



Bauverein Werne eG
Stockumer Straße 29
59368 Werne
Telefon: (02389) 98 35-0
Telefax: (02389) 98 35-10
Internet: www.bauverein-werne.de
E-Mail: info@bauverein-werne.de

Inhalt

1.0	Allgemeines	4
1.1	Bericht des Aufsichtsrates über das Geschäftsjahr 2013	6
1.2	Tätigkeit der Organe, Mitgliederversammlung, Aufsichtsrat	7
2.0	Lagebericht gemäß § 289 HGB	8
2.1	Aufteilung der Wohnungen nach Anzahl der Zimmer	12
2.2	Aufteilung der Wohnungen nach der Wohnfläche	12
2.3	Mietentwicklung	13
2.4	Vermietungssituation	14
2.5	Mieter-Altersstruktur	15
2.6	Modernisierungstätigkeit	16
2.7	Instandhaltung	17
2.8	Kennzahlen im Vergleich	18
2.9	Vermögens- und Kapitallage	19
2.10	Finanzlage, Ertragslage, Personalbestand, Risikomanagement	20
3.0	Jahresabschluss 2013	22
3.1	Aktiva	24
3.2	Passiva	25
3.3	Gewinn- und Verlustrechnung	26
4.0	Anhang für das Geschäftsjahr 2013	28
4.1	Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung	32
4.2	Entwicklung des Anlagevermögens	33
4.3	Erläuterungen Jahresabschluss	34
4.4	Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung	36
4.5	Mitgliederbewegung / Geschäftsguthaben	37
4.6	Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns	37
4.7	Aufsichtsrat / Vorstand	38



Allgemeines

1.0

Gründung der Genossenschaft

5. Juli 1909

Eintragung im Genossenschaftsregister

12. Februar 1935 durch Beschluss des Regierungspräsidenten Münster mit Wirkung vom 29. Dezember 1933.

Satzung

Eine neue Satzung besteht seit dem 27. Juni 2008. Die Eintragung ins Genossenschaftsregister erfolgte am 25. November 2008. Der Geschäftsanteil beträgt 550,00 €. Eine Nachschusspflicht ist ausgeschlossen.

Gegenstand des Unternehmens

Zweck der Genossenschaft ist vorrangig eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der Mitglieder der Genossenschaft.

Sitz der Genossenschaft

59368 Werne, Stockumer Straße 29

Telefon: (02389) 98 35-0

Telefax: (02389) 98 35-10

Internet: www.bauverein-werne.de

E-Mail: info@bauverein-werne.de

Veröffentlichung

Der Jahresabschluss 2012 wurde ordnungsgemäß nach §§ 325, 326 offengelegt. Die Veröffentlichung des Jahresabschlusses 2012 durch den elektronischen Bundesanzeiger erfolgte am 22. Januar 2014.

Beteiligungen und Mitgliedschaften

- » Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V., Düsseldorf
- » GdW Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen e.V., Berlin
- » Volksbank Kamen-Werne eG
- » Marketing Initiative „Typisch Genossenschaften“ der ARGE Rheinland Westfalen
- » DESWOS - Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V., Köln
- » Arbeitgeberverband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V., Düsseldorf
- » Arbeitsgemeinschaft der Wohnungsunternehmen Hamm, Lünen, Unna, Werne

Bericht des Aufsichtsrates über das Geschäftsjahr 2013

1.1

Der Aufsichtsrat ist vom Vorstand im abgelaufenen Geschäftsjahr 2013 über die geschäftliche Entwicklung und die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft umfassend unterrichtet worden.

Im Berichtszeitraum 2013 fanden folgende Sitzungen des Aufsichtsrates und seiner Ausschüsse statt:

Aufsichtsrat und Vorstand	6 Sitzungen
Aufsichtsrat	8 Sitzungen
Bau- und Wohnungsausschuss	7 Sitzungen
Prüfungsausschuss	3 Sitzungen
Redaktionsausschuss	2 Sitzungen

Der Aufsichtsrat hat in Erfüllung seiner Aufgaben gemeinsam mit dem Vorstand die wesentlichen Belange der Genossenschaft beraten und die notwendigen Beschlüsse gefasst. Darüber hinaus sind die Ausschüsse ihren satzungsmäßigen Verpflichtungen nachgekommen.

Die Aufsichtsrat-Prüfung des Jahresabschlusses 2013 ist von der VdW Treuhand GmbH durchgeführt worden. Beanstandungen ergaben sich nicht. Die ordentliche Mitgliederversammlung hat am Donnerstag, dem 20. Juni 2013, stattgefunden. Unter anderem wurden der für das Geschäftsjahr 2012 aufgestellte Jahresabschluss, Lagebericht und Anhang genehmigt.

Der Aufsichtsrat billigt die Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie den Anhang und den Lagebericht des Vorstandes und schlägt der Mitgliederversammlung die Annahme vor. Er schließt sich dem Vorschlag des Vorstandes an, den Bilanzgewinn in Höhe von 106.524,27 €, wie auf Seite 37 aufgeführt, zu verteilen. Der Aufsichtsrat beantragt, dem Vorstand Entlastung zu erteilen, und dankt ihm und den Mitarbeitern für die geleistete Arbeit.

Werne, den 27. Mai 2014

Der Aufsichtsrat

Westermann

Vorsitzender

Tätigkeit der Organe, Mitgliederversammlung, Aufsichtsrat

1.2

Tätigkeit der Organe

Im Geschäftsjahr 2013 fanden 8 Vorstandssitzungen statt.

Ferner wurden 6 gemeinsame Sitzungen mit dem Aufsichtsrat durchgeführt.

Die genehmigten Niederschriften liegen lückenlos vor.

Mitgliederversammlung

Die ordentliche Mitgliederversammlung hat am 20. Juni 2013 stattgefunden.

Die im Zusammenhang mit dem Jahresabschluss 2012 nach Gesetz und Satzung erforderlichen Beschlüsse wurden ordnungsgemäß gefasst. Vorstand

und Aufsichtsrat wurde einstimmig Entlastung erteilt. Die turnusgemäß ausscheidenden Aufsichtsratsmitglieder Bernhard Wieger und Rainer Mennes

wurden wiedergewählt. Das turnusgemäß ausscheidende Aufsichtsratsmitglied Helmut Spatzier stellte sich nicht mehr zur Wiederwahl. Die Mitglieder

wählten Frank Brand zum neuen Aufsichtsratsmitglied.

Aufsichtsrat

Am 24. Juni 2013 fand die konstituierende Sitzung des Aufsichtsrates statt.

Zum Vorsitzenden wurde Erich Westermann, zum stellvertretenden Vorsitzenden sowie zum Schriftführer Thomas Michalzik und zum stellvertretenden

Schriftführer Rainer Mennes gewählt. Als neuer Pressesprecher wurde einstimmig Detlef Homann gewählt.



Lagebericht gemäß § 289 HGB

Lagebericht gemäß § 289 HGB

2.0

Allgemeine wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Obwohl sich die Weltkonjunktur in 2013 leicht erholt hat, ist eine Besserung im Euroraum nicht zu verzeichnen. Ein Nachlassen der Talfahrt nach sieben schwachen Jahren ist leicht spürbar.

Im Jahresdurchschnitt 2013 ist das Bruttoinlandsprodukt um rd. 1 % zum Vorjahr angestiegen. In Deutschland ist schon seit 2012 eine allgemeine Investitionszurückhaltung der Unternehmen zu beobachten.

In Maschinen, Geräten sowie Fahrzeugen investieren Staat und Unternehmen insgesamt 4,5 % weniger als im Vorjahr.

Auch der gewerbliche Bau entwickelte sich seit 2012 rückläufig.

Allein der Wohnungsbau zeigt mit einem Zuwachs von rd. 1 % im Jahr 2012 nun schon im dritten Jahr einen Aufwärtstrend. Das historisch niedrige Zinsniveau und die günstige Arbeitsmarktlage sind Motor für diesen positiven Trend. Zinsen für Kapitalmarktmittel werden bei 10-jähriger Zinsbindung zu 2,59 % angeboten (Quelle: Dezember 2013 – Dr. Klein, Lübeck).

Die Wirtschaftsinstitute rechnen für 2013 mit einem leichten Anstieg der Arbeitslosigkeit. Knapp 3 Millionen Menschen suchen einen Job. Die Quote liegt bei knapp 7 %.

Geschäftsentwicklung

Das Geschäftsjahr 2013 war wiederum geprägt durch zahlreiche bestandsichernde Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen, die einer nachhaltigen Vermietung dienen und dem heute üblichen Ausstattungsstandard genügen.

Mit gezielten, kontinuierlichen Maßnahmen versuchen wir einen marktgerechten Wohnungsstandard anzubieten und damit einem Wohnungsleerstand entgegenzuwirken.

Im Folgenden eine Aufzählung der wesentlichen Aktivitäten:

- » 26 Anbaubalkone in der Breielstraße und Wagenfeldstraße
- » Fortsetzung des Dächerprogrammes in der Breielstraße 19–33 mit Dachbodenisolierung und Außenanstrich sowie Schaffung von Einstellplätzen
- » Umbau von Einzel- auf Sammelheizung (Brennwerttechnik) im Schwalbenweg 1–7
- » Umstellung der Heizungsanlage von Elektro- auf Gassammelheizung (Brennwerttechnik) im Eick 19–22
- » Sanierung von 15 Balkonen in der Humboldtstr. 8
- » Fensteraustausch im Eick 19–21
- » Diverse Wohnumfeldverbesserungen
- » Fertigstellung eines 6-Familienhauses mit KfW-50-Standard in der Laar 1 a

Die Mieterfluktuation ist erfreulicherweise gesunken. Mit 10,2 % ist der Wert des Vorjahres (11,1 %) unterschritten.

Für Modernisierung und Instandhaltung wurden insgesamt rd. 2.282.000,00 €, davon 323.000,00 € aktivierte Aufwendungen, eingesetzt (Vorjahr: 2.304.000,00 €).



Neubau Laar 1 a

Wohnungsverwaltung

Ende 2013 verwalteten wir 1.374 eigene Genossenschaftswohnungen in 273 Häusern und 518 Garagen.

Der Hausbesitz bietet, insbesondere durch die in den vergangenen Jahren verstärkt durchgeführten Modernisierungen, eine gesunde Struktur hinsichtlich Alter, Ausstattung und Lage des Bestandes.

Grundstücksbestand

Der Grundstücksbestand aller Grundstücke beträgt zum 31.12.2013 225.959 m². Die Grundstücksgrößen der Mietobjekte belaufen sich auf 221.200 m², davon 40.867 m² als Erbbaugrundstücke.

An unbebauten, bebauungsfähigen Grundstücken im Anlagevermögen befindet sich das Grundstück Breielstraße mit 2.282 m² sowie 268 m² nicht bebauungsfähige Straßen- und Wegeflächen.

Das Grundstück Osterkamp mit 1.192 m² wird als Betriebsvorrichtung gehalten.

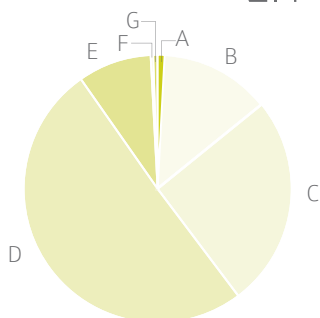


Humboldtstraße 8

Aufteilung der Wohnungen nach Anzahl der Zimmer

2.1

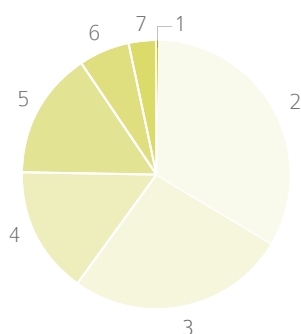
Die nachfolgenden Übersichten geben Aufschluss über die Zusammensetzung des Wohnungsbestandes.



Baujahr	1950 1959	1960 1969	1970 1979	1980 1989	1990 1999	2000 2009	ab 2010	insg.	%
A Appartements				11	4			15	1,09
B 2 Zi., K, B	26	21	19	55	54	3	3	181	13,17
C 3 Zi., Kochn., B	350							350	25,47
D 3 Zi., K, B	311	154	61	42	118	8	3	697	50,73
E 4 Zi., K, B	45	29	11	2	27	7		121	8,81
F 5 Zi., K, B			2				4	6	0,44
G 6 Zi., K, B				4				4	0,29
	732	204	93	114	203	18	10	1.374	100,00

Aufteilung der Wohnungen nach der Wohnfläche

2.2



Baujahr	1950 1959	1960 1969	1970 1979	1980 1989	1990 1999	2000 2009	ab 2010	insg.	%
1 bis 40 qm	4	1		2				7	0,51
2 bis 50 qm	390	22	5	27	14			458	33,34
3 bis 60 qm	233	59	8	29	30	2		361	26,27
4 bis 70 qm	61	74	11	8	53	3	1	211	15,36
5 bis 80 qm	6	36	57	38	67	4	2	210	15,28
6 bis 90 qm	32	1	6	4	35	4	1	83	6,04
7 über 90 qm	6	11	6	6	4	5	6	44	3,20
	732	204	93	114	203	18	10	1.374	100,00

Mietentwicklung




2.3

Wir sind stets bemüht, unseren Mietern eine kosten- und marktgerechte Wohnungsmiete zu ermöglichen.

Die Grundmiete hat sich maßvoll verteuert.

Folgende Grafik soll die Entwicklung der Grundmieten und Betriebskosten der Jahre 2004 – 2013 veranschaulichen:

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
6	5,24	5,34	5,51	5,54	5,57	5,63	5,63	5,72	5,88	5,94
5	3,90	3,97	4,10	4,12	4,17	4,23	4,26	4,30	4,42	4,49
4										
3										
2	1,34	1,37	1,41	1,42	1,40	1,40	1,37	1,42	1,46	1,45
1										

-  Gesamt pro qm in Euro
-  Grundmieten pro qm in Euro
-  Betriebskosten pro qm in Euro (ohne Heizkosten)

Vermietungssituation

2.4

Die Auswirkungen des Mietermarktes sind auch in unserer Genossenschaft spürbar, jedoch ist die Vermietungssituation weiterhin als zufriedenstellend zu bezeichnen. Wesentliche Wohnungsleerstände infolge von Vermietungsschwierigkeiten mit einer Dauer von mehr als drei Monaten waren kaum zu verzeichnen. Die Fluktuationsquote ist von 11,1 % auf 10,2 % gesunken. Bei Berücksichtigung von Wohnungswechseln innerhalb des Wohnungsunternehmens liegt die bereinigte Fluktuationsquote bei 7,93 %.

Die im Wesentlichen von Mietern angegebenen Kündigungsgründe stellen sich wie folgt dar:

Tod / Alten- / Pflegeheim	12,1 %
größere Wohnung gewünscht	6,4 %
Ortswechsel	5,0 %
Umzug in eine andere Wohnung der Genossenschaft	22,1 %
kleinere Wohnung gewünscht	2,9 %
Kündigung des Vermieters / Aufhebungsvertrag	4,3 %
sonstige Gründe / ohne Angabe v. Gründen	47,2 %

Die leerstandsbedingten Mietausfälle betragen 20.429,43 €. Das sind 0,44 % der Sollmieten.

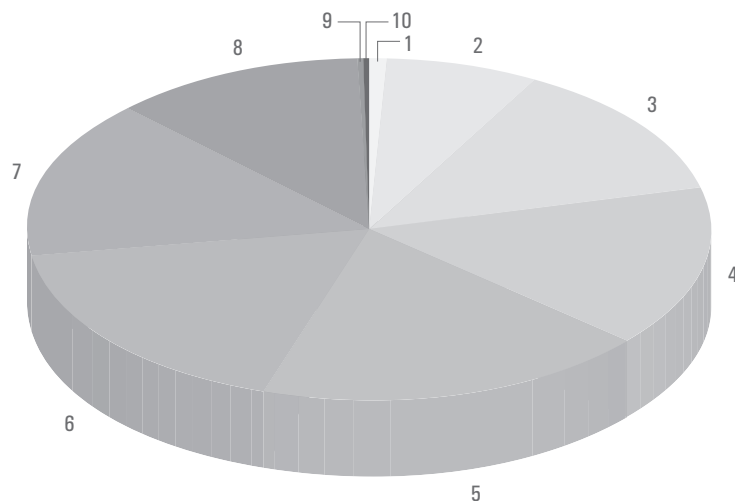
Mieter-Altersstruktur

2.5

Die Altersstruktur unserer Mieter zeigt sich im folgenden Schaubild:

1	über 90 Jahre	13
2	80–90 Jahre	101
3	70–79 Jahre	178
4	60–69 Jahre	209
5	50–59 Jahre	257
6	40–49 Jahre	240
7	30–39 Jahre	208
8	unter 30 Jahre	162
9	Leerstand	5
10	Leerstand wegen Modernisierung	1
Summe		1.374

Das Ergebnis der Erhebung zeigt, dass alle Altersgruppen gleichmäßig vertreten sind.



Modernisierungstätigkeit

2.6

Die Genossenschaft hat in 2013 ihre Modernisierungstätigkeit noch intensiviert und auf weiter hohem Niveau fortgeführt.

Schwerpunktmäßig sind im Bereich Breielstraße, Wagenfeldstraße, Auf der Wenge, Holtkamp 11–13, Humboldtstraße 8, Am Weibach 1–3, Stettiner Straße 2–4, 5–7, Selmer Straße und Uhlandstraße Balkonanbauten, Dacherneuerungen, Außenanstriche und Wohnumfeldverbesserungen ausgeführt worden.

Der Umbau von Einzel- auf Sammelheizung wurde im Schwalbenweg 1–3 und 5–7 durchgeführt. Im Eick 19–21, Eick 16–18 und im Eick 20–22 wurde ein Fensteraustausch vorgenommen. Ebenso erfolgte im Eick 19–21, Eick 16–18 und im Eick 20–22 eine Umstellung der Heizungsanlage.



Breielstraße

Instandhaltung

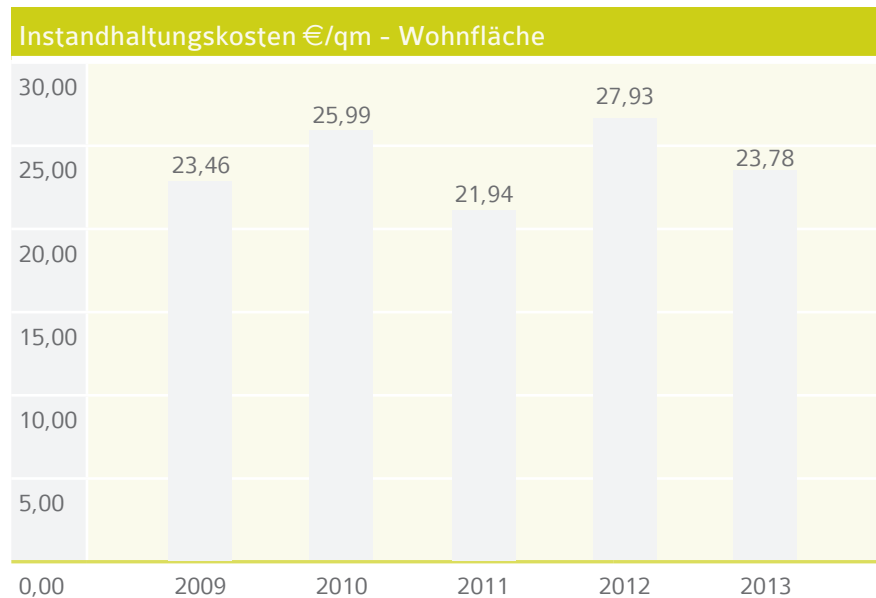
2.7

Die Ausgaben für die Bestandspflege des Hausbesitzes sind in den vergangenen Jahren kontinuierlich angestiegen. Auch in diesem Jahr sind die umfangreichen Instandhaltungen und Instandsetzungen weiter fortgeführt worden. In den kommenden Jahren werden die in der Miete enthaltenen Instandhaltungspauschalen nicht ausreichen.

Im Geschäftsjahr 2013 stellten wir für die planmäßige sowie außerplanmäßige Instandhaltung des eigenen Hausbesitzes einen Betrag von 1.959,0T/€ zur Verfügung.

In dieser Summe sind 212,4T/€ Leistungen des Regiebetriebes und 831,6T/€ für Fremdleistungen anderer Handwerksfirmen enthalten.

Für größere Modernisierungsmaßnahmen wurden rd. 915.000,00€ ausgegeben.



Im Wirtschaftsplan des Geschäftsjahres 2014 sind Instandhaltungsausgaben von 1.500,0T/€ vorgesehen.

Kennzahlen im Vergleich

2.8

Kennzahlen		2013	2012	2011	2010	2009
Finanzkennzahlen						
Umsatzerlöse	T€	6.484	6.253	6.152	6.045	6.019
Cashflow	T€	1.516	1.195	1.498	1.038	1.148
Planmäßige Tilgungen	T€	784	780	857	854	832
Ausschüttung	T€	40	39	39	39	39
Verfügbarer Cashflow	T€	673	351	581	111	268
Jahresabschlusskennzahlen						
Bilanzsumme	T€	36.514	36.511	36.321	36.602	36.489
Jahresergebnis	T€	353	148	415	100	74
Eigenkapital (langfristig)	T€	13.693	13.372	13.263	12.865	12.789
Eigenkapitalquote	%	37,5	36,6	36,5	35,2	35,1
Langfristiges Fremdkapital (Darlehen)	T€	18.481	19.165	18.645	19.502	19.862
Fremdkapitalquote	%	50,6	52,5	51,3	53,3	54,4
Bauleistungen						
Neubau	T€	369	550	201	579	0
Aktivierungsfähige Modernisierung	T€	610	296	443	426	309

Vermögens- und Kapitallage

2.9

Die Bilanzsumme beträgt 36.513,6 T/€. Sie ist gegenüber dem Vorjahr um 2,5 T/€ höher.

Die Vermögensstruktur der Aktiva stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2013 T/€	%	31.12.2012 T/€	%
Sachanlagen	33.926,6	92,92	33.938,4	92,96
Finanzanlagen	0,3	0,0	0,3	0,0
Umlaufvermögen einschl. Rechnungsabgrenzungs- posten	2.586,7	7,08	2.572,4	7,04
	36.513,6	100,00	36.511,1	100,00

Diesen Vermögenswerten standen Fremd- und Eigenkapital als Deckungsmittel in vollem Umfang gegenüber.

Die Bilanzsumme finanziert sich wie folgt:

	31.12.2013 T/€	%	31.12.2012 T/€	%
Eigenkapital, Rücklagen und Bilanzgewinn	13.789,1	37,77	13.481,6	36,93
Rückstellungen	1.293,3	3,55	1.240,0	3,40
langfristiges Fremdkapital	18.481,4	50,62	19.164,7	52,49
kurzfristiges Fremdkapital und sonstige Verbindlich- keiten	2.949,8	8,06	2.624,8	7,18
	36.513,6	100,00	36.511,1	100,00

Bedingt durch den Jahresüberschuss 2013 und der Rücklagenzuführung ist die bilanzielle Eigenkapitalquote auf 37,77 % gestiegen. Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse sind geordnet.

Finanzlage, Ertragslage, Personalbestand, Risikomanagement

2.10

Finanzlage

Die Genossenschaft war jederzeit in der Lage ihren finanziellen Verpflichtungen termingerecht nachzukommen.

Darüber hinaus sind ausreichende Kreditlinien vorhanden.

Ertragslage

Die Ertragslage unserer Genossenschaft ist durchaus zufriedenstellend.

Der erzielte Jahresüberschuss resultiert im wesentlichen aus dem Bereich Hausbewirtschaftung. Erträge aus dem neutralen Geschäftsbereich haben in geringem Umfang ebenso zum Jahresüberschuss beigetragen. Auch wirken sich Mietanpassungen aufgrund durchgeführter Modernisierungen aus. Beeinflusst wird das Jahresergebnis durch Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwand von 1,9 Mio. €.

Personalbestand

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Voll- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	4	2
Technische Mitarbeiter	1	1
Mitarbeiter im Regiebetrieb	3	0

Risikomanagement

Um den Anforderungen des KonTraG Rechnung zu tragen und um den veränderten Marktbedingungen in der Wohnungswirtschaft gerecht zu werden, haben wir ein angemessenes Risiko-Management entwickelt.

Es berücksichtigt die Größe des Unternehmens hinsichtlich Wohnungsbestand und Personalstruktur. Ziel ist es, dauerhaft die Zahlungsfähigkeit sicherzustellen und das Eigenkapital zu stärken. In diesem Zusammenhang wird das Vermietungsgeschäft sowie die Bestandspflege mit Modernisierung und Instandhaltung beobachtet und überwacht. Darüber hinaus dient dies auch der Information für Geschäftsführung und Aufsichtsrat, um eventuelle Fehlentwicklungen festzustellen und Korrekturen einzuleiten.

Finanzinstrumente

Besondere Finanzinstrumente (insbesondere Sicherungsgeschäfte) sind nicht zu verzeichnen. Das Anlagevermögen wird branchenüblich mit langfristigen Annuitätendarlehen und Eigenmitteln finanziert. Aufgrund steigender Tilgungsanteile halten sich die Zinsänderungsrisiken in beschränktem Rahmen. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen unseres Risikomanagements beobachtet. Ggf. werden zur Sicherung günstiger Finanzierungsbedingungen Prolongationen im Voraus abgeschlossen (Forward-Darlehen).

Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Die möglichen Risiken unserer unternehmerischen Aktivitäten sind:

- » die Entwicklung der Wohnungsnachfrage in Werne und Umgebung und die damit einhergehende Vermietung unserer Wohnungen,
- » die Erlösschmälerungen bei den möglichen Leerständen sowie die Realisierung von Forderungen aus Vermietung und den entsprechenden Wertberichtigungskorrekturen,
- » die Auswahl und Ausrichtung der Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sowie die Höhe der Ausgaben.

Grundsätzlich bietet jede Marktlage auch Chancen für unsere Genossenschaft. Vor dem Hintergrund einer verstärkten Differenzierung der Nachfrage bietet sich die Chance durch ein marktgerechtes Angebot an modernisierten und gut instand gehaltenen Wohnungen Wettbewerbsvorteile gegenüber anderen Mitbewerbern zu erzielen.

Ausblick

Wie in 2013 wird auch in 2014 ein fünfjähriger Investitions-, Erfolgs- und Finanzplan erstellt. Nach Erstellung der Planungsvorgaben des Geschäftsjahres 2014 wird sich die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage weiterhin positiv darstellen. Negative Einflüsse jedweder Art sind bei Berichterstattung nicht zu erkennen. Das Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramm wird auf hohem, vertretbarem Niveau weiter fortgeführt. Der Erfolgs- und Finanzplan 2014 weist einen Überschuss von rd. 725,0T/€ aus.

Der Abbruch der Häuser Waldstraße 31 und Waldstraße 33 ist in 2014 vorgenommen worden. An der Waldstraße 31 werden 4 Reihenhäuser entstehen sowie an der Waldstraße 33 ein 6-Familienhaus. Der Baubeginn für beide Maßnahmen ist in 2014.



Jahresabschluss 2013



Jahresabschluss 2013

3.0

- » Bilanz
- » Gewinn- und Verlustrechnung
- » Anhang

Aktiva

3.1

Bilanz zum 31. Dezember 2013

	Geschäftsjahr €		Vorjahr €
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände	5,61	5,61	5,61
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	31.981.084,23		31.453.319,08
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.775.971,95		1.749.622,49
Grundstücke ohne Bauten	95.654,35		95.653,84
Technische Anlagen und Maschinen	13.885,16		14.692,12
Betriebs- und Geschäftsausstattung	54.975,81		75.108,28
Anlagen im Bau	0,00		549.960,80
Bauvorbereitungskosten	4.923,64	33.926.495,14	0,00
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen	320,00	320,00	320,00
Anlagevermögen insgesamt		33.926.820,75	33.938.682,22
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke ohne Bauten	0,00		3.251,31
Unfertige Leistungen	1.858.926,78		1.827.429,07
Andere Vorräte	16.838,20		4.193,02
		1.875.764,98	
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	89.637,50		81.403,72
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	622,76		622,76
Sonstige Vermögensgegenstände	63.967,40	154.227,66	51.255,26
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	511.314,50	511.314,50	556.881,02
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	45.470,58	45.470,58	47.413,07
Bilanzsumme		36.513.598,47	36.511.131,45

Passiva

3.2

Bilanz zum 31. Dezember 2013

	Geschäftsjahr €		Vorjahr €
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	55.637,59		69.447,00
der verbleibenden Mitglieder	1.013.599,00		1.004.822,83
aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00		550,00
		1.069.236,59	
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 17.264,95			(20.924,49)
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	1.313.378,83		1.273.378,83
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 40.000,00			(15.000,00)
Bauerneuerungsrücklage	1.100.000,00		1.100.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	10.199.974,60	12.613.353,43	9.899.974,60
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: € 0,00			(63.648,75)
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 300.000,00			(0,00)
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	93.311,94		0,00
Jahresüberschuss	353.212,33		148.402,67
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-340.000,00		-15.000,00
		106.524,27	
Eigenkapital insgesamt		13.789.114,29	13.481.575,93
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	999.219,00		910.793,00
Rückstellung für Bauinstandhaltung	254.279,15		291.664,15
Sonstige Rückstellungen	39.843,76	1.293.341,91	37.604,65
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	17.604.150,45		17.901.165,60
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.177.210,67		1.263.484,15
Erhaltene Anzahlungen	2.141.401,11		2.089.685,15
Verbindlichkeiten aus Vermietung	44.467,75		39.065,93
Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen	429.116,63		465.997,33
Sonstige Verbindlichkeiten	26.761,24	21.423.107,85	20.968,26
davon aus Steuern € 8.318,10			(6.726,45)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 691,03			(667,47)
Rechnungsabgrenzungsposten	8.034,42	8.034,42	9.127,30
Bilanzsumme		36.513.598,47	36.511.131,45

Gewinn- und Verlustrechnung

3.3

für die Zeit vom 1. Januar 2013 bis 31. Dezember 2013

	Geschäftsjahr €		Vorjahr €
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	6.483.964,96		6.253.315,17
aus der Betreuungstätigkeit	523,33	6.484.488,29	523,33
Veränderungen des Bestandes zum Verkauf von bestimmten Grundstücken sowie unfertigen Leistungen		31.497,71	164.492,18
Andere aktivierte Eigenleistungen		19.487,34	25.264,50
Sonstige betriebliche Erträge		150.513,63	166.917,33
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	3.547.600,32	3.547.600,32	3.835.976,34
Rohergebnis		3.138.386,65	2.774.536,17
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	535.743,67		525.127,64
soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	176.221,34	711.965,01	152.955,70
davon für Altersversorgung € 76.495,24			(51.586,69)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.132.585,71	1.016.013,76
Sonstige betriebliche Aufwendungen		251.824,53	222.933,27
Erträge aus anderen Wertpapieren des Finanzanlagevermögens	23,20		19,20
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	9.141,00	9.164,20	8.954,64
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		535.478,15	553.992,75
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		515.697,45	312.486,89
Außerordentliche Aufwendungen	14.078,00		14.078,00
Außerordentliches Ergebnis		-14.078,00	-14.078,00
Steuern von Einkommen und Ertrag		0,00	1,15
Sonstige Steuern		148.407,12	150.005,07
Jahresüberschuss		353.212,33	148.402,67
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		93.311,94	0,00
Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		340.000,00	15.000,00
Bilanzgewinn		106.524,27	133.402,67



Anhang für das Geschäftsjahr 2013

Anhang für das Geschäftsjahr 2013

4.0

Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss für das Jahr 2013 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches sowie der relevanten Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes und unter Berücksichtigung der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 29. Mai 2009 erstellt. Dabei wurde das Anwendungsformblatt des Gesamtverbandes der Wohnungswirtschaft für Genossenschaften zugrunde gelegt.

Gegenüber dem Vorjahr ergaben sich in der Gliederung der Bilanz- und der Gewinn- und Verlustrechnung keine Veränderungen. Die Vorjahreszahlen sind vergleichbar.

Die Gewinn- und Verlustrechnung entspricht dem branchenüblichen Gesamtkostenverfahren. Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Die Bilanzierungswahlrechte, die nach dem Handelsgesetzbuch vor Inkrafttreten des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes zulässig waren, wurden entsprechend Art. 67 EGHGB beibehalten:

Rückstellungen für Bauinstandhaltung. Die am vorjährigen Bilanzstichtag ausgewiesenen Rückstellungen wurden beibehalten und werden bestimmungsgemäß verwendet. Die immateriellen Vermögensgegenstände (EDV-Programme) werden über eine Dauer von 1 bis 3 Jahren abgeschrieben. Das Sachanlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen, bewertet. Die Abgrenzung aktivierungsfähiger Modernisierungskosten (Herstellungsaufwand) zu Instandhaltungskosten (Erhaltungsaufwand) erfolgte in Anlehnung an steuerliche Vorschriften (Einkommensteuerrichtlinien). In den Herstellungskosten des Geschäftsjahres sind Zinsen für Fremdmittel (Bauzinsen) eingerechnet worden. Personal- und Sachaufwendungen wurden aktiviert. Die Abschreibungsdauer für Wohngebäude wurde, wie bereits im Vorjahr, differenziert. Bei bereits modernisierten Objekten wurde die Abschreibungsdauer auf 80 Jahre festgesetzt.

Die Abschreibungen bei den verbleibenden Wohngebäuden werden auf der Basis einer angenommenen Gesamtnutzungsdauer von 66 Jahren ermittelt.

Die Abschreibungen bei den gewerblichen Objekten werden wie folgt vorgenommen:

Verwaltungsgebäude	2%
Gebäudereinigung	4%

Die lineare Abschreibungsdauer über 10 Jahre wird beim Spielplatz Schwalbenweg, dem Spielplatz Wagenfeldstraße sowie der Betriebsvorrichtung des Grundstückes Osterkamp angewandt. Garagen werden auf die Dauer von 10 Jahren, ab Fertigstellung im Jahre 1996 auf die Dauer von 25 Jahren, abgeschrieben. Die Abschreibungsdauer der Stellplätze wird, wie bei Garagen, auf 25 Jahre festgesetzt. Technische Anlagen und Maschinen werden auf die Dauer von 8 und 10 Jahren abgeschrieben. Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung wurden nach geschätzter Nutzungsdauer zwischen 3 und 15 Jahren abgeschrieben.

Nach § 6 Abs. 2a EStG konnte ab 01.01.2008 für geringwertige Wirtschaftsgüter ein jahrgangsbezogener Sammelposten gebildet werden, der im Wirtschaftsjahr der Bildung und in den folgenden vier Wirtschaftsjahren zu jeweils 20% gewinnmindernd aufgelöst werden musste. Von dem Wahlrecht wurde weiterhin Gebrauch gemacht.

Zugänge des Geschäftsjahres werden zeitanteilig abgeschrieben. Grundsätzlich bemisst sich die Abschreibung nach der linearen Methode. Beteiligungen und Finanzanlagen sind zu Anschaffungskosten angesetzt. Bei den Forderungen haben wir entsprechend dem erkennbaren Einzelrisiko Pauschalwertberichtigungen durchgeführt.

Passivierungspflichtige Rückstellungen wurden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung bemessen. Der Bewertung der Rückstellung für Dachsanierung liegt ein zehnjähriger Instandhaltungsplan zu Grunde. Die zu erwartenden Instandhaltungsausgaben sind auf der Basis der Preisverhältnisse des Bilanzstichtages 31.12.1999 pro Gewerk ermittelt worden. Die Inanspruchnahme erfolgt über „Sonstige betriebliche Erträge“.

Gemäß § 61 a, Abs. 1 des Landeswassergesetzes NRW sind Abwasseranlagen so anzuordnen, dass sie betriebssicher sind. Hierfür ist vom Verordnungsgeber eine Frist bis zum 31.12.2015 eingeräumt worden.

Die nach dem HGB in der bis zum 28.05.2009 geltenden Fassung gebildete Rückstellung für Dachsanierung und Abwasserleitungen wurde gemäß Art. 67, Abs. 3 EGHGB beibehalten. Die Rückstellung wird entweder durch Verbrauch oder Wegfall des Grundes aufgelöst.

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden aufgrund eines versicherungsmathematischen Gutachtens mittels der Projected-Unit-Credit-Methode (PUC-Methode) unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen von 1,0% bzw. 1,75% errechnet. Es wurde eine Mitarbeiterfluktuation von 2,0% unterstellt. Die Bewertung erfolgte nach versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Anwendung der Richttafeln von Prof. Dr. Klaus Heubeck (2005 G) und dem von der Deutschen Bundesbank nach Maßgabe der Rückstellungsabzinsungsverordnung vom 18.11.2009 ermittelten Abzinsungssatz von 4,88% (Stand: Monatsende Dezember 2013) für eine Restlaufzeit von 15 Jahren.

Aufgrund der durch das BilMoG geänderten Bewertung der Pensionsrückstellung ergibt sich zum 01.01.2013 eine außerordentliche Anpassung von 168.933,00€. Hiervon wurden im Geschäftsjahr 14.078,00€ zugeführt. Am 31. Dezember 2013 betragen die nicht durch Rückstellungen ausgewiesenen Pensionsverpflichtungen 154.855,00€. Die Bildung der sonstigen Rückstellungen erfolgte in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages. Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen wurden bei der Bewertung berücksichtigt.

Die Verbindlichkeit PSVaG über 1.064,56€, Restlaufzeit bis 2013, wird aufgrund der Geringfügigkeit des Betrages nicht abgezinst. Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag bilanziert. Die erhaltenen Valuten aus Aufwendungsdarlehen sind entsprechend den allgemeinen Grundsätzen passiviert worden.

Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

4.1

Für die Gewinn- und Verlustrechnung haben wir das branchenübliche Gesamtkostenverfahren gewählt.

Bilanz

- I. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten und Heizkosten enthalten.
- II. In den Positionen „Sonstige Vermögensgegenstände“ und „Verbindlichkeiten“ sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.
- III. Von den Forderungen haben eine Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr:

	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Forderung aus Vermietung	44.313,75	32.379,87
Sonstige Vermögensgegenstände	1.152,28	1.403,72

- IV. Von den Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr:

	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	934.819,26	637.842,28
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	70.984,68	85.945,37
Erhaltene Anzahlungen	2.141.401,11	2.089.685,15
Verbindlichkeiten aus Vermietung	44.467,75	39.065,93
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	429.116,63	465.997,33
Sonstige Verbindlichkeiten	26.761,24	20.968,26
Gesamtbetrag	3.647.550,67	3.339.504,32

- V. Die Entwicklung des Anlagevermögens ist im nachfolgenden Anlage-
spiegel dargestellt:

4.2 Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten EUR	Zugänge des Geschäfts- jahres EUR	Abgänge des Geschäfts- jahres EUR	Umbuchungen (+/-) EUR	Abschreibungen (kumulierte) EUR	Buchwert am 31.12.2013 EUR	Abschreibungen des Geschäftsjahres EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände – entgeltlich erworbene Lizenzen	24.727,90				24.722,29	5,61	0,00
Sachanlagen							
Grundstücke mit Wohnbauten	53.298.029,74	621.003,08		908.037,98	22.845.986,57	31.981.084,23	1.001.275,91
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.875.021,60	114.430,07		11.379,74	2.224.859,46	1.775.971,95	99.460,35
Grundstücke ohne Bauten	117.365,40			3.251,31	24.962,36	95.654,35	3.250,80
Anlagen im Bau	549.960,80	369.456,92		-919.417,72		0,00	
Bauvorbereitungskosten	0,00	4.923,64				4.923,64	
Maschinen und masch. Anlagen	30.030,55	1.364,00	259,00		17.250,39	13.885,16	2.170,96
Andere Anlagen, Betriebs- u. Geschäftsausstattung	331.379,41	6.295,22	2.954,37		279.744,45	54.975,81	26.427,69
	58.201.787,50	1.117.472,93	3.213,37	3.251,31*	25.392.803,23	33.926.495,14	1.132.585,71
Finanzanlagen							
Andere Finanzanlagen	320,00					320,00	
	320,00					320,00	
Anlagevermögen insgesamt	58.226.835,40	1.117.472,93	3.213,37	3.251,31	25.417.525,52	33.926.820,75	1.132.585,71

* Umgliederung aus dem Umlaufvermögen

Erläuterungen Jahresabschluss

4.3

Unter „Andere Finanzanlagen“ ist der Geschäftsanteil bei der Volksbank Kamen-Werne eG mit 320,00€ (Haftsumme 1.040,00€) ausgewiesen. Eine Splissparzelle in der Heinrich-v.-Kleist-Straße ist bei den Grundstücken ohne Bauten vom Umlaufvermögen ins Anlagevermögen umgebucht worden. Unter „Andere Vorräte“ werden Bestände an Reparaturmittel ausgewiesen.

Bei „Unfertige Leistungen“ werden noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten des Jahres 2013 gezeigt.

Unter „Andere Rechnungsabgrenzungsposten“ sind im Voraus gezahlte Beträge an Versorgungsträger ausgewiesen sowie im Voraus gezahlter Zinsaufwand vorschüssiger Darlehen.

Die Rückstellungen gliedern sich wie folgt:	
Rückstellungen für Pensionen u. ähnl. Verpflichtungen	999.219,00 €
Rückstellung für Bauinstandhaltung	254.279,15 €
Rückstellung für die gesetzliche Prüfung	25.000,00 €
Rückstellung für Steuerberatung	5.000,00 €
Rückstellung für Urlaubsansprüche	9.843,76 €
	1.293.341,91 €

Unter Rechnungsabgrenzungsposten zeigt sich im Voraus erhaltener Betrag im Beweissicherungsverfahren.

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

GS. = Grundschild, Hyp. = Hypothek

Verbindlichkeiten	insgesamt €	Davon			gesichert €	Art der Sicherung
		Restlaufzeit unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	17.604.150,45	934.819,26	2.448.224,59	14.221.106,60	17.303.843,94	GS. Hyp.
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.177.210,67	70.984,68	320.438,12	785.787,87	1.177.210,67	GS. Hyp.
Erhaltene Anzahlungen	2.141.401,11	2.141.401,11				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	44.467,75	44.467,75				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	429.116,63	429.116,63				
Sonstige Verbindlichkeiten	26.761,24	26.761,24				
Gesamtbetrag	21.423.107,85	3.647.550,67	2.768.662,71	15.006.894,47	18.481.054,61	

Die erhaltenen Anzahlungen, die Verbindlichkeiten aus Vermietung, die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und die sonstigen Verbindlichkeiten haben ebenfalls kurzfristigen Charakter und sind größtenteils beglichen.

Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

4.4

Im Wesentlichen entfallen auf die sonstigen betrieblichen Erträge Erträge mit 54.757,48 € aus Schadensregulierungen durch Versicherungen, 37.385,00 € aus Entnahmen aus Rückstellung für Bauinstandhaltung. Der Rest entfällt auf diverse kleinere Erträge.

Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen gliedern sich wie folgt:

Betriebskosten	1.794.907,68 €
Instandhaltungskosten	1.746.322,56 €
Vertriebskosten	692,64 €
Erbbauszinsen	5.533,44 €
Sonstige Aufwendungen der Hausbewirtschaftung	144,00 €
	<u>3.547.600,32 €</u>

Von den sonstigen betrieblichen Aufwendungen entfallen 22.292,35 € auf Abschreibung Mietforderungen, 1.109,00 € auf Spendenbeiträge, 1.287,59 € auf Aufwand früherer Jahre sowie 227.135,59 € auf unmittelbar entstandenen Sachaufwand.

Aus der Abzinsung von Rückstellungen ergaben sich folgende:

	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Zinsaufwendungen	53.091,00	51.811,00

Die außerordentlichen Aufwendungen betreffen mit 14.078,00 € die Zuführung zu den Rückstellungen für Pensionen aufgrund geänderter Bewertung nach BilMoG.

Mitgliederbewegung / Geschäftsguthaben

4.5

Im Geschäftsjahr 2013 sind 104 Mitglieder mit 104 Anteilen beigetreten. Den Zugängen standen 112 Abgänge mit 112 Anteilen durch Kündigung, Übertragung, Tod und Ausschluss entgegen. Zum Vorjahr sind dies 8 Mitglieder weniger. Am Bilanzstichtag sind 1.663 Mitglieder mit 1.904 Anteilen in der Liste der Genossen eingetragen.

Das Geschäftsguthaben beträgt am 31.12.2013 insgesamt 1.069.236,59 €, davon entfallen auf verbleibende Mitglieder 1.013.599,00 € und 55.637,59 € auf Guthaben ausscheidender Mitglieder. Die Guthaben verbleibender Mitglieder erhöhten sich um 8.776,17 € im Vergleich zum Vorjahr.

4.6

Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns

Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2013 wie folgt zu verwenden:

1	Ergebnisverwendung Einstellung in Gewinnvortrag	66.353,34 €
2	Dividendenausschüttung 4% Dividende auf die Geschäftsguthaben zum 01.01.2013, 1.004.272,83 €	40.170,93 €
	Summe	106.524,27 €

Prüfungsverband

Die gesetzliche Prüfung erfolgt durch den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V., Goltsteinstraße 29, 40211 Düsseldorf.

Aufsichtsrat / Vorstand

4.7

Aufsichtsrat

Erich Westermann

Vorsitzender des Aufsichtsrates

Thomas Michalzik

stellv. Vors. des Aufsichtsrates

Helmut Spatzier bis 20.06.2013

Frank Brand ab 20.06.2013

Rainer Mennes

Bernhard Wieger

August-Josef Mertens

Detlef Homann

Vorstand

Ulrich Brocke

– hauptamtlich –

Erwin Dehmel

– nebenamtlich –

Karl-Heinz Hörstrup

– nebenamtlich –

Werne, den 27. Mai 2014

Der Vorstand

Brocke

Dehmel

Hörstrup

