



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 2014	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 2014	22
3.1	Aktiva	24
3.2	Passiva	25
3.3	Gewinn- und Verlustrechnung	26
4.0	Anhang für das Geschäftsjahr 2014	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 2013 wurde ordnungsgemäß nach §§ 325, 326 offengelegt. Die Veröffentlichung des Jahresabschlusses 2013 durch den elektronischen Bundesanzeiger erfolgte am 04. August 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 2014

1.1

Der Aufsichtsrat ist vom Vorstand im abgelaufenen Geschäftsjahr 2014 über die geschäftliche Entwicklung und die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft umfassend unterrichtet worden.

Im Berichtszeitraum 2014 fanden folgende Sitzungen des Aufsichtsrates und seiner Ausschüsse statt:

Aufsichtsrat und Vorstand	7 Sitzungen
Aufsichtsrat	7 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 2014 ist von der VdW Treuhand GmbH durchgeführt worden. Beanstandungen ergaben sich nicht. Die ordentliche Mitgliederversammlung hat am Donnerstag, dem 12. Juni 2014, stattgefunden. Unter anderem wurden der für das Geschäftsjahr 2013 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 102.982,63 €, wie auf Seite 30 aufgeführt, zu verteilen. Der Aufsichtsrat beantragt, dem Vorstand Entlastung zu erteilen und dankt ihm und den Mitarbeitern für die geleistete Arbeit.

Werne, den 06. Mai 2015

Der Aufsichtsrat

Westermann

Vorsitzender

Tätigkeit der Organe, Mitgliederversammlung, Aufsichtsrat

1.2

Tätigkeit der Organe

Im Geschäftsjahr 2014 fanden 8 Vorstandssitzungen statt.

Ferner wurden 7 gemeinsame Sitzungen mit dem Aufsichtsrat durchgeführt.

Die genehmigten Niederschriften liegen lückenlos vor.

Mitgliederversammlung

Die ordentliche Mitgliederversammlung hat am 12. Juni 2014 stattgefunden.

Die im Zusammenhang mit dem Jahresabschluss 2013 nach Gesetz und Satzung erforderlichen Beschlüsse wurden ordnungsgemäß gefasst. Vorstand

und Aufsichtsrat wurde einstimmig Entlastung erteilt. Die turnusgemäß ausscheidenden Aufsichtsratsmitglieder Detlef Homann, August Mertens und Erich Westermann wurden wiedergewählt.

Aufsichtsrat

Am 16. Juni 2014 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

Während sich im angloamerikanischen Bereich, in den USA und Großbritannien, der Aufschwung über das Jahr 2014 fortgesetzt hat, schwächeln die Staaten im Euroraum. Hier speziell die im Mittelmeerbereich. An der Spitze der Dauerpatient Griechenland. Der Arbeitsmarkt in Westeuropa hat sich ein wenig stabilisiert. Mit einer Arbeitslosenquote von 11,5% ist der Wert jedoch immer noch zu hoch. Die konjunkturelle Situation im Euroraum ist und bleibt weiterhin bescheiden.

Betrachtet man die gesamtwirtschaftliche Lage allein in Deutschland, so erweist diese sich als durchaus stabil. Das Bruttoinlandsprodukt hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 1,5% erhöht. Wachstumsmotor war der private und öffentliche Konsum, preisbereinigt stiegen die Ausgaben um 1%. Auch die unternehmerischen und staatlichen Investitionen legten um rd. 3,5% im Vergleich zum Vorjahr zu. Die branchenbezogenen Bauinvestitionen erzielten einen kräftigen Zuwachs von ebenfalls 3,4%.

Das als bisher historisch niedrigstes Zinstief bezeichnete Zinsniveau des letzten Jahres wurde nochmals unterboten. Der Zinssatz für Kapitalmarktmittel lag zum Jahresende 2014 bei 10-jähriger Zinsbindung bei 1,35%, bei 20-jähriger Zinsbindung bei 1,90% (Quelle: Januar 2015 – Dr. Klein, Lübeck).

Auch der Arbeitsmarkt hat sich im Vergleich zum Vorjahr positiv entwickelt. Die Arbeitslosenquote lag im Dezember 2014 bei rd. 2.750.000 gegenüber Dezember 2013 mit 110.000 weniger Erwerbslosen. Die Arbeitslosenquote entspricht Ende 2014 dann einem Wert von 6,4%. Die Wirtschaftsinstitute gehen für 2015 von einer leichten Steigerung auf 6,8% aus.

Geschäftsentwicklung

Das Geschäftsjahr 2014 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 entgegen zu wirken.

Im Folgenden eine Aufzählung der wesentlichen Aktivitäten:

- » 30 Anbaubalkone in der Breielstraße 26–36
- » Fortsetzung des Dächerprogrammes in der Breielstraße 26–36, der Selmer Str. 19–21 und der Uhlandstr. 23 mit Dachbodenisolierung und Außenanstrich
- » Sanierung von Balkonen und Anbau neuer Geländer in der Uhlandstr. 23 und der Selmer Str. 19–21
- » Umbau von Einzel- auf Sammelheizung (Brennwerttechnik) im Schwalbenweg 2–6, 9–11
- » Umstellung der Heizungsanlage von Elektro- auf Gassammelheizung (Brennwerttechnik) im Halohweg 2–8 und Ostkamp 20–22
- » Fensteraustausch im Halohweg 2–8 und Ostkamp 20–22
- » Diverse Wohnumfeldverbesserungen

Die Mieterfluktuation ist erfreulicherweise gesunken. Mit 9,4% ist der Wert des Vorjahres (10,2%) unterschritten.

Für Modernisierung und Instandhaltung wurden insgesamt rd. 2.204.000,00€, davon 345.000,00€ aktivierte Aufwendungen, aufgewandt (Vorjahr 2.282.000,00€).

Nach dem Schluss des Geschäftsjahres sind keine Sachverhalte von besonderer Bedeutung eingetreten.



Uhlandstraße/Selmer Straße

Wohnungsverwaltung

Ende 2014 verwalteten wir 1.374 eigene Genossenschaftswohnungen in 273 Häusern und 519 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

Zum 31.12.2014 beträgt der Grundstücksbestand aller Grundstücke 225.775 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 84 m² nicht bebauungsfähige Straßen- und Wegeflächen.

Das Grundstück Osterkamp mit 1.192 m² wird als Betriebsvorrichtung gehalten.



Abriss Waldstraße

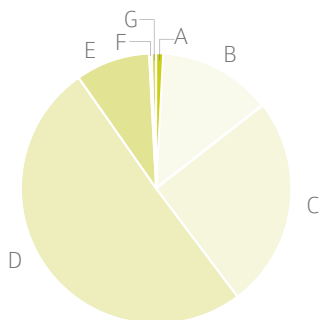


Neubau Waldstraße 31 und 33

Aufteilung der Wohnungen nach Anzahl der Zimmer

2.1

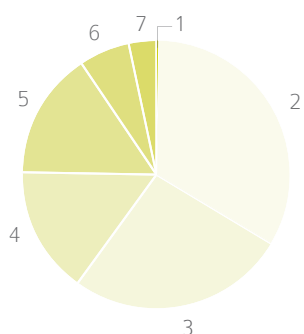
Die nachfolgenden Übersichten geben Aufschluss über die Zusammensetzung des Wohnungsbestandes.



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	29	21	19	55	54	3	3	184	13,39
C 3 Zi., Kochn., B	348							348	25,33
D 3 Zi., K, B	310	154	61	42	118	8	3	696	50,65
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 2005–2014 veranschaulichen:

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
6	5,34	5,51	5,54	5,57	5,63	5,63	5,72	5,88	5,94	5,91
5	3,97	4,10	4,12	4,17	4,23	4,26	4,30	4,42	4,49	4,52
4										
3										
2	1,37	1,41	1,42	1,40	1,40	1,37	1,42	1,46	1,45	1,39
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 10,2 % auf 9,4 % gesunken. Bei Berücksichtigung von Wohnungswechseln innerhalb des Wohnungsunternehmens liegt die bereinigte Fluktuationsquote bei 7,71 %.

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

Tod / Alten- / Pflegeheim	19,4 %
größere Wohnung gewünscht	10,8 %
Ortswechsel	4,7 %
Umzug in eine andere Wohnung der Genossenschaft	17,8 %
kleinere Wohnung gewünscht	5,4 %
Kündigung des Vermieters / Aufhebungsvertrag	3,9 %
sonstige Gründe / ohne Angabe v. Gründen	38,0 %

Die leerstandsbedingten Mietausfälle betragen 27.292,84 €. Das sind 0,58 % der Sollmieten.

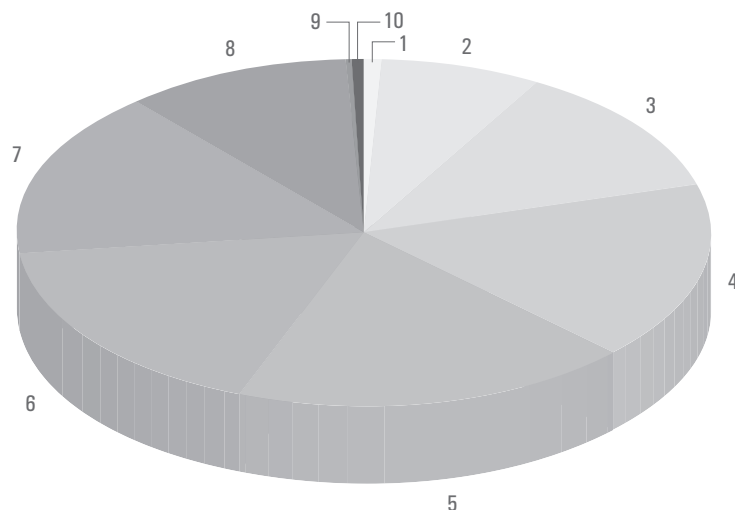
Mieter-Altersstruktur

2.5

Die Altersstruktur unserer Mieter zeigt sich im folgenden Schaubild:

1	über 90 Jahre	14
2	80–90 Jahre	103
3	70–79 Jahre	167
4	60–69 Jahre	229
5	50–59 Jahre	257
6	40–49 Jahre	234
7	30–39 Jahre	215
8	unter 30 Jahre	147
9	Leerstand	3
10	Leerstand wegen Modernisierung	5
Summe		1.374

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



Modernisierungstätigkeit

2.6

Die Genossenschaft hat in 2014 ihre Modernisierungstätigkeit noch intensiviert und auf weiter hohem Niveau fortgeführt.

Schwerpunktmäßig sind im Bereich Breielstraße, Auf der Wenge, Am Weihbach 1–3, Selmer Straße und Uhlandstraße Balkonanbauten, Dacherneuerungen, Aussenanstriche und Wohnumfeldverbesserungen ausgeführt worden.

Der Umbau von Einzel- auf Sammelheizung wurde im Schwalbenweg 2–6 und 9–11 durchgeführt. Im Halohweg 2–8 und Ostkamp 20–22 wurde ein Fensteraustausch und eine Umstellung der Heizungsanlage vorgenommen.



Breielstraße

Instandhaltung

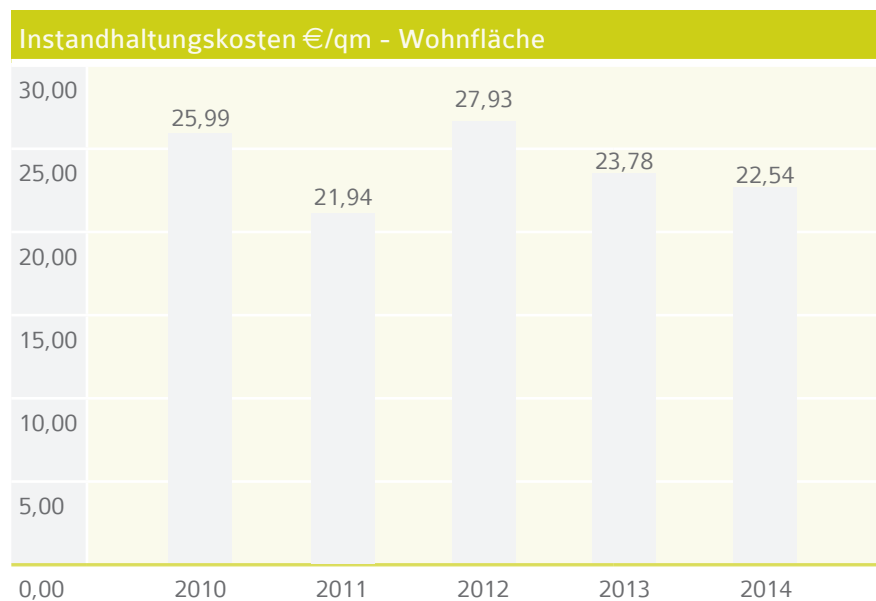
2.7

Die Ausgaben für die Bestandspflege des Hausbesitzes waren bereits in den vergangenen Jahren auf hohem Niveau. 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 2014 stellten wir für die planmäßige sowie außerplanmäßige Instandhaltung des eigenen Hausbesitzes einen Betrag von 1.859,2 T/€ zur Verfügung.

In dieser Summe sind 191,2 T/€ Leistungen des Regiebetriebes und 863,9 T/€ für Fremdleistungen anderer Handwerksfirmen enthalten.

Für größere Instandhaltungsmaßnahmen wurden rd. 804,1 T/€ ausgegeben.



Im Wirtschaftsplan des Geschäftsjahres 2015 sind Instandhaltungsausgaben von 1.750,0 T/€ vorgesehen.

Kennzahlen im Vergleich

2.8

Kennzahlen		2014	2013	2012	2011	2010
Finanzkennzahlen						
Umsatzerlöse	T€	6.542	6.484	6.253	6.152	6.045
Cashflow	T€	1.607	1.516	1.195	1.498	1.038
Planmäßige Tilgungen	T€	814	784	780	857	854
Ausschüttung	T€	40	40	39	39	39
Jahresabschlusskennzahlen						
Bilanzsumme	T€	37.146	36.514	36.511	36.321	36.602
Jahresergebnis	T€	476	353	148	415	100
Eigenkapital (langfristig)	T€	14.130	13.693	13.372	13.263	12.865
Eigenkapitalquote	%	38,0	37,5	36,6	36,5	35,2
Langfristiges Fremdkapital (Darlehen)	T€	19.016	18.481	19.165	18.645	19.502
Fremdkapitalquote	%	51,2	50,6	52,5	51,3	53,3
Bauleistungen						
Neubau	T€	873	369	550	201	579
Aktivierungsfähige Modernisierung	T€	670	610	296	443	426
Sachanlagen	T€	34.532	33.926	33.938	34.053	34.256

Vermögens- und Kapitallage

2.9

Die Bilanzsumme beträgt 37.146,1 T/€. Sie ist gegenüber dem Vorjahr um 632,5 T/€ höher.

Die Vermögensstruktur der Aktiva stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2014 T/€	%	31.12.2013 T/€	%
Sachanlagen	34.532,0	92,96	33.926,6	92,92
Finanzanlagen	25,3	0,07	0,3	0,0
Umlaufvermögen einschl. Rechnungsabgrenzungs- posten	2.588,7	6,97	2.586,7	7,08
	37.146,1	100,00	36.513,6	100,00

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

Die Bilanzsumme finanziert sich wie folgt:

	31.12.2014 T/€	%	31.12.2013 T/€	%
Eigenkapital, Rücklagen und Bilanzgewinn	14.224,1	38,29	13.789,1	37,77
Rückstellungen	1.378,4	3,71	1.293,3	3,55
langfristiges Fremdkapital	19.016,9	51,20	18.481,4	50,62
kurzfristiges Fremdkapital und sonstige Verbindlich- keiten	2.526,7	6,80	2.949,8	8,06
	37.146,1	100,00	36.513,6	100,00

Bedingt durch den Jahresüberschuss 2014 und der Rücklagenzuführung ist die bilanzielle Eigenkapitalquote auf 38,04 % 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 1,86 Mio. €.

Personalbestand

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Voll- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	4	3
Technische Mitarbeiter	1	1
Mitarbeiter im Regiebetrieb	2	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 einher gehende 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 2014 wird auch in 2015 ein fünfjähriger Investitionsplan, Erfolgsplan und Finanzplan erstellt. Nach Erstellung der Planungsvorgaben des Geschäftsjahres 2015 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 2015 weist einen Überschuss von rd. 620,0T/€ aus.



Jahresabschluss 2014

3.0

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

Aktiva

3.1

Bilanz zum 31. Dezember 2014

	Geschäftsjahr €		Vorjahr €
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände	5,61	5,61	5,61
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	31.740.828,45		31.981.084,23
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.699.493,27		1.775.971,95
Grundstücke ohne Bauten	95.654,35		95.654,35
Technische Anlagen und Maschinen	13.031,67		13.885,16
Betriebs- und Geschäftsausstattung	58.155,28		54.975,81
Anlagen im Bau	924.808,93		0,00
Bauvorbereitungskosten	0,00	34.531.971,95	4.923,64
Finanzanlagen			
Sonstige Ausleihungen	25.000,00		
Andere Finanzanlagen	320,00	25.320,00	320,00
Anlagevermögen insgesamt		34.557.297,56	33.926.820,75
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	1.702.596,00		1.858.926,78
Andere Vorräte	3.793,58		16.838,20
		1.706.319,58	
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	87.916,20		89.637,50
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	658,20		622,76
Sonstige Vermögensgegenstände	128.533,16	217.107,56	63.967,40
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	624.854,95	624.854,95	511.314,50
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	40.519,73	40.519,73	45.470,58
Bilanzsumme		37.146.099,38	36.513.598,47

Passiva

3.2

Bilanz zum 31. Dezember 2014

	Geschäftsjahr €		Vorjahr €
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	53.492,74		55.637,59
der verbleibenden Mitglieder	1.014.226,71		1.013.599,00
		1.067.719,45	
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 15.265,73			(17.264,95)
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	1.363.378,83		1.313.378,83
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 50.000,00			(40.000,00)
Bauerneuerungsrücklage	1.100.000,00		1.100.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	10.589.974,60	13.053.353,43	10.199.974,60
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: € 0,00			(0,00)
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 390.000,00			(300.000,00)
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	66.353,34		93.311,94
Jahresüberschuss	476.629,29		353.212,33
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-440.000,00		-340.000,00
		102.982,63	
Eigenkapital insgesamt		14.224.055,51	13.789.114,29
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.108.707,00		999.219,00
Rückstellung für Bauinstandhaltung	226.240,15		254.279,15
Sonstige Rückstellungen	43.462,80	1.378.409,95	39.843,76
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	18.460.596,07		17.604.150,45
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	556.337,66		1.177.210,67
Erhaltene Anzahlungen	2.185.394,35		2.141.401,11
Verbindlichkeiten aus Vermietung	45.040,13		44.467,75
Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen	253.618,06		429.116,63
Sonstige Verbindlichkeiten	34.613,23	21.535.599,50	26.761,24
davon aus Steuern € 10.557,67			(8.318,10)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 710,78			(691,03)
Rechnungsabgrenzungsposten	8.034,42	8.034,42	8.034,42
Bilanzsumme		37.146.099,38	36.513.598,47

Gewinn- und Verlustrechnung

3.3

für die Zeit vom 1. Januar 2014 bis 31. Dezember 2014

	Geschäftsjahr €		Vorjahr €
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	6.542.179,08		6.483.964,96
aus der Betreuungstätigkeit	553,11	6.542.732,19	523,33
Veränderungen des Bestandes an unfertigen Leistungen		-156.400,78	31.497,71
Andere aktivierte Eigenleistungen		29.653,70	19.487,34
Sonstige betriebliche Erträge		106.842,98	150.513,63
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	3.295.732,10	3.295.732,10	3.547.600,32
Rohergebnis		3.227.095,99	3.138.386,65
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	484.282,09		535.743,67
soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	190.141,40	674.423,49	176.221,34
davon für Altersversorgung € 100.012,39			(76.495,24)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.089.006,97	1.132.585,71
Sonstige betriebliche Aufwendungen		330.657,76	251.824,53
Erträge aus anderen Wertpapieren des Finanzanlagevermögens	19,20		23,20
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	10.688,25	10.707,45	9.141,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		503.131,83	535.478,15
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		640.583,39	515.697,45
Außerordentliche Aufwendungen	14.078,00		14.078,00
Außerordentliches Ergebnis		-14.078,00	-14.078,00
Steuern von Einkommen und Ertrag		0,00	0,00
Sonstige Steuern		149.876,10	148.407,12
Jahresüberschuss		476.629,29	353.212,33
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		66.353,34	93.311,94
Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		440.000,00	340.000,00
Bilanzgewinn		102.982,63	106.524,27



Anhang für das Geschäftsjahr 2014

Anhang für das Geschäftsjahr 2014

4.0

Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss für das Jahr 2014 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:

Die am vorjährigen Bilanzstichtag ausgewiesenen Rückstellungen für Bauinstandhaltung 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%
Gewerbeeinheit Bült	4%

Die lineare Abschreibungsdauer über 10 Jahre wird beim Spielplatz Wagenfeldstraße 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. Im Geschäftsjahr konnte kein neuer Sammelposten gebildet werden.

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.

Die nach dem HGB in der bis zum 28.05.2009 geltenden Fassung gebildeten 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 4,53% (Stand Monatsende Dezember 2014), für eine Restlaufzeit von 15 Jahren.

Aufgrund der durch das BilMoG geänderten Bewertung der Pensionsrückstellung ergibt sich zum 01.01.2014 eine außerordentliche Anpassung von 154.855,00€. Hiervon wurden im Geschäftsjahr 14.078,00€ zugeführt. Am 31. Dezember 2014 betragen die nicht durch Rückstellungen ausgewiesenen Pensionsverpflichtungen 140.777,00€. Die Bildung der sonstigen Rückstellungen erfolgte in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages. Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen wurden bei der Bewertung berücksichtigt.

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	46.710,97	44.313,75
Sonstige Vermögensgegenstände	886,76	1.152,28

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

	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	724.114,44	934.819,26
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	48.819,24	70.984,68
Erhaltene Anzahlungen	2.185.394,35	2.141.401,11
Verbindlichkeiten aus Vermietung	45.040,13	44.467,75
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	253.618,06	429.116,63
Sonstige Verbindlichkeiten	34.613,23	26.761,24
Gesamtbetrag	3.291.599,45	3.647.550,67

- 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 31.12.2014 EUR	Abschreibungen des Geschäftsjahres EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände – entgeltlich erworbene Lizenzen	24.727,90				24.722,29	5,61	0,00
Sachanlagen							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	54.827.070,80	731.046,38	200.747,81	-11.524,86	23.605.016,06	31.740.828,45	959.777,30
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.000.831,41	26.247,24	3.965,50		2.323.619,88	1.699.493,27	102.725,92
Grundstücke ohne Bauten	120.616,71		2.732,40		22.229,96	95.654,35	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	31.135,55	1.362,00	635,55		18.830,33	13.031,67	2.215,49
Betriebs- und Geschäftsausstattung	334.720,26	27.467,73	44.006,42		260.026,29	58.155,28	24.288,26
Anlagen im Bau	0,00	908.360,43		16.448,50		924.808,93	
Bauvorbereitungskosten	4.923,64	0,00		-4.923,64		0,00	
	59.319.298,37	1.694.483,78	252.087,68	0,00	26.229.722,52	34.531.971,95	1.089.006,97
Finanzanlagen							
Sonstige Ausleihungen	0,00	25.000,00				25.000,00	
Andere Finanzanlagen	320,00					320,00	
	320,00	25.000,00				25.320,00	
Anlagevermögen insgesamt	59.344.346,27	1.719.483,78	252.087,68	0,00	26.254.444,81	34.557.297,56	1.089.006,97

Erläuterungen Jahresabschluss

4.3

Unter „Sonstige Ausleihungen“ sind die Arbeitgeberdarlehen ausgewiesen. Der Geschäftsanteil bei der Volksbank Kamen-Werne eG mit 320,00 € (Haftsumme 1.040,00 €) ist unter „Anderen Finanzanlagen“ ausgewiesen. Unter den „Anderen Vorräten“ werden Bestände an Reparaturmitteln ausgewiesen.

Bei den „Unfertigen Leistungen“ werden noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten des Jahres 2014 gezeigt.

Unter „Andere Rechnungsabgrenzungsposten“ sind im Voraus gezahlte Beträge an Versorgungsträger ausgewiesen.

Die Rückstellungen gliedern sich wie folgt:

Rückstellungen für Pensionen u. ähnl. Verpflichtungen	1.108.707,00 €
Rückstellung für Bauinstandhaltung	226.240,15 €
Rückstellung für die gesetzliche Prüfung	26.000,00 €
Rückstellung für Steuerberatung	5.000,00 €
Rückstellung für Urlaubsansprüche	12.462,80 €
	<u>1.378.409,95 €</u>

Unter Rechnungsabgrenzungsposten zeigt sich ein im Voraus erhaltener Betrag im Beweissicherungsverfahren.

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

Verbindlichkeiten	insgesamt €	Davon Restlaufzeit		über 5 Jahre €	gesichert €	Art der Sicherung
		unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	18.460.596,07	724.114,44	2.961.035,00	14.775.446,63	18.460.047,90	GS. Hyp.
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	556.337,66	48.819,24	213.966,92	293.551,50	556.377,66	GS. Hyp.
Erhaltene Anzahlungen	2.185.394,35	2.185.394,35				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	45.040,13	45.040,13				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	253.618,06	253.618,06				
Sonstige Verbindlichkeiten	34.613,23	34.613,23				
Gesamtbetrag	21.535.599,50	3.291.599,45	3.175.001,92	15.068.998,13	19.016.425,56	

GS. = Grundschild, Hyp. = Hypothek

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 32.589,16 € aus Schadensregulierungen durch Versicherungen, 28.039,00 € 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	1.615.677,41 €
Instandhaltungskosten	1.671.903,88 €
Vertriebskosten	1.199,31 €
Erbbauszinsen	6.807,50 €
Sonstige Aufwendungen der Hausbewirtschaftung	144,00 €
	3.295.732.10 €

Von den sonstigen betrieblichen Aufwendungen entfallen 23.531,52 € auf Abschreibung Mietforderungen, 1.359,00 € auf Spendenbeiträge, 2.335,77 € auf Aufwand früherer Jahre sowie 303.431,47 € auf unmittelbar entstandener Sachaufwand.

Aus der Abzinsung von Rückstellungen ergaben sich folgende:

	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Zinsaufwendungen	54.917,00	53.091,00

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 2014 sind 108 Mitglieder mit 109 Anteilen beigetreten. Den Zugängen standen 115 Abgänge mit 116 Anteilen durch Kündigung, Übertragung, Tod und Ausschluß entgegen. Zum Vorjahr sind dies 7 Mitglieder weniger. Am Bilanzstichtag sind 1.656 Mitglieder mit 1.897 Anteilen in der Liste der Genossen eingetragen.

Das Geschäftsguthaben beträgt am 31.12.2014 insgesamt 1.067.719,45 €, davon entfallen auf verbleibende Mitglieder 1.014.226,71 € und 53.492,74 € auf Guthaben ausscheidender Mitglieder. Die Guthaben verbleibender Mitglieder erhöhten sich um 627,71 € im Vergleich zum Vorjahr.

4.6

Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns

Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2014 wie folgt zu verwenden:

1	Ergebnisverwendung Einstellung in Ergebnismrücklagen	62.570,67 €
2	Dividendenausschüttung 4% Dividende auf die Geschäftsguthaben zum 01.01.2014, 1.010.299,00 €	40.411,96 €
	Summe	102.982,63 €

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

Frank Brand

Rainer Mennes

Bernhard Wieger

August-Josef Mertens

Detlef Homann

Vorstand

Ulrich Brocke

– hauptamtlich –

Erwin Dehmel

– nebenamtlich –

Karl-Heinz Hörstrup

– nebenamtlich –

Werne, den 06. Mai 2015

Der Vorstand

Brocke

Dehmel

Hörstrup

