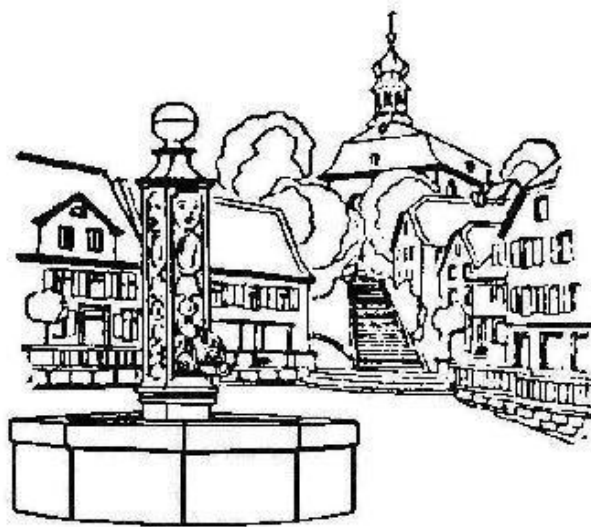


BAUVEREIN GRÄFRATH eG

Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft



Bericht über das Geschäftsjahr 2013

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
IBAN: DE3734250000000404434
Swift-BIC: SOLSDE 33 XXX

Gen.Reg.Nr.253-Amtsgericht Wuppertal
Vorsitzender des Aufsichtsrates:
Harry Rinas
Vorstand:
Friedhelm Ruhнау,
Lothar Schmitz,
Barbara Lepke

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. Gewinnverteilungsvorschlag des Vorstandes		
3. Bilanz zum 31.12.2013	Seite	8
4. Gewinn und Verlustrechnung für die Zeit vom 1.01. bis zum 31.12.2013	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 2013	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

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.

Im zweiten Quartal 2013 nahm die reale Wirtschaftsleistung im Euroraum 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.

Die deutsche Wirtschaft hat sich im Jahresdurchschnitt 2013 insgesamt als stabil erwiesen: Um 0,4 % war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) höher als im Vorjahr. In den beiden vorangegangenen Jahren war das BIP noch kräftiger gewachsen (2012 um 0,7 % und 2011 sogar um 3,3%). Auf der Verwendungsseite des Bruttoinlandsprodukts war der Konsum wichtigster Wachstums-motor der deutschen Wirtschaft: Die privaten Konsumausgaben stiegen preisbereinigt um 0,9 %, die des Staates um 1,1 %. Die führenden Wirtschaftsforschungsinstitute gehen in ihrem Herbstgutachten 2013 davon aus, dass sich die deutsche Wirtschaft am Beginn eines Aufschwungs befindet. Dies wird damit begründet, dass die Weltwirtschaft wieder etwas stärker expandiert und die Unsicherheit im Zusammenhang mit der Krise im Euroraum deutlich abgenommen hat.

Wirtschaftliche Entwicklung des regionalen Wohnungsmarktes

Die Wohnungsnachfrage bleibt wie im Vorjahr regional sehr unterschiedlich. Ein knappes Wohnungsangebot in einigen Metropolen wie München oder Frankfurt hält die Mieten weiterhin auf hohem Niveau. Auch in Nordrhein-Westfalen bleiben Großstädte wie Köln oder Düsseldorf von Mietpreissteigerungen nicht verschont. In Solingen können dagegen keine gravierenden Probleme im Bereich des Wohnungsmarktes verzeichnet werden. Mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 6,27 Euro pro Quadratmeter (BRD 6,21 Euro)* befinden sich die Mieten in der Klingenstadt noch in einem angemessenen und bezahlbaren Rahmen.

*Mietpreisvergleich Index 2013 F+B

Übersicht über den Bestand an bewirtschafteten Einheiten

Der Bestand an bewirtschafteten Einheiten zeigt sich im Geschäftsjahr 2013 wie folgt:

176	Häuser mit
645	Wohnungen davon:
	298 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 2013 sind in der Siedlung Heider Hof - 9 neue Garagen fertig gestellt worden. Insgesamt summierten sich die Baukosten auf ca. 117 T€.

Modernisierung

Der Anbau von 83 Balkonen und 6 Terrassen in der Siedlung Stadtwald (Melanchthonstr. 25 bis 29, Schulstr. 45 bis 63, Huttenstr. 10 bis 16, Schnitzlerstr. 32 bis 42 und De Leuw Str. 2 bis 12) für insgesamt 1.625 T€, die Modernisierung von Wohnungen (ca. 702 T€) und Restarbeiten an Wärmedämmung, Terrassenbau (ca. 47 T€) aus 2012 bildeten im Geschäftsjahr 2013 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 57 T€ saniert, Treppenhäuser für ca. 63 T€ renoviert, Keller neu verputzt und Gehwegplatten neu verlegt. Die Sanierung von Etagenheizungen in komfortable Sammelheizungsanlagen rundet das Programm ab.

Für die Instandhaltung und nicht aktivierbare Modernisierung sind folgende Kosten entstanden:

Fremdleistungen	575 T€
Zuzüglich	
anteilige Kosten des Regiebetriebs	249 T€
Abzüglich	
Erstattungen durch Versicherungen, Mieter und Stadt (Kanalzuwendung Bimerich)	- 83 T€
Instandhaltungskosten 2013 (gesamt)	<u>741 T€</u>

In 2013 betragen die gesamten Instandhaltungsaufwendungen je qm Wohn- und Nutzfläche (39.218,59 qm) – 18,89 €.

1.2 Wirtschaftliche Lage

Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanz zum 31.12.2013 enthält mit ca. 13.182 T€ langfristig gebundenes Vermögen. Insbesondere die Grundstücke mit Wohnbauten des Anlagevermögens. Die langfristig gebundenen Vermögenswerte sind am Bilanzstichtag 2013 vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel gedeckt. Darüber hinaus stehen langfristige Mittel von 293 T€ im kurzfristigen Bereich zur Verfügung.

Der Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital beläuft sich am 31. Dezember 2013 auf 26,5% (Vorjahr 29,2%).

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

Ertragslage

Die Ertragslage war auch im Jahr 2013 durch gestiegene Abschreibungen auf Sachanlagen und hohe Ausgaben für bauliche Instandhaltung belastet. Sie wird überwiegend durch den Hauptleistungsbereich der Hausbewirtschaftung bestimmt.

Die Erträge aus der Betriebsleistung sind um 121 T€ gestiegen, die Aufwendungen für die Betriebsleistung sind insbesondere aufgrund niedriger Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen um insgesamt 2 T€ gesunken. Somit hat sich das Betriebsergebnis des Berichtsjahres 2013 in Höhe von 69 T€ im Vergleich zum Vorjahr um 110 T€ verbessert.

Im Hausbewirtschaftungsergebnis sind Abschreibungen von 834 T€ enthalten; Erläuterungen siehe Anhang Pos. 5.2. Für das Jahr 2014 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	2013	2012	2011	2010
Wohnungseinheiten	Anz.	645	648	649	650
Wohnfläche	qm	39219	38727	38697	38720
Bilanzsumme	T€	15206	13679	12061	11965
Sachanlagevermögen	T€	13182	11601	10628	10034
Sachanlagenintensität	%	86,7	84,8	88,1	83,9
Eigenkapital insgesamt	T€	4103	4054	4100	3920
Eigenkapital (langfristig)	T€	4036	3988	4045	3820
Eigenkapitalquote	%	26,5	29,2	33,5	31,9
Jahresüberschuss/fehlbetrag	T€	53	-41	240	364
Eigenkapitalrentabilität	%	1,3	-1,0	5,9	9,3
Umsatzerlöse	T€	3420	3335	3214	3240
Abschreibungen	T€	852	630	479	417
Cashflow	T€	905	589	719	781
Sollmieten	T€	2430	2341	2303	2279
Durchschnittliche Sollmiete	€/qm/mtl.	5,16	5,04	4,96	4,90
Leerstand im Geschäftsjahr	Anz.	39	46	34	31
Leerstandsquote	%	6,0	7,1	5,2	4,8

1.4 Voraussichtliche Entwicklung (Prognosebericht)

Vermietungen

Im Geschäftsjahr wurden 54 Wohnungen neu vermietet, davon 3 innerhalb der Genossenschaft. Insgesamt gab es 39 Wohnungsleerstände, 26 entstanden durch Modernisierungsarbeiten bzw. durch Wartezeiten für geplante Wohnungszusammenlegungen (8 Wohnungen). Bei 13 Wohnungen gab es Vermietungsschwierigkeiten.

Planung

Auf der Gartenseite der Melanchthonstrasse 33 bis 55, der Huttenstrasse 2 bis 6 und der Schulstrasse 34 bis 68 beabsichtigen wir den Anbau von 33 Balkone, 34 Terrassen und die Trockenlegung der Kellergeschosse Gartenseitig. Weiterhin sind auch für das Wirtschaftsjahr 2014 Instandhaltungsmaßnahmen eingeplant (Vorjahreskosten: 575 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 Verbraucherpreisindex 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 2013 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 Annuitätendarlehen mit Laufzeiten bis zu 30 Jahren. Auf Grund steigender Tilgungsanteile halten sich die Zinsänderungsrisiken in beschränktem Rahmen. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen unseres Risikomanagements beobachtet.

2.3 Gewinnverteilungsvorschlag des Vorstandes

Bilanzgewinn: 53.296,78 €

Der Mitgliederversammlung wird entsprechend der gesetzlichen Regelung vorgeschlagen, den o.g. Bilanzgewinn den anderen Ergebnisrücklagen zuzuführen.

Solingen-Gräfrath, 31.12.2013
13.05.2014

Der Vorstand
Ruhnau Schmitz Lepke

3. Bilanz zum 31. Dezember 2013

Aktiva	Geschäftsjahr		Vorjahr	Passiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EURO	EURO	EURO		EURO	EURO	EURO
Anlagevermögen				Eigenkapital			
Im materielle Vermögensgegenstände				Geschäftsguthaben			
Entgeltlich erworbene Software		6.043,15	4.712,91	der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	66.835,00		66.407,00
Sachanlagen				der verbleibenden Mitglieder	<u>1.312.011,97</u>	1.378.846,97	1.332.419,46
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	13.126.048,72		11.300.634,85	Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 2.078,10 EURO			(1.463,00)
Grundstücke ohne Bauten	1,02		168.767,91	Ergebnisrücklagen			
Betriebs- und Geschäftsausstattung	49.717,91		57.069,54	Gesetzliche Rücklage	405.662,25		398.760,55
Anlagen im Bau	<u>0,00</u>	<u>13.175.767,65</u>	<u>70.067,17</u>	davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 6.901,70 EURO			(0,00)
Anlagevermögen insgesamt		13.181.810,80	11.601.252,38	Andere Ergebnisrücklagen	<u>2.265.452,86</u>	2.671.115,11	2.297.973,34
				davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 0,00 EURO			(54.503,04)
Umlaufvermögen				davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 8.818,50 EURO			(0,00)
Anderer Vorräte				Bilanzgewinn / Bilanzverlust			
Unfertige Leistungen	1.052.094,50		1.032.400,67	Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	69.016,98		-41.338,98
Anderer Vorräte	<u>10.658,01</u>	<u>1.062.752,51</u>	<u>6.342,80</u>	Einstellungen in Ergebnisrücklagen	<u>15.720,20</u>	<u>53.296,78</u>	<u>0,00</u>
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				Eigenkapital insgesamt		4.103.258,86	4.054.221,37
Forderungen aus Vermietung	12.227,83		11.847,09	Rückstellungen			
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>258.197,76</u>	<u>270.425,59</u>	<u>20.407,25</u>	Sonstige Rückstellungen		13.600,00	18.600,00
Flüssige Mittel				Verbindlichkeiten			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		691.356,49	1.006.895,69	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	8.385.057,36		7.037.737,30
				Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.069.406,63		1.104.823,31
				Erhaltene Anzahlungen	1.200.365,87		1.150.147,29
				Verbindlichkeiten aus Vermietung	13.963,62		14.277,24
				Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen	399.719,06		277.351,88
				Sonstige Verbindlichkeiten	<u>20.973,99</u>	11.089.486,53	<u>21.987,49</u>
				davon aus Steuern: 4.211,19 EURO			(3.683,03)
				davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 6.119,82 EURO			(5.399,41)
Bilanzsumme		<u>15.206.345,39</u>	<u>13.679.145,88</u>	Bilanzsumme		<u>15.206.345,39</u>	<u>13.679.145,88</u>

4. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1.1. bis 31.12.2013

	Geschäftsjahr	Vorjahr
EURO	EURO	EURO
Umsatzerlöse		
aus der Hausbewirtschaftung	3.419.773,08	3.334.874,17
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen (Vorjahr: Verminderung)	19.693,83	-17.889,65
Sonstige betriebliche Erträge	112.344,74	55.698,75
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	<u>1.586.896,86</u>	<u>1.796.202,41</u>
Rohergebnis	1.964.914,79	1.576.480,86
Personalaufwand		
Löhne und Gehälter	441.544,75	426.195,50
soziale Abgaben	<u>95.244,73</u>	94.822,60
Abschreibungen		
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	851.918,06	630.043,87
Sonstige betriebliche Aufwendungen	91.376,75	94.217,43
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	6.018,38	10.347,99
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>335.587,73</u>	<u>296.644,26</u>
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	155.261,15	44.905,19
Sonstige Steuern	<u>86.244,17</u>	<u>86.244,17</u>
Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	69.016,98	-41.338,98
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	15.720,20	0,00
Bilanzgewinn / Bilanzverlust	<u>53.296,78</u>	<u>-41.338,98</u>

5. Anhang

5.1 Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuchs 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 Vorjahreszahlen ist somit gegeben.

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.

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

Die Verwaltungsräume werden mit 3%, 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: 11.000,- € für Prüfungskosten, 500,- € für die Mitgliederversammlung und die Veröffentlichung des Jahresabschlusses im Bundesanzeiger und 2.100,- € 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 1.052.094,50 € (Vorjahr: 1.032.400,67 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind unter anderem 200.000,- € an Vorauszahlung für Balkonbauarbeiten enthalten.

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.

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	12.227,83	(11.847,09)	0,00	(0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	258.197,76	(20.407,25)	0,00	(0,00)
Gesamtbetrag	270.425,59	(32.254,34)	0,00	(0,00)

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	8.385.057,36	7.037.737,30	282.049,43	264.697,52	1.116.974,98	6.986.032,95	8.377.080,86	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.069.406,63	1.104.823,31	37.044,86	35.416,68	166.010,72	866.351,05	1.069.406,63	GPR
Erhaltene Anzahlungen	1.200.365,87	1.150.147,29	1.200.365,87	1.150.147,29	0,00	0,00	0,00	-
Verbindlichkeiten aus Vermietung	13.963,62	14.277,24	13.963,62	14.277,24	0,00	0,00	0,00	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	399.719,06	277.351,88	399.719,06	277.351,88	0,00	0,00	0,00	-
Sonstige Verbindlichkeiten	20.973,99	21.987,49	20.973,99	21.987,49	0,00	0,00	0,00	-
Gesamtbetrag	11.089.486,53	9.606.324,51	1.954.116,83	1.763.878,10	1.282.985,70	7.852.384,00	9.446.487,49	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 31.12.2013 EURO	Abschreibungen des Geschäftsjahres EURO
Immaterielle Vermögensgegenstände								
Entgeltlich erworbene Software	43.878,47	5.286,58	4.127,13	0,00	0,00	38.994,77	6.043,15	3.956,34
Sachanlagen								
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	21.287.422,53	2.491.048,61	0,00	168.766,89	0,00	10.821.189,31	13.126.048,72	834.401,63
Grundstücke ohne Bauten	168.767,91	0,00	0,00	-168.766,89	0,00	0,00	1,02	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	155.098,54	6.208,46	459,46	0,00	0,00	111.129,63	49.717,91	13.560,09
Anlagen im Bau	70.067,17	0,00	0,00	-70.067,17	0,00	0,00	0,00	0,00
	21.681.356,15	2.497.257,07	459,46	-70.067,17	0,00	10.932.318,94	13.175.767,65	847.961,72
Anlagevermögen insgesamt	21.725.234,62	2.502.543,65	4.586,59	-70.067,17	0,00	10.971.313,71	13.181.810,80	851.918,06

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 2013	1.188	3.829
Zugang 2013	59	192
Abgang 2013	-68	-238
Ende 2013	1.179	3.783

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 20.407,49 € auf einen Gesamtbetrag von 1.312.011,97 € vermindert.

Die Haftsumme besteht nur in Höhe der Pflichtanteile. Die Mitglieder haben auch im Falle der Insolvenz der Genossenschaft keine Nachschüsse zu leisten.

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
Barbara Lepke	Steuerfachangestellte

Mitglieder des Aufsichtsrates

Bastian Schumacher	Kaufmännischer Angestellter
Hans Steinheuer	Versicherungsfachangestellter
Harry Rinas (Vorsitzender)	Gewerkschaftssekretär
Johannes Höhn	Justizbeamter
Jörg Pauli	Kaufmännischer Angestellter
Karin Ullrich	Verwaltungsfachangestellte
Karsten Leo	Anlagenmechaniker
Ulrich Strickhausen	Technischer Angestellter
Willi Weber	Servicemanager

5.5. weitere Angaben

Die zur Verabschiedung des Jahresabschlusses 2012 erforderliche 90. ordentliche Mitgliederversammlung fand am 25. Juni 2013 im Saale der ev. Kirchengemeinde Ketzberg, Tersteegenstrasse 52, statt.

Mit der jetzigen, 91. ordentlichen Mitgliederversammlung, scheiden gemäß Satzung die Genossenschafter/in Frau Karin Ullrich, Herr Karsten Leo und Herr Willi Weber aus dem Aufsichtsrat aus.

Im Berichtsjahr fanden

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

statt.

Solingen-Gräfrath, 31.12.2013
13.05.2014

Der Vorstand
Ruhnau Schmitz Lepke

6. Bericht des Aufsichtsrates zum Geschäftsjahr 2013

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 2013 in der vorliegenden Form zu genehmigen,
2. den Vorschlag des Vorstandes über die Verwendung des Bilanzgewinnes zuzustimmen,
3. dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2013 Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat dankt allen Mitgliedern die im Geschäftsjahr 2013 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 2014

Der Aufsichtsrat