

Lagebericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2014

Gesamtwirtschaftliche Entwicklung 2014¹

Im Herbst 2014 expandiert die Weltproduktion weiterhin in mäßigem Tempo. Zwar setzt sich in den USA und in Großbritannien der Aufschwung fort, aber im Euroraum hat die Erholung anders als noch im Frühjahr erwartet nicht Tritt gefasst. Uneinheitlich ist die Konjunktur auch in den Schwellenländern: In Indien hat sie an Kraft gewonnen, und auch in China verstärkte sich das Expansionstempo im zweiten Quartal. Dort scheint es zuletzt aber wieder nachzugeben. In Russland bleibt die Konjunktur schwach, während Brasilien sogar in eine Rezession gefallen ist.

Die konjunkturelle Grunddynamik im Euroraum ist weiterhin gering, die gesamtwirtschaftliche Produktion nahm im ersten Halbjahr merklich schwächer zu als erwartet. Dies ging zu einem guten Teil auf die größeren Länder des Euroraums zurück. In Frankreich stagnierte die Wirtschaftsleistung und Italien fiel im Frühjahr neuerlich in eine Rezession. Die Prognosen für 2015 gehen jedoch von einer etwas höheren Zunahme des realen Bruttoinlandsprodukts aus.

Der Arbeitsmarkt hat sich im ersten Halbjahr etwas erholt. Seit Jahresbeginn ist die Arbeitslosenquote langsam von 11,8% auf 11,5% (August 2014) gesunken. Die Zahl der Beschäftigten nahm im gleichen Zeitraum um 0,5% zu. Insbesondere in Spanien, Portugal und Irland ging die Arbeitslosenquote spürbar zurück. Allerdings bleibt die Lage am Arbeitsmarkt in diesen Ländern und im Euroraum insgesamt weiterhin schlecht.

Der Anstieg der Verbraucherpreise hat sich weiter abgeschwächt. Die Inflation sinkt in der Tendenz bereits seit etwa zweieinhalb Jahren. Auch die Prognosen für 2015 gehen von einem nur geringen Anstieg der Verbraucherpreise aus.

Daten (2014 /2015 geschätzt)	2013	2014	2015
Reales Bruttoinlandsprodukt	- 0,4%	+ 0,8%	+ 1,1%
Verbraucherpreise	+ 1,3%	+ 0,5%	+ 0,7%
Arbeitslosenquote	11,9%	11,6%	11,3%

Die deutsche Wirtschaft hat sich im Jahresdurchschnitt 2014 insgesamt als stabil erwiesen. Um 1,5% war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) höher als im Vorjahr und lag damit über dem Durchschnitt der letzten zehn Jahre von 1,2%. Die konjunkturelle Lage hat sich nach dem schwungvollen Jahresauftakt und der folgenden Schwächephase im vergangenen Sommer zum Jahresende 2014 stabilisiert. Auf der Verwendungsseite des Bruttoinlandsprodukts war der Konsum wichtigster Wachstumsmotor der deutschen Wirtschaft. Die privaten Konsumausgaben stiegen preisbereinigt um 1,1%, die des Staates um 1,0%. Auch die Investitionen legten zu. Im Inland investierten Unternehmen und Staat zusammen 3,7% mehr in Ausrüstungen als ein Jahr zuvor. Die preisbereinigten Bauinvestitionen erzielten ebenfalls ein kräftiges Plus von 3,4%. Die sonstigen Anlagen lagen um 1,2% über dem Vorjahresniveau.

Der deutsche Außenhandel gewann im Jahresdurchschnitt 2014 trotz eines weiterhin schwierigen außenwirtschaftlichen Umfelds etwas an Dynamik. Deutschland exportierte preisbereinigt 3,7% mehr Waren und Dienstleistungen als im Jahr 2013. Die Importe -der Außenbeitrag- nahmen aber fast genauso stark zu (+ 3,3%). Die Differenz zwischen Exporten und Importen leistete dadurch einen vergleichsweise geringen Beitrag von + 0,4 Prozentpunkten zum BIP-Wachstum 2014.

Daten preisbereinigt ²	2012	2013	2014
Bruttoinlandsprodukt	+ 0,4%	+ 0,1%	+ 1,5%
Private Konsumausgaben	+ 0,7%	+ 0,8%	+ 1,1%
Konsumausgaben des Staates	+ 1,2%	+ 0,7%	+ 1,0%
Ausrüstungsinvestitionen	- 3,0%	- 2,4%	+ 3,7%
Bauinvestitionen	+ 0,6%	- 0,1 %	+ 3,4%

¹ Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose: Deutsche Wirtschaft stagniert - jetzt Wachstumskräfte stärken- Herbst 2014

² Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 16/15 v. 15.01.2015

Die Arbeitslosenquote ist leicht gesunken. Im Dezember 2014 gab es in Deutschland rund 2.764.000 Arbeitslose, dies ist ein Rückgang von 110.000 im Vergleich zum Vorjahr. Die Arbeitslosenquote betrug im Dezember 2014 6,4%.

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 31.12.2014 insgesamt 44 Häuser mit 269 Wohnungen, 1 gewerblichen 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 22.000,- € vermehrt. Im Wesentlichen war dies eine Folge der um etwa 11.000,- € höheren Erlöse aus Sollmieten und den um über 2.000,- € gestiegenen abgerechneten Umlagen. Hinzu kommen etwas über 6.000,- € niedrigere 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 unsere Bemühungen fort, neue Mieter weiterhin auf unsere Internetseite, die durch unsere Mitarbeiterin Frau Kaiser stetig ausgebaut wird, aufmerksam zu machen
Insgesamt wurden im Geschäftsjahr 32 Wohnungen neu vermietet. Davon waren 7 Vermietungen interne Umzüge innerhalb unseres Bestandes. Im Vorjahr wurden 25 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 betrugen im Geschäftsjahr 23.155,50 € (davon bedingt durch Energetische Sanierung der Siedlung Merscheid: 3.862,- €; Modernisierungen: 14.046,30 €; Vermietungsschwierigkeiten: 5.247,20 €). Im Jahr davor haben die Erlösschmälerungen 31.741,80 € betragen. Auf leer stehende Wohnungen entfielen anteilige Betriebs- und Heizkosten in Höhe von 8.316,07 €.

In den Bestand der Genossenschaft wurde im Jahr 2014 über 467.000,- € investiert.

Darunter entfallen auf die Instandhaltung unseres Wohnungsbestandes rund 235.000,- €. In dieser Summe sind enthalten:

1. Aufwendungen im Rahmen der Baumaßnahme Eifelstr. 112+114 in Höhe von 63.666,07 €. Die Gesamtkosten für das Projekt lagen bei 669.623,68 €. 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 8 Wohnungen, die Instandhaltungskosten in Höhe von 89.694,12 € verursacht hat. Insgesamt verursachten die Modernisierungen Kosten in Höhe von 238.281,10 €. Im Rahmen der Wohnungsmodernisierungen werden die vorhandenen Einrichtungen wie Elektro- und Sanitärausstattung, Zimmer- und Etagentüren, teilweise Fenster, Fliesen und Heizanlagen erneuert.
3. Die Fassade des Hauses Dunkelnberger Str. wurde neu gestrichen und die Kellerdecke wurde gedämmt. Gesamtkosten hierfür lagen bei fast 12.000,- €

Bau- und Modernisierungstätigkeiten 2014

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

Der zweite Bauabschnitt in der Siedlung Merscheid wird begonnen. Die geschätzten Kosten für den zweiten Bauabschnitt liegen bei ca. 1.500.000,- €.

Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme 2014 hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 170.286,23 € auf 12.122.163,27 € verringert. Dabei bilden die Sachanlagen - im Wesentlichen Grundstücke mit Wohnbauten - auf der Aktivseite die größte Bilanzposition. Das Anlagevermögen hat sich bei Zugängen in Höhe von 233.164,19 € (Hauptsächlich Modernisierung der Häuser Eifelstr. 112+114 + Wohnungsmodernisierungen) und Abschreibungen in Höhe von 384.855,64,- € (im Wesentlichen Abschreibungen auf Wohngebäude) per Saldo um 151.691,45 € verringert.

Die Finanzierung der Sachanlagenzugänge erfolgte durch Eigen- und Fremdmittel.

Das Umlaufvermögen hat sich im Wesentlichen durch die Verminderung der unfertigen Leistungen und Forderungen aus Vermietung um insgesamt 18.594,78 € vermindert.

Das Eigenkapital wurde durch Zuweisung eines Betrages in Höhe von 1.179,34€ aus dem Bilanzgewinn 2013, durch die Einstellung von 128.000,- € in die Bauerneuerungsrücklage und 16.500,- € in die gesetzliche Rücklage gesteigert. Der Jahresüberschuss beträgt 161.788,80 €. Der ausgewiesene Bilanzgewinn beträgt 17.288,80 €.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten veränderten sich im Geschäftsjahr durch die Aufnahme neuer Mittel im Rahmen der Baumaßnahme Eifelstr. 112+114 in Höhe von 25.000,- € und geleisteter Tilgungen auf Dauerfinanzierungsmittel in Höhe von 293.041,07 €. Stichtags bezogen besteht noch eine Verbindlichkeit gegenüber der WFA in Höhe von 4.251,18 €, da die Rate für die Annuität für das zweite Halbjahr 2014 erst im Januar 2015 eingezogen wurde. Insgesamt verminderten sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten per Saldo um 262.387,69 €.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen verminderten sich um 69.237,31 €. Grund dafür ist die Fertigstellung der Baumaßnahmen.

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

Übersicht der finanziellen Leistungsindikatoren:

Kennzahlen	in	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006
Eigenkapitalquote	%	41,4	39,7	38,9	38,9	40,5	39,8	40,8	39,5	44,4
Eigenkapitalrentabilität	%	3,2	4,2	4,2	3,2	1,4	0,5	4,2	-1,2	-2,2
Cashflow	T€	547	580	532	523	437	382	479	342	197
Durchschnittliche Miete	€/qm	6,31	6,25	6,14	6,09	6,06	6,01	5,93	5,80	5,78
Instandhaltungskosten	€/qm	1,27	0,97	1,17	1,28	1,68	1,88	1,24	1,84	2,56
Fluktuationsquote	%	10,3	9,2	10,7	11,8	10,7	10,7	9,2	16,0	8,9
Leerstandquote	%	1,48	3,32	2,21	1,11	0,74	2,60	2,97	2,2	2,95
davon maßnahmebedingt	%	0,74	2,58	1,85	1,11	0,74	1,48	1,49	0,74	0,74

Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2014 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2014 T€	2013 T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	1.656	1.634
Bestandsveränderungen	-33	2
Andere aktivierte Eigenleistungen	3	8
Gesamtleistung	1.626	1.644
Andere betriebliche Erträge	1	1
Betriebsleistung	1.627	1.645
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	604	583
Personalaufwand	146	143
Abschreibungen	385	375
Andere betriebliche Aufwendungen	56	53
Zinsaufwand	224	236
Gewinnunabhängige Steuern	53	53
Aufwendungen für die Betriebsleistung	1.468	1.443
Betriebsergebnis	159	202
Finanzergebnis	0	0
Neutrales Ergebnis	3	3
Gesamtergebnis vor Ertragssteuern	162	205
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0	0
Jahresüberschuss	162	205

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 29 Wohnungen bereits (teil-) modernisiert.

Siedlung Wald: 13 Wohneinheiten, davon sind 6 Wohnungen (teil-)modernisiert.

Friedenstr. 118-130b: 118 Wohneinheiten, davon sind 109 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 29 Wohnungen saniert werden müssen. Dieses wird voraussichtlich Kosten in Höhe von etwa 1,0 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 2015 die Zinsbindung. Eine Anschlussfinanzierung wird durchgeführt. Die Zinsentwicklung wird beobachtet, insbesondere im Zusammenhang mit den in den nächsten Jahren auslaufenden Zinsbindungsfristen.

Von Terminoptions- oder Swappgeschäften 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, sodass 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 920 T€ in 2013, 467 T€ in 2014 und etwa 1.600 T€ in 2015 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 2014 änderte sich die Zusammensetzung von Vorstand und Aufsichtsrat wie folgt:

Vorstand:

Keine Änderung

Aufsichtsrat:
Bert Sperhake ab 16.04.2014

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, 28. April 2015

GEMEINNÜTZIGE BAUGENOSSENSCHAFT
„EIGENHEIM“ eG

Der Vorstand:
Hans-Joachim Fischer, Renate Reddmann, Oliver Slood

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2014

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

der:

Gemeinnützige Baugenossenschaft

"Eigenheim" eG

Friedenstraße 112

42699 Solingen

1. Bilanz zum 31. Dezember 2014

Aktivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Software		1.706,29	3.968,94
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	11.143.799,20		11.308.766,01
Grundstücke mit anderen Bauten	0,51		0,51
Grundstücke ohne Bauten	471.397,54		471.397,54
Betriebs- und Geschäftsausstattung	14.044,48		15.795,72
Bauvorbereitungskosten	17.289,25	11.646.530,98	0,00
Anlagevermögen insgesamt		11.648.237,27	11.799.928,72
Umlaufvermögen			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	398.105,07		431.328,64
Andere Vorräte	4.285,57	402.390,64	4.034,10
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	9.922,96		11.556,87
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	27.046,06	36.969,02	12.011,91
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		34.566,34	33.589,26
Bilanzsumme		<u>12.122.163,27</u>	<u>12.292.449,50</u>

1. Bilanz zum 31. Dezember 2014

Passivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	26.855,05		20.584,46
der verbleibenden Mitglieder	<u>393.341,78</u>	420.196,83	400.332,47
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 8.803,17 €			(6.770,57)
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	514.032,42		497.532,42
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 16.500,00 €			(20.000,00)
Bauerneuerungsrücklage	3.386.143,18		3.258.143,18
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 128.000,00 €			(168.000,00)
Andere Ergebnisrücklagen	<u>718.318,65</u>	4.618.494,25	717.139,31
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 1.179,34 €			(1.933,60)
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	161.788,80		205.010,80
Einstellung in Ergebnisrücklagen	<u>144.500,00</u>	17.288,80	<u>189.000,00</u>
Eigenkapital insgesamt		5.055.979,88	4.909.742,64
Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen	<u>20.508,47</u>	20.508,47	20.189,11
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	6.531.075,62		6.793.463,31
Erhaltene Anzahlungen	454.937,63		440.335,53
Verbindlichkeiten aus Vermietung	5.135,64		4.139,72
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	39.985,35		109.222,66
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>14.540,68</u>	7.045.674,92	15.356,53
davon aus Steuern: 2.842,28 €			(2.742,34)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 1.054,85 €			(2.360,70)
Bilanzsumme		<u>12.122.163,27</u>	<u>12.292.449,50</u>

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		1.656.284,92	1.634.461,15
Erhöhung (+) Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen		- 33.223,57	2.398,90
Andere aktivierte Eigenleistungen		2.906,31	7.606,93
Sonstige betriebliche Erträge		4.276,22	3.640,12
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		604.060,56	583.036,60
Rohergebnis		1.026.183,32	1.065.070,50
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	122.960,78		119.606,37
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	23.591,53	146.552,31	23.691,97
davon für Altersversorgung: 4.210,32 €			(4.210,32)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		384.855,64	375.211,42
Sonstige betriebliche Aufwendungen		55.985,44	52.830,91
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		91,23	60,94
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		224.204,95	235.947,64
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		214.676,21	257.843,13
Sonstige Steuern		52.887,41	52.832,33
Jahresüberschuss		161.788,80	205.010,80
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		144.500,00	189.000,00
Bilanzgewinn		17.288,80	16.010,80

3. Anhang des Jahresabschlusses 2014

der:

Gemeinnützige Baugenossenschaft

"Eigenheim" eG

Friedenstraße 112

42699 Solingen

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss 2014 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 2014 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 2013 sind laut einem Beschluss der 85. ordentlichen Mitgliederversammlung den "Anderen Ergebnisrücklagen" 1.179,34 € zugeführt worden.

Jahresüberschuss 2014/Bilanzgewinn 2014

Vom Jahresüberschuss in Höhe von 161.788,80 € wurden Beträge von 16.500,00 € der gesetzlichen Rücklage und 128.000,00 € der Bauerneuerungsrücklage zugeführt. Der ausgewiesene Bilanzgewinn beträgt 17.288,80 €.

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 31.12.2014	Abschreibungen des Geschäftsjahres
	€	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände							
Entgeltlich erworbene Software	48.248,77	0,00	0,00	0,00	46.542,48	1.706,29	2.262,65
Sachanlagen							
Grundstücke mit Wohnbauten	18.041.364,45	214.762,48	0,00	0,00	7.112.327,73	11.143.799,20	379.729,29
Grundstücke mit anderen Bauten	3.067,75	0,00	0,00	0,00	3.067,24	0,51	0,00
Grundstücke ohne Bauten	471.397,54	0,00	0,00	0,00	0,00	471.397,54	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	110.425,30	1.112,46	0,00	0,00	97.493,28	14.044,48	2.863,70
Bauvorbereitungskosten	0,00	17.289,25	0,00	0,00	0,00	17.289,25	0,00
	18.626.255,04	233.164,19	0,00	0,00	7.212.888,25	11.646.530,98	382.592,99
Anlagevermögen insgesamt	18.674.503,81	233.164,19	0,00	0,00	7.259.430,73	11.648.237,27	384.855,64

2. In der Position "Unfertige Leistungen sind 398.105,07 € (Vorjahr 431.328,64 €) 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	3.200,00 €
Rückstellung für Prüfungsgebühren	10.000,00 €
Rückstellung für Beiträge an die Berufsgenossenschaft	850,00 €
Rückstellung für eigene Jahresabschlusskosten	6.458,47 €

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	3.799,21	6.008,76
Gesamtbetrag	3.799,21	6.008,76

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					Art der Sicherung
		Restlaufzeit			gesichert		
		bis zu 1 Jahr €	zwischen 1 und 5 Jahre €	über 5 Jahre €	€		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	6.531.075,62 (6.793.463,31)	393.282,85 (346.463,46)	1.885.601,47 (1.820.618,86)	4.252.191,30 (4.626.380,99)	6.531.075,62 (6.793.463,31)	GPR	
Erhaltene Anzahlungen	454.937,63 (440.335,53)	454.937,63 (440.335,53)					
Verbindlichkeiten aus Vermietung	5.135,64 (4.139,72)	5.135,64 (4.139,72)					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	39.985,35 (109.222,66)	24.906,51 (94.143,82)	15078,84 (15.078,84)				
Sonstige Verbindlichkeiten	14.540,68 (15.356,53)	14.540,68 (15.356,53)					
Gesamtbetrag	7.045.674,92 (7.362.517,75)	892.803,31 (900.439,06)	1.900.680,31 (1.835.697,70)	4.252.191,30 (4.626.380,99)	6.531.075,62 (6.793.463,31)		

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	514.032,42 €
Bauerneuerungsrücklage	3.386.143,18 €
andere Ergebnismrücklagen	718.318,65 €

5. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer

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

6. Mitgliederbewegung

Anfang 2014	436
Zugang 2014	32
Abgang 2014	31
Ende 2014	437

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermindert um 6.990,69 €

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um 500,00 €

Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf 218.500,00 €

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

Goltsteinstraße 29
40211 Düsseldorf

8. Organe der Genossenschaft

Vorstand:

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

Aufsichtsrat:

Oliver Höller (Vorsitzender), Industriemeister
Birgit Bode, Krankenschwester
Bert Sperhake, Außendienstmitarbeiter (seit dem 16.4.2014)

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

Solingen, den 21. April 2015

(Der Vorstand)

**Gemeinnützige Baugenossenschaft
"Eigenheim" eG**