten

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 01.01.2017 €	Zugänge €	Abgänge €	Zuschreibungen €	Umbuchungen +/- €	Abschreibungen (kumulierte) €	Buchwert am 31.12.2017 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €
Immaterielle Vermögensgegenstände								
Entgeltlich erworbene Lizenzen	7.057,89	3.570,00	0,00			-4.763,89	5.864,00	2.803,00
Sachanlagen								
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	44.567.203,56	170.059,18	-9.109,69			-32.931.545,91	11.796.607,14	723.079,10
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	518.584,12	0,00	0,00			-508.964,46	9.619,66	0,00
Grundstücke ohne Bauten	323.688,05	0,00	0,00		-19.431,14	0,00	304.256,91	0,00
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	80.322,85	0,00	0,00			0,00	80.322,85	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	389.163,19	44.379,89	-20.815,58			-314.890,50	97.837,00	38.766,89
Anlagen im Bau	1.922.430,51	2.533.214,38	0,00		19.431,14	0,00	4.475.076,03	0,00
Bauvorbereitungskosten	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00
	47.801.392,28	2.747.653,45	-29.925,27		19.431,14 -19.431,14	-33.755.400,87	16.763.719,59	761.845,99
Finanzanlagen								
Wertpapiere des Anlagevermögens	161.661,47	9.221,13	0,00			-6.189,34	164.693,26	4.160,06
Andere Finanzanlagen	550,00	0,00	0,00			0,00	550,00	0,00
	162.211,47	9.221,13	0,00	0,00		-6.189,34	165.243,26	4.160,06
Anlagevermögen insgesamt	47.970.661,64	2.760.444,58	-29.925,27	0,00	19.431,14 -19.431,14	-33.766.354,10	16.934.826,85	768.809,05

Unfertige Leistungen

Im Posten **Unfertige Leistungen** sind 1.314,7 T€ (im Vorjahr: 1.385,3 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:

	2017		2016	
	insgesamt €	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr €	insgesamt €	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr €
Forderungen aus Vermietung	17.393,63	0,00	17.060,86	0,00
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	2.173,16	0,00	1.289,72	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	51.389,30	0,00	34.066,45	0,00
Gesamtbetrag	70.956,09	0,00	52.417,03	0,00

Folgende Entwicklung der Rückstellungen hat sich ergeben:

	Bilanzwert	Zuführung	Entnahme / Auflösung	Bilanzwert
	01.01.2017 €	2017 €	2017	31.12.2017 €
Pensionsrückstellung bewertet nach § 253 Abs. 2 n. F. HGB	409.288,00	35.761,00	35.490,00	409.559,00
Steuerrückstellung	0,00	4.403,17	0,00	4.403,17
Sonstige Rückstellungen (gesetzliche Prüfung, Urlaubsrückstände und VBG)	71.760,00	44.840,00	53.260,00	63.340,00
Gesamtbetrag	481.048,00	85.004,17	88.750,00	477.302,17

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	6.101.150,84 (5.319.330,73)	517.500,25 (434.057,07)	5.583.650,59 (4.885.273,66)	1.501.026,17 (1.379.674,66)	4.082.624,42 (3.505.599,00)	6.101.150,84 GPR (5.319.330,73) GPR
gegenüber anderen Kreditgebern	9.027,45 (13.541,13)	4.513,68 (4.513,68)	4.513,77 (9.027,45)	4.513,77 (9.027,45)	0,00 (0,00)	9.027,45 GPR (13.541,13) GPR
Erhaltene Anzahlungen	1.573.088,77 (1.554.217,54)	1.573.088,77 (1.554.217,54)				
aus Vermietung	74.583,70 (72.977,52)	74.583,70 (72.977,52)				
aus Lieferungen und Leistungen	240.807,42 (240.854,44)	240.807,42 (240.854,44)				
Sonstige	28.219,66 (22.844,05)	28.219,66 (22.844,05)				
Gesamtbetrag	8.026.877,84 (7.223.765,41)	2.438.713,48 (2.329.464,30)	5.588.164,36 (4.894.301,11)	1.505.539,94 (1.388.702,11)	4.082.624,42 (3.505.599,00)	6.110.178,29 GPR (5.332.871,86) GPR

*) Art der Sicherung: GPR=Grundpfandrechte

4. Angaben zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

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

Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	Sollmieten	4.243.199,09 €
	(abzügl. 163.078,59 € Erlösschmälerungen)	
	Gebühren und Umlagen	
	(abzügl. 36.170,01 € Erlösschmälerungen)	1.392.093,62 €
		<u>5.635.292,71 €</u>
Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	Verwaltungsbetreuung BWG Wadersloh eG	50.000,00 €
	Verwaltung ETW Reichenbacher Straße	531,10 €
	Verwaltung ETW St.-Hedwig-Straße	1.122,72 €
		<u>51.653,82 €</u>
Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	Einspeisung aus BHKW	4.561,79 €
	Erbbauszinsen	7.138,61 €
		<u>11.700,40 €</u>

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

- Auflösung von Rückstellungen	12.304,23 €
- Eingänge aus abgeschr. Mietforderungen	362,57 €
- Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen	16.700,00 €
- Ausbuchung von Verbindlichkeiten	25.123,35 €
- Erstattung von Krankenkassen	21.836,53 €
- Versicherungsentschädigungen	7.921,80 €
- Eintrittsgelder	1.360,00 €
- alle übrigen	2.421,53 €
	<u>88.030,01 €</u>

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

Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	- Betriebskosten	1.210.973,29 €
	- Instandhaltungskosten	1.393.978,57 €
	- Erbbauzinsen	32.522,38 €
	- Vertriebskosten Vermietung u. a.	10.936,41 €
		<u>2.648.410,65 €</u>
Sonstige betriebliche Aufwendungen	- sächliche Verwaltungskosten des Betriebes	139.949,31 €
	- sächliche Verwaltungskosten des Unternehmens	85.854,00 €
	- freiwillige soziale Aufwendungen	3.125,30 €
	- Abschreibungen auf Mietforderungen	7.787,94 €
	- Abschreibungen auf Wertpapiere AV	4.160,06 €
	- Aufwendungen für unbebaute Grundstücke	957,50 €
		<u>241.834,11 €</u>
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	- aus Wertpapieren	9.926,73 €
	- aus anderen Finanzanlagen	27,50 €
		<u>9.954,23 €</u>
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	- Festgeldzinsen	2.232,02 €
	- Bausparzinsen	2.395,87 €
		<u>4.627,89 €</u>
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	- für Dauerfinanzierungsmittel	92.475,80 €
	- für Pensionsverpflichtungen	15.707,00 €
		<u>108.182,80 €</u>
Sonstige Steuern	- Grundsteuern	121.474,12 €
	- KFZ-Steuern	1.389,48 €
		<u>122.863,60 €</u>

5. Sonstige Angaben

Die Mitgliederanzahl entwickelte sich im Geschäftsjahr wie folgt:

	Anzahl der	
	Mitglieder	Geschäftsanteile
Anfang 2017	1.645	2.114
Zugang 2017	141	141
Abgang 2017	273	277
Ende 2017	1.513	1.978

Von den 273 ausgeschiedenen Mitgliedern wurden 135 Mitglieder entsprechend § 11 Abs. 1 unserer Satzung u. a. aufgrund einer fehlenden aktuellen Anschrift aus unserer Genossenschaft ausgeschlossen.

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 41.008,25 € gemindert und betragen am Ende des Geschäftsjahres 590.982,95 €.

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

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Für laufende Baumaßnahmen des Anlagevermögens (Preußen-/ Möllerstraße in Lippstadt), fallen noch Herstellungskosten von rund. 1.200 T€ an. Dem stehen keine weiteren Kreditzusagen 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

Vorstand

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

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



Anzahl der beschäftigten Arbeitnehmer	Im Jahr 2017 beschäftigte die Genossenschaft durchschnittlich 15 Mitarbeiter, davon 1 technische Arbeitnehmerin, 7 kaufm. Angestellte (einschließlich 2 Teilzeitbeschäftigte), 7 gewerbliche Arbeitnehmer Darüber hinaus waren zwei geringfügig beschäftigte Arbeitnehmer für unsere Genossenschaft tätig.
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 2017 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 1.084.155,48 € ab. Gemäß §§ 40 Abs. 2, 28 Abs. 1 lit. k) der Satzung und des Aufsichtsratsbeschlusses vom 19.04.2018 wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses 110.000,00 € in die gesetzliche Rücklage, sowie 800.000,00 € in andere Ergebnisrücklagen eingestellt. Der Vorstand schlägt der Mitgliederversammlung vor, die Bilanz unter Billigung der Vorwegzuweisung festzustellen und den Bilanzgewinn in Höhe von 174.155,48 € wie folgt zu verteilen:

Ausschüttung einer Dividende von 4 %	25.171,65 €
Einstellung in andere Ergebnisrücklagen	148.983,83 €
	<u>174.155,48 €</u>

Lippstadt, 05. Juni 2018

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

Dipl.-Ing. Architekt Jürgen Sander

Vorstand

Bau- und Wohnungsgenossenschaft Lippstadt eG