

**Jahresabschluss  
für das  
Geschäftsjahr 2016  
(Genossenschaften)**

**der Alte Marler Wohnungsgenossenschaft e.G.**

## Bilanz zum 31. Dezember 2016

### Aktiva

	31.12.2016		31.12.2015
	Euro	Euro	Euro
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und Grundstücksgleiche			3.165.908,00
Rechte mit Wohnbauten	3.091.346,31		
Betriebs- und Geschäftsausstattung	962,00	3.092.308,31	633,00
<b>Finanzanlagen</b>			
Beteiligungen	255,65		255,65
Andere Finanzanlagen	520,00	775,65	520,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		3.093.083,96	3.167.316,65
<b>Umlaufvermögen</b>			
Unfertige Leistungen		325.424,67	329.804,91
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	2.325,12		8.056,78
Sonstige Vermögensgegenstände	6.286,75	8.611,87	8.135,77
<b>Flüssige Mittel</b>			
Guthaben bei Kreditinstituten		1.211.797,06	1.129.386,51
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		0,00	535,50
<b>Bilanzsumme</b> .....		4.638.917,56	4.643.236,12

### Passiva

	31.12.2016		31.12.2015
	Euro	Euro	Euro
<b>Eigenkapital</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres			
ausscheidenden Mitglieder	3.410,00		2.170,00
der verbleibenden Mitglieder	56.327,65	59.737,65	57.102,65
<small>Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 402,35 € (247,35 €)</small>			
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage	411.339,23		399.839,23
<small>davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt:</small>			
<small>11.500,00 € (18.100,00 €)</small>			
<b>Andere Ergebnisrücklagen</b>	3.014.429,50	3.425.768,73	2.911.841,36
<small>davon aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt: 1.588,14 € (1.588,49 €)</small>			
<small>davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt:</small>			
<small>101.000,00 € (161.000,00 €)</small>			
<small>davon für das Geschäftsjahr entnommen: 0,00 € (0,00 €)</small>			
<b>Bilanzgewinn</b>			
Jahresüberschuss	114.576,73		180.688,14
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-112.500,00	2.076,73	-179.100,00
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		3.487.583,11	3.372.541,38
<b>Rückstellungen</b>			
Sonstige Rückstellungen		6.260,00	6.400,00
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	772.779,91		786.033,84
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	0,00		80.570,22
Erhaltene Anzahlungen	348.532,10		340.714,60
Verbindlichkeiten aus Vermietung	11.472,81		10.957,13
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	11.595,76		44.117,31
Sonstige Verbindlichkeiten	693,87	1.145.074,45	1.901,64
<small>im Rahmen der sozialen Sicherheit 0,00 € (0,00 €)</small>			
<b>Bilanzsumme</b> .....		4.638.917,56	4.643.236,12

## Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1.1.2016 bis 31.12.2016

	2016 Euro	2016 Euro	2015 Euro
<b>Umsatzerlöse</b>			
aus der Hausbewirtschaftung		1.166.544,19	1.149.725,31
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-4.380,24	-721,48
Sonstige betriebliche Erträge		18.330,95	25.339,48
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		833.050,71	766.279,90
<b>Rohergebnis</b>		347.444,19	408.063,41
<b>Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter	26.550,60		28.070,00
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	5.766,38	32.316,98	6.616,31
Abschreibungen auf Sachanlagen		82.936,95	82.203,75
Sonstige betriebliche Aufwendungen		74.069,17	64.830,42
Erträge aus anderen Finanzanlagen	26,00		26,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	562,26	588,26	2.443,89
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		11.960,14	19.236,75
Steuern vom Einkommen und Ertrag		0,00	0,00
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		146.749,21	209.576,07
Sonstige Steuern		32.172,48	28.887,93
<b>Jahresüberschuss</b>		114.576,73	180.688,14
Einstellungen in Ergebnisrücklagen		-112.500,00	-179.100,00
<b>Bilanzgewinn</b>		2.076,73	1.588,14

# Anhang zum Jahresabschluss 2016

## A. Allgemeine Angaben

Die Genossenschaft firmiert unter dem Namen „Alte Marler Wohnungsgenossenschaft eG“. Sie hat ihren Sitz in Marl und ist im Genossenschaftsregister 220 beim Amtsgericht Gelsenkirchen eingetragen.

Der Jahresabschluss 2016 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt. Die Vergleichbarkeit der Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung mit den entsprechenden Beträgen des Vorjahres ist gegeben. Die in der Gewinn- und Verlustrechnung des Jahres 2016 ausgewiesenen Umsatzerlöse sind aufgrund deren Neudefinition mit den Vorjahreszahlen weiterhin vergleichbar, da keine Umsatzerlöse erzielt wurden, die bei Anwendung von § 277 Abs. 1 HGB in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes geändert auszuweisen gewesen wären.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach dem vorgeschriebenen Formblatt. Die Vorjahresbeträge wurden aus dem festgestellten Jahresabschluss 2015 übernommen. Sie sind mit den entsprechenden Zahlen des Geschäftsjahres 2016 vergleichbar. Das gilt auch für die Untergliederung von Posten, für sogenannte Davon-Vermerke und für solche Daten, die anstatt in der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung entsprechend dem Wahlrecht im Anhang angegeben sind.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das branchenübliche Gesamtkostenverfahren gewählt.

## B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Das gesamte Sachanlagevermögen ist zu fortgeführten Herstellungs- bzw. Anschaffungskosten - vermindert um nutzungsbedingte Abschreibungen - bewertet.

Fremdmittelzinsen während der Bauzeit wurden nicht aktiviert.

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

Aktivierete Aufwendungen im Zusammenhang mit der Bestellung von **Erbbaurechten** werden über die Laufzeit des eingeräumten Erbbaurechts abgeschrieben.

**Altbauten** mit 4 %

**Neubauten** mit 2 %

**Garagen** mit 4 %

Aktivierete Balkonanbauten bei bereits voll abgeschriebenene Objekten werden über eine Restnutzungsdauer von 25 Jahren abgeschrieben, bei nicht voll abgeschriebenene Objekten entsprechend dem Abschreibungssatz des Gebäudes.

**Betriebs- und Geschäftsausstattung** wird mit 20% jährlich linear abgeschrieben. Geringwertige Vermögensgegenstände bis 150,00 € werden in voller Höhe im Jahres des Zugangs im Aufwand erfasst. Geringwertige Vermögensgegenstände von 151,00 € bis 1.000,00 € werden in einen jahresbezogenen Sammelposten eingestellt und linear über 5 Jahre abgeschrieben.

Die **Finanzanlagen** sind zu Anschaffungskosten bewertet.

In dem Posten „**Unfertige Leistungen**“ sind ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten und Heizkosten enthalten. Für infolge Wohnungsleerstand nicht umlagefähige Kosten wurde eine Wertberichtigung gebildet.

Die **Forderungen** und „**Sonstigen Vermögensgegenstände**“ sind zum Nennwert bilanziert. Zur Abdeckung von Ausfallrisiken wurde eine pauschale Wertberichtigung bei Mietforderungen gebildet.

Die „**Flüssigen Mittel**“ enthalten ausschließlich Bankbestände zu Nominalwerten.

Die **Rückstellungen** und die **Verbindlichkeiten** sind mit Ihren Erfüllungsbeträgen bewertet.

### C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

Hinsichtlich der Entwicklung des Anlagevermögens und der Abschreibungen wird auf Anlage 1 zu B. verwiesen.

Von den Forderungen aus Vermietung in Höhe von 2.325,12 € entfallen 395,56 € auf Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr (Vorjahr: 0,00 €).

In den Aufwendungen für Hausbewirtschaftung sind 515.736,52 € Instandhaltungskosten einschließlich der Kosten für Schadensbeseitigungen bei Versicherungsschäden (Vorjahr: 450.503,58 €) enthalten.

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind die Leistungen an die Neue Marler Baugesellschaft mbH für die Geschäftsbesorgung einschließlich der Mitgliederverwaltung in Höhe von 43.387,76 € enthalten (Vorjahr: 43.387,76 €). Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten Aufwendungen aus der Abschreibung uneinbringlicher Mietforderungen in Höhe von 10.247,71 € (Vorjahr: 242,20 €). Die Aufwendungen enthalten mit 8.000,00 € (Vorjahr 0,00 €) die Erhöhung der pauschalen Wertberichtigung zu Mietforderungen.

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherung gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

	Insgesamt	< 1 Jahr	> 1 Jahr	davon 1 - 5 Jahre	davon > 5 Jahre
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten *	772.779,91	13.378,97	759.400,94	54.796,82	704.604,12
	786.033,84	13.253,93	772.779,91	54.281,34	718.498,57
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern *	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	80.570,22	2.560,59	78.009,63	10.371,03	67.638,60
Erhaltene Anzahlungen	348.532,10	348.532,10	0,00	0,00	0,00
	340.714,60	340.714,60	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	11.472,81	11.472,81	0,00	0,00	0,00
	10.957,13	10.957,13	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	11.595,76	11.595,76	0,00	0,00	0,00
	44.117,31	44.117,31	0,00	0,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	693,87	693,87	0,00	0,00	0,00
	1.901,64	1.901,64	0,00	0,00	0,00
Gesamt lfd. Jahr	1.145.074,45	385.673,51	759.400,94	54.796,82	704.604,12
Gesamt Vorjahr	1.264.294,74	413.505,20	850.789,54	64.652,37	786.137,17

(Vorjahreszahlen kursiv)

Die mit \* gekennzeichneten Verbindlichkeiten sind vollständig grundpfandrechtlich gesichert.

## D. Sonstige Angaben

### Mitgliederbewegungen

	Mitglieder	Anteile
01.01.2016	321	370
Zugang	22	22
Abgang	25	26
31.12.2016	318	366

	Euro
Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermindert um	775,00
Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr vermindert um	620,00
Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf	56.730,00

### Ergebnisverwendungsvorschlag des Vorstands:

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von 114.576,73, einen Betrag von 11.500,00 € im Rahmen einer Vorwegzuweisung in die „Gesetzliche Rücklage“ und weitere 101.000,00 € in die „Anderen Ergebnisrücklagen“ einzustellen. Der Mitgliederversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung vorgeschlagen. Es wird vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von 2.076,73 € in die „Anderen Ergebnisrücklagen“ einzustellen.

Ereignisse von besonderer Bedeutung nach dem Bilanzstichtag haben sich nicht ergeben.

### Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

### Mitglieder des Vorstandes:

Heinrich Sengelhoff  
Dipl. Ing. Ferdinand Stock  
Dipl. Kfm. Dirk Wieland

### Dem Aufsichtsrat gehören folgende Mitglieder an:

Dipl. Ökonom Wolfgang Teichmann, Studiendirektor i.R. –**Vorsitzender**  
Andre Görke, Kaufm. Angestellter (†) bis September 2016  
Dipl. Kfm. / StB Uwe Guski, Kaufm. Ang. – **stellv. Vorsitzender**  
Rosemarie Pottin, Kreisangestellte  
Thomas Schwarzer, Städt.-Angestellter  
Renate Scholz, städt. Angestellte i.R.

Marl, den 23.03.2017

Alte Marler Wohnungsgenossenschaft e.G.  
Der Vorstand

*Sengelhoff* *F. Stock* *Wieland*  
Sengelhoff Stock Wieland