

Lagebericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2012

Gesamtwirtschaftliche Entwicklung 2012¹

Die weltwirtschaftliche Konjunktur hat 2012 nahezu überall an Fahrt verloren und die Stimmung von Unternehmen und Haushalten hat sich weiter verschlechtert. Ein wichtiger Belastungsfaktor ist schon seit dem Jahr 2011 die Schulden- und Vertrauenskrise im Euroraum. Hinzu kommt, dass Anpassungsprozesse, die seit dem Platzen der Immobilienblase in den USA im Jahr 2007 auch in anderen fortgeschrittenen Volkswirtschaften stattfinden, noch nicht abgeschlossen sind.

Die Notenbanken in den großen fortgeschrittenen Volkswirtschaften reagierten im Spätsommer 2012 auf die neuerliche Zunahme von Pessimismus auf den Finanzmärkten und die Eintrübung der konjunkturellen Aussichten, indem sie neue Wertpapierkäufe ankündigten, die im Fall der EZB und der Fed diesmal im Umfang nicht begrenzt wurden.

Auf den Finanzmärkten hat sich die Stimmung in der Folge erst einmal verbessert. Dass es der Geldpolitik dadurch gelingt, die Konjunktur zu beleben, ist allerdings fraglich. Ob etwa die EZB die Finanzierungsbedingungen für öffentliche und private Schuldner in den Krisenländern nachhaltig verbessern kann, wird wohl wesentlich davon abhängen, ob die Wirtschaftspolitik es schafft, dass Finanzinvestoren, Unternehmen und Haushalte Vertrauen in die Reform- und Konsolidierungsanstrengungen im Euroraum fassen.

Die Rezession im Euroraum hat sich im Verlauf des Jahres 2012 fortgesetzt. Die gesamtwirtschaftliche Produktion ging seit dem Herbst 2011 zurück, dabei sank sie im zweiten Quartal 2012 um 0,2 %. Vergleichsweise günstig verlief die Entwicklung in Deutschland und Österreich, wo die wirtschaftliche Aktivität bis zuletzt aufwärts gerichtet war, sowie in Belgien und der Slowakei. Geradezu dramatisch sind gegenüber die Produktionsrückgänge in den von der Staatsschuldenkrise besonders betroffenen Ländern. Seit dem Sommer 2011 schrumpft die Binnennachfrage im Euroraum kontinuierlich. Anregungen gehen hingegen vom Außenhandel aus. Wohl nicht zuletzt infolge der Abwertung des Euro legten die Exporte im zweiten Quartal dieses Jahres trotz der schwächeren Weltkonjunktur in beschleunigtem Tempo zu. Gleichzeitig verringerte sich die Zunahme der Importe, weil die Inlandsnachfrage weiterhin merklich zurückging.

Daten (2012 /2013 geschätzt)	2010	2011	2012	2013
Bruttoinlandsprodukt	+ 1,8 %	+ 1,4 %	- 0,5 %	+ 0,1 %
Verbraucherpreise	+ 1,6 %	+ 2,7 %	+ 2,4 %	+ 1,8 %
Arbeitslosenquote	10,1 %	10,2 %	11,3 %	12,0 %

Die deutsche Wirtschaft ist im Jahresdurchschnitt 2012 weiter gewachsen. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war um 0,7 % höher als im Vorjahr. In den beiden vorangegangenen Jahren war das BIP sehr viel kräftiger gestiegen. Dabei handelte es sich aber um Aufholprozesse nach der weltweiten Wirtschaftskrise 2009. Die deutsche Wirtschaft erwies sich in einem schwierigen wirtschaftlichen Umfeld als widerstandsfähig und trotzte der europäischen Rezession. Allerdings hat sich die deutsche Konjunktur in der zweiten Jahreshälfte deutlich abgekühlt. Die führenden Wirtschaftsforschungsinstitute gehen in ihrem Herbstgutachten 2012 davon aus, dass sich im Laufe 2013 die deutsche Konjunktur belebt, da sich die Lage im Euroraum allmählich entspannt und die übrige Weltwirtschaft stärker Fahrt aufnehmen dürfte. In einem so verbesserten Umfeld dürften die günstigen Finanzierungsbedingungen stärker zum Tragen kommen. Für den Jahresdurchschnitt 2013 erwarten die Institute einen Zuwachs des BIP um 1,0 %.

Daten preisbereinigt ²	2010	2011	2012
Bruttoinlandsprodukt	+ 4,2 %	+ 3,0 %	+ 0,7 %
Private Konsumausgaben	+ 0,9 %	+ 1,7 %	+ 0,8 %
Konsumausgaben des Staates	+ 1,7 %	+ 1,0 %	+ 1,0 %
Ausrüstungsinvestitionen	+ 10,3 %	+ 7,0 %	- 4,4 %
Bauinvestitionen	+ 3,2 %	+ 5,8 %	- 1,1 %

¹ Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose: Eurokrise dämpft Konjunktur – Stabilitätsrisiken bleiben hoch Herbst 2012

² Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 71/13 v. 15.01.2013

Die Arbeitslosenquote ist leicht gestiegen. Im Dezember 2012 gab es in Deutschland rund 2.840.000 Arbeitslose, dieses ist ein Zugang von 60.000 im Vergleich zum Vorjahr. Die Arbeitslosenquote betrug im Dezember 2012 6,7 %, dies sind 0,1 Prozentpunkte mehr, als im Vorjahr.

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 31.12.2012 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 19.000,- € vermehrt. Im Wesentlichen war dies eine Folge der um etwa 10.000,- € höheren Erlöse aus Sollmieten und den um über 14.000,- € gestiegenen abgerechneten Umlagen. Dem gegenüber standen etwas über 6.000,- € 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 29 Wohnungen neu vermietet. Davon waren 3 Vermietungen interne Umzüge innerhalb unseres Bestandes. Im Vorjahr wurden 32 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 23.274,01 € (davon bedingt durch Energetische Sanierung der Häuser Friedenstr. 120+128b/130a: 600,- €; Modernisierungen: 15.266,60 €; Vermietungsschwierigkeiten: 7.407,41 €). Im Jahr davor haben die Erlösschmälerungen 18.131,74 € betragen. Auf leer stehende Wohnungen entfielen anteilige Betriebs- und Heizkosten in Höhe von 5.813,38 €.

In den Bestand der Genossenschaft wurde im Jahr 2012 über 550.000,- € investiert.

Darunter entfallen auf die Instandhaltung unseres Wohnungsbestandes rund 217.000,- €. In dieser Summe sind enthalten:

1. Erhaltungsaufwendungen im Rahmen der Baumaßnahme Friedenstr. 120+ 128b/130a in Höhe von 18.669,72 €. Die Gesamtkosten für das Projekt lagen bei 1.449.617,72 €. Im Rahmen dieser Baumaßnahme wurden die Häuser energetisch saniert und es wurden Balkone angebaut. An den Häusern 128b/130a wurde außerdem ein barrierefreier Zugang errichtet. Im Zusammenhang dieser Baumaßnahme wurden zwei Wohnungen barrierefrei umgebaut, zwei weitere Wohnungen wurden kernsaniert und zwei Badezimmer wurden erneuert. Der Spielplatz wurde ebenfalls umgebaut und im Rahmen eines Schulprojektes wurde ein Schiff als Spielgerät gebaut.
2. Modernisierung von 4 Wohnungen und 7 Bädern (davon 1 Whg. barrierefrei), was Instandhaltungskosten in Höhe von 46.778,02 € verursacht hat. Ingesamt verursachten die Modernisierungen Kosten in Höhe von 196.843,17 €. Im Rahmen der Wohnungsmodernisierungen werden die vorhandenen Einrichtungen wie Elektro- und Sanitär-ausstattung, Zimmer- und Etagentüren, teilweise Fenster, Fliesen und Heizanlagen erneuert.

3. Einbau einer Zentralheizung für die Siedlung Eifelstr. + Spichernstr. Diese Anlage wird im Contracting durch die Enserva GmbH betrieben. Hierbei sind im Jahr 2012 noch keine anteiligen Instandhaltungskosten angefallen.

Außerdem konnte endlich ein Teil des an die Siedlung Friedenstr. angrenzenden Grundstücks erworben werden.

Bau- und Modernisierungstätigkeiten 2013

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 begonnen. Dies betrifft die Häuser Eifelstr. 112+114. Die Häuser werden energetisch saniert und es werden Balkone angebaut. Die geschätzten Kosten für den ersten Bauabschnitt liegen bei ca. 530.000,- €.

Als weitere kleine Maßnahme soll am Haus Dunkelnberger Str. 1 die Fassade neu gestrichen werden.

Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme 2012 hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 551.946,50 € auf 11.972.648,01 € 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 866.288,98 € (Hauptsächlich Ankauf Grundstück Neu-Löhdorf + Modernisierung der Häuser Friedenstr 120 +128b/130a + Wohnungsmodernisierungen) und Abschreibungen in Höhe von 393.510,- € (im Wesentlichen Abschreibungen auf Wohngebäude) per Saldo um 472.778,98 € vermehrt.

Die Finanzierung der Sachanlagenzugänge erfolgte durch Eigen- und Fremdmittel.

Das Umlaufvermögen hat sich im Wesentlichen durch die Vermehrung der unfertigen Leistungen und der sonstigen Vermögensgegenstände (Teilschulderlass der KfW) um insgesamt 79.167,52 € vermehrt.

Das Eigenkapital wurde durch Zuweisung eines Betrages in Höhe von 1.496,40 € aus dem Bilanzgewinn 2011, durch die Einstellung von 161.000,- € in die Bauerneuerungsrücklage und 20.000,- € in die gesetzliche Rücklage gesteigert. Der Jahresüberschuss beträgt 196.665,28 €. Der ausgewiesene Bilanzgewinn beträgt 15.665,28 €.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten veränderten sich im Geschäftsjahr durch die Aufnahme neuer Mittel im Rahmen der Baumaßnahme Friedenstr. 120 +128b/130a in Höhe von 165.000,- €, einer Umschuldung (Tilgung) von 45.140,61 € und geleisteter Tilgungen auf Dauerfinanzierungsmittel in Höhe von 218.055,60 €. Stichtags bezogen besteht noch eine Verbindlichkeit gegenüber der WFA in Höhe von 4.293,96 €, da die Rate für die Annuität für das zweite Halbjahr 2012 erst im Januar 2013 eingezogen wurde. Insgesamt verminderten sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten per Saldo um 88.022,32 €.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen erhöhten sich um 426.631,42 €. Grund dafür ist der Ankauf des Grundstücks Neu-Löhdorf, bei welchem der Kaufpreis erst im Jahr 2013 fällig 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	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004
Eigenkapitalquote	%	38,9	38,9	40,5	39,8	40,8	39,5	44,4	44,6	48,6
Eigenkapitalrentabilität	%	4,2	3,2	1,4	0,5	4,2	-1,2	-2,2	-5,9	4,0
Cashflow	T€	532	523	437	382	479	342	197	33	431
Durchschnittliche Miete	€/qm	6,14	6,09	6,06	6,01	5,93	5,80	5,78	5,68	5,56
Instandhaltungskosten	€/qm	1,17	1,28	1,68	1,88	1,24	1,84	2,56	3,56	1,55
Fluktuationsquote	%	10,7	11,8	10,7	10,7	9,2	16,0	8,9	12,0	9,2
Leerstandquote	%	2,21	1,11	0,74	2,60	2,97	2,2	2,95	1,1	0,4
davon maßnahmebedingt	%	1,85	1,11	0,74	1,48	1,49	0,74	0,74	0	n.b.

Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2012 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2012	2011
	T€	T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	1.601	1.582
Bestandsveränderungen	18	14
Andere aktivierte Eigenleistungen	3	6
Gesamtleistung	1.622	1.602
Andere betriebliche Erträge	3	2
Betriebsleistung	1.625	1.604
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	615	599
Personalaufwand	139	153
Abschreibungen	393	378
Andere betriebliche Aufwendungen	52	54
Zinsaufwand	237	223
Gewinnunabhängige Steuern	52	52
Aufwendungen für die Betriebsleistung	1.488	1.459
Betriebsergebnis	134	143
Finanzergebnis	0	0
Neutrales Ergebnis	62	2
Gesamtergebnis vor Ertragssteuern	196	145
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0	0
Jahresüberschuss	196	145

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 101 Wohnungen bereits (teil-) modernisiert.

Siedlung Merscheid: 32 Wohneinheiten, davon sind 28 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 42 Wohnungen saniert werden müssen. Dieses wird voraussichtlich Kosten in Höhe von etwa 1,3 Millionen Euro verursachen.

Risiken der künftigen Entwicklung:

Die Altersstruktur unserer Mieter ist in den vergangenen Jahren zwar gesunken, ist aber immernoch 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. Desweiteren 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 2013 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 1.500 T€ in 2011, 550 T€ in 2012 und etwa 850 T€ in 2013 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 2012 änderte sich die Zusammensetzung von Vorstand und Aufsichtsrat wie folgt:

Vorstand:

Keine Änderung

Aufsichtsrat:

Keine Änderung

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, 03. Mai 2013

GEMEINNÜTZIGE BAUGENOSSENSCHAFT
„EIGENHEIM“ eG

Der Vorstand:

Hans-Joachim Fischer, Renate Reddmann, Oliver Slood

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2012

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

der:

Gemeinnützige Baugenossenschaft

"Eigenheim" eG

Friedenstraße 112

42699 Solingen

1. Bilanz zum 31. Dezember 2012

Aktivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Software		6.370,44	8.888,64
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	10.913.186,69		10.931.008,68
Grundstücke mit anderen Bauten	0,51		0,51
Grundstücke ohne Bauten	470.096,54		0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	15.084,77		15.787,33
Bauvorbereitungskosten	23.725,19	11.422.093,70	0,00
Anlagevermögen insgesamt		11.428.464,14	10.955.685,16
Umlaufvermögen			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	428.929,74		410.546,73
Andere Vorräte	3.927,00	432.856,74	2.118,20
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	18.886,44		18.126,90
Sonstige Vermögensgegenstände	58.131,28	77.017,72	6,28
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		34.309,41	34.218,24
Bilanzsumme		11.972.648,01	11.420.701,51

1. Bilanz zum 31. Dezember 2012

Passivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	22.623,60		30.005,00
der verbleibenden Mitglieder	370.786,51	393.410,11	343.292,22
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 11.777,39 €			(7.890,28)
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	476.532,42		456.532,42
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 20.000,00 €			(14.500,00)
Bauerneuerungsrücklage	3.090.143,18		2.929.143,18
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 161.000,00 €			(115.000,00)
Andere Ergebnisrücklagen	715.205,71	4.281.881,31	713.709,31
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 1.496,40 €			(1.428,10)
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	196.665,28		144.939,32
Einstellung in Ergebnisrücklagen	181.000,00	15.665,28	129.500,00
Eigenkapital insgesamt		4.690.956,70	4.488.121,45
Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen	20.136,83	20.136,83	20.574,59
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	6.305.465,53		6.393.487,85
Erhaltene Anzahlungen	425.224,43		415.476,65
Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.165,44		2.137,13
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	516.267,65		89.636,23
Sonstige Verbindlichkeiten	11.431,43	7.261.554,48	11.267,61
davon aus Steuern: 2.601,59 €			(3.574,78)
Bilanzsumme		<u>11.972.648,01</u>	<u>11.420.701,51</u>

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2012

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		1.600.616,99	1.581.972,88
Erhöhung (+) Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen		18.383,01	14.187,95
Andere aktivierte Eigenleistungen		2.454,74	6.074,59
Sonstige betriebliche Erträge		64.119,88	3.987,67
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		614.624,67	598.786,95
Rohergebnis		<u>1.070.949,95</u>	<u>1.007.436,14</u>
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	116.127,39		128.250,05
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	23.259,95	139.387,34	25.431,45
davon für Altersversorgung: 4.210,32 €			(4.210,32)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		393.510,00	378.499,83
Sonstige betriebliche Aufwendungen		51.689,91	54.564,56
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		118,84	196,58
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		237.539,30	223.670,88
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		<u>248.942,24</u>	<u>197.215,95</u>
Steuern vom Einkommen und Ertrag		0,00	-0,33
Sonstige Steuern		52.276,96	52.276,96
Jahresüberschuss		<u>196.665,28</u>	<u>144.939,32</u>
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in			
Ergebnisrücklagen		181.000,00	129.500,00
Bilanzgewinn		<u><u>15.665,28</u></u>	<u><u>15.439,32</u></u>

3. Anhang des Jahresabschlusses 2012

der:

Gemeinnützige Baugenossenschaft

"Eigenheim" eG

Friedenstraße 112

42699 Solingen

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss 2012 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 2012 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 2011 sind laut einem Beschluss der 82. ordentlichen Mitgliederversammlung den "Anderen Ergebnisrücklagen" 1.496,40 € zugeführt worden.

Jahresüberschuss 2012/Bilanzgewinn 2012

Vom Jahresüberschuss in Höhe von 196.665,28 € wurden Beträge von 20.000,00 € der gesetzlichen Rücklage und 161.000,00 € der Bauerneuerungsrücklage zugeführt. Der ausgewiesene Bilanzgewinn beträgt 15.665,28 €.

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 31.12.2012	Abschreibungen des Geschäftsjahres
	€	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände							
Entgeltlich erworbene Software	48.248,77	0,00	0,00	0,00	41.878,33	6.370,44	2.518,20
Sachanlagen							
Grundstücke mit Wohnbauten	16.906.092,00	369.654,20	0,00	0,00	6.362.559,51	10.913.186,69	387.476,19
Grundstücke mit anderen Bauten	3.067,75	0,00	0,00	0,00	3.067,24	0,51	0,00
Grundstücke ohne Bauten	0,00	470.096,54	0,00	0,00	0,00	470.096,54	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	104.130,31	2.813,05	0,00	0,00	91.858,59	15.084,77	3.515,61
Bauvorbereitungskosten	0,00	23.725,19	0,00	0,00	0,00	23.725,19	0,00
	17.013.290,06	866.288,98	0,00	0,00	6.457.485,34	11.422.093,70	390.991,80
Anlagevermögen insgesamt	17.061.538,83	866.288,98	0,00	0,00	6.499.363,67	11.428.464,14	393.510,00

2. In der Position "Unfertige Leistungen sind 428.929,74 € (Vorjahr 410.546,73 €) 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	1.000,00 €
Rückstellung für eigene Jahresabschlusskosten	6.136,83 €

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	5.169,13	10.071,37
Gesamtbetrag	5.169,13	10.071,37

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 Sicherheit
		Restlaufzeit			gesichert		
		bis zu 1 Jahr €	zwischen 1 und 5 Jahre €	über 5 Jahre €	€		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	6.305.465,53 (6.393.487,85)	280.900,52 (249.695,17)	1.466.619,49 (1.383.790,24)	4.557.945,52 (4.760.002,44)	6.305.465,53 (6.393.487,85)	GPR	
Erhaltene Anzahlungen	425.224,43 (415.476,65)	425.224,43 (415.476,65)					
Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.165,44 (2.137,13)	3.165,44 (2.137,13)					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	516.267,65 (89.636,23)	499.244,96 (85.066,44)	17.022,69 (4.569,79)				
Sonstige Verbindlichkeiten	11.431,43 (11.267,61)	11.431,43 (11.267,61)					
Gesamtbetrag	7.261.554,48 (6.912.005,47)	1.219.966,78 (763.943,00)	1.483.642,18 (1.388.360,03)	4.557.945,52 (4.760.002,44)	6.305.465,53 (6.393.487,85)		

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	476.532,42 €
Bauerneuerungsrücklage	3.090.143,18 €
andere Ergebnismrücklagen	715.205,71 €

5. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer

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

6. Mitgliederbewegung

Anfang 2012	435
Zugang 2012	39
Abgang 2012	38
Ende 2012	436

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um 27.494,29 €

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

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

Aufsichtsrat:

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

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

Solingen, den 11. April 2013

(Der Vorstand)

**Gemeinnützige Baugenossenschaft
"Eigenheim" eG**

