

Lagebericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2013

Gesamtwirtschaftliche Entwicklung 2013¹

Das im ersten Halbjahr 2013 etwas erhöhte Tempo der weltwirtschaftlichen Expansion dürfte in der zweiten Jahreshälfte und auch im Jahr 2014 gehalten werden. Die zu beobachtende Verbesserung der Stimmung hat wohl auch fundamentale Ursachen: Manches, was seit der Finanzkrise die wirtschaftliche Aktivität belastet hat, verliert langsam an Bedeutung.

Die Notenbanken aller großen fortgeschrittenen Volkswirtschaften haben angekündigt, im nächsten Jahr auf expansivem Kurs zu bleiben. Schwerer ist es vorherzusagen, wann aus Sicht der Notenbanken die Zeit kommt, eine behutsame Rücknahme des geldpolitischen Expansionsgrades einzuleiten.

Die reale Wirtschaftsleistung im Euroraum nahm im zweiten Quartal 2013 erstmals seit anderthalb Jahren wieder zu. Sie stieg um 0,3 Prozent gegenüber der Vorperiode, nachdem sie in den sechs vorangegangenen Quartalen um insgesamt 1,3 Prozent zurückgegangen war.

Die Verbesserung der Konjunktur ist zu einem guten Teil auf die Außenwirtschaft zurückzuführen. Die Ausfuhren nahmen im zweiten Quartal deutlich zu, und trotz anziehender Importnachfrage stiegen auch die Nettoexporte des Euroraums. Allerdings legte auch die Binnennachfrage leicht zu, und zwar zum ersten Mal seit zwei Jahren. Der private Konsum und die Bruttoanlageinvestitionen wurden geringfügig ausgeweitet.

Die Stimmungsindikatoren deuten auf eine allmähliche konjunkturelle Erholung im Euroraum hin. Im Dienstleistungsbereich und vor allem unter den Verbrauchern ist die Zuversicht deutlich gestiegen. In der Bauwirtschaft ist es noch zu keinem Stimmungsschwung gekommen, und die Industrieproduktion stagniert weiterhin. Vor diesem Hintergrund dürfte die Konjunkturerholung mäßig ausfallen.

Daten (2013 /2014 geschätzt)	2011	2012	2013	2014
Reales Bruttoinlandsprodukt	+ 1,6 %	- 0,7 %	- 0,4 %	+ 0,9 %
Verbraucherpreise	+ 2,7 %	+ 2,5 %	+ 1,4 %	+ 1,6 %
Arbeitslosenquote	10,2 %	11,4 %	12,2 %	12,3 %

Die deutsche Wirtschaft hat sich im Jahresdurchschnitt 2013 insgesamt als stabil erwiesen. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war um 0,4 % höher als im Vorjahr. In den beiden vorangegangenen Jahren war das BIP kräftiger gestiegen. Hier wirkten sich offensichtlich die anhaltende Rezession in einigen europäischen Ländern und eine gebremste weltwirtschaftliche Entwicklung belastend aus. Die starke Binnennachfrage konnte dies nur bedingt kompensieren.

Der sonst so robuste deutsche Außenhandel büßte im Jahresdurchschnitt 2013 angesichts eines weiterhin schwierigen außenwirtschaftlichen Umfelds an Dynamik ein: Deutschland exportierte preisbereinigt zwar insgesamt 0,6 % mehr Waren und Dienstleistungen als ein Jahr zuvor. Gleichzeitig stiegen die Importe aber um 1,3 %. Die Differenz zwischen Exporten und Importen - der Außenbeitrag- bremste dadurch mit einem negativen Beitrag von - 0,3 Prozentpunkten das BIP-Wachstum 2013.

Die führenden Wirtschaftsforschungsinstitute gehen in ihrem Herbstgutachten 2013 davon aus, dass sich die deutsche Wirtschaft am Beginn eines Aufschwungs befindet. Für den Jahresdurchschnitt 2014 erwarten die Institute einen Zuwachs des Bruttoinlandsprodukts um 1,8 %.

¹ Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose: Konjunktur zieht an -Haushaltsüberschüsse sinnvoll nutzen- Herbst 2013

Daten preisbereinigt ²	2011	2012	2013
Bruttoinlandsprodukt	+ 3,3 %	+ 0,7 %	+ 0,4 %
Private Konsumausgaben	+ 2,3 %	+ 0,8 %	+ 0,9 %
Konsumausgaben des Staates	+ 1,0 %	+ 1,0 %	+ 1,1 %
Ausrüstungsinvestitionen	+ 5,8 %	- 4,0 %	- 2,2 %
Bauinvestitionen	+ 7,8 %	- 1,4 %	- 0,3 %

Die Arbeitslosenquote ist konstant geblieben. Im Dezember 2013 gab es in Deutschland rund 2.8473.000 Arbeitslose, dieses ist ein Zugang von 33.000 im Vergleich zum Vorjahr. Die Arbeitslosenquote betrug im Dezember 2013 6,7 %.

Der Aufschwung hinterließ nur geringe Spuren bei der Vermietung. Die Vermietungssituation hat sich weiter entspannt. Bei der Nachfrage gilt immer noch, dass sich der Markt zu einem Mietermarkt gewandelt hat, d.h. das Angebot an freien Wohnungen ist größer als die Nachfrage. Deutlich negativ bemerkbar machen sich die gestiegenen Energie- und Betriebskosten, welche die Gesamtmiete steigen ließen.

Bewirtschaftung unserer Wohnungen

Unsere Genossenschaft bewirtschaftete zum Bilanzstichtag 31.12.2013 insgesamt 44 Häuser mit 269 Wohnungen, 1 gewerbliche Einheit, 145 Garagen und 1 Werkstattgebäude. Davon sind 20 Wohnungen öffentlich gefördert (preisgebunden) und 249 Wohnungen frei finanziert.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung haben sich gegenüber dem Vorjahr per Saldo um fast 34.000,- € vermehrt. Im Wesentlichen war dies eine Folge der um etwa 25.000,- € höheren Erlöse aus Sollmieten und den um über 18.000,- € gestiegenen abgerechneten Umlagen. Dem gegenüber standen etwas über 9.000,- € höhere Erlösschmälerungen.

Während die Branche über Wohnungsleerstand klagt, musste unsere Genossenschaft meistens nur kurzfristigen Leerstand wegen Vermietungsschwierigkeiten verzeichnen. Die Nachfrage nach Wohnraum ist im Vergleich zum vorherigen Jahr weiterhin gestiegen. Insbesondere die Nachfrage nach energetisch sanierten Objekten ist deutlich gestiegen.

Wir setzten bei den Bemühungen um neue Mieter weiterhin auf unsere Internetseite, die durch unsere Mitarbeiterin Frau Kaiser stetig ausgebaut wird.

Insgesamt wurden im Geschäftsjahr 25 Wohnungen neu vermietet. Davon waren 6 Vermietungen interne Umzüge innerhalb unseres Bestandes. Im Vorjahr wurden 29 Wohnungen neu vermietet (einschließlich interner Umzüge).

Erlösschmälerungen entstanden bei freigewordenen Wohnungen, die vor der Neuvermietung modernisiert wurden und bei freigewordenen Wohnungen, die vom Vorstand nicht sofort vermietet werden konnten. Die Erlösschmälerungen aus Sollmieten betragen im Geschäftsjahr 31.741,80 € (davon bedingt durch Energetische Sanierung der Häuser Eifelstr. 112+114: 4.785,- €; Modernisierungen: 17.874,70 €; Vermietungsschwierigkeiten: 9.082,10 €). Im Jahr davor haben die Erlösschmälerungen 23.274,01 € betragen. Auf leer stehende Wohnungen entfielen anteilige Betriebs- und Heizkosten in Höhe von 6.340,69 €.

² Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 16/14 v. 15.01.2014

In den Bestand der Genossenschaft wurde im Jahr 2013 fast 920.000,- € investiert. Darunter entfallen auf die Instandhaltung unseres Wohnungsbestandes rund 178.000,- €. In dieser Summe sind enthalten:

1. Erhaltungsaufwendungen im Rahmen der Baumaßnahme Eifelstr. 112+114 in Höhe von 27.402,30 €. Die Gesamtkosten für das Projekt am Stichtag 31.12.2013 lagen bei 605.957,61 €. Im Rahmen dieser Baumaßnahme wurden die Häuser energetisch saniert und es wurden Balkone angebaut. Im Zusammenhang dieser Baumaßnahme wurde eine Wohnung kernsaniert und drei Badezimmer wurden erneuert.
2. Modernisierung von 5 Wohnungen und 1 Badezimmer (davon 1 Whg. barrierefrei), was Instandhaltungskosten in Höhe von 16.602,63 € verursacht hat. Insgesamt verursachten die Modernisierungen Kosten in Höhe von 196.058,24 €. Im Rahmen der Wohnungsmodernisierungen werden die vorhandenen Einrichtungen wie Elektro- und Sanitärausstattung, Zimmer- und Etagentüren, teilweise Fenster, Fliesen und Heizanlagen erneuert.

Bau- und Modernisierungstätigkeiten 2014

Nach Möglichkeit werden alle freiwerdenden Wohnungen vor einer Neuvermietung modernisiert, sofern deren Ausstattung nicht mehr den heutigen Erfordernissen entspricht. Vor allem werden die Wohnungen für den Einbau von Wasserzweischenzählern vorgesehen. Falls der Zugang der Wohnungen es möglich macht, werden entsprechende Wohnungen barrierefrei umgebaut.

Der erste Bauabschnitt in der Siedlung Merscheid wird abgeschlossen. Die geschätzten Kosten für den ersten Bauabschnitt liegen bei ca. 700.000,- €.

Als weitere kleine Maßnahme soll am Haus Dunkelnberger Str. 1 die Fassade neu gestrichen werden und das Dach der Häuser Dunkelnberger Str. 7+9 erneuert werden.

Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme 2013 hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 319.801,49 € auf 12.292.449,50 € vermehrt. Dabei bilden die Sachanlagen - im Wesentlichen Grundstücke mit Wohnbauten - auf der Aktivseite die größte Bilanzposition. Das Anlagevermögen hat sich bei Zugängen in Höhe von 741.893,06 € (hauptsächlich Modernisierung der Häuser Eifelstr. 112+114 + Wohnungsmodernisierungen) und Abschreibungen in Höhe von 375.211,42 € (im Wesentlichen Abschreibungen auf Wohngebäude) per Saldo um 371.464,58 € vermehrt.

Die Finanzierung der Sachanlagenzugänge erfolgte durch Eigen- und Fremdmittel.

Das Umlaufvermögen hat sich im Wesentlichen durch die Verminderung der sonstigen Vermögensgegenstände (Teilschulderlass der KfW) um insgesamt 51.663,09 € vermindert.

Das Eigenkapital wurde durch Zuweisung eines Betrages in Höhe von 1.933,60 € aus dem Bilanzgewinn 2012, durch die Einstellung von 168.000,- € in die Bauerneuerungsrücklage und 21.000,- € in die gesetzliche Rücklage gesteigert. Der Jahresüberschuss beträgt 205.010,80 €. Der ausgewiesene Bilanzgewinn beträgt 16.010,80 €.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten veränderten sich im Geschäftsjahr durch die Aufnahme neuer Mittel im Rahmen der Baumaßnahme Eifelstr. 112+114 und des Ankaufs des Grundstücks Neu-Löhdorf in Höhe von 780.000,- €, einem Teilschulderlass der KfW von 58.125,- € und geleisteter Tilgungen auf Dauerfinanzierungsmittel in Höhe von 244.469,06 €. Stichtagsbezogen besteht noch eine

Verbindlichkeit gegenüber der WFA in Höhe von 4.263,96 €, da die Rate für die Annuität für das zweite Halbjahr 2013 erst im Januar 2014 eingezogen wurde. Insgesamt vermehrten sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten per Saldo um 487.997,78 €.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen verminderten sich um 407.044,99 €. Grund dafür ist der Wegfall der Verbindlichkeit für den Ankauf des Grundstücks Neu-Löhdorf, bei welchem der Kaufpreis im Jahr 2013 gezahlt wurde.

Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse sind geordnet. Die Zahlungsfähigkeit war im Berichtszeitraum uneingeschränkt gegeben und ist auch weiterhin gewährleistet.

Übersicht der finanziellen Leistungsindikatoren:

Kennzahlen	in	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005
Eigenkapitalquote	%	39,7	38,9	38,9	40,5	39,8	40,8	39,5	44,4	44,6
Eigenkapitalrentabilität	%	4,2	4,2	3,2	1,4	0,5	4,2	-1,2	-2,2	-5,9
Cashflow	T€	580	532	523	437	382	479	342	197	33
Durchschnittliche Miete	€/qm	6,25	6,14	6,09	6,06	6,01	5,93	5,80	5,78	5,68
Instandhaltungskosten	€/qm	0,97	1,17	1,28	1,68	1,88	1,24	1,84	2,56	3,56
Fluktuationsquote	%	9,2	10,7	11,8	10,7	10,7	9,2	16,0	8,9	12,0
Leerstandquote	%	3,32	2,21	1,11	0,74	2,60	2,97	2,2	2,95	1,1
davon maßnahmebedingt	%	2,58	1,85	1,11	0,74	1,48	1,49	0,74	0,74	0

Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2013 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2013	2012
	T€	T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	1.634	1.601
Bestandsveränderungen	2	18
Andere aktivierte Eigenleistungen	8	3
Gesamtleistung	1.644	1.622
Andere betriebliche Erträge	1	3
Betriebsleistung	1.645	1.625
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	583	615
Personalaufwand	143	139
Abschreibungen	375	393
Andere betriebliche Aufwendungen	53	52
Zinsaufwand	236	237
Gewinnunabhängige Steuern	53	52
Aufwendungen für die Betriebsleistung	1.443	1.488
Betriebsergebnis	202	134
Finanzergebnis	0	0
Neutrales Ergebnis	3	62
Gesamtergebnis vor Ertragssteuern	205	196
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0	0
Jahresüberschuss	205	196

Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind, haben sich bis zum Zeitpunkt der Lageberichterstattung nicht ergeben.

Risikobericht

Unser Risikomanagementsystem wird weiterhin ausgebaut. Ein Grundsystem ist installiert, dieses wird noch weiterhin mit Daten und Zahlen überarbeitet und vervollständigt. Die Bestandsaufnahme ist abgeschlossen.

Der Wohnungsbestand setzt sich wie folgt zusammen:

Siedlung Ohligs: 40 Wohneinheiten, davon sind 28 Wohnungen bereits (teil-) modernisiert.

Siedlung Wald: 13 Wohneinheiten, davon ist 4 Wohnungen teilmodernisiert.

Friedenstr. 118-130b: 118 Wohneinheiten, davon sind 106 Wohnungen bereits (teil-) modernisiert.

Siedlung Merscheid: 32 Wohneinheiten, davon sind 30 Wohnungen bereits (teil-) modernisiert.

Die anderen Objekte sind neueren Baujahrs und müssen noch nicht saniert werden. Lediglich gewisse Anpassungen an den heutigen Standard müssen durchgeführt werden. Daraus lässt sich ableiten, dass mittelfristig gesehen noch 35 Wohnungen saniert werden müssen. Dieses wird voraussichtlich Kosten in Höhe von etwa 1,2 Millionen Euro verursachen.

Risiken der künftigen Entwicklung:

Die Altersstruktur unserer Mieter ist in den vergangenen Jahren zwar gesunken, ist aber immer noch relativ hoch, was in den kommenden Jahren zu einer höheren Fluktuationsquote führen könnte. Bedingt durch diese Umzüge, aber auch durch das zunehmende Angebot an freien Wohnungen, kann es tendenziell zu einem Anstieg der Wohnungsleerstände mit den damit verbundenen Erlösschmälerungen kommen. Infolge der sinkenden Zahlungsmoral muss mit Forderungsausfällen gerechnet werden. Außerdem werden sich die steigenden Energiekosten und städtischen Abgaben in höheren Betriebskosten niederschlagen, was sich negativ auf die Vermietung von nicht energetisch sanierten Häusern auswirken wird.

Bestandsgefährdende Entwicklungen sind nicht zu erkennen. Gravierende Risiken, die die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage negativ beeinflussen können, sind zur Zeit nicht erkennbar.

Chancen der künftigen Entwicklung:

Die oben genannte neue Marktlage bietet auch Chancen. Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels werden wir noch weitere spezielle Wohnungsangebote für ältere Bevölkerungsgruppen anbieten, um die Mieter noch länger an unsere Genossenschaft binden zu können und auch neuen Mietern in einem höheren Alter passenden Wohnraum anzubieten.

Durch die wärmeenergetische Sanierung unserer Häuser wirken wir den steigenden Energiekosten entgegen, was sich bisher positiv auf die Vermietung auswirkt.

Außerdem ist es uns gelungen ein an unsere Siedlung Friedenstr. angrenzendes Grundstück zu erwerben, auf dem mittelfristig gesehen neue Wohnungen entstehen können.

Des Weiteren werden wir auch in Zukunft weiter mit den Vorteilen einer Genossenschaft werben und uns damit von gewerblichen Vermietern abheben.

Finanzinstrumente

Besondere Finanzinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte sind nicht zu verzeichnen. Bei den zur Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich

überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen mit Laufzeiten zwischen 1 und 10 Jahren. Bei den Darlehen mit einer Laufzeit von einem Jahr endet 2014 die Zinsbindung. Eine Anschlussfinanzierung wird durchgeführt. Die Zinsentwicklung wird beobachtet, insbesondere im Zusammenhang mit den in den nächsten Jahren auslaufenden Zinsbindungsfristen.

Von Terminoptions- oder Swapgeschäften wird unter Risikoaspekten kein Gebrauch gemacht.

Prognosebericht

Aus den wirtschaftlichen Daten lässt sich ableiten, dass unser Immobilienbestand auf Grund seines technischen Zustandes und der Gegebenheiten bzw. der Lage voraussichtlich auch künftig nachgefragt wird, so dass die Chancen bestehen, im Rahmen der Entwicklung des Mietenspiegels auch künftig moderate Mietanpassungen vornehmen und damit die Jahresergebnisse stabilisieren zu können.

Durch unsere Investitionen in Modernisierungen und Instandhaltungen in der Größenordnung von 550 T€ in 2012, 900 T€ in 2013 und etwa 400 T€ in 2014 werden wir unsere Marktposition und einen dauerhaften Mittelrückfluss sichern. Als latente Risiken werden die allgemeine wirtschaftliche Entwicklung mit hohen Arbeitslosenzahlen sowie die teilweise geringer werdenden verfügbaren Nettoeinkommen gesehen. Den Risiken aus der Altersstruktur unseres Wohnungsbestandes und der Mieter versuchen wir durch zeitgemäßes Auftreten am Markt unter Nutzung der neuen Medien und durch die technische Ausstattung unserer Wohnungen auch bei Mieterwechseln und im Übrigen durch Modernisierungen entgegenzuwirken.

Zusammensetzung von Vorstand und Aufsichtsrat

Im Jahr 2013 änderte sich die Zusammensetzung von Vorstand und Aufsichtsrat wie folgt:

Vorstand:

Keine Änderung

Aufsichtsrat:

Bert Spermhake bis 21.06.2013

Dank für Mitwirkung und Mithilfe

Wir danken allen Mitgliedern und Hausgemeinschaften, die durch die Pflege und Eigeninitiative zur Erhaltung der Anlagen und Einrichtungen unseres Wohnungsbestandes beigetragen haben.

Solingen, 02. April 2014

GEMEINNÜTZIGE BAUGENOSSENSCHAFT
„EIGENHEIM“ eG

Der Vorstand:

Hans-Joachim Fischer, Renate Reddmann, Oliver Sloat

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2013

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

der:

Gemeinnützige Baugenossenschaft

"Eigenheim" eG

Friedenstraße 112

42699 Solingen

1. Bilanz zum 31. Dezember 2013

Aktivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Software		3.968,94	6.370,44
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	11.308.766,01		10.913.186,69
Grundstücke mit anderen Bauten	0,51		0,51
Grundstücke ohne Bauten	471.397,54		470.096,54
Betriebs- und Geschäftsausstattung	15.795,72		15.084,77
Bauvorbereitungskosten	0,00	11.795.959,78	23.725,19
Anlagevermögen insgesamt		11.799.928,72	11.428.464,14
Umlaufvermögen			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	431.328,64		428.929,74
Andere Vorräte	4.034,10	435.362,74	3.927,00
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	11.556,87		18.886,44
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	12.011,91		0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	0,00	23.568,78	58.131,28
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		33.589,26	34.309,41
Bilanzsumme		<u>12.292.449,50</u>	<u>11.972.648,01</u>

1. Bilanz zum 31. Dezember 2013

Passivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	20.584,46		22.623,60
der verbleibenden Mitglieder	400.332,47	420.916,93	370.786,51
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 6.770,57 €			(11.777,39)
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	497.532,42		476.532,42
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 21.000,00 €			(20.000,00)
Bauerneuerungsrücklage	3.258.143,18		3.090.143,18
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 168.000,00 €			(161.000,00)
Andere Ergebnisrücklagen	717.139,31	4.472.814,91	715.205,71
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 1.933,60 €			(1.496,40)
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	205.010,80		196.665,28
Einstellung in Ergebnisrücklagen	189.000,00	16.010,80	181.000,00
Eigenkapital insgesamt		4.909.742,64	4.690.956,70
Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen	20.189,11	20.189,11	20.136,83
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	6.793.463,31		6.305.465,53
Erhaltene Anzahlungen	440.335,53		425.224,43
Verbindlichkeiten aus Vermietung	4.139,72		3.165,44
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	109.222,66		516.267,65
Sonstige Verbindlichkeiten	15.356,53	7.362.517,75	11.431,43
davon aus Steuern: 2.742,34 €			(2.601,59)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 2.360,70 €			(996,16)
Bilanzsumme		12.292.449,50	11.972.648,01

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2013

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		1.634.461,15	1.600.616,99
Erhöhung (+) Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen		2.398,90	18.383,01
Andere aktivierte Eigenleistungen		7.606,93	2.454,74
Sonstige betriebliche Erträge		3.640,12	64.119,88
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		583.036,60	614.624,67
Rohergebnis		<u>1.065.070,50</u>	<u>1.070.949,95</u>
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	119.606,37		116.127,39
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	23.691,97	143.298,34	23.259,95
davon für Altersversorgung: 4.210,32 €			(4.210,32)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		375.211,42	393.510,00
Sonstige betriebliche Aufwendungen		52.830,91	51.689,91
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		60,94	118,84
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		235.947,64	237.539,30
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		<u>257.843,13</u>	<u>248.942,24</u>
Sonstige Steuern		52.832,33	52.276,96
Jahresüberschuss		<u>205.010,80</u>	<u>196.665,28</u>
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in			
Ergebnisrücklagen		189.000,00	181.000,00
Bilanzgewinn		<u>16.010,80</u>	<u>15.665,28</u>

3. Anhang des Jahresabschlusses 2013

der:

Gemeinnützige Baugenossenschaft

"Eigenheim" eG

Friedenstraße 112

42699 Solingen

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss 2013 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht der Verordnung für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (Formblatt VO), wobei für die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung das Gesamtkostenverfahren Anwendung findet.

In der Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung ergaben sich keine Veränderungen.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Immaterielle Vermögensgegenstände

Die immateriellen Vermögensgegenstände (EDV-Software) wurden mit den Anschaffungskosten bewertet und werden jährlich mit 20 % nach der linearen Methode planmäßig abgeschrieben.

Sachanlagen

Die Grundstücke mit Wohn- und anderen Bauten sind zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen bewertet. Zinsen für Fremdkapital wurden nicht aktiviert. Eigene Verwaltungskosten wurden entsprechend ihres Umfangs aktiviert.

Abgeschrieben wurde auf die Restnutzungsdauer, ausgehend von einer Gesamtnutzungsdauer von 66 Jahren für Neubauten und 80 Jahre für Altbauten. Bei Garagen werden ausgehend von einer wirtschaftlichen Nutzungsdauer von 25 Jahren jährlich 4 % planmäßig abgeschrieben.

Vermögensgegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung wurden mit Sätzen zwischen 10% und 20 % jährlich linear abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter im Wert bis zu je € 150,00 wurden im Jahr des Zugangs in voller Höhe als Aufwand erfasst, im Wert bis zu je € 1.000,00 entsprechend der steuerlichen Vorschrift (Sammelposten gem. § 6 Abs. 2a EStG) mit 20% linear abgeschrieben.

Unfertige Leistungen

Als "Unfertige Leistungen" werden im Jahr 2013 auf vermietete Wohnungen entfallende und am Bilanzstichtag noch nicht abgerechnete umlagefähige Betriebskosten ausgewiesen. Die hierfür geleisteten Betriebskostenvorauszahlungen stehen unter "Erhaltene Anzahlungen".

Andere Vorräte

Ausgewiesen sind Reparaturmaterialien, die zu Anschaffungskosten bewertet wurden.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind zu Nominalwerten abzüglich Abschreibungen bewertet.

Andere Ergebnisrücklagen

Aus dem Bilanzgewinn 2012 sind laut einem Beschluss der 83. ordentlichen Mitgliederversammlung den "Anderen Ergebnisrücklagen" 1.933,60 € zugeführt worden.

Jahresüberschuss 2013/Bilanzgewinn 2013

Vom Jahresüberschuss in Höhe von 205.010,80 € wurden Beträge von 21.000,00 € der gesetzlichen Rücklage und 168.000,00 € der Bauerneuerungsrücklage zugeführt. Der ausgewiesene Bilanzgewinn beträgt 16.010,80 €.

Rückstellungen

Für ungewisse Verbindlichkeiten wurden Rückstellungen gemäß § 249 HGB gebildet. Sie wurden in Höhe des nach vernünftigen kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt.

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag passiviert.

I. Bilanz

1. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Zugänge	Umbuchungen (+/-) des Geschäftsjahres (kumulierte)	Abgänge (-)	Abschreibungen	Buchwert am 31.12.2013	Abschreibungen des Geschäftsjahres
	€	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände							
Entgeltlich erworbene Software	48.248,77	0,00	0,00	0,00	44.279,83	3.968,94	2.401,50
Sachanlagen							
Grundstücke mit Wohnbauten	17.275.746,20	741.893,06	23.725,19	0,00	6.732.598,44	11.308.766,01	370.038,93
Grundstücke mit anderen Bauten	3.067,75	0,00	0,00	0,00	3.067,24	0,51	0,00
Grundstücke ohne Bauten	470.096,54	1.301,00	0,00	0,00	0,00	471.397,54	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	106.943,36	3.481,94	0,00	0,00	94.629,58	15.795,72	2.770,99
Bauvorbereitungskosten	23.725,19	0,00	- 23.725,19	0,00	0,00	0,00	0,00
	17.879.579,04	746.676,00	0,00	0,00	6.830.295,26	11.795.959,78	372.809,92
Anlagevermögen insgesamt	17.927.827,81	746.676,00	0,00	0,00	6.874.575,09	11.799.928,72	375.211,42

2. In der Position "Unfertige Leistungen sind 431.328,64 € (Vorjahr 428.929,74 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

3. In der Position "Sonstige Vermögensgegenstände" sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

4. Steuerrückstellung mussten nicht gebildet werden.

5. In den "Sonstigen Rückstellungen" sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

Rückstellung für Steuererklärungen	3.000,00 €
Rückstellung für Prüfungsgebühren	10.000,00 €
Rückstellung für Beiträge an die Berufsgenossenschaft	850,00 €
Rückstellung für eigene Jahresabschlusskosten	6.339,11 €

6. In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

7. Von den Forderungen haben eine Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr:

Forderungen	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Forderungen aus Vermietung	6.008,76	5.169,13
Gesamtbetrag	6.008,76	5.169,13

Außerordentliche sowie wesentliche periodenfremde Erträge und Aufwendungen sind keine angefallen.

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

Verbindlichkeiten	insgesamt €	davon				
		Restlaufzeit			gesichert	
		bis zu 1 Jahr €	zwischen 1 und 5 Jahre €	über 5 Jahre €	€	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	6.793.463,31 (6.305.465,53)	346.463,46 (280.900,52)	1.820.618,86 (1.466.619,49)	4.626.380,99 (4.557.945,52)	6.793.463,31 (6.305.465,53)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	440.335,53 (425.224,43)	440.335,53 (425.224,43)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	4.139,72 (3.165,44)	4.139,72 (3.165,44)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	109.222,66 (516.267,65)	94.143,82 (499.244,96)	15.078,84 (17.022,69)			
Sonstige Verbindlichkeiten	15.356,53 (11.431,43)	15.356,53 (11.431,43)				
Gesamtbetrag	7.362.517,75 (7.261.554,48)	900.439,06 (1.219.966,78)	1.835.697,70 (1.483.642,18)	4.626.380,99 (4.557.945,52)	6.793.463,31 (6.305.465,53)	

D. Sonstige Angaben

1. Haftungsverhältnisse aus Verbindlichkeiten aus der Begebung und Übertragung von Wechseln, aus Bürgschaften, Wechsel- und Scheckbürgschaften, aus Gewährleistungsverträgen, aus der Bestellung von Sicherheiten für Fremde und aus persönlicher Haftung gem. § 416 BGB, bestehen nicht.

2. Finanzielle Verpflichtungen, die nicht in der Bilanz ausgewiesen sind, bestehen nicht.

3. Die Genossenschaft besitzt keine Kapitalanteile an anderen Unternehmen.

4. Rücklagen

gesetzliche Rücklage	497.532,42 €
Bauerneuerungsrücklage	3.258.143,18 €
andere Ergebnismrücklagen	717.139,31 €

5. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	0	1
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswart etc.	0	1
Es wurden keine Auszubildenden beschäftigt.		

6. Mitgliederbewegung

Anfang 2013	436
Zugang 2013	26
Abgang 2013	26
Ende 2013	436

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um 29.545,96 €

Die Haftsummen sind gegenüber dem Vorjahr unverändert 0,00 €

Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf 218.000,00 €

7. Prüfungsverband ist der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V.

Goltsteinstraße 29
40211 Düsseldorf

8. Organe der Genossenschaft

Vorstand:

Oliver Sloom (geschäftsführend), Bauingenieur
Hans-Joachim Fischer, Selbständiger Malermeister
Renate Reddmann, Kauffrau der Immobilienwirtschaft

Aufsichtsrat:

Oliver Höller (Vorsitzender), Industriemeister
Birgit Bode, Krankenschwester
Bert Spermhake, Außendienstmitarbeiter bis 21.6.2013

9. Am Bilanzstichtag bestanden keine Forderungen an Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates.

Solingen, den 27. März 2014

(Der Vorstand)

**Gemeinnützige Baugenossenschaft
"Eigenheim" eG**

