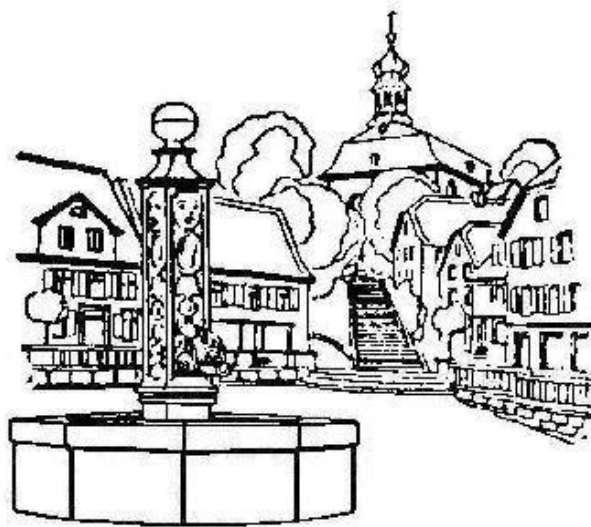


BAUVEREIN GRÄFRATH eG

Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft



Bericht über das Geschäftsjahr 2014

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. Vorschlag des Vorstandes über die Deckung des Verlustes		
3. Bilanz zum 31.12.2014	Seite	8
4. Gewinn und Verlustrechnung für die Zeit vom 1.01. bis zum 31.12.2014	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 2014	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

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. 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.

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 %. 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.

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. Unterstützend wirkt sich auch 2014 das äußerst niedrige Niveau der Hypothekenzinsen, wodurch Investitionen für die Wohnungswirtschaft ermöglicht wurden, die auch in Zukunft die Vermietbarkeit gewährleisten. Diese modernen und energieeffizienteren Wohnungen können jedoch immer weniger Menschen finanzieren. Diese Situation wird die Wohnungswirtschaft und die Politik (Stichwort: Mietpreisbremse) vor neue Herausforderungen stellen.

Übersicht über den Bestand an bewirtschafteten Einheiten

Der Bestand an bewirtschafteten Einheiten zeigt sich im Geschäftsjahr 2014 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
5	gewerbliche Einheiten
136	Garagen und
68	Abstellplätze

Neubautätigkeit

Es wurden keine Neubautätigkeiten durchgeführt.

Modernisierung

Der Anbau von 33 Balkonen und 34 Terrassen in der Siedlung Stadtwald (Schulstr. 34 bis 68, Melanchthonstr. 33 bis 55, Huttenstr. 2 bis 6) für insgesamt 884 T€, die Modernisierung von Wohnungen (ca. 797 T€) und Restarbeiten an Balkonbauten (ca. 20 T€) aus 2013 bildeten im Geschäftsjahr 2014 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 Treppenhäuser für ca. 31 T€ renoviert, Speicher gedämmt, 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:

	2014	2013
	T€	T€
Fremdleistungen	516	575
Zuzüglich		
anteilige Kosten des Regiebetriebes	265	265
Abzüglich Erstattungen durch		
Land NRW (Kanalsanierung Bimerich)	0	-50
Versicherungen	-20	-29
Mieter	-5	-5
Instandhaltungskosten 2014 (gesamt)	756	756

In 2014 betragen die gesamten Instandhaltungsaufwendungen je qm Wohn- und Nutzfläche (38.788,64 qm) 19,49 €

1.2 Wirtschaftliche Lage

Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanz zum 31.12.2014 enthält mit ca. 13.957 T€ langfristig gebundenes Vermögen, insbesondere die Grundstücke mit Wohnbauten des Anlagevermögens. Die langfristig gebundenen Vermögenswerte sind am Bilanzstichtag 2014 vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel gedeckt. Darüber hinaus stehen langfristige Mittel von 300 T€ im kurzfristigen Bereich zur Verfügung.

Der Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital beläuft sich am 31. Dezember 2014 auf 24,9% (Vorjahr 26,5%).

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

Ertragslage

Die Ertragslage war auch im Jahr 2014 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 8 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 105 T€ gestiegen. Somit hat sich das Betriebsergebnis des Berichtsjahres 2014 in Höhe von -43 T€ im Vergleich zum Vorjahr um 112 T€ verschlechtert.

Im Hausbewirtschaftungsergebnis sind Abschreibungen von 963 T€ enthalten; Erläuterungen siehe Anhang Pos. 5.2. Für das Jahr 2015 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	2014	2013	2012	2011
Wohnungseinheiten	Anz.	645	645	648	649
Wohnfläche	qm	38789	39219	38727	38697
Bilanzsumme	T€	15970	15206	13679	12061
Sachanlagevermögen	T€	13957	13182	11601	10628
Sachanlagenintensität	%	87,4	86,7	84,8	88,1
Eigenkapital insgesamt	T€	4037	4103	4054	4100
Eigenkapital (langfristig)	T€	3976	4036	3988	4045
Eigenkapitalquote	%	24,9	26,5	29,2	33,5
Jahresüberschuss/fehlbetrag	T€	-43	69	-41	240
Eigenkapitalrentabilität	%	-1,1	1,7	-1,0	5,9
Umsatzerlöse	T€	3519	3420	3335	3214
Abschreibungen	T€	982	852	630	479
Cashflow	T€	939	921	589	719
Sollmieten	T€	2498	2430	2341	2303
Durchschnittliche Sollmiete	€/qm/mtl.	5,37	5,16	5,04	4,96
Leerstand im Geschäftsjahr	Anz.	28	39	46	34
Leerstandsquote	%	4,3	6,0	7,1	5,2

1.4 Voraussichtliche Entwicklung (Prognosebericht)

Vermietungen

Im Geschäftsjahr wurden 56 Wohnungen neu vermietet, davon 15 innerhalb der Genossenschaft. Insgesamt gab es 28 Wohnungsleerstände, 15 entstanden durch Modernisierungsarbeiten bzw. durch Wartezeiten für geplante Wohnungszusammenlegungen (5 Wohnungen). Bei 13 Wohnungen gab es Vermietungsschwierigkeiten.

Planung

Am Heider Hof wird im Sommer 2015 mit der Neubaumaßnahme für 4 Mehrfamilienhäuser (24 Wohnungen) begonnen. An der Rückseite der Bimericher Str. 2 bis 16, der Nettelbeckstr. 19 bis 35, der Seydlitzstr. 1 bis 10 und der Derfflingerstr. 20 bis 24 beabsichtigen wir den Anbau von 64 Balkone, 4 Terrassen und die teilweise Trockenlegung der Kellergeschosse Gartenseitig. Weiterhin sind auch für das Wirtschaftsjahr 2015 Instandhaltungsmaßnahmen eingeplant (Vorjahreskosten: 516 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 Hofschaften, 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 2014 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 Vorschlag des Vorstandes über die Deckung des Verlustes

Bilanzverlust: 43.300,02 €

Der Mitgliederversammlung wird entsprechend der gesetzlichen Regelung vorgeschlagen, den o.g. Bilanzverlust als Verlustvortrag in das Jahr 2015 zu übertragen.

3. Bilanz zum 31. Dezember 2014

Aktiva	Geschäftsjahr		Vorjahr	Passiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EURO	EURO	EURO		EURO	EURO	EURO
Anlagevermögen				Eigenkapital			
Im materielle Vermögensgegenstände				Geschäftsguthaben			
Entgeltlich erworbene Software		3.611,27	6.043,15	der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	59.500,00		66.835,00
Sachanlagen				der verbleibenden Mitglieder	1.294.727,01		1.312.011,97
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	13.863.586,60		13.126.048,72	aus gekündigten Geschäftsanteilen	35,00	1.354.577,01	0,00
Grundstücke ohne Bauten	1,02		1,02	Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 588,90 EURO			(2.078,10)
Betriebs- und Geschäftsausstattung	89.401,33	13.952.988,95	49.717,91	Ergebnisrücklagen			
Anlagevermögen insgesamt		13.956.600,22	13.181.810,80	Gesetzliche Rücklage	405.662,25		405.662,25
				davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 0,00 EURO			(6.901,70)
Umlaufvermögen				An der Ergebnisrücklagen	2.318.749,64	2.724.411,89	2.265.452,86
Andere Vorräte				davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 53.296,78 EURO			(0,00)
Unfertige Leistungen	1.019.501,67		1.052.094,50	davon zur Deckung des Bilanzverlustes Vorjahr entnommen: 0,00 EURO			(41.338,98)
Andere Vorräte	6.429,63	1.025.931,30	10.658,01	davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 0,00 EURO			(8.818,50)
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				Bilanzgewinn / Bilanzverlust			
Forderungen aus Vermietung	6.220,48		12.227,83	Jahresfehlbetrag / Jahresüberschuss	-43.300,02		69.016,98
Sonstige Vermögensgegenstände	210.144,82	216.365,30	258.197,76	Einstellungen in Ergebnisrücklagen	0,00	-43.300,02	15.720,20
Flüssige Mittel				Eigenkapital insgesamt		4.035.688,88	4.103.258,86
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		771.097,51	691.356,49	Rückstellungen			
				Sonstige Rückstellungen		13.700,00	13.600,00
Bilanzsumme		<u>15.969.994,33</u>	<u>15.206.345,39</u>	Verbindlichkeiten			
				Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	9.270.464,05		8.385.057,36
				Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.032.361,77		1.069.406,63
				Erhaltene Anzahlungen	1.229.042,71		1.200.365,87
				Verbindlichkeiten aus Vermietung	14.255,18		13.963,62
				Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen	355.746,65		399.719,06
				Sonstige Verbindlichkeiten	18.735,09	11.920.605,45	20.973,99
				davon aus Steuern: 4.698,15 EURO			(4.211,19)
				davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 6.081,24 EURO			(6.119,82)
				Bilanzsumme		<u>15.969.994,33</u>	<u>15.206.345,39</u>

4. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1.1. bis 31.12.2014

	Geschäftsjahr	Vorjahr
EURO	EURO	EURO
Umsatzerlöse		
aus der Hausbewirtschaftung	3.519.435,99	3.419.773,08
Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen (Vorjahr: Erhöhung)	-32.592,83	19.693,83
Sonstige betriebliche Erträge	54.432,65	112.344,74
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	<u>1.490.202,93</u>	<u>1.586.896,86</u>
Rohergebnis	2.051.072,88	1.964.914,79
Personalaufwand		
Löhne und Gehälter	448.747,85	441.544,75
soziale Abgaben davon für Altersversorgung: 2.880,00 EURO	<u>99.810,17</u>	95.244,73
Abschreibungen		
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	982.411,36	851.918,06
Sonstige betriebliche Aufwendungen	102.347,55	91.376,75
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	3.719,35	6.018,38
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>374.704,50</u>	<u>335.587,73</u>
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	46.770,80	155.261,15
Sonstige Steuern	<u>90.070,82</u>	<u>86.244,17</u>
Jahresfehlbetrag / Jahresüberschuss	-43.300,02	69.016,98
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	0,00	15.720,20
Bilanzverlust / Bilanzgewinn	<u><u>-43.300,02</u></u>	<u><u>53.296,78</u></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% und 25%.

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 Grundstücke und 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% 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: 11.100,- € 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 1.019.501,67 € (Vorjahr: 1.052.094,50 €) 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	6.220,48	(12.227,83)	0,00	(0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	210.144,82	(258.197,76)	0,00	(0,00)
Gesamtbetrag	216.365,30	(270.425,59)	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					
			Restlaufzeit				gesichert	
	EURO	Vorjahr EURO	unter 1 Jahr EURO	Vorjahr EURO	1 bis 5 Jahre EURO	über 5 Jahre EURO	EURO	Art der Sicherung ¹⁾ EURO
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	9.270.464,05	8.385.057,36	336.196,27	282.049,43	1.371.121,48	7.563.146,30	9.259.807,32	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.032.361,77	1.069.406,63	38.747,88	37.044,86	173.642,54	819.971,35	1.032.361,77	GPR
Erhaltene Anzahlungen	1.229.042,71	1.200.365,87	1.229.042,71	1.200.365,87	0,00	0,00	0,00	-
Verbindlichkeiten aus Vermietung	14.255,18	13.963,62	14.255,18	13.963,62	0,00	0,00	0,00	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	355.746,65	399.719,06	355.746,65	399.719,06	0,00	0,00	0,00	-
Sonstige Verbindlichkeiten	18.735,09	20.973,99	18.735,09	20.973,99	0,00	0,00	0,00	-
Gesamtbetrag	11.920.605,45	11.089.486,53	1.992.723,78	1.954.116,83	1.544.764,02	8.383.117,65	10.292.169,09	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 31.12.2014 EURO	Abschreibungen des Geschäftsjahres EURO
Immaterielle Vermögensgegenstände								
Entgeltlich erworbene Software	45.037,92	1.039,55	826,46	0,00	0,00	41.639,74	3.611,27	3.471,43
Sachanlagen								
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	23.995.201,42	1.700.982,69	0,00	0,00	0,00	11.832.597,51	13.863.586,60	963.444,81
Grundstücke ohne Bauten	1,02	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,02	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	160.847,54	55.392,01	24.919,73	0,00	0,00	101.918,49	89.401,33	15.495,12
	24.156.049,98	1.756.374,70	24.919,73	0,00	0,00	11.934.516,00	13.952.988,95	978.939,93
Anlagevermögen insgesamt	24.201.087,90	1.757.414,25	25.746,19	0,00	0,00	11.976.155,74	13.956.600,22	982.411,36

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:

	Vollzeitbeschäftigte		Teilzeitbeschäftigte	
	2014	2013	2014	2013
Kaufmännische Mitarbeiter	3	3	0	0
Kaufmännische Auszubildende	1	0	0	0
Technische Mitarbeiter	2	1	0	0
Regiebetrieb (Maurer)	2	3	0	0
Raumpflege	0	0	1	1
Insgesamt	8	7	1	1

Außerdem wird die Genossenschaft von einem hauptamtlichen Vorstandsmitglied und von zwei nebenamtlich tätigen Vorstandsmitgliedern geleitet.

Mitgliederbewegung:

	Zahl der Mitglieder		Anteile der Mitglieder	
	2014	2013	2014	2013
Anfang	1179	1188	3783	3829
Zugang	42	59	136	192
Abgang	-65	-68	-201	-238
Ende	1156	1179	3718	3783

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 17.284,96 € auf einen Gesamtbetrag von 1.294.727,01 € vermindert.

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 (bis Juni 2014)	Verwaltungsfachangestellte
Karsten Leo	Anlagenmechaniker
Ulrich Strickhausen	Technischer Angestellter
Willi Weber (bis Juni 2014)	Service-Manager

5.5. weitere Angaben

Die zur Verabschiedung des Jahresabschlusses 2013 erforderliche 91. ordentliche Mitgliederversammlung fand am 17. Juni 2014 im Saale der ev. Kirchengemeinde Ketzberg, Tersteegenstrasse 52, statt.

Mit der jetzigen, 92. ordentlichen Mitgliederversammlung, scheiden gemäß Satzung die Genossenschafter Harry Rinas, Johannes Höhn und Jörg Pauli aus dem Aufsichtsrat aus.

Im Berichtsjahr fanden

- 3 Sitzungen des Aufsichtsrates
- 3 gemeinsame Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand,
- 6 Sitzungen des Vorstandes,
- 3 Sitzungen der Bau-, Wohnungs- und der Prüfungskommission

statt.

Solingen-Gräfrath, 31.12.2014
19.05.2015

Der Vorstand
Ruhnau Schmitz Lepke

6. Bericht des Aufsichtsrates zum Geschäftsjahr 2014

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 2014 in der vorliegenden Form zu genehmigen,
2. den Vorschlag des Vorstandes über die Deckung des Bilanzverlustes zuzustimmen,
3. dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2014 Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat dankt allen Mitgliedern die im Geschäftsjahr 2014 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 2015

Der Aufsichtsrat