

Bericht über das Geschäftsjahr 2015



Inhaltsverzeichnis

- I. Unternehmensdaten
- II. Organe der Genossenschaft
- III. Lagebericht des Vorstandes
- IV. Bericht des Aufsichtsrates
- V. Jahresabschluss 2015
 - 1. Bilanz zum 31. Dezember 2015
 - 2. GuV-Rechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2015
 - 3. Erläuterungen zum Jahresabschluss - Anhang -

I. Unternehmensdaten

Gründung	21. August 1947 in Detmold
Eintragung in das Genossenschaftsregister	21. Oktober 1947 unter Nr. 120 Amtsgericht Lemgo
Fusion mit der Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft „Weserbergland“ eGmbH Höxter	1. Juli 1970
Änderung des Firmennamens	17. November 2003 von Wohnungsbaugenossenschaft Lippe-Weserbergland eG auf Wohnbau Detmold eG
Geschäftsanteil	155,- €
Sitz der Genossenschaft	Marienstraße 1, 32756 Detmold Tel. 97 97 0, Telefax 97 97 30 Internet: www.wohnbau-detmold.de E-Mail: info@wohnbau-detmold.de
Prüfungsverband	Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen eV, Düsseldorf
Mitgliedschaften	GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilien- unternehmen eV, Berlin Arbeitgeberverband der Wohnungswirtschaft eV, Düsseldorf Arbeitsgemeinschaft Wohnungswirtschaft Ostwestfalen-Lippe Haus- und Grundeigentümerverschein eV, Detmold

II. Organe der Genossenschaft

Aufsichtsrat Hans-Jürgen Streck, Schlossermeister, Lage, stellv. Vors./seit 08.11.15 Vorsitzender
Klaus Diterle, Energieelektroniker, Horn-Bad Meinberg
Günter Hass, Sparkassendirektor a.D., Detmold, (bis 07.11.15), Vorsitzender bis 07.11.15
Hans-Joachim Kirchhof, Rechtsanwalt, Detmold, stellv. Vors. seit 08.11.15
Ina Plonka, Malermeisterin, Schlangen
Horst Wimmers, Steuerberater, Detmold

Vorstand Uwe Petrat, Diplom-Kaufmann, Detmold
Lutz Trupke, Diplom-Ingenieur, Detmold

Herr Petrat ist hauptamtlich bei der Genossenschaft tätig.

Prokurist Andreas Müller, Lage

Vertreterversammlung

Die Vertreterversammlung besteht am Berichtstag aus folgenden Mitgliedern:

Wahlbezirk 1
Detmold

Beine, Thorsten
Beining, Ulrich
Brendel, Christian
Darsow, Helga
Grzonka, Karl-Heinz
Haust, Ellen
Hillen, Sascha
Hörster, Berta-Luise
Jakob, Maria
Klenke, Günter
Pomplun, Hagfried
Seidel, Kurt
Stefek, Rudolf

Wahlbezirk 3
Detmold

Betzold, Peter
Harth, Friedrich
Kuhn, Ingo
Moritz, Ute
Müller, Dirk
Petrat, Gabriele
Pluschke, Thomas
Preiß, Sylvia
Sperling, Richard
Steppat, Sonja
Tippner, Andrej

Wahlbezirk 2
Detmold

Baumgart, Michael
Bender, Horst
Freischläger, Theo
Güther, Helga
Kiese, Monika
Kohring, Dieter
Sander, Klaus
Seelig, Theodor
Zaycher, Herbert

Wahlbezirk 4
Detmold, Lage, Augustdorf

Choroba, Mariola
Esau, Nadja
Kaiser, Andrea
Mäkelburg, Helmut
Müller, Peter
Prill, Friedrich
Schelenberg, David
Stranghöner, Dirk
Tobschall, Uwe

Vertreterversammlung

Wahlbezirk 5
Schlangen

Amelang, Marion
Haase, Ernst
Schäfer, Gerhard
Schlüter, Klaus

Wahlbezirk 7
Höxter, Steinheim

Langhals, Helmut
Prinz, Ingo
Stelzer, Hans-Joachim

Wahlbezirk 6
Blomberg, Horn-Bad Meinberg,
Schieder-Schwalenberg

Berghahn, Norbert
Knust, Martina
Nolte, Rolf
Peters, Irene
Platena, Thomas, Prof. Dr.
Rüsenberg, Karl
Tempel, Jens
Tille, Friedrich

III. Lagebericht des Vorstandes

Gesamtwirtschaftliche Lage

Die Konjunktur in Deutschland ist weiterhin aufwärts gerichtet. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes im Jahresdurchschnitt 2015 um 1,7 % höher als im Vorjahr. Eine robuste Binnenkonjunktur hat dabei die schwächere Exportdynamik kompensiert. Der private Konsum nahm gestützt auf steigende Beschäftigungszahlen und wachsende Einkommen deutlich zu. Der Staatskonsum expandierte nicht zuletzt bedingt durch Hilfsleistungen für Flüchtlinge ebenfalls stark. Angesichts der gemischten externen Impulse dürfte die deutsche Konjunktur aufgrund der starken Binnennachfrage 2016 nur etwas mehr Fahrt aufnehmen. Die Zuwachsrate des Bruttoinlandsprodukts dürfte nach Meinung der führenden Wirtschaftsforschungsinstitute in Deutschland im laufenden Jahr bei etwa 1,8 % liegen.

Geschäftsverlauf

Das Investitions- und Bauunterhaltungsvolumen unserer Genossenschaft betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 6,8 Mio.€ (Vorjahr 8,4 Mio.€). Zu den allgemeinen Instandhaltungsaufwendungen kamen Maßnahmen zur baulichen und energetischen Verbesserung des Gebäudebestandes und unsere Aktivitäten im Neubaubereich.

Zum Jahresende 2015 lag die Bilanzsumme bei 75,3 Mio.€. Die Eigenkapitalausstattung unserer Genossenschaft beträgt 39,9 % und hat sich gegenüber dem Vorjahr (41,1 %) prozentual verringert, absolut ist sie aber um 646 T€ auf 30,0 Mio.€ angestiegen.

Im Vergleich zum Vorjahr haben sich die Umsatzerlöse wie folgt geändert:

	2015 T€	2014 T€	Differenz T€
Hausbewirtschaftung	7.498,7	7.154,0	+ 344,7
Betreuungstätigkeit	1,8	1,7	+ 0,1
Andere Lieferungen und Leistungen	0,2	0,1	+ 0,1
	7.500,7	7.155,8	+ 344,9
			= + 4,82%

Inzwischen sind 76,3 % unseres Wohnungsbestandes frei vermietbar, lediglich 23,7 % sind noch öffentlich gefördert und unterliegen deshalb noch einer Mietpreisbindung.

Mitgliederentwicklung

Im Geschäftsjahr 2015 wurden 250 Neumitglieder aufgenommen. 249 Mitglieder sind aus der Genossenschaft ausgeschieden. Insgesamt werden von den 2.685 Mitgliedern 15.299 Genossenschaftsanteile mit 2,37 Mio.€ Geschäftsguthaben gehalten.

Neubau im Bestand

Im Geschäftsjahr 2015 haben wir unsere Neubautätigkeit im Bereich Gustav-Friedrich-Weg in Detmold fortgesetzt. Die Fertigstellung des Hauses 6 und des 2. Bauabschnittes der Tiefgarage ist Anfang 2016 erfolgt. Alle 14 Wohnungen konnten zeitnah vermietet werden. Mit der Fertigstellung des Hauses 7 und damit dem Abschluss der Gesamtbaumaßnahme rechnen wir im September 2016. Insgesamt umfasst das Bauvorhaben 79 Wohnungen mit 5.940 m² Wohnfläche, 64 Tiefgaragenstellplätze und 23 Stellplätze im Freien. Die Gesamtkosten belaufen sich nach heutigem Stand auf ca. 15,5 Mio.€.

Veräußerung und Erwerb

Zum 1. Januar 2015 wurden die 18 bereits im Dezember 2014 erworbenen Wohnungen in der Herberhauser Straße in Detmold in unseren Wohnungsbestand übernommen.
Eine Wohnung in Höxter wurde ebenfalls zum 01.01.2015 veräußert.

Bebaute Grundstücke

Am 31.12.2015 verfügten wir über einen Bestand von 200.906 m² bebauten Grundstücksflächen (davon 56.621 m² im Erbbaurecht).

Wohnungsbestand

Unsere Genossenschaft verwaltete am 31.12.2015 einen eigenen Immobilienbestand, der sich wie folgt zusammensetzt:

	Wohnungen	Garagen	Senioren- cafés	Gewerbe	W/Nfl./m ²
Detmold	982	233	2	4	68.840
Horn-					
Bad Meinberg	104	12			6.458
Schlangen	98				6.243
Höxter	2				133
Blomberg	68	29			5.468
Steinheim	38				2.558
Lage	28	4			1.840
Schieder-					
Schwalenberg	18	5			1.270
Augustdorf	8				552
	1.346	283	2	4	93.362

Von unseren 982 Mietwohnungen in Detmold sind 210 Wohnungen (21 %) barrierefrei bzw. mit barrierefreien Bädern ausgestattet. Davon werden 107 Wohnungen und 2 Seniorencafés in der Wohnform des betreuten Wohnens für Senioren mit der Fürstin-Pauline-Stiftung als Kooperationspartner betrieben. Für weitere 45 Senioren-Wohnungen besteht ein ambulantes Serviceangebot durch die Fürstin-Pauline-Stiftung.

Über die insgesamt 1.346 Mietwohnungen kann die Genossenschaft wie folgt verfügen:

	Anzahl	%
frei verfügbar	1.027	76,3
Belegungsbindungen II. WoBauG		
- ohne weitere Vorbehalte	283	21,0
- Vorbehalt für kinderreiche Familien	20	1,5
- Vorbehalt für Senioren	16	1,2

Im Jahr 2015 waren 163 Mieterwechsel zu verzeichnen (2014: 125). Dies entspricht einer Rate von 12,1 %. Im Vergleich zum Vorjahr ist die Anzahl der Kündigungen zwar gestiegen, lag aber im langjährigen Vergleich auf normalem Niveau. Im ersten Quartal 2016 lag die Zahl der Wohnungskündigungen wieder deutlich unter dem Vorjahresniveau.

Modernisierung/ Instandhaltung

Von unseren 1.346 Mietwohnungen besitzen 100 % ein Bad bzw. eine Dusche und 99 % sind mit einer Zentral- oder Etagenheizung ausgestattet. 86,4 % unserer Wohnungen verfügen über Balkone und 59,1 % haben eine wärmedämmende Außenfassade. Im Jahr 2015 wurden in 12 Wohnungen die Grundrisse modernen Wohnansprüchen angepasst. In 20 Wohnungen wurden die Bäder erneuert und 16 Wohnungen wurden mit einer wärmedämmenden Außenfassade versehen.

Den Anbau von neuen Balkonen haben wir an 22 Wohnungen vorgenommen.

Für die Instandhaltung und Modernisierung des Hausbesitzes wurden im Jahr 2015 (einschließlich Kosten eigener Handwerker) 3.291,2 T€ (2014: 4.730,7 T€) ausgegeben. Der Aufwand je m² Wohn-/Nutzfläche betrug 35,25 € jährlich, im Vorjahr 51,49 € jährlich.

Das Instandhaltungs- und Modernisierungsprogramm für das Jahr 2016 umfasst Kosten von rd. 2,6 Mio.€.

Betriebsorganisation

Die Genossenschaft beschäftigte am 31.12.2015:

Geschäftsstelle		Handwerkerservice	
Geschäftsführer	1	Gärtner	5
Sekretariat	1	Hauswarte	<u>1</u>
Empfang	1		6
Rechnungswesen	3		
Vermietung	3		
Bauunterhaltung	2		
Auszubildende	<u>1</u>		
	12 (davon 3 Teilzeitkräfte)		

Der Geschäftsbetrieb wird über ein EDV-Netzwerk im Dialog-Verfahren mit dem Rechenzentrum der Aareon AG in Mainz abgewickelt.

Tätigkeit der Organe

Die ordentliche Vertreterversammlung vom 27. Mai 2015 genehmigte den Jahresabschluss 2014, den Vorschlag für die Verteilung des Bilanzgewinnes und erteilte dem Vorstand und dem Aufsichtsrat Entlastung.

Die turnusmäßig gemäß § 24 Abs. 4 der Satzung aus dem Aufsichtsrat ausscheidenden Herren, Klaus Diterle, Hans-Jürgen Streck und Hans-Joachim Kirchhof wurden wiedergewählt.

Aufsichtsrat und Vorstand der Genossenschaft haben über alle ihnen nach Gesetz und Satzung obliegenden Sachverhalte beraten und – soweit erforderlich – hierzu Beschlüsse gefasst.

Bilanzstruktur

Die Vermögenslage stellt sich in der Gegenüberstellung der Wirtschaftsjahre 2015 und 2014 wie folgt dar:

	2015 T€	%	2014 T€	%
Vermögensstruktur				
Anlagevermögen				
Immaterielle Vermögens- gegenstände	71,5	0,1	72,7	0,1
Sachanlagen	72.908,0	96,9	69.377,5	97,1
	<u>72.979,5</u>	<u>97,0</u>	<u>69.450,2</u>	<u>97,2</u>
Umlaufvermögen				
langfristig	11,1	0,0	11,0	0,0
kurzfristig	2.287,6	3,0	2.015,1	2,8
	<u>2.298,7</u>	<u>3,0</u>	<u>2.026,1</u>	<u>2,8</u>
Gesamtvermögen/ Bilanzsumme	<u>75.278,2</u>	<u>100,0</u>	<u>71.476,3</u>	<u>100,0</u>
Kapitalstruktur				
Eigenkapital				
langfristig	29.786,7	39,6	29.104,5	40,7
kurzfristig	238,7	0,3	274,5	0,4
	<u>30.025,4</u>	<u>39,9</u>	<u>29.379,0</u>	<u>41,1</u>
Fremdkapital				
langfristig	39.056,3	51,9	36.739,3	51,4
kurzfristig	6.196,5	8,2	5.358,0	7,5
	<u>45.252,8</u>	<u>60,1</u>	<u>42.097,3</u>	<u>58,9</u>
Gesamtkapital/ Bilanzsumme	<u>75.278,2</u>	<u>100,0</u>	<u>71.476,3</u>	<u>100,0</u>

Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2015 schloss wirtschaftlich mit einem Jahresüberschuss von 754,6 T€ (2014: 547,4 T€) ab.

Das Ergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

Betriebsergebnis	590,1 T€
Finanzergebnis	0,5 T€
Neutrales Ergebnis	166,4 T€
Körperschaftsteuer	-2,4 T€
	<u>754,6 T€</u>

Kennzahlen im Überblick

	2015	2014
Mitglieder	2.685	2.684
Geschäftsanteile	15.299	15.154
Geschäftsguthaben T€	2.369,2	2.345,6
Dividende %	4,0	4,0
Eigene Mietwohnungen	1.346	1.329
Garagen	283	283
Seniorencafés	2	2
Gewerbereinheiten	4	4
Investitionen Neubau und Wohnungsbestand Mio. €	6,8	8,4
Bilanzsumme Mio. €	75,3	71,5
Eigenkapital Mio. €	30,0	29,4
Eigenkapitalquote %	39,9	41,1
Ausgaben für Modernisierung und Bauinstandhaltung €/m ² / Wfl.	35,25	51,49
verfügbarer Cash flow T€	1.045,2	1.025,2
Jahresüberschuss T€	754,6	547,4
Umsatzerlöse T€	7.500,7	7.155,8

Gewinnverwendung

Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn des Jahres 2015 wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Dividende von 4 %	95.905,52 €
Einstellung in die anderen Ergebnismrücklagen	24.697,06 €
Gewinnvortrag auf neue Rechnung	<u>700.000,00 €</u>
	<u>820.602,58 €</u>

Risikobericht

Wesentliche Bestandteile des Risikomanagements sind das interne Kontrollsystem, die Wirtschafts- und Finanzpläne, die unterjährigen Zwischenabschlüsse und die regelmäßige Berichterstattung an den Aufsichtsrat und die Vertreterversammlung.

Im Rahmen unserer unternehmerischen Tätigkeit ergeben sich unter anderem Risiken durch die Entwicklungen in unserem regionalen Wohnungsmarkt und die der Kapitalmärkte. Im Jahresdurchschnitt 2015 hatten wir eine Leerstandsquote in Höhe von 1,6 % (Vorjahr: 3,2 %). Der Wohnungsmarkt in unserem Geschäftsgebiet stellt sich aktuell etwas angespannter dar wie noch vor Jahresfrist. Dies hängt insbesondere mit der Entwicklung durch die Flüchtlingskrise zusammen. Die Unterbringung von Asylbewerbern hat im Jahresverlauf 2015 stetig zu einer erhöhten Nachfrage am Wohnungsmarkt geführt. Erst zu Beginn des Jahres 2016 hat sich die Lage wieder etwas entspannt. Momentan ist die Unsicherheit über die weitere Entwicklung in dieser Frage sehr groß und auch für uns kaum abschätzbar. Auch wenn die ehemalige „Britensiedlung“ bis zum Ende des Jahres 2017 als Landeseinrichtung für die Erstaufnahme von Flüchtlingen genutzt werden soll, ist momentan völlig unsicher, was danach mit den bestehenden 360 Wohnungen passiert. Zusammen mit den über 300 in Planung befindlichen Neubauwohnungen kann sich dann auch sehr schnell wieder eine starke Entspannung am Detmolder Wohnungsmarkt ergeben. Wir sehen deshalb momentan keine Notwendigkeit um im Neubaubereich tätig zu werden.

Die Entwicklung an den Kapitalmärkten stellt sich momentan weiter sehr moderat dar. Eine Tendenz zu steigenden Zinsen ist nach wie vor nicht absehbar. Besondere Finanzinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte sind nicht zu verzeichnen.

Das Anlagevermögen ist größtenteils langfristig, überwiegend durch Annuitätendarlehen mit Laufzeiten von 5-10 Jahren finanziert. Bedingt durch steigende Tilgungsanteile halten sich die Zinsänderungsrisiken in beschränktem Rahmen. Zur Sicherung der momentan günstigen Zinskonditionen schließen wir weiterhin Forward-Darlehen ab. Zusätzlich nutzen wir aufgrund der momentanen Zinssituation bestehende Rahmenkredite über 2,6 Mio.€ im kurzfristigen Bereich.

Sonstige wesentliche Risiken, welche zu einer Beeinflussung der Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage führen könnten, sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht bekannt.

Ziele, Strategien und Chancen

Ziel unseres Risikomanagements ist es, Chancen und Risiken im Verhältnis so im Gleichgewicht zu halten, dass die Existenz des Unternehmens jederzeit gesichert ist, zugleich aber ein angemessener ökonomischer Erfolg ermöglicht wird.

Mögliche Chancen auf Zinseinsparungen ergeben sich weiterhin aus der aktuellen Situation an den Finanzmärkten. Dies begünstigt unsere Ertragslage und versetzt uns in die Lage auch in den nächsten Jahren weiter nachhaltig in unsere Wohnungsbestände zu investieren. Im Hinblick auf die Mieten unserer Mitbewerber, sehen wir auch mittelfristig gute Chancen für eine günstige Entwicklung unserer eigenen Mieten, die dann zu höheren Erlösen führen.

Neben den baulichen Verbesserungen werden wir im Jahr 2016 auch unser Projekt „webWohnen“ weiter voran bringen. Unserem Ziel, durch die Digitalisierung Prozessoptimierungen zu erreichen, wollen wir dabei wieder ein Stück näher kommen. Genauso werden wir weiter daran arbeiten über das Projekt die Kommunikation zwischen der Genossenschaft und unseren Mietern und Mitgliedern weiter zu verbessern.

Dank

Der Vorstand dankt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihre im Berichtsjahr geleistete Arbeit und die aktive Mitwirkung beim Erreichen unserer Unternehmensziele.

Den Mitgliedern des Aufsichtsrates und allen Vertretern danken wir für Ihr Engagement in der Genossenschaft und das uns entgegengebrachte Vertrauen.

Unser Dank gilt weiter allen Mitgliedern, Kunden und Geschäftspartnern in der Bauwirtschaft, den Banken, Behörden und Verwaltungen.

Detmold, den 28. April 2016

DER VORSTAND

Uwe Petrat

Lutz Trupke

IV. Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2015 in 6 gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand seine Verpflichtung nach dem Genossenschaftsgesetz und der Satzung, den Vorstand bei der Geschäftsführung zu beraten und zu überwachen, erfüllt. Die Unterrichtung des Aufsichtsrates durch den Vorstand war umfassend und informativ.

Der vom gesetzlichen Prüfungsverband erstellte Prüfungsbericht über das Geschäftsjahr 2014 wurde in der Aufsichtsratssitzung am 8. Dezember 2015 eingehend beraten.

Der vom Vorstand vorgelegte Lagebericht, der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2015, sowie der Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinnes wurden vom Aufsichtsrat geprüft und beraten. Der Aufsichtsrat stimmt dem Lagebericht des Vorstandes, dem vorgelegten Jahresabschluss und dem Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinnes für das Geschäftsjahr 2015 zu.

Wir empfehlen daher der Vertreterversammlung, den Lagebericht des Vorstandes und den Jahresabschluss 2015 zu genehmigen, der Verwendung des Bilanzgewinnes gemäß dem Vorschlag des Vorstandes zuzustimmen und dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

Außerdem bittet der Aufsichtsrat die Vertreterversammlung über seine Entlastung aus dem Geschäftsjahr 2015 zu befinden.

Für die geleistete Arbeit im Geschäftsjahr 2015 spricht der Aufsichtsrat dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Unternehmens seinen Dank aus.

Detmold, den 28. April 2016

Hans-Jürgen Streck
Vorsitzender des Aufsichtsrates

V. Jahresabschluss 2015

Bilanz zum 31. Dezember 2015

AKTIVSEITE	GESCHÄFTSJAHR €	€	VORJAHR €
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		71.479,00	72.742,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	67.329.962,24		66.162.214,08
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	12.261,13		16.444,52
3. Technische Anlagen und Maschinen	67.498,00		74.270,00
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	125.597,00		121.149,00
5. Anlagen im Bau	<u>5.372.478,67</u>	72.907.797,04	3.003.290,54
III. Finanzanlagen			
1. Andere Finanzanlagen		<u>160,00</u>	<u>160,00</u>
Anlagevermögen insgesamt		72.979.436,04	69.450.270,14
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	1.964.459,18		1.760.024,96
2. Andere Vorräte	<u>16.250,20</u>	1.980.709,38	16.318,63
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	27.445,37		24.141,88
2. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>76.868,39</u>	104.313,76	120.077,19
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		203.451,54	104.017,75
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		<u>10.269,49</u>	<u>1.481,30</u>
BILANZSUMME		<u>75.278.180,21</u>	<u>71.476.331,85</u>

PASSIVSEITE	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	€	€	€
A. EIGENKAPITAL			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	141.725,38		161.820,00
2. der verbleibenden Mitglieder	2.369.156,29		2.345.576,76
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>1.085,00</u>	2.511.966,67	16.430,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 2015: 2.188,71 € / 2014: 3.293,24 €			
II. Ergebnismrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	3.042.992,19		2.966.992,19
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 2015: 76.000,00 € / 2014: 55.000,00 €			
2. Andere Ergebnismrücklagen	<u>23.649.882,99</u>	26.692.875,18	23.065.756,81
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 2015: 26.126,18 € / 2014: 25.205,36 €			
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 2015: 558.000,00 € / 2014: 370.000,00 €			
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	700.000,00		700.000,00
2. Jahresüberschuss	754.602,58		547.419,49
3. Einstellung in Ergebnismrücklagen	<u>634.000,00</u>	<u>820.602,58</u>	<u>425.000,00</u>
Eigenkapital insgesamt		30.025.444,43	29.378.995,25
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Steuerrückstellungen	1.434,12		517,48
2. Sonstige Rückstellungen	<u>238.700,00</u>	240.134,12	193.800,00
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	34.112.583,64		30.402.950,26
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	7.426.974,09		8.317.493,12
3. Erhaltene Anzahlungen	2.352.819,37		2.170.056,13
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	30.520,10		23.062,09
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	1.658,99		1.605,43
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.002.213,64		911.720,39
7. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>85.831,83</u>	45.012.601,66	76.131,70
davon aus Steuern: 2015: 12.858,01 € / 2014: 10.095,61 €			
BILANZSUMME		<u><u>75.278.180,21</u></u>	<u><u>71.476.331,85</u></u>

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01.01.2015 bis 31.12.2015

	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	7.498.735,65		7.154.000,95
b) aus Betreuungstätigkeit	1.803,72		1.692,81
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>145,39</u>	7.500.684,76	62,43
2. Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen		204.434,22	43.414,74
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		30.682,53	32.768,42
4. Sonstige betriebliche Erträge		251.837,51	920.472,75
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		<u>3.110.068,54</u>	<u>3.490.407,96</u>
6. ROHERGEBNIS		4.877.570,48	4.662.004,14
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	747.652,59		750.878,74
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	<u>176.182,53</u>	923.835,12	181.630,24
davon für Altersversorgung:			
2015: 23.933,68 € / 2014: 27.733,80 €			
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.604.058,99	1.503.679,87
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		317.565,08	423.652,19
10. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	10,40		10,40
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<u>535,84</u>	546,24	639,22
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>1.048.864,46</u>	<u>1.041.039,16</u>
13. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		983.793,07	761.773,56
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		2.432,83	71,74
15. Sonstige Steuern		<u>226.757,66</u>	<u>214.282,33</u>
16. JAHRESÜBERSCHUSS		754.602,58	547.419,49
17. Gewinnvortrag		700.000,00	700.000,00
18. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		<u>634.000,00</u>	<u>425.000,00</u>
19. BILANZGEWINN		<u><u>820.602,58</u></u>	<u><u>822.419,49</u></u>

Anhang zum Jahresabschluss 2015

A. Allgemeine Angaben.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach dem vorgeschriebenen Formblatt für die Wohnungswirtschaft. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

B. ANGABEN ZU BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

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

Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände

Die Gegenstände sind zu Anschaffungs-/Herstellungskosten und soweit abnutzbar, vermindert um planmäßige Abschreibungen bilanziert. In den Herstellungskosten sind Kosten für eigene Leistungen (Personal- und Sachaufwand) für technische Leistungen und Leistungen des Regiebetriebes einbezogen worden. Fremdkapitalzinsen während der Bauzeit werden nicht bilanziert.

Abschreibungen

Die planmäßigen Abschreibungen auf abnutzbare Gegenstände des Anlagevermögens wurden wie folgt vorgenommen:

Immaterielle Wirtschaftsgüter:

Unter Anwendung der linearen Abschreibungsmethode und Zugrundelegung einer Nutzungsdauer von 5 Jahren.

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten:

Nach der Restnutzungsdauer und Zugrundelegung einer linearen Abschreibungsmethode sowie einer Gesamtnutzungsdauer von 74 Jahren bei Wohnbauten und 25 Jahren bei Garagen.

Das ehemalige Verwaltungsgebäude wurde zu einem Wohngebäude umgebaut und nach der Restnutzungsdauermethode abgeschrieben, bei einer Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren.

Gebäude, bei denen umfangreiche Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten durchgeführt wurden, die fast einem Neubaustandard gleichkommen, werden nach der Restnutzungsdauermethode abgeschrieben, bei einer Gesamtnutzungsdauer von 45 Jahren.

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten:

Das Werkstattgebäude des Regiebetriebes wird unter Zugrundelegung einer linearen Abschreibungsmethode und einer Nutzungsdauer von 20 Jahren abgeschrieben.

Technische Anlagen und Maschinen:

Unter Anwendung der linearen Abschreibungsmethode und Zugrundelegung einer Nutzungsdauer von 10 Jahren.

Für Geringwertige Wirtschaftsgüter wurden Sammelposten gebildet, die über 5 Jahre, bzw. 4 Jahre (Tablet-PC's für das Projekt „webWohnen“) linear abgeschrieben werden.

Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung:

Unter Anwendung der linearen Abschreibungsmethode und Zugrundelegung einer Nutzungsdauer von 4 Jahren, 5 Jahren und 10 Jahren. Für Geringwertige Wirtschaftsgüter wurden Sammelposten gebildet, die über 5 Jahre linear abgeschrieben werden.

Finanzanlagen

Finanzanlagen wurden zu den Anschaffungskosten bewertet. Darüber hinaus besteht bei der Volksbank Paderborn-Höxter-Detmold eG eine Nachschusspflicht in Höhe von einem Geschäftsanteil (160,00 €).

Umlaufvermögen

Die unfertigen Leistungen beinhalten noch abzurechnende Betriebskosten einschl. Grundsteuern und Heizkosten sowie zugeordnetem Personal- und Sachaufwand, berichtigt um 46.935,44 € auf Leerstände entfallende Kosten, die nach der Abrechnung gegenüber den Mietern in 2016 mit den geleisteten Vorauszahlungen (2.352.819,37 €) verrechnet werden.

Die anderen Vorräte (Pellets-, Heizöl und Materialbestand) sind zu Anschaffungskosten bewertet.

Der Ansatz der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände erfolgt grundsätzlich zum Nennwert. Dem Ausfallrisiko wurde durch eine Pauschalwertberichtigung in Höhe von 52.000,00 € Rechnung getragen.

Die flüssigen Mittel sind zu Nominalwerten bewertet.

Rückstellungen

Rückstellungen wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt.

Verbindlichkeiten

Der Ansatz der Verbindlichkeiten erfolgt zu Erfüllungsbeträgen.

C. ANGABEN ZUR BILANZ

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist in dem nachfolgenden Anlagegitter dargestellt.

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen (+ / -)	Abschreibungen (kumulierte)	Buchwert am 31.12.2015 (31.12.2014)	Abschreibungen des Geschäftsjahres
Immaterielle Vermögensgegenstände	202.360,29 €	16.779,00 €	-	-	147.660,29 €	71.479,00 € (72.742,00 €)	18.042,00 €
Sachanlagen							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	89.813.975,85 €	2.681.241,17 €	48.287,63 €	-	25.116.967,15 €	67.329.962,24 € (66.162.214,08 €)	1.491.338,47 €
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	115.919,94 €	-	-	-	103.658,81 €	12.261,13 € (16.444,52 €)	4.183,39 €
Technische Anlagen	158.553,56 €	37.870,05 €	35.027,25 €	-	93.898,36 €	67.498,00 € (74.270,00 €)	40.077,05 €
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	624.463,86 €	72.788,08 €	87.418,63 €	-	484.236,31 €	125.597,00 € (121.149,00 €)	50.418,08 €
Anlagen im Bau	3.003.290,54 €	2.369.188,13 €	-	-	-	5.372.478,67 € (3.003.290,54 €)	-
	93.716.203,75 €	5.161.087,43 €	170.733,51 €	-	25.798.760,63 €	72.907.797,04 € (69.377.368,14 €)	1.586.016,99 €
Finanzanlagen							
Andere Finanzanlagen	160,00 €	-	-	-	-	160,00 € (160,00 €)	-
Anlagevermögen insgesamt	93.918.724,04 €	5.177.866,43 €	170.733,51 €	-	25.946.420,92 €	72.979.436,04 € (69.450.270,14 €)	1.604.058,99 €

Forderungen

Die Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr stellen sich wie folgt dar:

Forderungen:	2015		2014	
	insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr
Forderungen aus Vermietung	27.445,37 €	11.068,97 €	24.141,88 €	10.951,05 €
Sonstige Vermögensgegenstände	76.868,39 €	-	120.077,19 €	-
Gesamtbetrag:	104.313,76 €	11.068,97 €	144.219,07 €	10.951,05 €

Rückstellungen

Die Sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

für im Geschäftsjahr unterlassene Aufwendungen	
für Instandhaltung, die in den ersten 3 Monaten des folgenden Geschäftsjahres nachgeholt werden	186.000,00 €
für Prüfungs- und Steuerberatungskosten	20.900,00 €
für interne Abschlusskosten	8.000,00 €
für Resturlaub	13.800,00 €
für Aufbewahrungsverpflichtung	10.000,00 €

VERBINDLICHKEITENSPIEGEL

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o.ä. stellen sich wie folgt dar:
(Vorjahreszahlen in Klammern)

Verbindlichkeiten	davon mit einer Restlaufzeit				durch Grundpfandrechte gesichert
	Insgesamt	unter 1 Jahr	1 – 5 Jahre	über 5 Jahre	
gegenüber Kreditinstituten	34.112.583,64 €	3.477.164,88 € (2.803.445,78 €)	4.502.546,91 €	26.132.871,85 €	33.609.713,08 €
gegenüber anderen Kreditgebern	7.426.974,09 €	229.299,97 € (243.643,96 €)	1.014.241,12 €	6.183.433,00 €	7.425.941,74 €
Erhaltene Anzahlungen	2.352.819,37 €	2.352.819,37 € (2.170.056,13 €)	-	-	-
aus Vermietung	30.520,10 €	30.520,10 € (23.062,09 €)	-	-	-
aus Betreuungstätigkeit	1.658,99 €	1.658,99 € (1.605,43 €)	-	-	-
aus Lieferungen und Leistungen	1.002.213,64 €	1.002.213,64 € (911.720,39 €)	-	-	-
Sonstige	85.831,83 €	65.232,76 € (54.522,09 €)	20.599,07 €	-	-
Gesamtbetrag	45.012.601,66 €	7.158.909,71 € (6.208.055,87 €)	5.537.387,10 €	32.316.304,85 €	41.035.654,82 €

D. ANGABEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Im Geschäftsjahr wurden Buchgewinne aus der Veräußerung von bebauten Grundstücken des Anlagevermögens in Höhe von 27,8 T€ erzielt.

Darüber hinaus sind keine wesentlichen periodenfremde Erträge und Aufwendungen entstanden.

E. SONSTIGE ANGABEN

Vorstand	Uwe Petrat, Diplom-Kaufmann, Detmold Lutz Trupke, Diplom-Ingenieur, Detmold	
Aufsichtsrat	Hans-Jürgen Streck, Schlossermeister, Lage, stellv. Vors./seit 08.11.15 Vorsitzender Klaus Diterle, Energieelektroniker, Horn-Bad Meinberg Günter Hass, Sparkassendirektor a. D., Detmold (bis 07.11.2015), Vorsitzender bis 07.11.15 Hans-Joachim Kirchhof, Rechtsanwalt, Detmold, stellv. Vors. seit 08.11.15 Ina Plonka, Malermeisterin, Schlangen Horst Wimmers, Steuerberater, Detmold	
Mitgliederbewegung	Zahl der Mitglieder	Anzahl der Geschäftsanteile
	Anfang 2015	2.684
	Zugang 2015	250
	Abgang 2015	249
	Ende 2015	2.685
	Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 23.579,53 € erhöht.	
Aus der Bilanz nicht ersichtliche Haftungsverhältnisse	Es bestehen gegenüber zwei Eigentümern von Erbbaugrundstücken (ausgegeben für 99 Jahre ab 01.07.1961 und 01.10.1966) Eventual- verpflichtungen hinsichtlich des Erbbauzinses für die in der Vergangen- heit übertragenen Eigenheimgrundstücke und Eigentumswohnungen. Der Jahresbetrag der Erbbauzinsen beträgt derzeit 16.127,92 €, den die Genossenschaft einzuziehen und weiterzuleiten hat. Für nicht gezahlte Erbbauzinsen haftet die Genossenschaft.	
Anzahl der beschäftigten Arbeitnehmer	Im Jahr 2015 beschäftigte die Genossenschaft durchschnittlich 17 Mitarbeiter, und zwar 10 Angestellte, davon 3 Teilzeitbeschäftigte 6 gewerbliche Arbeitnehmer 1 Auszubildende	
Prüfungsverband	Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen eV, Goltsteinstr. 29, 40211 Düsseldorf	

F. VORSCHLAG ZUR VERWENDUNG DES BILANZGEWINNS

Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Dividende von 4 %	95.905,52 €
Einstellung in die anderen Ergebnsrücklagen	24.697,06 €
Gewinnvortrag auf neue Rechnung	<u>700.000,00 €</u>
	<u>820.602,58 €</u>

Detmold, den 28. April 2016

Wohnbau Detmold eG

Der Vorstand

Uwe Petrat

Lutz Trupke