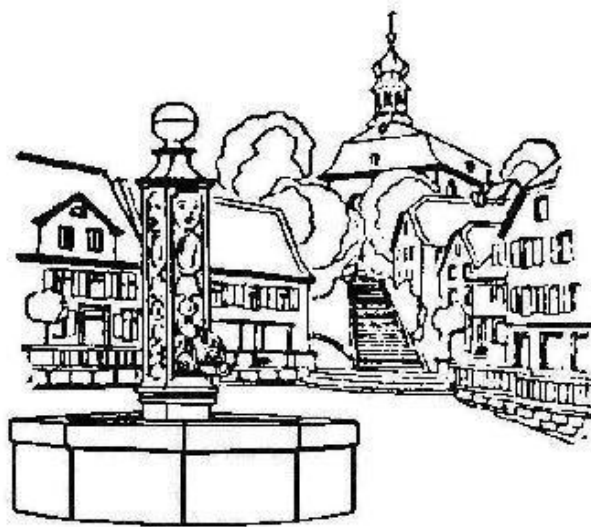


BAUVEREIN GRÄFRATH eG

Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft



Bericht über das Geschäftsjahr 2012

Schulstr. 47 42653 Solingen
Telefon (0212) 59756
Telefax (0212) 593913
E-mail: mail@bauverein-graefrath.de
Internet Homepage:
www.bauverein-graefrath.de

Sprechzeiten:
Montag 8-12 Uhr Freitag 13-15
Uhr und nach Vereinbarung
Bankverbindung:
Stadt-Sparkasse Solingen
BLZ 34250000/Kto.-Nr.404 434

Gen.Reg.Nr.253-Amtsgericht Wuppertal
Vorsitzender des Aufsichtsrates:
Harry Rinas
Vorstand:
Friedhelm Ruhnau, Lothar Schmitz,
Manfred Wilke

INHALTSÜBERSICHT

Lagebericht

1. Geschäfts- und Rahmenbedingungen	Seite	3
1.1. Darstellung des Geschäftsverlaufs und des Geschäftsergebnisses	Seite	3
1.2. Wirtschaftliche Lage	Seite	5
1.3. Finanzielle Leistungsindikatoren	Seite	5
1.4. Voraussichtliche Entwicklung (Prognosebericht)	Seite	6
1.5. Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung (Risikobericht)	Seite	6
1.5.1. Risiken der künftigen Entwicklung		
1.5.2. Chancen der künftigen Entwicklung		
2. Darstellung der Lage	Seite	7
2.1. Vorgänge von besonderer Bedeutung (Nachtragsbericht)		
2.2. Finanzinstrumente		
2.3. Vorschlag des Vorstandes über die Deckung des Verlustes		
3. Bilanz zum 31.12.2012	Seite	8
4. Gewinn und Verlustrechnung für die Zeit vom 1.01. bis zum 31.12.2012	Seite	9
5. Anhang	Seite	10
5.1. Allgemeine Angaben	Seite	10
5.2. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	Seite	10
5.3. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung	Seite	11
5.3.1. Bilanz	Seite	11
5.3.2. Gewinn- und Verlustrechnung	Seite	13
5.4. Sonstige Angaben	Seite	13
5.4.1. Prüfungsverband	Seite	13
5.4.2. Organe der Genossenschaft	Seite	14
5.5. Weitere Angaben	Seite	14
6. Bericht des Aufsichtsrates zum Geschäftsjahr 2012	Seite	15

LAGEBERICHT

1. Geschäfts- und Rahmenbedingungen

1.1. Darstellung des Geschäftsverlaufs und des Geschäftsergebnisses

Organisatorische und rechtliche Struktur des Unternehmens

Von seiner Gründung am 9. Oktober 1919 bis zum heutigen Tage ist der Hauptzweck der Bauverein Gräfrath eG (Gen.Reg.Nr.253-Amtsgericht Wuppertal) die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung (gemeinnütziger Zweck). Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben und betreuen; sie kann alle im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Die Modernisierung und Instandhaltung des Hausbesitzes mit der Weitervermietung an Mitgliedern zu angemessenen Preisen bilden seit Jahren den Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit.

Allgemeine Wirtschaftliche Entwicklung

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 Rezession im Euroraum hat sich im Verlauf des Jahres 2012 fortgesetzt. Die gesamtwirtschaftliche Produktion ging seit dem Herbst 2011 zurück; im zweiten Quartal 2012 sank sie 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 demgegenüber die Produktionsrückgänge in den von der Staatsschuldenkrise besonders betroffenen Länder.

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 des Jahres 2013 die deutsche Konjunktur belebt, da sich die Lage im Euroraum allmählich entspannen 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 Bruttoinlandsprodukts um 1,0 %.

Wirtschaftliche Entwicklung des regionalen Wohnungsmarktes

Die Wohnungsnachfrage bleibt regional sehr unterschiedlich. In einigen Metropolen wie München und Frankfurt hält ein knappes Wohnungsangebot die Mieten weiterhin auf hohem Niveau. In Solingen können dagegen keine gravierenden Probleme im Bereich des Wohnungsmarktes verzeichnet werden. Die Mietkosten befinden sich noch in einen angemessenen und bezahlbaren Rahmen. Die wirtschaftliche und soziale Situation führt allerdings zu einer zunehmenden Spaltung der Wohnungsnachfrage. Das Massenprodukt von der Stange ist nicht mehr gefragt. Die soziale Entwicklung verlangt, dass Wohnungsbaugenossenschaften ihre Dienstleistungsaufgabe (z.B. Finanzberatung) und die individuellen Bedürfnisse bzw. Lebenslagen der Mitglieder erkennen und sich als moderne, leistungsstarke Partner auf dem Wohnungsmarkt zeigen.

Übersicht über den Bestand an bewirtschafteten Einheiten

Der Bestand an bewirtschafteten Einheiten zeigt sich im Geschäftsjahr 2012 wie folgt:

176	Häuser mit
648	Wohnungen davon:
	301 Wohnungen im Altbau (bis 20.06.1948 bezugsfertig)
	347 Wohnungen im Neubau (nach dem 20.06.1948 bezugsfertig)
	sowie
6	gewerbliche Einheiten
137	Garagen und
68	Abstellplätze

Neubautätigkeit

In 2012 sind in der Siedlung Heider Hof 9 neue Garagen gebaut worden. Die Restarbeiten wurden in 2013 durchgeführt. Insgesamt summieren sich die Baukosten in 2012 auf ca. 70 T€ und in 2013 auf ca. 7 T€.

Modernisierung

Die Wärmedämmung am Heider Hof für insgesamt 581 T€, sowie auf der Nettelbeckstr. 32 u. 36 für insgesamt 109 T€ (zzgl. 160 T€ aus 2011), der Anbau von Terrassen auf der Nettelbeckstr. 23 bis 35 für insgesamt 95 T€ und die Modernisierung von Wohnungen (ca. 740 T€) bildete im Geschäftsjahr 2012 den Schwerpunkt unserer Arbeit. Die Maßnahmen wurden überwiegend an Fremdfirmen vergeben.

Instandhaltung

Neben der Modernisierung muss vor allem der Bestandserhaltung große Aufmerksamkeit geschenkt werden. Hierfür wird auch der eigene Regiebetrieb eingesetzt. Neben zahlreichen kleineren Reparaturen wurden Kanäle in der Siedlung Bimerich für insgesamt 143 T€ saniert, Treppenhäuser für ca. 56 T€ renoviert, Keller neu verputzt und Hauseingangsplatten neu verlegt. Die Sanierung von Etagenheizungen in komfortable Sammelheizungsanlagen rundet das Programm ab.

Für Instandhaltung wurden		1.120.710,01 €
davon an Fremdfirmen,	786.515,75 €	
Regiebetrieb + Verwaltungskosten	296.735,68 €	
./.. Erstattung Versicherung etc.	37.458,58 €	
ausgegeben.		

Die gesamten Instandhaltungsaufwendungen (1.120.710,01 €) betragen in 2012 – 28,94 €/je qm Wohn- und Nutzfläche (38.727,39 qm).

1.2 Wirtschaftliche Lage

Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanz zum 31.12.2012 enthält mit ca. 11.601 T€ langfristig gebundenes Vermögen. Insbesondere die Grundstücke mit Wohnbauten des Anlagevermögens. Die langfristig gebundenen Vermögenswerte sind am Bilanzstichtag 2012 vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel gedeckt. Darüber hinaus stehen langfristige Mittel (inkl. Bilanzergebnis) von 528 T€ im kurzfristigen Bereich zur Verfügung.

Der Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital beläuft sich am 31. Dezember 2012 auf 29,2% (Vorjahr 33,5%).

Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse sind geordnet; die Zahlungsbereitschaft ist unter der Prämisse gesicherter Anschlussfinanzierungen gegeben.

Ertragslage

Die Ertragslage war auch im Jahr 2012 durch hohe Ausgaben für bauliche Instandhaltung belastet. Sie wird überwiegend durch den Hauptleistungsbereich der Hausbewirtschaftung bestimmt.

Die Erträge aus der Betriebsleistung sind um 5 T€ gesunken, die Aufwendungen für die Betriebsleistung sind insbesondere aufgrund höherer Aufwendungen für Zinsen, das Personal und höhere Abschreibungen auf Grundstücke mit Wohnbauten um insgesamt 267 T€ gestiegen. Somit hat sich das Betriebsergebnis des Berichtsjahres 2012 in Höhe von -55 T€ im Vergleich zum Vorjahr um 270 T€ verschlechtert.

Im Hausbewirtschaftungsergebnis sind Abschreibungen von 615 T€ enthalten; Erläuterungen siehe Anhang Pos. 5.2. Für das Jahr 2013 erwarten wir nach unserem Wirtschaftsplan einen voraussichtlichen knappen Jahresüberschuss. Die Ertragslage der Genossenschaft ist durch vergleichsweise hohe Instandhaltungskosten belastet, die jedoch den Wohnungsbestand verbessern.

1.3 Finanzielle Leistungsindikatoren (Kennziffern)

	im Jahr	2012	2011	2010	2009
Wohnungseinheiten	Anz.	648	649	650	652
Wohnfläche	qm	38727	38697	38720	38689
Bilanzsumme	T€	13679	12061	11965	10930
Sachanlagevermögen	T€	11601	10628	10034	9342
Sachanlagenintensität	%	84,8	88,1	83,9	85,5
Eigenkapital insgesamt	T€	4054	4100	3920	3638
Eigenkapital (langfristig)	T€	3988	4045	3820	3521
Eigenkapitalquote	%	29,2	33,5	31,9	32,2
Jahresüberschuss/fehlbetrag	T€	-41	240	364	434
Eigenkapitalrentabilität	%	-1,0	5,9	9,3	11,9
Umsatzerlöse	T€	3335	3214	3240	3109
Abschreibungen	T€	630	479	417	378
Cashflow	T€	589	719	781	812
Sollmieten	T€	2341	2303	2279	2237
Durchschnittliche Sollmiete	€/qm/mtl.	5,04	4,96	4,90	4,82
Leerstand im Geschäftsjahr	Anz.	46	34	31	35
Leerstandsquote	%	7,1	5,2	4,8	5,4

1.4 Voraussichtliche Entwicklung (Prognosebericht)

Vermietungen

Im Geschäftsjahr wurden 52 Wohnungen neu vermietet, davon 9 innerhalb der Genossenschaft. Insgesamt gab es 46 Wohnungsleerstände, 23 entstanden durch Modernisierungsarbeiten, bei 23 Wohnungen gab es Vermietungsschwierigkeiten.

Planung

Auf der Hofseite der Melanchthonstrasse 25 bis 29, der Huttenstrasse 10 bis 16, der Schnitzlerstrasse 32 bis 42, der De-Leuw-Strasse 2 bis 12 und der Schulstrasse 45 bis 63 beabsichtigen wir den Anbau von 79 Balkone und die Trockenlegung der Kellergeschosse hofseitig. Weiterhin sind auch für das Wirtschaftsjahr 2013 Instandhaltungsmaßnahmen eingeplant (Vorjahreskosten: ca. 787 T€).

1.5 Risikobericht

1.5.1 Risiken der künftigen Entwicklung

Bezogen auf die Bestandsbewirtschaftung könnte eine anhaltende Entspannung auf dem Wohnungsmarkt zu weitersteigenden Fluktuations- und Leerstandsquoten führen und aufgrund von Erlösschmälerungen und Abschreibungen auf Mietforderungen zu einer Belastung der Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage werden. Bestandsgefährdend sind diese Risiken aber nicht. Neben der Modernisierungstätigkeit wird die Pflege und Verbesserung unseres Wohnungsbestandes mit umfangreichen Instandhaltungsarbeiten, zur Verminderung künftiger Risiken, bei der Vermietung der Wohnungen beitragen.

1.5.2 Chancen der künftigen Entwicklung

Grundsätzlich bietet jede Marktlage auch Chancen. Vor diesem Hintergrund kann der demographische Wandel dazu genutzt werden, durch spezielle Wohnungsangebote für ältere Bevölkerungsgruppen oder für Singlehaushalte, eine bessere Marktposition gegenüber den Mitbewerbern zu erreichen. Des Weiteren ist Gräfrath eine bevorzugte Wohngegend. Man schätzt die malerischen Hofschaffen, durchgrünte Wohngebiete in guter Luft, mit wenig Verkehrslärm, den relativ preiswerten Wohnraum sowie die zentrale Lage mit guter Anbindung an Wuppertal und Düsseldorf. Somit bietet der Standort Gräfrath für uns die Chance unseren Wohnungsbestand in Verbindung mit der attraktiven Wohnlage von den Mitbewerbern hervorzuheben. Die Genossenschaft wird als wichtige Säule der Infrastruktur stark dazu beitragen dies auch in Zukunft zu bewahren.

Dank des guten Modernisierungsstandes unserer Immobilien ist von einer konstanten Anpassung des Mietzinses an den Lebenshaltungskostenindex auszugehen. Die hohe Qualität der Wohnungen vermeidet Leerstände und bietet eine gute Grundlage zur Aufnahme neuer Genossenschaftsmitglieder. Die Risikominimierung durch Konzentration auf den vorhandenen Wohnungsbestand ist eine gute Grundlage für die Arbeit der nächsten Jahre.

2. Darstellung der Lage

2.1 Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem Schluss des Geschäftsjahres 2012 nicht eingetreten. Insbesondere sind gravierende Risiken, die die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage negativ beeinflussen könnten, nicht erkennbar.

2.2 Finanzinstrumente

Das bei unserem Unternehmen eingerichtete Risikomanagement ist darauf gerichtet, dauerhaft die Zahlungsfähigkeit sicherzustellen und das Eigenkapital zu stärken. In diesem Zusammenhang werden insbesondere alle Indikatoren regelmäßig beobachtet, die zu einer Störung der Vollvermietung oder zu Mietminderungen führen könnten.

Besondere Finanzinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte sind nicht zu verzeichnen. Das Anlagevermögen ist langfristig finanziert. Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen mit Laufzeiten zwischen 5 und 30 Jahren. Auf Grund steigender Tilgungsanteile halten sich die Zinsänderungsrisiken in beschränktem Rahmen. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen unseres Risikomanagements beobachtet. Es wurden zur Sicherung günstiger Finanzierungsbedingungen Derivate Finanzinstrumente in Form eines CAP-Darlehens abgeschlossen.

2.3 Vorschlag des Vorstandes über die Deckung des Verlustes

Bilanzverlust: 41.338,98 €

Der Mitgliederversammlung wird entsprechend der gesetzlichen Regelung vorgeschlagen, den o.g. Bilanzverlust als Verlustvortrag in das Jahr 2013 zu übertragen und durch die Entnahme aus anderen Ergebnisrücklagen im Jahr 2013 zu kompensieren.

Solingen-Gräfrath, 31.12.2012
14.05.2013

Der Vorstand
Ruhnau Schmitz Wilke

3. Bilanz zum 31. Dezember 2012

Aktiva	Geschäftsjahr		Vorjahr	Pas si va	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EURO	EURO	EURO		EURO	EURO	EURO
Anlagevermögen				Eigenkapital			
Im materielle Vermögensgegenstände				Geschäftsguthaben			
Entgeltlich erworbene Software		4.712,91	7.092,86	der mit Ablauf des Geschäftsjahres aus geschiedenen Mitglieder	66.407,00		55.160,00
Sachanlagen				der verbleibenden Mitglieder	<u>1.332.419,46</u>	1.398.826,46	1.348.472,14
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	11.300.634,85		10.390.084,38	Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 1.463,00 EURO			(1.685,00)
Grundstücke ohne Bauten	168.767,91		168.767,91	Ergebnisrücklagen			
Betriebs- und Geschäftsausstattung	57.069,54		52.052,03	Gesetzliche Rücklage	398.760,55		398.760,55
Anlagen im Bau	70067,17		0,00	davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 0,00 EURO			(23.976,22)
Bauvorbereitungskosten	<u>0,00</u>	<u>11.596.539,47</u>	<u>9.735,20</u>	Andere Ergebnisrücklagen	<u>2.297.973,34</u>	2.696.733,89	2.243.470,30
Anlagevermögen insgesamt		11.601.252,38	10.627.732,38	davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 0,00 EURO			(57.132,33)
				davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 0,00 EURO			(161.282,97)
Umlaufvermögen				Bilanzverlust / Bilanzgewinn			
Andere Vorräte				Jahresfehlbetrag / Jahresüberschuss	-41.338,98		239.762,23
Unfertige Leistungen	1.032.400,67		1.050.290,32	Einstellungen in Ergebnisrücklagen	<u>0,00</u>	<u>-41.338,98</u>	<u>185.259,19</u>
Andere Vorräte	<u>6.342,80</u>	<u>1.038.743,47</u>	<u>5.843,87</u>	Eigenkapital insgesamt		4.054.221,37	4.100.366,03
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				Rückstellungen			
Forderungen aus Vermietung	1.1847,09		15.058,78	Sonstige Rückstellungen		18.600,00	16.600,00
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>20.407,25</u>	<u>32.254,34</u>	<u>12.436,45</u>	Verbindlichkeiten			
Flüssige Mittel				Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	7.037.737,30		5.544.857,25
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		1.006.895,69	349.972,68	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.104.823,31		1.138.683,38
				Erhaltene Anzahlungen	1.150.147,29		1.128.711,40
				Verbindlichkeiten aus Vermietung	14.277,24		12.552,72
				Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen	277.351,88		96.484,80
				Sonstige Verbindlichkeiten	<u>21.987,49</u>	9.606.324,51	<u>23.078,90</u>
				davon aus Steuern: 3.683,03 EURO			(3.997,45)
				davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 5.399,41 EURO			(4.547,31)
Bilanzsumme		13.679.145,88	12.061.334,48	Bilanzsumme		13.679.145,88	12.061.334,48

4. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1.1. bis 31.12.2012

	EURO	Geschäftsjahr EURO	Vorjahr EURO
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung		3.334.874,17	3.214.452,12
Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen (Vorjahr: Erhöhung)		17.889,65	92.915,07
Sonstige betriebliche Erträge		55.698,75	81.281,47
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		<u>1.796.202,41</u>	<u>1.712.519,59</u>
Rohergebnis		1.576.480,86	1.676.129,07
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	426.195,50		423.578,26
soziale Abgaben	<u>94.822,60</u>	521.018,10	91.250,22
Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		630.043,87	479.115,08
Sonstige betriebliche Aufwendungen		94.217,43	98.855,68
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		10.347,99	7.505,69
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>296.644,26</u>	<u>262.444,53</u>
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		44.905,19	328.390,99
Sonstige Steuern		<u>86.244,17</u>	<u>88.628,76</u>
Jahresfehlbetrag / Jahresüberschuss		-41.338,98	239.762,23
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		0,00	185.259,19
Bilanzverlust / Bilanzgewinn		<u>-41.338,98</u>	<u>54.503,04</u>

5. Anhang

5.1 Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuchs in der Fassung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) 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. Eine Vergleichbarkeit mit den Zahlen bis zum Jahr 2009 ist aufgrund der BilMoG-Umstellung nicht immer gegeben. Die Zahlen bis zum Jahr 2009 wurden zulässigerweise nicht an die neuen Vorschriften des BilMoG angepasst.

5.2 Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bewertung der immateriellen Vermögensgegenstände (EDV-Anwenderprogramme) erfolgte zu Anschaffungskosten unter Berücksichtigung einer linearen Abschreibung von 20%, 25% und 33,33%.

Das Sachanlagevermögen ist zu den Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich Abschreibungen bewertet.

Für Sachanlagenzugänge sind als Anschaffungs- oder Herstellungskosten Fremdkosten angesetzt. Technische Eigenleistungen sind nicht angefallen und verwaltungsmäßige Eigenleistungen, für die ein Wahlrecht besteht, wurden nicht aktiviert.

Bei Um- oder Ausbaumaßnahmen wurden die Herstellungskosten aktiviert. Bei anderen Modernisierungsmaßnahmen wurden die Kosten für Erweiterung und wesentliche Verbesserung im Sinne von § 255 Abs. 2 Satz 1 HGB aktiviert.

Fremdkapitalzinsen während der Bauzeit sind nicht angefallen.

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten werden auf der Grundlage einer wirtschaftlichen Nutzungsdauer von 80 Jahren planmäßig linear abgeschrieben. Während der Gesamtnutzungsdauer aktivierte Modernisierungskosten werden grundsätzlich nach Maßgabe der buchmäßigen Restnutzungsdauer abgeschrieben, wobei bei Zugängen die Restnutzungsdauer bei weniger als 2 Jahre auf 15 Jahre angehoben wird.

Das Werkstattgebäude wird mit 2% und die Kosten des Spielplatzes mit 10% planmäßig linear abgeschrieben.

Die separaten Garagen wurden bereits in früheren Jahren bis auf den Restwert von 0,51 € abgeschrieben. Neue Garagen werden auf der Grundlage einer wirtschaftlichen Nutzungsdauer von 25 Jahren planmäßig linear abgeschrieben.

Die Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung haben eine Nutzungsdauer von 3 bis 13 Jahren. Geringwertige Wirtschaftsgüter wurden nach der Neuregelung zum 01.01.2011 abgeschrieben.

Unter den unfertigen Leistungen werden die mit den Mieten noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten ohne Umlageausfallwagnis ausgewiesen. Ein entsprechender Bewertungsabschlag wegen Leerstands ist berücksichtigt.

Die unter „Andere Vorräte“ ausgewiesenen Reparaturmaterialien wurden zu Einstandspreisen bewertet.

Die Forderungen sind grundsätzlich zu Nominalwerten angesetzt. Ausfallrisiken wurde, soweit erforderlich, durch Abschreibungen Rechnung getragen.

Die Bewertung der flüssigen Mittel erfolgt mit dem Nominalbetrag.

Sonstige Rückstellungen sind für ungewisse Verbindlichkeiten gebildet worden und zwar: 14.000,- € für Prüfungskosten, 500,- € für die Mitgliederversammlung und die Veröffentlichung des Jahresabschlusses im Bundesanzeiger und 2.000,- € für die Steuerberatung. Sie wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags angesetzt. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr, die mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre abgezinst werden, bestanden nicht.

Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

5.3 Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

5.3.1 Bilanz

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 1.032.400,67 € (Vorjahr: 1.050.290,32 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

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

Es bestehen keine Verpflichtungen aus zugesagten Pensionen und Betriebsrenten.

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

Es wurden zur Sicherung günstiger Finanzierungsbedingungen Derivate Finanzinstrumente in Form eines CAP-Darlehens abgeschlossen. Ein Cap ist die vertragliche Vereinbarung einer Zinsobergrenze.

Die Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr stellen sich wie folgt dar:

Forderungen	insgesamt	Vorjahr	davon mit Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr:	
	€	€	€	€ Vorjahr
Forderungen aus Vermietung	11.847,09	(15.058,78)	0,00	(209,53)
Sonstige Vermögensgegenstände	20.407,25	(12.436,45)	0,00	(0,00)
Gesamtbetrag	32.254,34	(27.495,23)	0,00	(209,53)

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

Verbindlichkeiten	Insgesamt		Davon					
	EURO	Vorjahr EURO	Restlaufzeit			gesichert		Art der Sicherung ¹⁾ EURO
			unter 1 Jahr EURO	Vorjahr EURO	1 bis 5 Jahre EURO	über 5 Jahre EURO	EURO	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	7.037.737,30	5.544.857,25	264.697,52	283.496,12	948.579,85	5.824.459,93	7.036.938,21	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.104.823,31	1.138.683,38	44.522,39	33.860,07	160.507,79	899.793,13	1.104.823,31	GPR
Erhaltene Anzahlungen	1.150.147,29	1.128.711,40	1.150.147,29	1.128.711,40	0,00	0,00	0,00	-
Verbindlichkeiten aus Vermietung	14.277,24	12.552,72	14.277,24	12.552,72	0,00	0,00	0,00	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	277.351,88	96.484,80	277.351,88	96.484,80	0,00	0,00	0,00	-
Sonstige Verbindlichkeiten	21.987,49	23.078,90	21.987,49	23.078,90	0,00	0,00	0,00	-
Gesamtbetrag	9.606.324,51	7.944.368,45	1.772.983,81	1.578.184,01	1.109.087,64	6.724.253,06	8.141.761,52	GPR

¹⁾GPR = Grundpfandrecht

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten EURO	Zugänge des Geschäftsjahres EURO	Abgänge EURO	Umbuchungen (+/-) EURO	Zuschreibungen EURO	Abschreibungen (Kumulierte) EURO	Buchwert am 31.12.2012 EURO	Abschreibungen des Geschäftsjahres EURO
Immaterielle Vermögensgegenstände								
Entgeltlich erworbene Software	43.870,14	362,36	354,03	0,00	0,00	39.165,56	4.712,91	2.742,31
Sachanlagen								
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	19.762.295,54	1.525.126,99	0,00	0,00	0,00	9.986.787,68	11.300.634,85	614.576,52
Grundstücke ohne Bauten	168.767,91	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	168.767,91	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	139.340,73	17.742,55	1.984,74	0,00	0,00	98.029,00	57.069,54	12.725,04
Analgen im Bau	0,00	70.067,17	0,00	0,00	0,00	0,00	70.067,17	0,00
Bauvorbereitungskosten	9.735,20	858,50	10.593,70	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	20.080.139,38	1.613.795,21	12.578,44	0,00	0,00	10.084.816,68	11.596.539,47	627.301,56
Anlagevermögen insgesamt	20.124.009,52	1.614.157,57	12.932,47	0,00	0,00	10.123.982,24	11.601.252,38	630.043,87

5.3.2 Gewinn- und Verlustrechnung

Außerordentliche Erträge und Aufwendungen sind nicht angefallen.

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind keine wesentlichen periodenfremden Erträge und Aufwendungen enthalten.

5.4. Sonstige Angaben

Haftungsverhältnisse im Sinne von §§ 251, 268 Abs. 7 HGB bestanden nicht.

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

Die Genossenschaft besitzt keine Kapitalanteile an anderen Unternehmen.

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	3	0
Technische Mitarbeiter	1	0
Mitarbeiter im Regiebetrieb etc.	3	1
	7	1

Mitgliederbewegung	Zahl der Mitglieder	Anteile
Anfang 2012	1.209	3.881
Zugang 2012	54	183
Abgang 2012	-75	-235
Ende 2012	1.188	3.829

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 16.052,68 € auf einen Gesamtbetrag von 1.332.419,46 € vermindert.

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

5.4.1 Prüfungsverband

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

5.4.2 Organe der Genossenschaft

Mitglieder des Vorstandes

Friedhelm Ruhnau	Geschäftsführer
Lothar Schmitz	Malermeister
Manfred Wilke (bis 30.06.2013)	Betriebsmeister
Barbara Lepke (ab 01.07.2013)	Steuerfachangestellte

Mitglieder des Aufsichtsrates

Barbara Lepke (bis 30.06.2013)	Steuerfachangestellte
Bastian Schumacher	Kaufmännischer Angestellter
Hans Steinheuer	Versicherungsfachangestellter
Harry Rinas (Vorsitzender)	Gewerkschaftssekretär
Johannes Höhn	Justizbeamter
Jörg Pauli	Kaufmännischer Angestellter
Karin Ullrich	Verwaltungsfachangestellte
Ulrich Strickhausen	Technischer Angestellter
Willi Weber	Servicemanager

5.5. weitere Angaben

Die zur Verabschiedung des Jahresabschlusses 2011 erforderliche 89. ordentliche Mitgliederversammlung fand am 19. Juni 2012 im Saale der ev. Kirchengemeinde Ketzberg, Tersteegenstrasse 52, statt.

Mit der jetzigen, 90. ordentlichen Mitgliederversammlung, scheidet gemäß Satzung die Genossenschaftler Schumacher, Steinheuer und Strickhausen aus dem Aufsichtsrat aus. Durch das Ausscheiden des Vorstandsmitgliedes Gen. Wilke und der Amtsübernahme durch Gen. Lepke muss eine Ersatzwahl für 1 Jahr vorgenommen werden.

Im Berichtsjahr fanden

- 2 Sitzungen des Aufsichtsrates
- 4 gemeinsame Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand,
- 8 Sitzungen des Vorstandes,
- 5 Sitzungen der Bau-, Wohnungs- und der Prüfungskommission

statt.

Solingen-Gräfrath, 31.12.2012
14.05.2013

Der Vorstand
Ruhnau Schmitz Wilke

6. Bericht des Aufsichtsrates zum Geschäftsjahr 2012

Der Aufsichtsrat hat die ihm nach Gesetz und Satzung übertragenen Aufgaben wahrgenommen, den Vorstand in seiner Geschäftsführung gefördert, ihn beraten und überwacht.

Er wurde vom Vorstand in ausreichender Form über den Geschäftsverlauf unterrichtet und hat von allen wichtigen Vorgängen Kenntnis erhalten. In seinen Sitzungen hat der Aufsichtsrat über alle wesentlichen Fragen der Geschäftsentwicklung beraten und sich von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugt.

Die gute Zusammenarbeit mit dem Vorstand bot zudem die Voraussetzung dafür, dass über diesen Aufgabenbereich hinaus die unternehmerischen Belange der Genossenschaft und die Anliegen der Mitglieder einvernehmlich intensiv beraten wurden. Hierzu bediente sich der Aufsichtsrat auch der Hilfe der aus seiner Mitte gewählten Bau-, Wohnungs- und Prüfungskommission.

Die wichtigsten Geschäftsvorfälle und die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft sind im Geschäftsbericht richtig dargestellt.

Der Aufsichtsrat billigt nach Prüfung den vorgelegten Geschäftsbericht sowie die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung einschließlich Anhang.

Der Mitgliederversammlung schlägt der Aufsichtsrat vor:

1. den Jahresabschluss 2012 in der vorliegenden Form zu genehmigen,
2. den Vorschlag des Vorstandes über die Deckung des Bilanzverlustes zuzustimmen,
3. dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2012 Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat dankt allen Mitgliedern die im Geschäftsjahr 2012 die Genossenschaft unterstützten und förderten.

Er dankt den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Geschäftsstelle und des Regiebetriebes, sowie dem Vorstand für Ihre geleistete Arbeit.

Solingen-Gräfrath, im Mai 2013

Der Aufsichtsrat