

Lagebericht 2017



Projektbeschreibung.....	4
Rechtliche Verhältnisse.....	4
Die allgemeine wohnungswirtschaftliche Lage.....	5
Die Gebäude der Wohnsinn Aachen GmbH.....	5
Wertsteigerung der Altbauten Stephanstraße 22 und 24.....	5
Wertprobleme Neubau Stephanstraße 26.....	6
„Wert“ der Gebäude.....	6
Effekt des Niedrigenergiehaus.....	6
Mietstruktur.....	7
Soziale Räume senken die Kosten.....	8
Darstellung des Geschäftsverlaufs.....	9
Die Ertragslage.....	9
Entwicklung der Mieterlöse der WOHNSINN-AACHEN GmbH.....	9
Weitere Entwicklungen.....	10
Prognose und Ziele.....	10
Exkurs: Normalwirtschaftliche Betrachtung.....	11
Anlagen.....	12
Allgemeine Angaben.....	12
Angabe zur Bilanzierung und Bewertung einschließlich der Vornahme steuerrechtlicher Maßnahmen.....	12
Die Bilanz der Wohnsinn Aachen GmbH 2017.....	13
Aktiva in €.....	13
Passiva in €.....	14
Gewinn und Verlust Rechnung in €.....	15

Einführung

Im Folgenden geben wir Ihnen / euch einen Lagebericht zur Situation der WOHNSINN-AACHEN GmbH, Stand 31.12.2017. Aus gegebenem Anlass wird sich dieser Lagebericht mit seiner Bilanz etwas unterscheiden von den vorherigen Darstellungen.

Wir werden künftig immer einen Aspekt herausgreifen, dem wir uns im Lagebericht widmen. Diesmal wird es um den „Wert“ der Immobile und die Frage nach der Rendite gehen.

Projektbeschreibung

Rechtliche Verhältnisse

Firma	WOHSINN-AACHEN GmbH
Rechtsform	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Sitz der Gesellschaft	Aachen
Anschrift	Stephanstraße 24, 52064 Aachen
Gesellschaftsvertrag	Gründung am 01.04.2008
Eintragung in das Handelsregister	Aachen, HRB 14769
Geschäftsjahr	Kalenderjahr
Gegenstand der Gesellschaft	(1) Der Erwerb der zwei Häuser Stephanstraße 22 und Stephanstraße 24, nebst Grundstück sowie des Grundstücks Stephanstraße 26 in Aachen zur sozialgebundenen Vermietung und Verwaltung in Selbstorganisation
Gesellschafter	Wohnprojekt Wohnsinn e.V. Aachen, mit 12.600,00 € Mietshäuser Syndikat GmbH Freiburg i. Br., mit 12.400,00 €
Stammkapital	25.000,00 €
Geschäftsführung	Beate Haupt und Patricia Landwehr-Calhan zurückgetreten am 05.09.2017, Claudia Häfner entlassen am 15.12.2017, Angelika Hildersperger bestellt am 15.12.2017
Steuernummer	201/5999/4068
Bankverbindung	GLS-Bank Bochum, BIC GENODEM1GLS IBAN DE05 4306 0967 4010 0786 01
Internet	www.wohsinn-aachen.org
E-Mail	info@wohsinn-aachen.org

Die allgemeine wohnungswirtschaftliche Lage

Auch in diesem Jahr sind die Grundstückspreise und Mietpreise in einem dauerhaften Hoch. Unter dem Druck niedriger Zinsen steigen die Gebäudepreise, so wie die Mietpreise in den Städten deutlich an. Aachen gehört hier zu den Städten die stark unter dieser Belastung leiden.

Diese Entwicklung macht auch vor den Sozialwohnungen nicht halt, so betrug im Jahr 2010 (in dem die Vermietung unserer Wohnungen im Neubau der Stephanstraße 26 begann) die Einstiegsrente beim 1. Förderweg 4,80 €/m² und stieg 2017 auf 5,75 €/m² (+ 19,7%). Gleichzeitig stieg die Wohnraumförderung um 50% (1.250 €/m² auf 1.850 €/m²). Für das Jahr 2018 hat die NRW Bank einen Mietpreis von 6,20 €/m² festgelegt (+30%). Damit wird nicht nur der „normale“ freifinanzierte Mietpreis problematisch, sondern selbst die Höhe des Mietpreises einer Sozialwohnung immer mehr zu einem finanziellen Problem der Mieter. Denn die Steigerung des Mietpreises ist auch bei der Sozialwohnung abgekoppelt von der realen Einkommenssituation. Bei einer dauerhaften jährlichen Lohnsteigerung von 3% (Lohnberechnung nach den Förderbedingungen des 1. Förderweges) könnten die Mehrkosten neutral abgefangen werden, was jedoch offensichtlich nicht der Fall ist. Wohnsinn Aachen konnte in dieser Zeit die Mieten weitgehend stabil halten und liegt deutlich unter den aktuellen Einstiegsrenten (siehe Kapitel Mietstruktur/ 7) des 1. Förderweges.

Die Gebäude der Wohnsinn Aachen GmbH

Die Wohnsinn Aachen GmbH geht mit ihren beiden Altbauten ins zehnte Jahr und mit dem Neubau ins neue Jahr. Die aktuellen drastischen Wertveränderungen der letzten Jahre zeigen sich am deutlichsten in der Wertentwicklung der Altbaugebäude Stephanstraße 22 und 24.

Wertsteigerung der Altbauten Stephanstraße 22 und 24

2008 wurden die beiden Altbauten mit einem Marktwert von 183.000 € (mit dem Vermerk eines *hohen Beleihungsrisikos*) geschätzt. Nach einigen grundlegenden Investitionen von ca. 200.000 € wurde 2013 ein erneutes Wertgutachten erstellt. Der Beleihungswert (nach §16 PfandBG) wurde mit 728.000 € bewertet. Damit ergibt sich eine Wertsteigerung von fast 120% (inkl. der Investitionen zur Modernisierung) innerhalb von 5 Jahren.

Für das Jahr 2017 ist durch die Neurenovierung zweier Wohnungen mit einer weiteren Wertsteigerung zu rechnen. Ähnliche Altbauten in der näheren Umgebung wurden 2018 zu einem Kaufpreis von 1,2 Mio. € angeboten (annähernd gleiche Größe, identische Ausstattung, Denkmal AfA). Damit haben die Altbauten sich von einem „hohen Beleihungsrisiko“ zu einem wesentlichen Stabilisierungsfaktor der Wohnsinn Aachen GmbH entwickelt.

Die Altbauten Stephanstraße 22 und 24 bilden beispielhaft die derzeitige Entwicklung auf dem Immobilienmarkt am deutlichsten ab. Die veranschlagten Werte scheinen nicht objektiv, noch wirtschaftlich gerechtfertigt zu sein, sondern allein spekulative Gründe zu haben.

Damit hat die Wohnsinn Aachen GmbH ein wesentliches Ziel, gegen die spekulative Wohnungswirtschaft stabile und rentable Mietpreise zu generieren, erreicht.

Wertprobleme Neubau Stephanstraße 26

Ganz anders stellt sich die Situation für den Neubau der Wohnsinn Aachen GmbH dar. Hier sollten unter Bedingungen des sozialen Wohnungsbaus eine gemischte Bewohnerschaft einziehen können. Aus diesem Grund wurden ihm Neubau Wohnungen in verschiedenen Preislagen gebaut, so dass die Mieten zwischen 5,10 €/m² und 7,15 €/m² betragen.

Trotz hoher Investitionskosten (1,6 Mio. €) und einer hohen Energieeffizienz (Passivhaustechnik) stehen wir 2017 vor der paradoxen Situation, dass der Neubau mit seinen 732 m² Wohnfläche im Wert unter dem der Altbauten (mit einer geringeren Wohnfläche von 626 m²) zu stehen droht.

Wesentliche Ursache sind die sozial-gebundenen Mieten, die einen drastischen Wertverlust für den Neubau darstellen. So wurde 2008 der Neubau mit 931.000 € (§16 PfandBG) und 2013 mit 1,03 Mio. € (§16 PfandBG) bewertet, was eine Wertsteigerung von ca. 10 % darstellt. Es ist auch in der Folgezeit nicht zu erwarten, dass der Wert des Neubaus in ähnlicher Weise steigen wird, da hier die Mietpreisbindung durch die Sozialwohnungen ein exorbitantes privatwirtschaftliches Ergebnis verhindert.

Da zur damaligen Zeit die Energieeffizienz nur mit zusätzlichen Bankkrediten erreicht werden konnte, war allen Beteiligten klar, dass eine Erstrangigkeit der NRW-Bank zu dem Ergebnis führen musste, dass eine vollständige Absicherung im Grundbuch kaum möglich war. Die GLS-Bank im 2. Rang trug somit wesentlich zum Gelingen des sozialen Wohnungsbaus bei, obwohl die NRW Bank durch die vertraglichen Mietpreisfestlegung den Wert des Gebäudes drastisch senkte. Aus Sicht der Absicherung der Kredite machte zu dieser Zeit der Bau von Sozialwohnungen unter diesen Bedingungen keinerlei wirtschaftlichen Sinn, obwohl eine Rendite von fast 6% zu erzielen war.

Die Wohnsinn Aachen GmbH nimmt daher erfreut zur Kenntnis, dass sich innerhalb der NRW Bank die ideologischen Blockaden auflösen und sich ein wohnungswirtschaftliches Denken langsam durchsetzt. So reicht nun mehr der Förderkredit aus, ohne zusätzliche Bankverbindlichkeiten bauen zu können. Auch kann ein höherer Standard vorgesehen werden, weil die NRW-Bank im Rang hinter den weiteren notwendigen Bankverbindlichkeiten geht.

„Wert“ der Immobilien

Zum Wert der Immobilien gibt die Bilanz selbst keinerlei Auskunft. So sind unsere Anlagewerte (siehe Seite BA Seite 13) noch deutlich geprägt von den „Anfangsjahren“. Der „Buchwert“ des Neubaus ist mit 1.407.860 € immer noch sehr weit entfernt von dem, was selbst unter den aktuellen Bedingungen, auf dem „Markt“ zu erzielen wäre. Auch in diesem Vergleich zeigt sich die Erstrangigkeit der NRW Bank als wertvernichtend und ist letztlich ein Investitionshemmnis, da hier erhebliche Investitionsmittel gebunden werden.

Die Wohnsinn Aachen GmbH würde heute, selbst bei einer Steigerung der Baukosten um 30 % (seit Herstellung), zum Teil niedrigere Mieten erzielen können, ohne die Stabilität der GmbH zu gefährden und dies ohne die Mittel der NRW Bank in Anspruch nehmen zu müssen. Die Altbauten liegen mit ihrem aktuellen Buchwert von 445.623 € jedoch deutlich unterhalb des Marktwertes.

Noch deutlicher wird diese „Wertverschiebung“ bei den aktuellen Grundbuchbelastung. Das Grundbuch des Neubaus ist insgesamt mit 1.200.000 € belastet, wobei 520.000 € im ersten Rang für die NRW Bank gesichert sind. Damit liegt die Grundsuld des Neubaus **über** dem Wert des Wertgutachtens von 2013 mit 1.030.000 €. Im Gegensatz dazu sind auf den Grundbüchern des Altbau insgesamt 550.000 € beliehen und liegen damit drastisch **unterhalb** der Wertermittlung von 2013 mit 728.000 €.

Effekt des Niedrigenergiehaus

Wenden wir uns nun im Folgenden den Mieten des Wohnprojektes zu. Für Mieter ist weniger der Kaltmietpreis oder gar der „Wert“ der Immobilie von Belang, sondern die Warmmiete. Als die Wohnsinn Aachen GmbH ihre Häuser bezugsfertig stellte, war weniger von drastischen Kaltmietsteigerungen und „Betongold“ die Rede, sondern die rasanten Steigerungen der sogenannten „zweiten“ Miete.

Derzeit liegen die Mietpreise innerhalb der Wohnsinn Aachen GmbH für die Fördergruppe A bei 5,57 €/m², während die freifinanzierten Wohnungen einen Mietpreis von 7,15 €/m² erzielen.

Entgegen der üblichen Aufteilung zwischen Warmwasser und Heizung, in der oftmals der Aufwand für die Heizung mindestens 50 %, wenn nicht deutlich darüber liegt, ergibt sich in einem Ultraniedrigenergiehaus eine drastisch andere Verteilung. So ist der Aufwand für Warmwasser wesentlich höher als für die Heizung. Da der Verbrauch an Warmwasser sehr individuell ist (Anzahl der Personen, Jugendliche, etc.), lässt sich hier nur ein Näherungswert ansetzen. Im Laufe der Nebenkostenabrechnung hat sich ein Verhältnis von 65% für Warmwasser und 35% für Heizung eingespielt. Die folgende Tabelle zeigt eine solche Berechnung anhand der Nebenkostenabrechnung 2016.

	Gesamtpreis	Preis/Jahr	Preis/Monat	
Wärmekosten	2.884,56 €	3,92 €/m ²	0,33 €/m ²	
Verhältnis Warmwasser / Heizung			WW	HZ
			65 %	35 %
			0,21 €/m ²	0,12 €/m ²
WE mit 47 m ²				5,64 €
Aufwand Lüftungsanlage				3,00 €
Gesamtaufwand Heizung				8,64 €

Aus der Tabelle geht hervor, dass eine 47 m² große Wohnung eine monatliche Belastung von 5,64 € zum Beheizen der Wohnung benötigt. Der notwendige Aufwand für die Lüftungsanlage kann mit 3 € pro Monat veranschlagt werden. So dass der komplette Heizaufwand bei 8,64 € liegt. Damit zahlen die BewohnerInnen für den Fahrstuhl im Neubau einen höheren Betrag, als sie für die Wärmeherstellung aufbringen müssen. Die Kosten für den Fahrstuhl lagen 2016 bei 3.264 €, gegenüber 2.884 € für die Gasversorgung.

Ein wesentliches Ziel der Wohnsinn Aachen GmbH, stabile Gesamtmieten zu erzielen, ist damit grundsätzlich erreicht worden.

Mietstruktur

Wie sehr der Wert der Gebäude derzeit von der realen Ertragslage abgekoppelt ist, zeigt ein Vergleich der Mietstruktur innerhalb der Wohnsinn Aachen GmbH. Obwohl die Mieteinnahmen im Neubau um fast 96% über den Mieterlösen der Altbauten liegen, ist der Wert des Neubaus nur um 41% höher. Dies ist um so erstaunlicher, da der Neubau fast 70 % der grundpfandrechtlichen Kredite der Banken bindet.

Auf Grund der wirtschaftlichen Gegebenheiten zeigt sich eine Mietstruktur, die sich beim Neubau und Altbau deutlich von einander unterscheiden. So sind die Mieten im Neubau wesentlich geringer als im Altbau. Die Mietspreizung in der unteren Tabelle verdeutlicht dies. Angegeben sind hier die veranschlagten Mieten (auch wenn die Wohnungen nicht vermietet sind), während in der Spalte Mieteinnahme die realen Einnahmen

2017 abgebildet sind (siehe S. 15).¹

Gebäude (m ² Mietpreis)	von	bis	Mieteinnahme ohne BK
Altbau (je nach Ausstattung)	6,56 €	8,00 €	28.584,77 €
Altbau (Gästezimmer)		Selbstkostenpreis (Strom, Wärme Wasser)	
Altbau (Gruppenraum und Küche)		Selbstkostenpreis (Strom, Wärme, Wasser)	
Neubau	5,57 €	7,15 €	56.289,13 €
			84.873,90 €

Soziale Räume senken die Kosten

Wie die obige Tabelle darstellt, scheinen einige Räume einer unmittelbaren Verwertung entzogen zu sein. Die im Altbau vorgehaltenen Räume (Gästezimmer und Gruppenraum) zum Selbstkostenpreis, bilden jedoch einen konstruktiven Teil des Wohnprojektes. Sie erhöhten die Bereitschaft der BewohnerInnen im Neubau ihre individuellen Wohnraumansprüche drastisch zu reduzieren. Zugleich senkten sie die laufenden Kosten der individuellen Mietaufwendungen. Eine Folge war, dass nun mehr Menschen mit geringeren Wohnungsgrößen untergebracht werden konnten. Gerade die Beschränkungen des sozialen Wohnraumes (Paar max. 65 m², Paar mit Kind 80 m²) konnten so kompensiert werden und entsprechen daher der Lebenswirklichkeit der BewohnerInnen. Mietvertraglich sind die Gemeinschaftsräume dem Mehrheitsgesellschafter Wohnprojekt Wohnsinn e.V. überlassen, der damit die Bewirtschaftung und Organisation der Räume übernimmt.

Neben der sozialen Komponente, ist die Unterbringung der Gemeinschaftsräume in den Altbauten auch ein ökonomischer Faktor. So hätte die Integration der sozialen Räume im Neubau einen Mehraufwand von fast 250.000 € zusätzlichen Baukosten verursacht. Für diesen Preis sind die beiden Altbauten 2008 erworben worden, wobei wir gleichzeitig zusätzlichen Wohnraum (532 m²) erhalten haben.

¹ An dieser Stelle müssen wir uns entschuldigen. In den Lageberichten 2015 -2016 wurden Mietpreise angegeben, die zu keiner Zeit erreicht wurden. Versehentlich wurde einfach die gesamten Wohnfläche durch die Mieterlöse geteilt, so dass auch Wohnraum ohne Mieteinnahme in die Berechnung mit eingeflossen sind. Die obige Tabelle bildet die aktuellen gültigen Mietpreise ab, unabhängig von ihrer Vermietung.

Darstellung des Geschäftsverlaufs

Zum Geschäftsverlauf und zur Lage der Gesellschaft wird im Einzelnen ausgeführt:

Die Ertragslage

Als Ertragslage wird das Jahresergebnis unter Abzug aller Kosten bezeichnet. Zusätzlich werden die Abschreibungen auf die Gebäude (Neubau 2%, Altbau 2,5% und Denkmal AfA) als Kostenfaktor abgezogen. Das Jahresergebnis bildet dabei jenen Betrag, der von der Wohnsinn Aachen GmbH zu versteuern ist. Auf Grund von Verlustvorträgen aus den vorherigen Wirtschaftsjahren fallen dieses Jahr jedoch keine Steuern an. Die Ertragslage gibt keinerlei Auskunft über die wirtschaftliche Entwicklung und Stabilität der Wohnsinn Aachen GmbH. So ist das Jahresergebnis zwar um 11.002 € gestiegen, die Abschreibungen um 8.898 € (Aktivierung der Denkmal AfA) erhöht, ohne dass sich dies auf die liquiden Mittel ausgewirkt hat.

Daher haben wir zusätzlich den Kassenbestand (auch liquide Mittel genannt) angegeben. Aus diesem Kassenbestand ist ersichtlich, dass im Jahr 2017, wie auch 2015 und 2016 keine substantiellen Rücklagen gebildet wurden. So erreicht der Kassenbestand den niedrigsten Wert seit Bestehen der Wohnsinn Aachen GmbH.

	2017	2016
Jahresergebnis vor Abschreibung	54.757,42 €	43.735,32 €
Abschreibung	-42.041,27 €	-33.143,51 €
Jahresergebnis nach Abschreibung	12.716,15 €	10.591,81 €
Kassenbestand zum Bilanzstichtag	20.455,15 €	23.127,12 €

Entwicklung der Mieterlöse der WOHNSINN-AACHEN GmbH

Unter Berücksichtigung sämtlicher Erlöse (Miet- und sonstige Erlöse) und sonstiger Aufwendungen für Materialeinsatz sowie Fremdleistungen ergibt sich für das Geschäftsjahr 2017 folgende Gegenüberstellung (vor Abschreibung): Diese Tabelle ist westlich aussagekräftiger, weil hier auch die Tilgung der Kredite mit eingerechnet wird. Denn die Ertragslage gibt keinerlei Kenntnis, ob es der GmbH gelingt ihre Tilgungsverpflichtungen auch nachzukommen.

	2017	2016
1. Erlöse	142.507,99 €	139.816,53 €
2. Aufwand	87.750,57 €	96.081,21 €
3. Rohertrag	54.757,42 €	43.735,32 €
4. Kredittilgung		
- Anleihen	15.815,26 €	81.185,38 €
- Bankdarlehen	27.585,00 €	-119.388,97 €
- Summe	43.400,26 €	-38.203,59 €
5. Nettogewinn	11.357,16 €	

Der Nettogewinn von 11.357 € zeigt, dass die Wohnsinn Aachen GmbH zu keiner Zeit Gefahr lief, ihre Kreditverpflichtungen nicht erfüllen zu können. Auch für das Jahr 2018 wird es in dieser Hinsicht keinerlei Probleme geben.

Prognose und Ziele

Für das Jahr 2018 ist das Ziel, eine substantielle Konsolidierung der GmbH. So werden wir versuchen die liquiden Mittel auf den notwendigen Betrag von 45.000 € erhöhen. Darüber hinaus muss eine allgemeine Revision der Nebenkosten durchgeführt werden, da die vorherige Geschäftsführung den Mietern Kosten in Rechnung gestellt hat, der keinerlei Rechnungen oder Belastungen zu Grunde lagen.

Exkurs: Normalwirtschaftliche Betrachtung

Im folgenden wollen wir ein kleines Experiment wagen, dass die wirtschaftliche Stabilität und Rentabilität der Wohnsinn Aachen GmbH verdeutlichen soll. Der oftmals ideologisch geprägte Vorwurf gegenüber Wohnprojekten ist ihre verminderte Profitabilität. Aus diesem Grund haben wir im Folgenden eine Renditeberechnung aufgestellt, wie sie in der normalen privatwirtschaftlichen Wohnungswirtschaft anzutreffen ist.

Dazu müssen wir jedoch die besondere Finanzierung der Wohnsinn Aachen GmbH in eine wirtschaftliche Normalform bringen. Das Ungewöhnliche an der Finanzstruktur der Wohnsinn Aachen GmbH ist, dass ihr Eigenkapital durch sogenannte *Direktkredite* aufgebracht wird. Diese Direktkredite verhalten sich im täglichen(!) wirtschaftlichen Betrieb, wie das klassische Eigenkapital einer normalen GmbH.

So können weder Zinsen noch Kreditbeträge der Direktkredite ausgezahlt werden, wenn mit dieser Auszahlung eine spätere Zahlungsunfähigkeit der Wohnsinn Aachen GmbH droht. Die Direktkredite schützen das Hausprojekt also vor der Insolvenz und wirken nicht erst in der Insolvenz. *Insoweit verhalten sich die Direktkredite nach dem Insolvenzrecht, wie Eigenkapital.* Wohnsinn Aachen hatte daher auch den Begriff „*eigenkapitalähnlich*“ zur Charakterisierung der privaten Direktkredite entwickelt.

Die folgende Tabelle zeigt nun beispielhaft, wie sich die Wohnsinn Aachen GmbH unter normalen privatwirtschaftlichen Eigentumsbedingungen verhalten würde.

Es wird hierbei davon ausgegangen, dass

- A. Alle Direktkredite sind gleich Eigenkapital (422.372,42 €)
- B. Alle Zinsen der Direktkredite sind gleich Gewinnausschüttung
- C. Tilgung der Direktkredite sind gleich Gewinnausschüttung
- D. Stammkapital beträgt 45.000 €

Damit ergibt sich eine „Eigenkapitalquote“ von ca. 24,65 %, wie sie auch in der Wohnungswirtschaft üblich ist. Die folgende Tabelle errechnet die Eigenkapitalrendite aus. Zusätzlich wird die im Wohnprojekt geleistete Selbsthilfe bei der Verwaltung dem Aufwand hinzugerechnet, da diese im Normalfall auch bezahlt wird. Alle Werte deuten darauf hin, dass die Wohnsinn Aachen GmbH gegenüber normalen wohnungswirtschaftlich Betrieben überdurchschnittliche Renditen erzielt.

Die Tabelle deutet aber auch an, wie sicher das Wohnprojekt ist, das es sich bei den Direktkrediten nur um einen bedingten Auszahlungsanspruch handelt. Die Wohnsinn Aachen GmbH ist weit davon entfernt in finanzielle Schwierigkeiten zu geraten.

Ergebnis 2017	
Erlöse	142.507,99 €
Aufwand (ohne DK Zinsen)	73.978,44 €
Selbstverwaltung (20 Wohneinheiten)	-7.500,00 €
Bruttogewinn (vor Tilgung und vor Abschreibung)	66.478,44 €
Kredittilgung Banken	27.585,00 €
Nettogewinn (nach Tilgung und vor Abschreibung)	38.893,44 €
Rendite 1 Brutto	13,94 %
Rendite 2 Netto	8,15 %

Während die Nettorendite, einen überdurchschnittlichen Satz erreicht, ist die hohe Bruttorendite, wohl überraschend. Leider ist durch die erstrangige Blockade der NRW Bank im Grundbuch, frühestens in 13 Jahre (Ende der Mietbindung) möglich, diese wieder produktiv einzusetzen.

Anlagen

Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2017 wurde nach den handelsrechtlichen Vorschriften erstellt. Die Gliederung der Bilanz wurde gemäß den entsprechenden Gliederungsvorschriften des Handelsgesetzbuches vorgenommen.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Die Gesellschaft weist zum Abschlussstichtag die Größenmerkmale einer kleinen Kapitalgesellschaft gemäß § 267 HGB auf.

Angabe zur Bilanzierung und Bewertung einschließlich der Vornahme steuerrechtlicher Maßnahmen

Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt und soweit ausnutzbar um planmäßige Abschreibungen vermindert.

Die Gebäude Stephanstraße 22 und 24 sind vor 1925 erbaut. Aus § 7 und § 7i EstF ergibt sich eine AfA von 2,5 % jährlich für die Gebäude und eine AfA für die Sanierungsmaßnahmen von 9 % über 8 Jahre und 7 % über 4 Jahre.

Forderungen auf Lieferungen und Leistungen sind zum Nennwert bilanziert.

Verbindlichkeiten sind zum Rückzahlungsbetrag gemäß § 253 Abs.1 Satz 2 HGB angesetzt.

Die Bilanz der Wohnsinn Aachen GmbH 2017

Aktiva in €

Zum 31. Dezember 2017 (bzw. 31. Dezember 2016)

	2017	2016
A. Anlagevermögen		
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke. Grundstücksgleiche Rechte und Bauten	1.842.494,41	1.875.519,99
Grundstückswerte eigener bebauter Grundstücke, Stephanstraße 22	62.943,66	62.943,66
Grundstückswerte eigener bebauter Grundstücke, Stephanstraße 24	73.890,39	73.890,39
Grundstückswerte eigener bebauter Grundstücke, Stephanstraße 26	185.332,04	185.332,04
Wohnbauten, Stephanstraße 22	170.056,32	165.716,66
Wohnbauten, Stephanstraße 24	138.743,56	148.216,27
Wohnbauten, Stephanstraße 26	1.211.528,44	1.239.420,97
3. Andere Anlagen. Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.579,34	1.669,21
Betriebsausstattung	3.167,02	1.387,79
Geringwertige Wirtschaftsgüter	412,32	281,42
Summe II. Sachanlagen	1.846.073,75	1.877.189,20
III. Finanzanlagen		
3. Beteiligungen	28.692,45	22.851,06
Genossenschaftsanteile der GLS-Bank zum langfristigen Verbleib	17.400,00	17.400,00
Stille Beteiligung der Solidarfond GmbH zum langfristigen Verbleib	11.292,45	5.451,06
Summe III. Finanzanlagen	28.692,45	22.851,06
Summe A. Anlagevermögen	1.874.766,20	1.900.040,26
B. Umlaufvermögen		
1. Forderung und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.009,66	7.199,11
Miet- und NK-Forderungen	2.009,66	7.199,11
4. sonstige Vermögensgegenstände	38,18	38,18
Forderungen aus entrichteten Steuern (KEST, STOLZ)	38,18	38,18
Summe II. Forderung und sonstige Vermögensgegenstände	2.047,84	7.237,29
IV. Kassenbestand. Guthaben b. Kreditinstituten. Postgiro	20.455,31	23.127,12
GLS-Bank Tagesgeldkonto 4010078600	7,87	7,87
GLS-Bank Girokonto 4010078601	4.002,29	7.237,76
GLS-Bank Tagesgeldkonto 4010078602	2,65	2,65
GLS-Bank Girokonto 4010078603	16.442,50	15.878,84
Summe B. Umlaufvermögen	22.503,15	30.364,41
Summ Aktiva	1.897.269,35	1.930.404,67

Passiva in €

Zum 31. Dezember 2017 (bzw. 31. Dezember 2016)

	2017	2016
A. Eigenkapital		
I. Kapital		
Gezeichnetes Kapital		
Gezeichnetes Kapital Wohnprojekt Wohnsinn eV	12.600,00	12.600,00
Gezeichnetes Kapital Mietshäuser Syndikat GmbH	12.400,00	12.400,00
Variables Kapital		
Gesellschafter-Darlehen Wohnprojekt Wohnsinn eV		600,00
Equity Mezzanine Kapital	20.000,00	20.000,00
Summe I. Kapital	45.000,00	45.600,00
IV. Gewinn- und Verlustvortrag	-12.886,07	-23.477,88
Verlustvortrag vor Verwendung	-12.886,07	-23.477,88
V. Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	12.918,31	10.591,81
Summe A. Eigenkapital	45.032,24	32.713,93
D. Verbindlichkeiten		
1. Anleihen	422.372,42	438.187,68
Direktkredite, nachrangig	422.372,42	438.187,68
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.429.144,69	1.456.729,69
Verbindlichkeiten geg. Kreditinstituten Restlaufzeit > 5 Jahre WFA6902502969	413.286,10	415.571,92
Verbindlichkeiten geg. Kreditinstituten Restlaufzeit > 5 Jahre WFA6902502977	71.973,12	72.371,19
Verbindlichkeiten geg. Kreditinstituten Restlaufzeit > 5 Jahre GLS4010078620	615.356,46	630.535,29
Verbindlichkeiten geg. Kreditinstituten Restlaufzeit > 5 Jahre GLS4010078621	328.529,01	338.251,29
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen u Leistungen		2.773,37
Verbindlichkeiten aus Mietvorauszahlungen und Lieferungen und Leistungen		2.773,37
8. sonstige Verbindlichkeiten	720,00	
Durchlaufende Posten	720,00	
Summe Passiva	1.852.237,11	1.897.690,74

Gewinn und Verlust Rechnung in €

	2017	2016	
Umsatzerlöse		142.507,99	137.559,27
Mieterlöse Stephanstraße 22	23.213,04		19.777,62
Mieterlöse Stephanstraße 24	26.271,73		22.881,60
Mieterlöse Stephanstraße 26	56.289,13		56.087,11
Nebenkostenvorauszahlung Stephanstraße 22	7.675,79		5.252,21
Nebenkostenvorauszahlung Stephanstraße 24	9.932,62		9.227,49
Nebenkostenvorauszahlung Stephanstraße 26	19.125,68		24.333,24
Sonstige betriebliche Erträge		1.639,91	1.899,81
Sonstige Erträge unregelmäßig	1.639,91		1.899,81
Abschreibungen		-42.041,27	-33.143,51
Abschreibung auf Sachanlagen	-200,00		-200
Abschreibung auf Gebäude	-41.841,27		-32.907,10
Abschreibung auf Sammelposten GWG			-36,41
Andere betriebl. Aufwendungen			
Raumkosten		-36.736,20	-34.238,24
Heizung (ISTA)	-1.141,08		-581,30
Fernwärme	-8.199,93		-7.425,99
Strom	-7.576,19		-6.103,69
Gas	-2.348,63		-2.952,51
Wasser	-3.225,77		-3.233,07
Abwasser, Entwässerung	-4.624,93		-4.233,03
Aufzug	-2.897,06		-3.264,61
Straßenreinigung	-1.617,00		-1.617,00
Müllabfuhr	-1.867,76		-1.656,00
Versicherungen für Gebäude	-3.237,85		-3.171,04
Versicherungen, Beiträge und Abgaben		-1.886,44	-841,64
Beiträge	-1.886,44		-841,64
Reparaturen und Instandhaltungen		-801,02	-1.052,59
Reparatur / Instandhaltung Stephanstraße 22			-107,95
Reparatur / Instandhaltung Stephanstraße 24			-126,72
Reparatur / Instandhaltung Stephanstraße 26	-563,02		-817,92
Reparaturen, Instandhaltung andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattungen	-238,00		
Verschiedene betriebliche Kosten		-5.252,75	-6.365,26
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-753,90		
Porto	-14,00		-2,85
Telefax und Internetkosten	-478,80		-478,80
Bürobedarf	-63,00		-177,52
Rechts- und Beratungskosten	-3.777,85		-4.452,55
Buchführungskosten			-315,67
Nebenkosten des Geldverkehrs	-165,20		-937,87
Summe Andere betriebl. Aufwendungen		-44.676,41	-42.497,73
Sonstige betriebl. Aufwendungen		-203,04	-4.386,21
Sonstige Aufwendungen unregelmäßig	-203,04		-4.386,21
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		348,00	35 7, 45
Zins- und Dividendenerträge	348,00		357,45
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-41.432,13	-45.862,15
Zinsaufwendungen für Direktkredite	-13.772,13		-16.023,18



Zinsaufwendungen für Bankkredite	-26.358,75		-27.236,47		
Kreditprovisionen und Verwaltungskostenbeiträge	-1.301,25		-2.602,50		
Summe Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeiten		16.143,05		13.926,93	
Sonstige Steuern		-3.426,90		-3.335,12	
Grundsteuer	-3.335,12		-3.335,12		
Steuerzahlung – sonst. Steuern (KEST, STOLZ)	-91,78				
Jahresüberschuss		12.716,15		10.591,81	