



*Eisenbahner  
Wohnungsgenossenschaft*

SCHWERTE eG

2013

# Geschäftsbericht



Eisenbahner Wohnungsgenossenschaft  
Schwerte eG



## INHALTSÜBERSICHT

<u>Grundlagen für genossenschaftliches Handeln</u>	Seite 4
<u>Organe der Genossenschaft</u>	Seite 5
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mitgliederversammlung</li> <li>• Aufsichtsrat</li> <li>• Vorstand</li> </ul>	Seiten 5 - 6 Seiten 7 - 9 Seite 10
<u>Bericht des Aufsichtsrates</u>	Seiten 11 - 14
<u>Bericht des Vorstandes</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Geschäft und Rahmenbedingungen</li> <li>• Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung</li> <li>• Wohnungsmarkt im Jahre 2013</li> <li>• Investitionstätigkeit im Jahre 2013</li> <li>• Wirtschaftliche Lage</li> <li>• Kapitalstruktur</li> <li>• Ertragslage</li> <li>• Cashflow</li> <li>• Finanzlage</li> <li>• Bestandserhaltung / Modernisierung</li> <li>• Bewirtschafteter Bestand</li> <li>• Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen</li> <li>• Betriebswirtschaftliche Kennzahlen</li> <li>• Risikomanagement</li> <li>• Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung</li> <li>• Ausblick</li> <li>• Vorschlag zur Verteilung des Bilanzgewinnes 2013</li> <li>• Dank an Aufsichtsrat und Mitarbeiter</li> <li>• Veranstaltungen</li> </ul>	Seite 15 Seiten 16 - 18 Seiten 19 - 20 Seite 21 Seiten 22 - 23 Seite 24 Seite 25 Seite 26 Seite 27 Seite 27 Seite 28 Seite 28 Seite 29 Seite 30 Seiten 30 - 32 Seite 33 Seite 34 Seite 35 Seiten 36 - 37
<u>Sozialbericht und Betriebsorganisation</u>	Seiten 38 - 39
<u>Mitgliederverwaltung</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mitglieder und Geschäftsanteile</li> <li>• Altersstruktur der Mitglieder</li> <li>• Verstorbene Mitglieder im Geschäftsjahr 2013</li> </ul>	Seite 40 Seite 41 - 42 Seite 43



## INHALTSÜBERSICHT

### Wohnungswirtschaftliche Tätigkeit

- Grundstückswirtschaft Seite 44
- Modernisierungstätigkeit Seiten 44 - 46
  
- Verwaltung des eigenen Hausbesitzes Seite 47
- Gliederung des Wohnungsbestandes Seite 48
- Vermietungstätigkeit und Mieterwechsel Seite 49
  
- Hausbewirtschaftung
- Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung Seite 50
- Instandhaltung des Hausbesitzes Seiten 51 - 54
- Entwicklung der Betriebskosten Seiten 55 - 56

### Angaben zum Jahresabschluss 2013

- Bilanz AKTIVA Seite 59
- Bilanz PASSIVA Seite 60
- Gewinn- und Verlustrechnung Seite 61
- Anhang des Jahresabschlusses
- Erläuterungen zur Bilanz Seiten 62 - 67
- Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung Seiten 68 - 69
- Allgemeine Angaben Seiten 70 - 73
- Sonstige Angaben Seiten 74 - 75
- Anlagespiegel Seite 76
- Verbindlichkeitspiegel Seite 77



## Grundlagen für genossenschaftliches Handeln

Gründung	:	16.01.1910
Eintragung in das Genossenschaftsregister	:	Amtsgericht Hagen GnR 234
Firmensitz	:	Behnesstr. 2, 58239 Schwerte Tel.: (02304) 94121-0 Fax: (02304) 46650  e-mail: <a href="mailto:service@ewg-schwerte.de">service@ewg-schwerte.de</a>
Satzung	:	Die geänderte Satzung 2012 wurde durch die Mitgliederversammlung am 10.12.2012 beschlossen und am 11.03.2013 ins Genossenschaftsregister eingetragen.
Geschäftsanteil	:	Der Pflichtanteil beträgt 500,00 €.
Zuständiger Prüfungsverband	:	Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen eV., Düsseldorf
Gesetzliche Prüfung 2012	:	02.09.2013 bis 21.10.2013
Mitgliedschaften	:	Arbeitgeberverband der Wohnungswirtschaft eV., Düsseldorf  Arbeitsgemeinschaft der Wohnungsunternehmen aus Hemer, Iserlohn und Menden  Arbeitsgemeinschaft der Eisenbahner Wohnungsbaugenossenschaften, Frankfurt am Main  Industrie- und Handelskammer Dortmund  Pensions-Sicherungs-Verein, Köln  Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen eV., Düsseldorf



## Organe der Genossenschaft

### Mitgliederversammlung

**Die ordentliche Mitgliederversammlung fand am Montag, 24. Juni 2013,  
Bürgersaal des Rathauses**

**Rathausstr. 31, 58239 Schwerte, statt.**

Die Einladung zur Mitgliederversammlung erfolgte am Samstag, den 08.06.2013 in der örtlichen Presse in Schwerte. Die Mitglieder in Fröndenberg wurden durch ein persönliches Schreiben eingeladen.

An der Mitgliederversammlung nahmen 87 stimmberechtigte Mitglieder teil.

Für die Mitglieder aus Schwerte-Geisecke und Fröndenberg wurden zur Teilnahme an der Mitgliederversammlung Fahrgelegenheiten angeboten.

Der Bericht über die gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2011 durch den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (VdW) Rheinland Westfalen eV, Düsseldorf, wurde im Ergebnis einstimmig festgestellt.

Vorstand und Aufsichtsrat informierten die Mitglieder ausführlich über den Verlauf des Geschäftsjahres 2012. Die Jahresabschlusszahlen mit entsprechenden Erläuterungen lagen für die Mitglieder als Tischvorlagen zur Einsicht- und Kenntnisnahme aus. Im Anschluss an den Jahresabschluss 2012 gab der Vorstand einen Überblick über die für das Geschäftsjahr 2013 geplanten geschäftlichen Aktivitäten.



Aufsichtsratsvorsitzender Peter Bannert trägt den Bericht des Aufsichtsrates vor

## Organe der Genossenschaft

### Mitgliederversammlung am 24. Juni 2013

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2012 wurde einstimmig durch die Mitgliederversammlung festgestellt.

Die Mitglieder schlossen sich mehrheitlich der Empfehlung von Aufsichtsrat und Vorstand an, den ausgewiesenen Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2012 in Höhe von **32.788,54 €** in Form einer Dividende an die Mitglieder auszuschütten.

Aus dem Aufsichtsrat schieden turnusgemäß Herr Ralf Brandt und Herr Dieter Mielke aus.

Die Mitglieder wählten erneut Herr Ralf Brandt und Herr Dieter Mielke in den Aufsichtsrat.

Durch Änderung der Satzung schied Herr Michael Saamen-Jehn aus dem Aufsichtsrat aus.

Neu in den Aufsichtsrat gewählt wurde Herr Jörg Kunde.



## Organe der Genossenschaft

### Aufsichtsrat

Rechte und Pflichten des Aufsichtsrates sind durch Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung geregelt.

Der Aufsichtsrat hat den Vorstand in seiner Geschäftsführung zu fördern, zu beraten und zu überwachen.

Von der Mitgliederversammlung werden die Mitglieder des Aufsichtsrates für eine Amtszeit von 3 Jahren gewählt. Nach Ablauf der Amtszeit ist eine Wiederwahl zulässig.

Nach den Bestimmungen der Satzung scheiden nach dem Rotationsprinzip jährlich ein Drittel der Mitglieder aus dem Aufsichtsrat aus und sind durch Neuwahlen zu ersetzen. Eine Wiederwahl der ausgeschiedenen Mitglieder des Aufsichtsrates ist zulässig.

In der im Anschluss an die ordentliche Mitgliederversammlung vom 24. Juni 2013 stattgefundene konstituierende Sitzung des Aufsichtsrates wurde

#### **Herr Peter Bannert**

zum Vorsitzenden des Aufsichtsrates der Eisenbahner Wohnungsgenossenschaft Schwerte eG gewählt.

#### **Der Aufsichtsrat setzt sich aus folgenden Persönlichkeiten zusammen:**

	<b>Wahlzeit</b>
Peter Bannert - Vorsitzender ab 23.06.2003	2012 – 2015
Ralf Brandt	2013 – 2016
Volker Jacob	2011 – 2014





## Organe der Genossenschaft

### Aufsichtsrat

Jörg Kunde - Ab 24.06.2013	2013 – 2016
Dieter Mielke	2013 – 2016
Dieter Porbeck	2011 – 2014
Michael Saamen-Jehn - Bis 24.06.2013	2010 – 2013
Barbara Schroer - Stellvertretende Vorsitzende ab 01.12.2005	2012 – 2015
Ralf Urban	2011 – 2014
Angelika Wozigny – Tekin	2012 – 2015

### Der Aufsichtsrat hat folgende Fachausschüsse gebildet:

Bauausschuss, Wohnungsausschuss und Rechnungsprüfungsausschuss.

Die personelle Zusammensetzung der Fachausschüsse in der Übersicht:

<b>Bauausschuss</b>	:	Peter Bannert, Ralf Brandt, Volker Jacob, Jörg Kunde Dieter Mielke, Dieter Porbeck, Michael Saamen-Jehn, Barbara Schroer, Ralf Urban und Angelika Wozigny-Tekin.
<b>Rechnungsprüfungsausschuss</b>	:	Peter Bannert, Ralf Brandt, Volker Jacob, Jörg Kunde Dieter Mielke, Dieter Porbeck, Michael Saamen-Jehn, Barbara Schroer, Ralf Urban und Angelika Wozigny-Tekin.
<b>Wohnungsausschuss</b>	:	Peter Bannert, Ralf Brandt, Volker Jakob, Jörg Kunde Dieter Mielke, Dieter Porbeck, Michael Saamen-Jehn, Barbara Schroer, Ralf Urban und Angelika Wozigny-Tekin.



## Organe der Genossenschaft

### Aufsichtsrat

Im Geschäftsjahr 2013 wurden folgende Organsitzungen durchgeführt:

**Aufsichtsrat** : 14 Sitzungen, davon 12 Sitzungen gemeinsam mit dem Vorstand

**Bauausschuss** : 12 Sitzungen gemeinsam mit dem Vorstand

**Rechnungsprüfungsausschuss** : 2 Sitzungen

**Wohnungsausschuss** : 12 Sitzungen gemeinsam mit dem Vorstand

Mit Ablauf der Mitgliederversammlung am 23. Juni 2014 scheiden satzungsgemäß nach dreijähriger Amtszeit aus dem Aufsichtsrat aus:

**Herr Volker Jakob**

**Herr Dieter Porbeck**

**Herr Ralf Urban**

Eine Wiederwahl der Herren Volker Jakob, Dieter Porbeck und Ralf Urban ist möglich.



## Organe der Genossenschaft

### Vorstand

Der Vorstand leitet die Genossenschaft in eigener Verantwortung. Er hat nur solche Beschränkungen zu beachten, die Gesetz und Satzung festlegen.

Die Genossenschaft wird vertreten durch ein Vorstandsmitglied in Gemeinschaft mit einem anderen Vorstandsmitglied oder in Gemeinschaft mit einem Prokuristen.

Ist eine Willenserklärung gegenüber der Genossenschaft abzugeben, so genügt die Abgabe gegenüber einem Vorstandsmitglied oder einem Prokuristen.

Darüber hinaus regelt eine Geschäftsordnung die Zusammenarbeit innerhalb des Gremiums.

Der Vorstand besteht mindestens aus 3 Personen. Vorstandsmitglieder müssen Mitglied der Genossenschaft sein.

Die Vorstandsmitglieder werden vom Aufsichtsrat auf die Dauer von 5 Jahren bestellt. Ihre Wiederwahl ist zulässig. Die Bestellung endet spätestens bei Vollendung des 65. Lebensjahres.

**Im Geschäftsjahr 2013 übten die Vorstandstätigkeit gemeinsam aus:**

		<b>Wahlzeit</b>
	<b>Siegfried Dziemballa, 58640 Iserlohn</b>	
	Geschäftsführendes Vorstandsmitglied	2012 – 2017
	Vorsitzender des Vorstandes	
	<b>Marcus Droll, 58239 Schwerte</b>	
	Hauptamtliches Vorstandsmitglied	2010 – 2015
	Herr Marcus Droll wurde mit Wirkung vom 01. Mai 2013 zum hauptamtlichen Vorstandsmitglied bestellt	
	<b>Jörg Hug, 58239 Schwerte</b>	
	Nebenamtliches Vorstandsmitglied	2012 – 2017

## **Organe der Genossenschaft**

### **Bericht des Aufsichtsrates**

#### **Aufgaben des Aufsichtsrates**

Der Aufsichtsrat hat gemäß § 25 der Satzung der Eisenbahner Wohnungsgenossenschaft Schwerte eG den Vorstand in seiner Geschäftsführung zu fördern, zu beraten und zu überwachen.

Der Aufsichtsrat ist seiner Verpflichtung nach Gesetz und Satzung nachgekommen.

#### **Gemeinsame Organsitzungen**

In den monatlich gemeinsam mit dem Vorstand stattgefundenen Organsitzungen hat sich der Aufsichtsrat zeitnah über die Entwicklung der Genossenschaft unterrichten lassen.

Wichtige geschäftspolitische Fragen und Angelegenheiten von wesentlicher Bedeutung wurden im Rahmen der gemeinsamen Organsitzungen mit dem Vorstand erörtert und entsprechende Beschlüsse gefasst.

#### **Mitgliederversammlung 2013**

Die ordentliche Mitgliederversammlung fand am 24. Juni 2013 im Bürgersaal des Rathauses, Rathausstr. 31, 58239 Schwerte, statt.

#### **Gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2011**

Das zusammengefasste Ergebnis der gesetzlich vorgeschriebenen Prüfung des Geschäftsjahres 2011 durch den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen eV, Düsseldorf, wurde den Mitgliedern zur Kenntnis gebracht.

#### **Satzungsmäßige Beschlüsse**

Die satzungsmäßigen Beschlüsse zur Verwendung des Bilanzgewinnes 2012 und der Entlastung von Aufsichtsrat und Vorstand wurden getroffen.



## Organe der Genossenschaft

### Bericht des Aufsichtsrates

#### Wahlen zum Aufsichtsrat

Mit Ablauf der Mitgliederversammlung 2013 schieden satzungsgemäß nach dreijähriger Amtszeit Herr Ralf Brandt und Herr Dieter Mielke aus dem Aufsichtsrat aus. Die Mitglieder wählten erneut Herrn Ralf Brandt und Herrn Dieter Mielke in den Aufsichtsrat. Durch eine Satzungsänderung schied Herr Michael Saamen-Jehn aus dem Aufsichtsrat aus. Neu in den Aufsichtsrat wurde Herr Jörg Kunde gewählt.

#### Konstituierende Sitzung des Aufsichtsrates am 24. Juni 2013

In der im Anschluss an die ordentliche Mitgliederversammlung 2013 stattgefundenen konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrates wurde

**Herr Peter Bannert**

zum Vorsitzenden des Aufsichtsrates der Eisenbahner Wohnungsgenossenschaft Schwerte eG gewählt.

#### Ausschüsse nahmen im Geschäftsjahr 2013 ihre Aufgaben wahr

Die vom Aufsichtsrat gebildeten Ausschüsse

##### **Bauausschuss und Wohnungsausschuss**

traten im Geschäftsjahr regelmäßig beratend und beschlußfassend zusammen.

**Der Rechnungsprüfungsausschuss** nahm im abgelaufenen Geschäftsjahr seine Überwachungsaufgaben wahr. In der Sitzung am 03.06.2013 wurde der vom Vorstand vorgelegte Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2012 im Ergebnis festgestellt.

#### Gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2012

Die Prüfung durch den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen eV., Düsseldorf, fand in der Zeit vom 02. September bis 21. Oktober 2013 (mit Unterbrechung) in den Geschäftsräumen der Genossenschaft statt. Aufsichtsrat und Vorstand wurden am 04. November 2013 durch den Wirtschaftsprüfer über das Prüfungsergebnis informiert.



## **Organe der Genossenschaft**

### **Bericht des Aufsichtsrates**

#### **Weiteres hauptamtliches Vorstandsmitglied bestellt**

Der Aufsichtsrat hat in seiner Sitzung am 07.01.2013 das bisher nebenamtlich tätige Vorstandsmitglied Marcus Droll mit Wirkung ab 01. Mai 2013 zum weiteren hauptamtlichen Vorstandsmitglied bestellt.

#### **„Treffpunkt Ehrenamt in Genossenschaften“ 2013**

An den Informationstagen für ehrenamtliche Organmitglieder von Wohnungsgenossenschaften des VdW Rheinland – Westfalen eV, Düsseldorf, am 29.11. bis 30.11.2013 in Münster nahmen Mitglieder des Aufsichtsrates teil.

#### **Jahresabschluss 2013**

Der Aufsichtsrat stellt am 02.06.2014 im Ergebnis den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss zum 31.12.2013 (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang und Lagebericht) fest und schlägt der am 23. Juni 2014 stattfindenden Mitgliederversammlung die vom Vorstand empfohlene Ausschüttung des Bilanzgewinnes 2013 zur Annahme vor.



## Organe der Genossenschaft

### Bericht des Aufsichtsrates



**Peter Bannert**



**Barbara Schroer**



**Dieter Porbeck**



**Dieter Mielke**



**Volker Jacob**



**Angelika Wozigny-Tekin**



**Michael Saamen-Jehn**



**Ralf Brandt**



**Ralf Urban**



**Jörg Kunde**

### Der Aufsichtsrat bedankt sich

- bei allen Mitgliedern der Genossenschaft für das entgegengebrachte Vertrauen,
- bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Geschäftsstelle und des Regiebetriebes für die im abgelaufenen Geschäftsjahr 2013 erbrachten Leistungen
- und beim Vorstand für die gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit im abgelaufenem Geschäftsjahr 2013.

58239 Schwerte, Juni 2014

gez. Peter Bannert

-----

Vorsitzender des Aufsichtsrates



## Lagebericht des Vorstandes

### Geschäfts- und Rahmenbedingungen

Die Eisenbahner Wohnungsgenossenschaft Schwerte eG ist als steuerbefreite Vermietungsgenossenschaft mit einem partiell steuerpflichtigen Geschäftsbereich tätig.

Der Immobilienbesitz befindet sich in den politischen Gemeinden Schwerte und Fröndenberg.

Mit einem Bestand von 1.463 eigenen Mietwohnungen zählt die Genossenschaft zu den „großen“ Immobilienunternehmen in Schwerte und Fröndenberg und gilt als verlässlicher Partner für Kommunen und Handwerkerschaft.

Der partiell steuerpflichtige Geschäftsbereich umfasst im Wesentlichen die Vermietung von 15 Gewerbeeinheiten. Der Umsatz- und Ergebnisanteil ist als gering einzustufen.

In Schwerte – Ost stehen seit dem 01.01.2001 982 Wohnungen unter Denkmalschutz.

Die Modernisierung und Instandhaltung des eigenen Immobilienbesitzes bilden seit Jahren den Schwerpunkt unserer Geschäftstätigkeit.





## Lagebericht des Vorstandes

### Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung

#### Weltwirtschaft

Das im ersten Halbjahr 2013 etwas erhöhte Tempo der weltwirtschaftlichen Expansion dürfte in der zweiten Jahreshälfte und auch im Jahr 2014 gehalten werden. Die zu beobachtende Verbesserung der Stimmung hat wohl auch fundamentale Ursachen: Manches, was seit der Finanzkrise die wirtschaftliche Aktivität belastet hat, verliert langsam an Bedeutung.

Die Notenbanken aller großen fortgeschrittenen Volkswirtschaften haben angekündigt, im nächsten Jahr auf expansivem Kurs zu bleiben. Schwerer ist es vorherzusagen, wann aus Sicht der Notenbanken die Zeit kommt, eine behutsame Rücknahme des geldpolitischen Expansionsgrades einzuleiten.

#### EURO-Raum

Im zweiten Quartal 2013 nahm die reale Wirtschaftsleistung im Euroraum erstmals seit anderthalb Jahren wieder zu. Sie stieg um 0,3 Prozent gegenüber der Vorperiode, nachdem sie in den sechs vorangegangenen Quartalen um insgesamt 1,3 Prozent zurückgegangen war.

Die Verbesserung der Konjunktur ist zu einem guten Teil auf die Außenwirtschaft zurückzuführen. Die Ausfuhren nahmen im zweiten Quartal deutlich zu, und trotz anziehender Importnachfrage stiegen auch die Nettoexporte des Euroraums. Allerdings legte auch die Binnennachfrage leicht zu, und zwar zum ersten Mal seit zwei Jahren. Der private Konsum und die Bruttoanlageinvestitionen wurden geringfügig ausgeweitet.

Die Stimmungsindikatoren deuten auf eine allmähliche konjunkturelle Erholung im Euroraum hin. Im Dienstleistungsbereich und vor allem unter den Verbrauchern ist die Zuversicht deutlich gestiegen. In der Bauwirtschaft ist es noch zu keinem Stimmungsumschwung gekommen, und die Industrieproduktion stagniert weiterhin. Vor diesem Hintergrund dürfte die Konjunkturerholung mäßig ausfallen.

Daten Euro-Raum (2013/2014 geschätzt)	2011	2012	2013	2014
Reales Bruttoinlandsprodukt	+ 1,6 %	- 0,7%	- 0,4%	+ 0,9%
Verbraucherpreise	+ 2,7 %	+ 2,5%	+ 1,4%	+ 1,6%
Arbeitslosenquote	10,2 %	11,4%	12,2%	12,3%

2014 geschätzt



## Lagebericht des Vorstandes

### Gesamtwirtschaftliche Lage und voraussichtliche Entwicklung

Die deutsche Wirtschaft hat sich im Jahresdurchschnitt 2013 insgesamt als stabil erwiesen: Um 0,4 % war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) höher als im Vorjahr. In den beiden vorangegangenen Jahren war das BIP noch kräftiger gewachsen (2012 um 0,7 % und 2011 sogar um 3,3 %).

Hier wirkten sich offensichtlich die anhaltende Rezession in einigen europäischen Ländern und eine gebremste weltwirtschaftliche Entwicklung belastend aus. Die starke Binnennachfrage konnte dies nur bedingt kompensieren.

Auf der Verwendungsseite des Bruttoinlandsprodukts war der Konsum wichtigster Wachstumsmotor der deutschen Wirtschaft: Die privaten Konsumausgaben stiegen preisbereinigt um 0,9 %, die des Staates um 1,1 %. Dagegen gingen die Investitionen zurück: Im Inland investierten Unternehmen und Staat zusammen 2,2 % weniger in Maschinen und Geräte sowie Fahrzeuge als ein Jahr zuvor. Auch die preisbereinigten Bauinvestitionen gingen zurück, aber nur um 0,3 %.

Der sonst so robuste deutsche Außenhandel büßte im Jahresdurchschnitt 2013 angesichts eines weiterhin schwierigen außenwirtschaftlichen Umfelds an Dynamik ein: Deutschland exportierte preisbereinigt zwar insgesamt 0,6 % mehr Waren und Dienstleistungen als ein Jahr zuvor. Gleichzeitig stiegen die Importe aber um 1,3 %. Die Differenz zwischen Exporten und Importen – der Außenbeitrag – bremste dadurch mit einem negativen Beitrag von – 0,3 Prozentpunkten das BIP-Wachstum 2013.

Die führenden Wirtschaftsforschungsinstitute gehen in ihrem Herbstgutachten 2013 davon aus, dass sich die deutsche Wirtschaft am Beginn eines Aufschwungs befindet. Dies wird damit begründet, dass die Weltwirtschaft wieder etwas stärker expandiert und die Unsicherheit im Zusammenhang mit der Krise im Euroraum deutlich abgenommen hat. Für den Jahresdurchschnitt 2014 erwarten die Institute einen Zuwachs des Bruttoinlandsprodukts um 1,8 %.

	Ist-Daten (preisbereinigt, verkettet) <sup>5</sup>			Prognose <sup>6</sup>
	2011	2012	2013	2014
Bruttoinlandsprodukt	+3,3%	+0,7%	+0,4%	+1,8%
Private Konsumausgaben	+2,3%	+0,8%	+0,9%	+1,4%
Konsumausgaben des Staates	+1,0%	+1,0%	+1,1%	+1,0%
Ausrüstungsinvestitionen	+5,8%	-4,0%	-2,2%	+7,0%
Bauinvestitionen	+7,8%	-1,4%	-0,3%	+4,2%

<sup>5</sup> Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 16/14 v. 15.01.2014

<sup>6</sup> Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose: Eckdaten für die Bundesrepublik Deutschland

### Arbeitsmarkt

- Arbeitslose im Dezember 2013: 2.873.000 (= + 33.000 gegenüber Dezember 2012)
- Arbeitslosenquote im Dezember 2013: 6,7% (Dezember 2012: 6,7%)
- Erwerbstätige im November 2013: 42.229.000 (= + 0,6 % gegenüber Vorjahresmonat)
- Für 2014 gehen die Prognosen von einer annähernd konstanten Arbeitslosenquote (6,8%) aus. Von einer weiteren deutlichen Senkung der Arbeitslosenquote gehen die Wirtschaftsforschungsinstitute in ihrem Herbstgutachten nicht aus.



## Lagebericht des Vorstandes

### Gesamtwirtschaftliche Lage und voraussichtliche Entwicklung

#### Kapitalmarkt

Die Zinsentwicklung zwischen Anfang und Ende 2013 war im mittel- und langfristigen Bereich der Volumina über 1 Mio. Euro durch höhere Schwankungen als im Vorjahr gekennzeichnet. Nach zwischenzeitlich deutlichem Anstieg pendelten sich die Zinssätze wieder annähernd auf das Niveau am Anfang des Betrachtungszeitraums ein. Die von der deutschen Bundesbank veröffentlichten Effektivzinssätze für Kredite an nichtfinanzielle Kapitalgesellschaften (Neugeschäft) entwickelten sich wie folgt:

Laufzeit	< 1 Jahr			1-5 Jahre			> 5 Jahre		
	2012-12	2013-11	+/- % Pkte.	2012-12	2013-11	+/- % Pkte.	2012-12	2013-11	+/- % Pkte.
Volumen									
< 1 Mio. Euro	2,94	2,99	0,05	3,56	3,69	0,13	2,75	2,85	0,10
> 1 Mio. Euro	1,89	1,70	-0,19	2,54	2,43	-0,11	2,70	2,70	0,00

#### Immobilienmarkt

Immobilienaktien konnten 2013 zulegen. Der E&G DIMAX stieg bis Jahresende 2013 um rd. 3,1 % gegenüber dem Endstand 2012.9

Von Januar bis November 2013 wurde in Deutschland der Bau von 246.763 Wohnungen (einschließlich Bestandsmaßnahmen) genehmigt. Das waren 12,9 % mehr als im Vorjahreszeitraum. Von den im Zeitraum von Januar bis November 2013 genehmigten Wohnungen waren 220.215 Neubauwohnungen. Das waren 12,1% mehr als im Vorjahreszeitraum.10

Ausweislich der GdW-Jahresstatistik betragen die Nettokaltmieten im Bundesdurchschnitt im Berichtsjahr 2012 5,04 (+1,6%) Euro/qm, in den alten Bundesländern 5,28 (+2,0%) Euro/qm und in den neuen Bundesländern 4,76 (+1,5%) Euro/qm.

#### Weitere branchenspezifische Angaben

Die Angebots- und Nachfragesituation (Genossenschafts- und Mietwohnungen) in der Region Schwerte und Unna, in der unsere Genossenschaft überwiegend tätig ist, war im abgelaufenen Geschäftsjahr durch einen Angebotsüberhang gekennzeichnet.

Die Entwicklung der Mietpreise (Nettomieten) und der Betriebskosten im Regionalmarkt Schwerte und Umgebung fiel moderat aus.



## Lagebericht des Vorstandes

### Wohnungsmarkt im Jahr 2013...

Die Eisenbahner Wohnungsgenossenschaft Schwerte eG bietet mit ihren Mietwohngrundstücken ein Umfeld zum Wohlfühlen. Neben den flächenmäßig großzügig geschnittenen Grundstücken, die viel Platz für Mietergärten schaffen und den Wunsch nach einem eigenen Gartenhaus Realität werden lassen, sind die vergleichsweise niedrigen Miet- und Mietnebenkosten für viele Wohnungssuchenden ein Anreiz sich als Mietinteressent vormerken zu lassen.

Die Zusammenarbeit mit Deutschlands größtem Immobilienanbieter IMMOBILIENSCOUT 24 konnte intensiviert werden. Die Genossenschaft inserierte in 2013 63 Mietobjekte und 5 Gewerbeobjekte, die von insgesamt 201 Mietinteressenten kontaktiert wurden (häufiger als bei anderen Immobilienvermarkter).

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2013 fanden 153 Mieterwechsel statt, die sich auf nachfolgende Ortsteile und Stadtteile verteilten

Schwerte – Ost	116
Schwerte – Mitte	18
Schwerte – Geisecke	6
Schwerte – Westhofen	2
Schwerte – Holzen	6
Fröndenberg	<u>5</u>
	153

Die Anzahl der Mieterwechsel entspricht einer Fluktuationsquote von 10,46 % (Vorjahr 8,95 %).

Die Übersicht der Personenkreise, die in 2013 einen Nutzungsvertrag mit der Genossenschaft abschlossen zeigt folgendes Bild:

Personenkreis	Anzahl Wohnungen	%-Anteil
Alleinstehend ohne Kinder	82	62,60
Zusammenlebend/verheiratet ohne Kinder	23	17,56
Zusammenlebend/verheiratet mit Kind	7	5,34
Zusammenlebend/verheiratet mit 2 Kindern	3	2,29
Alleinstehend mit Kind	13	9,92
Alleinstehend mit 2 und mehr Kindern	<u>3</u>	<u>2,29</u>
	131	100,00



## Lagebericht des Vorstandes

### Wohnungsmarkt im Jahr 2013...

Wir beobachten zunehmend, dass ausstattungsbedingte Merkmale wie modernisierte Bäder, Balkon, Gas-Etagenheizung, Wohnumfeldgestaltung oder die technischen Voraussetzungen für die Nutzung der neuen Medien sich zu wichtigen Entscheidungskriterien für die Übernahme einer Wohnung entwickelt haben. Neuerdings spielt die Entwicklung der Energiekosten eine nicht unwesentliche Rolle bei der Entscheidung für einen Wohnungswechsel.

Ebenso spielen Dienstleistungsangebote rund um die Immobilie bei der Wohnungssuche eine immer größere Rolle und verschaffen den Wohnungsunternehmen, die derartige Serviceleistungen anbieten können, einen entscheidenden Marktvorteil.

Die Eisenbahner Wohnungsgenossenschaft Schwerte eG kann nahezu von einer Vollvermietung sprechen, da am 31.12.2013 von 1.463 Mietwohnungen lediglich 33 Wohnungen nicht vermietet waren. Ausschlaggebend für die Vollvermietung waren neben wirtschaftlichen und lagebedingten Aspekten, dass in der Vergangenheit durch Initiative der Mitglieder und durch finanziellen Einsatz der Genossenschaft der Standard der Wohnungen ständig verbessert wurde.

### **Wir sind eine Wohnungsgenossenschaft, bei der der Selbsthilfegedanke einen hohen Stellenwert einnimmt.**

Genossenschaftliches Wohnen begünstigt die Bildung sozialer Beziehungen und gemeinsamer Werte und die Entstehung menschlicher Gemeinschaften. Dies trägt nachhaltig zur Verbesserung der Wohnsituation breiter Bevölkerungsschichten bei.



## Lagebericht des Vorstandes

### Investitionen in 2013

Im Geschäftsjahr erstreckte sich die Investitionstätigkeit auf

#### > Sachanlagen

	2013 €	2012 €
Anschaffung immaterieller Vermögensgegenstände	0,00	0,00
Durchführung von Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen	1.134.949,64	994.366,64
Grundstücke ohne Bauten	13.156,13	19.345,07
Anschaffung von technischen Anlagen und Maschinen	0,00	0,00
Anschaffung Betriebs- und Geschäftsausstattung	63.287,30	42.484,16
Bauvorbereitungskosten	28.876,43	29.371,05
<b>&gt; Sachanlagevermögen</b>	<b>1.240.269,50</b>	<b>1.085.566,92</b>
<b>&gt; Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung</b>		
Fremdkosten für laufende und mietwirksame Instandhaltung	2.060.464,03	2.328.433,15
<b>&gt; Investitionen insgesamt</b>	<b>3.300.733,53</b>	<b>3.414.000,07</b>

Im Vergleich zum Vorjahr haben sich die Investitionen des Geschäftsjahres um

$$- \underline{113.266,54 \text{ €}} = \underline{-3,32\%}$$

vermindert.

Davon entfallen auf

Sachanlagevermögen	154.702,58 €
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	- 267.969,12 €
	<b>- 113.266,54 €</b>



## Lagebericht des Vorstandes

### Wirtschaftliche Lage

#### Vermögensaufbau

#### Vermögensstruktur

	31.12.2013		31.12.2012	
	€	%	€	%
Anlagevermögen	19.044.739,99	87,67%	18.660.666,48	89,15%
Umlaufvermögen	2.675.939,15	12,32%	2.270.444,35	10,85%
Rechnungsabgrenzungsposten	3.677,20	0,02%	800,00	0,01%
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>21.724.356,34</b>	<b>100,00%</b>	<b>20.931.910,83</b>	<b>100,00%</b>

Das Gesamtvermögen hat sich gegenüber dem Vorjahr um **792.445,51 €** erhöht.

Ursachen hierfür waren:

#### ANLAGEVERMÖGEN

	Veränderungen der Buchwertansätze €
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>-8,00</b>

#### Sachanlagen

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	435.152,48
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	-32.791,36
Grundstücke ohne Bauten	13.156,13
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	-26.093,12
Technische Anlagen und Maschinen	-5.587,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	29.968,25
Bauvorbereitungskosten	-29.723,87
<b>SACHANLAGEN insgesamt</b>	<b>384.081,51</b>



## Lagebericht des Vorstandes

### Wirtschaftliche Lage

#### Finanzanlagen

	Veränderungen der Buchwertansätze €
Sonstige Ausleihungen	----- 0,00
<b>FINANZANLAGEN insgesamt</b>	<b>----- 0,00</b>
<b>ANLAGEVERMÖGEN insgesamt</b>	<b>----- 384.073,51</b>

#### UMLAUFVERMÖGEN

Unfertige Leistungen und andere Vorräte	54.219,84
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	-2.390,69
Flüssige Mittel	----- 353.665,65
<b>UMLAUFVERMÖGEN insgesamt</b>	<b>----- 405.494,80</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>----- 2.877,20</b>
<b>VERMÖGENSVERÄNDERUNGEN insgesamt</b>	<b>----- 792.445,51</b>

Von den Veränderungen des Gesamtvermögens entfallen auf das

> Anlagevermögen	<b>48,47%</b>
> Umlaufvermögen	<b>51,17%</b>
> Rechnungsabgrenzungsposten	<b>0,36%</b>
	<b>----- 100,00%</b>





## Lagebericht des Vorstandes

### Kapitalstruktur

Die Kapitalstruktur der finanzierten Vermögensposten im Vergleich zum Vorjahr:

	31.12.2012		31.12.2011	
	€	%	€	%
Eigenkapital	14.348.798,33	66,05%	14.135.754,24	67,53%
Rückstellungen	655.805,00	3,02%	706.826,00	3,38%
Verbindlichkeiten	6.719.594,31	30,93%	6.089.200,12	29,09%
Rechnungsabgrenzungsposten	158,70	0,00%	130,47	0,00%
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>21.724.356,34</b>	<b>100,00%</b>	<b>20.931.910,83</b>	<b>100,00%</b>

Vom Gesamtkapital entfallen **66,05 %** auf das Eigenkapital.

Der Anteil der Dauerfinanzierungsmittel in Höhe von **4.893.711,66 €** an den Verbindlichkeiten in Höhe von **6.719.594,31 €** beträgt **73,83 %**.

#### Liquiditätsstatus zum 31.12.2013:

Die Gegenüberstellung der Finanzierungsmittel und der Verbindlichkeiten mit einer Fälligkeit bis zu 1 Jahr ergibt folgendes Ergebnis:

#### FINANZIERUNGSMITTEL

Flüssige Mittel	1.107.991,80 €
Unfertige Leistungen / Andere Vorräte	1.528.670,12 €
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	<u>39.277,23 €</u>
	<u>2.675.939,15 €</u>

#### VERBINDLICHKEITEN MIT EINER FÄLLIGKEIT

##### bis zu 1 Jahr

Auseinandersetzungsguthaben der zum 31.12.2013 ausgeschiedenen Mitglieder	54.500,00 €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	230.150,38 €
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	27.140,01 €
Erhaltene Anzahlungen	1.598.905,18 €
Verbindlichkeiten aus Vermietung	11.827,08 €
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	195.006,42 €
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>20.143,97 €</u>
	<u>2.137.673,04 €</u>
<b>Liquiditätsmäßige Überdeckung zum 31.12.2013</b>	<b><u>538.266,11 €</u></b>

Die Zahlungsbereitschaft im Geschäftsjahr 2013 war jederzeit gegeben.



## Lagebericht des Vorstandes

### Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2013 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2013 T€		2012 T€		Veränderung T€
Betriebsergebnis					
> Hausbewirtschaftung	178	-	119	-	297
Sonstiger Geschäftsbereich	0		0		-
Finanzergebnis	- 29	-	3	-	26
Neutrales Ergebnis	80	-	13	-	93
Ergebnis vor Ertragssteuern	229	-	135	-	364
Steuern	0		0		-
Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	229	-	135	-	364

Der Jahresüberschuss resultierte überwiegend aus dem Betriebsergebnis Hausbewirtschaftung.



## Lagebericht des Vorstandes

### Cashflow 2013

Die nachfolgende Kapitalflussrechnung zeigt die Entwicklung des Finanzmittelbestandes der Genossenschaft 2013 und 2012:

	2013 T€		2012 T€
Jahresüberschuss /-fehlbetrag	229	-	135
Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Anlagevermögens	830		774
Zu- / Abnahme lang- und mittelfristiger Rückstellungen	- 24		19
<b>Cashflow</b>	<b>1.035</b>		<b>658</b>
Zu- / Abnahme kurzfristiger Rückstellungen	- 27	-	35
Zu- / Abnahme der unfertigen Leistungen sowie anderer Aktiva	- 52	-	40
Zu- / Abnahme der erhaltenen Anzahlungen und anderer Passiva	- 95		135
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>861</b>		<b>718</b>
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	- 1.211	-	1.086
Ausleihungen von Finanzanlagen	-		33
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>- 1.211</b>	-	<b>1.053</b>
Valutierung von Darlehen	900		0
Planmäßige Tilgungen von Darlehen	- 177	-	207
Auszahlung von Dividenden	- 33	-	33
Ab- / Zunahme der Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	14	-	1
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>704</b>	-	<b>241</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes</b>	<b>354</b>	-	<b>576</b>
Finanzmittelbestand am 01. Januar	754		1.330
Finanzmittelbestand am 31. Dezember	1.108		754

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit und der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit reichen aus, um die Auszahlungen für die Investitionstätigkeit sicherzustellen.

Der Finanzierungsmittelbestand hat sich gegenüber dem Vorjahr um 354 T€ erhöht.



## Lagebericht des Vorstandes

### Finanzlage

Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, sämtliche Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Banken termingerecht nachkommen zu können. Darüber hinaus gilt, die Zahlungsströme so zu gestalten, dass neben einer von den Mitgliedern als angemessen angesehene Dividende von 4 % weiter Liquidität geschöpft wird, so dass ausreichende Eigenmittel zur Verfügung stehen für Modernisierung des Wohnungsbestands und ggf. für Neuinvestitionen.

Über die in Anspruch genommenen Kredite hinaus verfügt unser Unternehmen für kurzfristige Überziehungen über verbindliche Kreditlinien in Höhe von 200.000,00 €.

Die Zahlungsfähigkeit war im gesamten Berichtsjahr gegeben und wird nach derzeitigem Stand auch zukünftig gegeben sein.

### Erhaltungs- und Herstellungsaufwand im Jahr 2013

Im Rahmen der Bestandsbewirtschaftung bildet die nachhaltige und zukunftsgerechte Entwicklung des Wohnungsbestandes und der Wohnquartiere weiterhin den Schwerpunkt der Aktivitäten des Unternehmens. Zur Sicherung der Vermietbarkeit des Immobilienbestandes wurden im Geschäftsjahr insgesamt investiert:

Erhaltungsaufwand abzüglich	
erstatteter Versicherungsleistungen	1.659.507,00 €
Arbeitsleistungen des Regiebetriebes	286.523,00 €
Kanalsanierung nach § 61a Landeswassergesetz	<u>415.390,00 €</u>
Zwischensumme Erhaltungsaufwand	2.361.420,00 €
Herstellungsaufwand	
(Modernisierungsmaßnahmen)	1.001.590,00 €
Andere aktivierte Eigenleistungen	34.056,00 €
Aktivierte Eigenleistung des Regiebetriebes 1)	<u>99.304,00 €</u>
Zwischensumme Herstellungsaufwand	1.134.950,00 €
<b>Gesamtaufwand für bauliche Anlagen</b>	<b>3.496.370,00 €</b>



## Lagebericht des Vorstandes

### Bewirtschafteter Bestand

	2013	2012
Wohnungseinheiten	1.463	1.464
Gewerbe- und sonstige Einheiten	18	18
Garagen	231	231
Stellplätze	178	176
Wohn- und Nutzfläche	99.159 m <sup>2</sup>	99.309 m <sup>2</sup>

### Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen

	2013	2012
Nutzungsgebühren	4.697.688,00 €	4.652.468,00 €
Durchschnittliche Nutzungsgebühren €/m <sup>2</sup> /mtl.	3,96 €	3,92 €
Aufwendungen für Instandhaltung und Modernisierung ohne Regiebetrieb	2.986.207,00 €	3.414.000,00 €
je m <sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche / Jahr	30,19 €	34,52 €
Betriebskosten (ohne Heizkosten)	1.325.046,07 €	1.259.197,00 €
je m <sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche / mtl.	1,12 €	1,06 €
Zinsen für Fremdkapital und Erbbauzinsen	286.569,00 €	268.516,00 €
je m <sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche / mtl.	0,24 €	0,23 €
Abschreibungen auf Grundstücke mit Wohn- u. anderen Bauten	736.370,00 €	735.882,00 €
je m <sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche / mtl.	0,62 €	0,62 €
Erlösschmälerungen	111.701,00 €	110.968,00 €
je m <sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche / mtl.	0,09 €	0,09 €
in % zu den Nutzungsgebühren	2,38%	2,39%
Fluktuationsquote	10,45%	8,95%
Leerstand von Wohnungen am Bilanzstichtag	33	32
Leerstandsquote in Bezug auf den Wohnungsbestand	2,26%	2,19%



## Lagebericht des Vorstandes

### Betriebswirtschaftliche Kennzahlen

#### Rentabilitätskennzahlen

	2013	2012
Gesamtkapitalrentabilität	1,65%	0,03%
Eigenkapitalrentabilität	1,60%	-0,95%

#### Jahresabschlusskennzahlen

	2013	2012
Bilanzsumme	21.724.356,00 €	20.931.911,00 €
Prozentuale Entwicklung der Bilanzsumme	3,79%	-1,22%
Sachanlagen	19.044.737,00 €	18.660.655,00 €
Sachanlagenintensität	87,67%	89,15%
Investitionen in Sachanlagen	1.240.269,50 €	1.085.566,92 €
Abschreibungen auf Sachanlagen	830.052,00 €	774.479,00 €
Eigenkapital (langfristig)	14.261.531,00 €	14.050.968,00 €
Eigenkapitalquote	65,65%	67,13%
Langfristiges Fremdkapital (Darlehen)	4.893.712,00 €	4.169.668,00 €
Fremdkapitalquote	22,53%	19,92%
Planmäßige Tilgungen	176.625,00 €	214.638,00 €
Durchschnittlicher Buchwert der bebauten Grundstücke €/m <sup>2</sup> / Wohn- und Nutzfläche	187,78 €	183,76 €



## Lagebericht des Vorstandes

### Risikomanagement

Das in unserem Unternehmen eingerichtete Risikomanagement ist darauf ausgerichtet dauerhaft die Zahlungsfähigkeit sicherzustellen und das Eigenkapital zu stärken. In diesem Zusammenhang werden alle Indikatoren regelmäßig beobachtet, die zu einer Störung der Vollvermietung und zu Erlösschmälerungen führen können. Außerdem werden externe Beobachtungsbereiche wie insbesondere die Entwicklung des Wohnungsmarktes und des Kapitalmarktes in die Betrachtungen einbezogen. Über die Ergebnisse erfolgt eine monatliche Berichterstattung durch das Rechnungswesen, Vermietungs- und technischer Abteilung.

Besondere Finanzinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte sind nicht zu verzeichnen. Das Anlagevermögen ist langfristig finanziert. Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich um Annuitätendarlehen dessen Laufzeiten auf 10 Jahre festgeschrieben wurden. Auf Grund steigender Tilgungsanteile halten sich die Zinsänderungsrisiken in beschränkten Rahmen. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen unseres Risikomanagements beobachtet. Gegebenenfalls werden zur Sicherung günstiger Finanzierungskonditionen Prolongationen im Voraus abgeschlossen (Forward-Darlehen).

### Risiken der künftigen Entwicklung

Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem 31.12.2013 nicht eingetreten.

Die allgemeine demographische Entwicklung wird auch in den nächsten Jahren zu einem fortschreitenden Rückgang der Nachfrage nach Wohnraum führen. Bedeutsam für die weitere Entwicklung wird die erfolgreiche Umsetzung einer zunehmend zielgruppenspezifischen Vermarktung der Wohnungsbestände sein.

Darüber hinaus werden die zukünftigen wirtschaftlichen und geldrechnungsmäßigen Jahresergebnisse durch die erforderliche Instandhaltungs- und Modernisierungstätigkeit belastet sein.

Insbesondere mit der Erfüllung der gesetzlichen Regelung des § 61a Landeswassergesetz im Bereich des Grundwasser- und Abwasserschutzes werden nach derzeitigem Kenntnisstand finanzielle Belastungen von ca. 420.000,00 € mittelfristig auf die Genossenschaft zukommen.



## Lagebericht des Vorstandes

### Risiken der künftigen Entwicklung

Im Berichtszeitraum wurden 166 Wohnungen zu einer monatlichen Nutzungsgebühr zwischen 2-3 € netto kalt pro Quadratmeter Nutzfläche vermietet. Ursachen hierfür sind zum einen, dass die Mitglieder die Wohnungen auf eigene Kosten modernisiert haben und zum anderen, dass Wohnungen dem heutigen Wohnstandard nicht bzw. in einzelnen Ausstattungsmodulen nicht mehr entsprechen und gegebenenfalls bei einem Mieterwechsel modernisiert werden müssen.

Wohnungen mit Elektrospeicherheizungen werden kaum noch nachgefragt. Ein Grund hierfür ist, dass Versorgungsunternehmen angekündigt haben, den preisgünstigen Nachtstromtarif nicht mehr anzubieten. Die Außerbetriebnahme alter Nachstromspeicherheizungen wird nach der neuen Energiesparverordnung ab 2020 Pflicht für Mehrfamilienhäuser mit mindestens sechs Wohneinheiten sowie größere Büro- und Gewerbebauten. Die Eisenbahner Wohnungsgenossenschaft Schwerte eG steht nunmehr vor der Situation, mittelfristig 63 Genossenschaftswohnungen auf eine andere Heizenergie umzurüsten. Nach vorsichtiger Schätzung liegt die finanzielle Belastung für die Umstellung der Wohnungen bei rund 380.000,00 €.

Die Eisenbahner Wohnungsgenossenschaft Schwerte eG ist Erbbauberechtigte an 155.403 m<sup>2</sup> Grundstücksflächen des Bundeseisenbahnvermögens. Die Erbbaurechtsverträge haben bis auf eine Ausnahme eine Laufzeit von 99 Jahren. Die vertraglichen Auslaufzeiten erstrecken sich auf die Zeiträume 2019 – 2074. Mittelfristig kommen Erbbaurechtsverträge mit Grundstücksflächen von insgesamt 73.236 m<sup>2</sup> bis zum Jahr 2030 in die Auslaufphase.

Die vertraglichen Vereinbarungen und die Bestimmungen der Erbbaurechtsverordnung lassen im Falle des Ablaufes von Vertragslaufzeiten verschiedene Möglichkeiten zu.

Neben der Verlängerung des Erbbaurechtes um weitere zwanzig Jahre besteht die Möglichkeit, von dem Heimfallanspruch Gebrauch zu machen oder das Erbbaugrundstück käuflich zu erwerben.

Da das Bundeseisenbahnvermögen einen Verkauf der Grundstücke an den Erbbauberechtigten favorisiert, kommen im Falle eines Erwerbes mittelfristig finanzielle Belastungen auf die Genossenschaft zu, die nicht durch eigene Finanzierungsmittel gedeckt werden können.





## Lagebericht des Vorstandes

### 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, unterstützt durch Ausbau und Intensivierung einer unternehmungs- eigenen Alten- und Seniorenbetreuung, eine bessere Marktposition gegenüber den Mitbewerbern zu erreichen.

Der vielfach zu beobachtende Wandel vom Vermieter- zum Mietermarkt schafft die Möglichkeit, dass Wohnungsunternehmen erfolgreich am Markt bestehen können, die nicht nur das reine Produkt „Wohnung“ zu ihrer Handlungsmaxime machen. Hier bieten Service, Kundenorientierung und wohnbegleitende Dienstleistungen die Chance, sich positiv von anderen Angeboten am Markt abzuheben.

Des Weiteren können sich für unsere Genossenschaft vor dem Hintergrund der aktuellen Verkäufe großer Wohnungsbestände positive Auswirkungen insofern ergeben, als den Nutzern unserer Wohnungsbestände lebenslange Wohnsicherheit in funktionierenden Nachbarschaften garantiert werden kann.

Die konsequente Fortsetzung der planmäßigen Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes in einer Größenordnung von rund 30,00 € pro Quadratmeter Wohnfläche und Jahr trägt dazu bei, dass trotz eines erkennbar verschärften Wettbewerbes die Wettbewerbsfähigkeit unseres Unternehmens nachhaltig gesichert wird.

Um den hohen Instandhaltungskosten gerecht zu werden, ist eine moderate Erhöhung der Nutzungsgebühren kurzfristig zum 01.03.2014 bzw. 01.03.2015 geplant.

Durch eine gezielte nachfrageorientierte Steuerung des Immobilienportfolios und die Erhebung von sozial verantwortbaren Nutzungsgebühren ergeben sich weitere Chancen für die zukünftige Entwicklung.



## Lagebericht des Vorstandes

### Ausblick

#### Prognose für das Geschäftsjahr 2014

Die Aufwendungen von ca. 3,5 Mio. Euro für die Modernisierung und Instandhaltung des Hausbesitzes bewegen sich weiterhin auf hohem Niveau. Insgesamt wurden in den letzten fünf Jahren mehr als 15 Mio. Euro in die Bestandsimmobilien investiert.

Energiesparende Heizungsanlagen, Wärmedämmmaßnahmen, zeitgemäße sanitäre Einrichtungen, Wohnungstüren, neue Fenster und die Modernisierung der Treppenhäuser tragen zur Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität unserer Mitglieder bei. Auch zukünftig steht die Modernisierung und Instandhaltung unserer Immobilien an vorderster Stelle unserer Unternehmensaktivitäten.

Für das Geschäftsjahr 2014 wurde ein Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramm mit einem Volumen in Höhe von 2,8 Mio. Euro beschlossen. Schwerpunkte der Tätigkeit sind neben der laufenden Unterhaltung des Gebäudebestandes, die Sanierung der Hausanschlüsse gemäß § 61 Landeswassergesetz NW, die Fortsetzung der Fassadensanierung der unter Denkmalschutz stehenden Kreinberg-Siedlung, ein auf einen mittelfristigen Zeitraum angelegtes Treppenhaussanierungsprogramm und die zeitgemäße Modernisierung des Hausbesitzes.

Die Genossenschaft plant weiterhin den Bau von 36 Mehrgenerationenwohnungen auf eigenem Grundstück. Neben einer Tiefgarage ist eine großzügige Grünflächengestaltung mit Kommunikationsflächen und Fahrradgaragen vorgesehen. Barrierefreiheit und wohnbegleitende Dienstleistungen runden das modellhafte Projekt ab. Das Projekt befindet sich noch in der Planungsphase. Die baurechtlichen Voraussetzungen müssen noch geschaffen werden. Die Finanzierung ist in Mischform vorgesehen.

Das Geschäftsergebnis wird durch hohe Aufwendungen für die Instandhaltung und Modernisierung der Immobilienbestände beeinflusst sein. Darüber hinaus wirken sich Anforderungen aufgrund gesetzlicher Bestimmungen wie z.B. des § 61 a Landeswassergesetzes ergebnismindernd auf das Ergebnis aus.

Nach den Planungsberechnungen der Genossenschaft wird daher, nach vorsichtiger Beurteilung mit einem leicht negativen Jahresergebnis gerechnet.



## Lagebericht des Vorstandes

### Vorschlag zur Verteilung des Bilanzgewinnes 2013

Aufsichtsrat und Vorstand haben beschlossen, der Mitgliederversammlung folgenden Vorschlag zur Verteilung des Bilanzgewinnes 2013 zu unterbreiten:



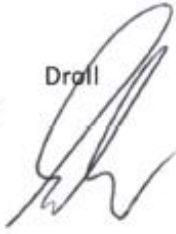
Ausschüttung einer Bruttodividende von 4,00 % auf dividendenberechtigte Geschäftsguthaben nach dem Stand vom 01.01.2013:

Dividendenberechtigte Geschäftsguthaben am 01.01.2013	819.190,03 €
Dividende in Prozenten	4,00%
Auszuschüttende Bruttodividende ( Euro-Cent-Rundung)	<u><b>32.767,60 €</b></u>

Die Dividende wird an die Mitglieder ausgezahlt, die das Geschäftsguthaben in voller Höhe eingezahlt haben. Sind Geschäftsguthaben noch nicht voll eingezahlt, wird die Dividende gemäß § 41 (4) der Satzung dem Geschäftsguthaben zugeschrieben.

58239 Schwerte, 02. Juni 2014

Der Vorstand

Dziemballa      Hug      Droll

## Lagebericht des Vorstandes

# Danke

Wir bedanken uns bei allen, die zu dem Geschäftsergebnis 2013 ihren Beitrag geleistet haben. Insbesondere danken wir unseren Mitgliedern für das entgegengebrachte Vertrauen.

Der Vorstand dankt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die Einsatzbereitschaft und das gezeigte Engagement im abgelaufenen Geschäftsjahr.

Herzlichen Dank sprechen wir dem Betriebsrat für die offene Zusammenarbeit aus.

Die vertrauensvolle Zusammenarbeit mit dem Aufsichtsrat ermöglichte eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung unseres Hausbesitzes, eine umsichtige Betreuung unserer Mitglieder und eine verantwortungsbewusste Planung der geschäftlichen Aktivitäten.

Der Vorstand dankt den Mitgliedern des Aufsichtsrates für die gute und konstruktive Zusammenarbeit, die sich zum Wohl unserer Genossen bewährt hat.

Wenn es uns auch in Zukunft gelingt, offen und fair miteinander umzugehen und den Faktor Mensch bei all unseren Überlegungen und Entscheidungen zu berücksichtigen, werden wir erfolgreich die anstehenden Zukunftsaufgaben bewältigen.

58239 Schwerte, 23. Juni 2014

Der Vorstand

Dziemballa Hug Droll



## Lagebericht des Vorstandes



Sommerfest



Weihnachtsmarkt

Die EWG leistet durch Veranstaltungen für ihre Mitglieder einen Beitrag zur sozialen Integration und macht zugleich auf das Wohnumfeld Schwerte-Ost aufmerksam.

Wohnungsgenossenschaften bieten mehr als ein Dach über dem Kopf, nämlich Service, menschliche Nähe und soziale Dienste rund um das Wohnen.

In Zeiten des Bedeutungsverlustes der Familie begünstigt genossenschaftliches Wohnen die Entstehung menschlicher Gemeinschaften.

Gemeinschaftsveranstaltungen fördern den Kontakt unter den Mitgliedern und leisten einen wertvollen Beitrag zur Vermeidung von Vereinsamung und Isolation des Einzelnen.

### Durchgeführte Veranstaltungen in 2013

✚ Sommerfest	13.07.2013
✚ Tagesfahrt ins Münsterland	01.08.2013
✚ Adventskaffeetrinken in Fröndenberg	03.12.2013
✚ Weihnachtsmarkt	07.12.2013
✚ Adventskaffeetrinken in Schwerte-Ost	12.12.2013

## Lagebericht des Vorstandes

### Bilder zu den Veranstaltungen in 2013



Tagesfahrt ins Münsterland



Sommerfest in Schwerte-Ost



Weihnachtsmarkt in Schwerte-Ost



Adventskaffetrinken in Schwerte-Ost und Fröndenberg



## Lagebericht des Vorstandes

### Sozialbericht und Betriebsorganisation

Die Geschäfte der Eisenbahner Wohnungsgenossenschaft Schwerte eG werden von drei Vorstandsmitgliedern geführt, davon sind zwei Vorstandsmitglieder nebenamtlich tätig.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr stand für die kaufmännische und technische Betreuung unserer Mitglieder ein Team von Mitarbeitern zur Verfügung:

	Anzahl Mitarbeiterinnen/Mitarbeiter	davon Vollzeitbeschäftigte
Kaufmännischer Geschäftsbetrieb	7	5
Technischer Geschäftsbetrieb	2	2
Regiebetrieb	12	8
Hausverwalter	1	0
Raumpflegerin	1	0
Auszubildende	1	1

### Anstellungsverträge

Die Beschäftigungsverhältnisse richten sich nach den tariflichen Bestimmungen für Angestellte und gewerbliche Arbeitnehmer in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Die Anstellungsverträge mit den Mitgliedern des Vorstandes wurden auf der Grundlage freier Vereinbarung geschlossen.

### Technische Dienstleistungen

Am 31.12.2013 leisteten technische Dienstleistungen für unsere Mitglieder:

	Anzahl <u>Mitarbeiter</u>	davon <u>vollzeitbeschäftigt</u>
Sanitär- und Heizungsarbeiten	2	2
Maler- und Anstricharbeiten		
(Technisches Controlling)	1	1
Maurer- und Fliesenarbeiten	4	4
Schreinerarbeiten	1	0
Pflege der Außenanlagen	4	1



## Lagebericht des Vorstandes

### Sozialbericht und Betriebsorganisation

#### Ausbildung zur Immobilienkauffrau

Eine weibliche Auszubildende hat zum 21.06.2012 ihre dreijährige Ausbildung zur Immobilienkauffrau erfolgreich abgeschlossen. Die Mitarbeiterin erhielt zum 22.06.2012 einen befristeten Einjahresvertrag als Sachbearbeiterin in der Wohnungsverwaltung. Am 01.08.2012 begann eine weibliche Auszubildende eine dreijährige Ausbildung zur Immobilienkauffrau. Die theoretische Ausbildung erfolgt im Europäischen Bildungszentrum in Bochum Springorum.

#### Altersteilzeit im Blockmodell

Eine Mitarbeiterin befand sich bis zum 30.11.2013 in der Freistellungsphase.

#### Weiterbildung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

Im Geschäftsjahr 2013 wurden für die Weiterbildung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter 13.951,70 € aufgewendet.

#### Urlaubsanspruch

Der Anspruch aus noch nicht genommenem Urlaub beläuft sich am Bilanzstichtag auf 74 Tage.

#### Altersstruktur

Die Altersstruktur unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter am 31.12.2013:

bis 30 Jahre	4 Beschäftigte
31 bis 40 Jahre	4 Beschäftigte
41 bis 50 Jahre	9 Beschäftigte
51 bis 60 Jahre	3 Beschäftigte
über 60 Jahre	4 Beschäftigte

Das Durchschnittsalter der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beträgt 45 Jahre.

#### Mitarbeitervertretung

Seit April 2008 vertritt ein Betriebsrat, bestehend aus 3 Personen, die Interessen der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

**Das Engagement unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ist Voraussetzung, um den sich verändernden Rahmenbedingungen in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft vorausschauend zu begegnen.**





## Lagebericht des Vorstandes

### Mitgliederverwaltung

Nachdem seit der Novellierung des Genossenschaftsgesetzes das Mitgliederverzeichnis nicht mehr beim Genossenschaftsregister des Amtsgerichts geführt wird, ist der Vorstand der Eisenbahner Wohnungsgenossenschaft Schwerte eG verpflichtet, für die ordnungsgemäße Führung der Mitgliederlisten Sorge zu tragen.

Benachrichtigungen über Eintritt oder Ausscheiden erfolgen durch die Eisenbahner Wohnungsgenossenschaft Schwerte eG.

Im Geschäftsjahr 2013 sind 140 Mitglieder mit 140 Geschäftsanteilen beigetreten.

Insgesamt sind in 2013 120 Mitglieder mit 121 Anteilen ausgeschieden. Ein Teil der Ausgeschiedenen gehörte zum Bereich der passiven Mitglieder.

Gründe für das Ausscheiden der Mitglieder waren

Kündigung	76 Mitglieder mit 76 Anteilen
Tod	24 Mitglieder mit 24 Anteilen
Ausschluss	13 Mitglieder mit 13 Anteilen
Übertragung	7 Mitglieder mit 8 Anteilen (davon 1 Teilübertragung)

Am 31. Dezember 2013 waren 1.668 Mitglieder mit 1.676 Geschäftsanteilen in die Liste der Genossen eingetragen.

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder betragen am 31.12.2013

**833.272,90 €.**

Die rückständigen fälligen Einzahlungen auf die Geschäftsanteile sind zum Bilanzstichtag mit einem Betrag in Höhe von

**4.727,10 €**

ausgewiesen.

Je Geschäftsanteil waren am 31.12.2013 durchschnittlich **497,18 €** Geschäftsguthaben eingezahlt.

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Jahres 2013 um **14.082,87 €** gegenüber 2012 erhöht.



## Lagebericht des Vorstandes

### Mitgliederverwaltung

#### Altersstruktur der Mitglieder im Geschäftsjahr

	Mitglieder	Anzahl	%
Mitglieder von	18 Jahre bis 25 Jahre	85	4,78 %
Mitglieder von	25 Jahre bis 40 Jahre	407	22,88 %
Mitglieder von	40 Jahre bis 65 Jahre	802	45,08 %
Mitglieder von	65 Jahre bis 75 Jahre	201	11,30 %
Mitglieder von	75 Jahre	284	15,96 %
Gesamt		1.779	100,00 %

#### Anzahl und Dauer der Mitgliedschaft nach Beitrittsjahren

Dauer der Mitgliedschaft		Anzahl	%
Mitglieder	bis 10 Jahre	872	49,02 %
Mitglieder	11 – 25 Jahre	488	27,43 %
Mitglieder	26 – 50 Jahre	354	19,90 %
Mitglieder	51 – 60 Jahre	52	2,92 %
Mitglieder	über 60 Jahre	13	0,73 %
Gesamt		1.779	100,00 %



## Lagebericht des Vorstandes

### Mitgliederverwaltung

#### Auf eine Mitgliedschaft von mehr als 60 Jahren können zurückblicken

Name	Anschrift	Mitglied seit
Lottermoser, Gerhard	Im Hohlstück 13, Schwerte	27.05.1946
Vogelsang, Walter	Behnesstr. 16, Schwerte	20.02.1947
Schulte, Karl	Am Hohenstein 23, Schwerte	18.04.1947
Kleff, Otto	Garbepfad 4, Schwerte	18.05.1949
Spitthoff, Günter	Von-Borries-Weg 12, Schwerte	18.05.1949
Körner, Werner	Lichtendorfer Str. 45, Schwerte	23.07.1951
Caspari, Karl	Lichtendorfer Str. 10, Schwerte	26.11.1951
Kienitz, Fritz	In den Gärten 31, Schwerte	07.05.1952
Malewschik, Johannes	Märkische Str. 30 a, Schwerte	07.05.1952
Josephs, Walter	Am Hohenstein 43, Schwerte	14.10.1952
Karl-Heinz Mark	Röntgenstraße 1, Schwerte	01.08.1953
Gerhard Kater	Im Hohlstück 32, Schwerte	01.08.1953
Eugen Köster	Im Hohlstück 32, Schwerte	01.11.1953



## Lagebericht des Vorstandes

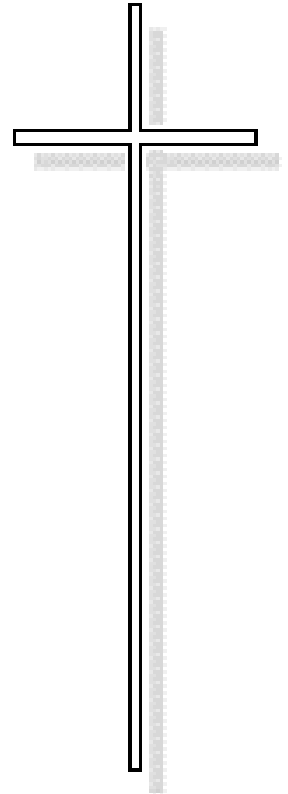
### Mitgliederverwaltung

Wir haben die traurige Pflicht, Ihnen unsere verstorbenen Mitglieder bekannt zu geben :

#### IM GESCHÄFTSJAHR 2013 VERSTORBENE GENOSSENSCHAFTSMITGLIEDER

(Eingegangene Todesmeldungen in 2013)

Amshoff	Ulrich	Appelhof 2	Schwerte
Beckmann	Margot	Im Hohlstück 46	Schwerte
Grieb	Andreas	Labuissiere Str. 7	Schwerte
Günzel	Erika	Lichtendorfer Str. 58	Schwerte
Heinecke	Regina	Am Hohenstein 13	Schwerte
Jakobi	Klaus	Im Hohlstück 28 a	Schwerte
Knappstein	Raimund	Am Ufer 1	Schwerte
Knust	Stefan	Zum Kellerbach 23 a	Schwerte
Köster	Ruth	Im Hohlstück 16	Schwerte
Leibner	Lieselotte	Am Wiesenberge 20	Schwerte
Meyer	Rolf Walter	Zum Kellerbach 7 b	Schwerte
Obst	Horst	von-Borries-Weg 1	Schwerte
Prott	Günther	Lichtendorfer Str. 11 b	Schwerte
Reimann	Renate	Am Quickspring 19	Schwerte
Rohde	Lieselotte	Im Hohlstück 40	Schwerte
Rönnfranz	Renate	Kronenburgallee 18	Dortmund
Rostalski	Eberhard	Gehrenbachstr. 8	Schwerte
Schleicher	Wolfgang	Lichtendorfer Str. 54	Schwerte
Schloßhauer	Elsbeth	Lichtendorfer Str. 17	Schwerte
Straßnick	Roswitha	Rosenweg 61	Schwerte
Weber	Siegfried	Zum Kellerbach 7 a	Schwerte
Woitkowski	Karl-Heinz	Wittfeldweg 2	Schwerte



Im Geschäftsjahr 2013 sind 22 Genossenschaftsmitglieder durch Tod aus der Eisenbahner Wohnungsgenossenschaft Schwerte eG ausgeschieden.

Des Weiteren ist uns im Geschäftsjahr 2013 mitgeteilt worden, dass 2 Genossenschaftsmitglieder in früheren Jahren verstorben und somit aus der Eisenbahner Wohnungsgenossenschaft Schwerte eG ausgeschieden sind.

Crombach	Willi	Angelikastr. 38 a	Dinslaken
Hartmann	Herbert	Behnesstr. 12	Schwerte

**Wir werden den verstorbenen Mitgliedern unserer Genossenschaft ein ehrendes Andenken bewahren!**



## Lagebericht des Vorstandes

### Wohnungswirtschaftliche Tätigkeit

#### > Grundstückswirtschaft

Am 31.12.2013 verfügt die Eisenbahner Wohnungsgenossenschaft Schwerte eG über unbebaute Grundstücksflächen von insgesamt

> Klusenweg	1.287 m <sup>2</sup>
> Märkische Straße	4.732 m <sup>2</sup>
> Ziegenwiese	7.442 m <sup>2</sup>
	<u>13.461 m<sup>2</sup></u>

Der durchschnittliche Buchwert der Grundstücke beträgt am Bilanzstichtag **15,59 € / m<sup>2</sup>**.

#### > Modernisierung des Hausbesitzes

Im Geschäftsjahr wurden folgende umfassende Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt:

#### 58239 Schwerte

##### Im Hohlstück 10 - 24

Fassadenanstrich  
8 Häuser mit 62 Wohneinheiten

##### Vorher

##### Im Hohlstück 10



##### Nachher



##### Im Hohlstück 12



## Lagebericht des Vorstandes

### Wohnungswirtschaftliche Tätigkeit

Vorher

Im Hohlstück 14



Nachher



Im Hohlstück 16

Im Hohlstück 16 Vorderansicht



Im Hohlstück 18



Im Hohlstück 20



Im Hohlstück 22+24



## Lagebericht des Vorstandes

### Wohnungswirtschaftliche Tätigkeit

#### Wohnungseinzelmodernisierungen

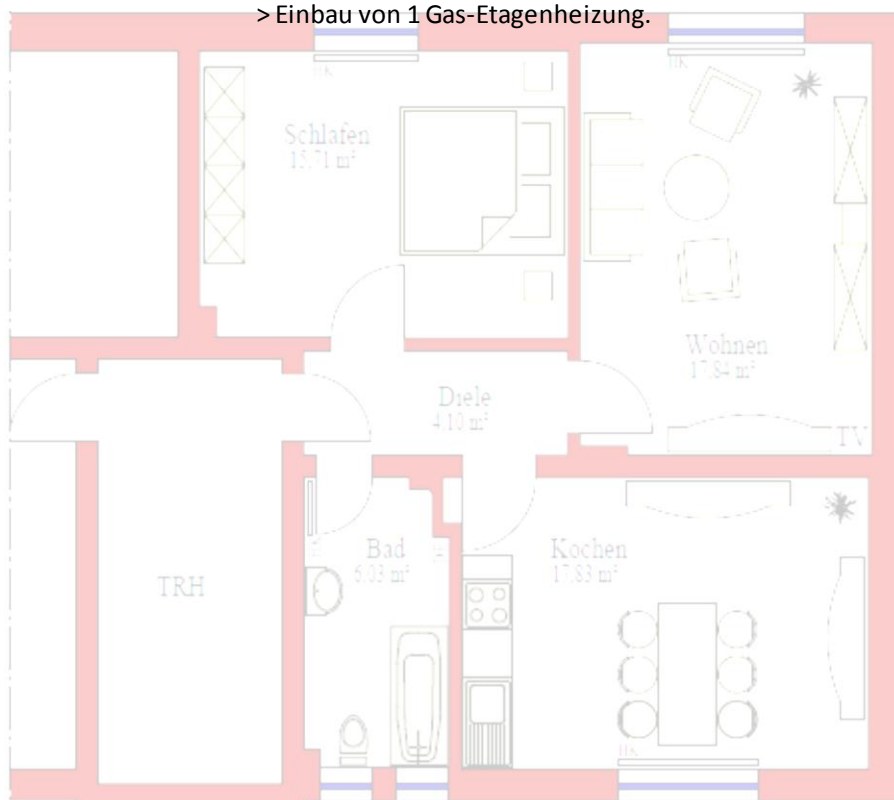
Im Zuge von Mieterwechseln und auf Wunsch unserer Mitglieder wurden Wohnungen mit Gas-Etagenheizungen ausgestattet und die sanitäre Installation dem heutigen Wohnstandard angepasst:

#### Modernisierungen bei Mieterwechsel:

- > Einbau von 35 Bäder und Verbesserung der sanitären Installation.
- > Einbau von 24 Gas-Etagenheizungen.
- > Einbau von 4 Gas-Zentralheizungen für 11 Wohnungen
- > Anschluss von 4 Wohnungen an vorhandene Gas-Zentralheizungen
- > Umfassende Modernisierung von 43 Wohnungen

#### Modernisierung auf Wunsch der Mitglieder in bewohnten Wohnungen:

- > Einbau von 1 Bad und Verbesserung der sanitären Installation.
- > Einbau von 1 Gas-Etagenheizung.



## Lagebericht des Vorstandes

### Verwaltung des eigenen Hausbesitzes

Im Geschäftsjahr bewirtschaftete die Eisenbahner Wohnungsgenossenschaft Schwerte eG Grundstücke mit einer Fläche von insgesamt **306.403 m<sup>2</sup>**, davon entfallen **155.403 m<sup>2</sup>** auf Erbbaugrundstücke. Die Erbbaugrundstücke befinden sich im Eigentum der Deutschen Bahn AG.

#### Am 31.12.2013 befanden sich im Besitz der Genossenschaft

	Altbauten (bis 20.06.1948 erstellt)	Neubauten (ab 20.06.1948 erstellt)	Gesamt
Häuser	283	105	388
Wohnungen	1.032	430	1.463
Gästewohnung	1	0	1
Garagen	137	94	231
Gewerbliche Einheiten	10	8	18
Stellplätze	40	138	178
Bestände insgesamt am 31.12.2013	1.220	670	1.890

Der Wohnungsbestand, die Anzahl der Garagen und Einstellplätze haben sich gegenüber dem Stichtag 31.12.2012 verändert:

#### BESTANDSENTWICKLUNG 2013

	Mietwohnungen	Gewerb. Einheiten	Garagen	PKW-Stellplätze
<u>Stand 01.01.2013</u>	1.464	18	231	176
Zugang 2013	0	0	0	2
Abgang 2013 (durch Zusammenlegung)	1	0	0	0
<u>Stand 31.12.2013</u>	1.463	18	231	178

Von den 1.463 Mietwohnungen befinden sich 134 Wohnungen (9,16%) in Ein-, Zwei- u. Dreifamilienhäusern. **Die Wohn- und Nutzfläche der Bestände beträgt am 31.12.2013 99.159 m<sup>2</sup>.**





## Lagebericht des Vorstandes

### Gliederung des Wohnungsbestandes

Nach politischen Gemeinden		davon		
		Altbauten (bis 20.6.48)	Neubauten (ab 20.6.48)	
<b>Stadt Schwerte</b>				
	Geisecke	132	0	132
	Westhofen	12	0	12
	Schwerte-Mitte	259	142	117
	Schwerte-Ost	982	841	141
		<b>1.385</b>	<b>983</b>	<b>402</b>
<b>Stadt Fröndenberg</b>		<b>78</b>	50	28
<b>Gesamt</b>		<b>1.463</b>	<b>1.033</b>	<b>430</b>

Nach Nutzungsgebühren (qm/monatlich)		%
Bis 2 €	19	1%
Bis 3 €	158	11%
Bis 4 €	244	17%
Bis 5 €	906	62%
Über 5 €	136	9%
	<b>1.463</b>	<b>100%</b>

Nach Wohnungsgröße		%
Bis 39 qm	43	3%
39 - 48 qm	194	13%
48 - 65 qm	666	46%
65 - 75 qm	255	17%
75 - 90 qm	213	15%
Über 90 qm	92	6%
	<b>1.463</b>	<b>100%</b>

Nach Belegungsrechten	Anzahl
Wohnungsbestand am 31.12.2013	<b>1.463</b>
- Davon entfallen auf Belegungsrechte der Deutschen Bahn AG	860



## Lagebericht des Vorstandes

### Vermietungstätigkeit

#### Vermietung an Bedienstete der Deutschen Bahn AG 1)

	<u>Anzahl Wohnungen</u>
Am 31.12.2013 waren vermietet an	
> aktive Eisenbahner	
> pensionierte Eisenbahner	
> Witwen und Witwer	
	<u><u>396</u></u>

<sup>1)</sup>Die Angabe basiert auf älteren Geschäftsunterlagen

#### Vermietung an ausländische Mitbürger

Am 31.12.2013 waren 112 Wohnungen an Mitglieder mit einer ausländischen Staatsbürgerschaft vermietet. Dies entspricht einem Anteil von 7,66 % des Wohnungsbestandes.

#### Mieterwechsel im Geschäftsjahr 2013

In 2013 fanden insgesamt **153** Mieterwechsel statt. Die Anzahl der Wohnungswechsel führt zu einer Fluktuationsquote von **10,46 %** des Wohnungsbestandes.

#### Gründe für die Beendigung der Nutzungsverhältnisse waren:

	<b>Anzahl Vertragsverhältnisse</b>
> Private Gründe	87
> Sterbefall	11
> Wohnung zu klein	10
> Alten- / Pflegeheim	12
> Wohnungstausch	18
> Erwerb von Eigentum	7
> Wechsel der Arbeitsstelle	4
> Wohnung zu groß	2
> Baumängel	1
> Wohnumfeld	1
<b>Insgesamt</b>	<b>153</b>



## Lagebericht des Vorstandes

### Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung haben sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt verändert:

	2013 €	2012 €	Veränderung	
			€	%
Betriebskosten	1.488.090,11	1.448.056,34	40.033,77	2,76%
Instandhaltungskosten	2.060.464,03	2.328.433,15	-267.969,12	-11,51%
Andere Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	138.858,52	137.010,94	1.847,58	1,35%
<b>Insgesamt</b>	<b>3.687.412,66</b>	<b>3.913.500,43</b>	<b>-226.087,77</b>	<b>-5,78%</b>

<u>Instandhaltungskosten</u>	2013 €	2012 €	Veränderung	
			€	
Laufende bauliche Instandhaltung	1.010.808,19	1.104.198,82	-93.390,63	
Instandhaltungsaufwendungen im Zuge von Einzelprojekten	488.286,09	399.810,12	88.475,97	
Wohnungseinzelmodernisierungen	70.132,71	137.413,28	-67.280,57	
Kanalsanierung	415.390,73	365.334,97	50.055,76	
Regiebetrieb - Materialeinsatz	145.979,02	145.795,84	183,18	
Zwischensumme	2.130.596,74	2.152.553,03	-21.956,29	



## Lagebericht des Vorstandes

### Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung

#### > Instandhaltungskosten

	2013 €	2012 €	Veränderung €
Zwischensumme	2.130.596,74	2.152.553,03	-21.956,29
<b>Umfassende Gebäudesanierungen</b> (nicht aktivierungsfähiger Anteil)			
> Div. Fassadensanierungen	201.432,74	175.880,12	25.552,62
	201.432,74	175.880,12	25.552,62
	2.332.029,48	2.328.433,15	3.596,33

Die Aufwendungen für die Gesamtinstandhaltungen des Hausbesitzes betragen im Geschäftsjahr je qm Wohn- und Nutzfläche auf der Basis von 98.961 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzflächen

**23,57 €**

Davon Kosten für Kanalsanierung

4,20 €

#### Andere Aufwendungen für Hausbewirtschaftung

	2013 €	2012 €	Veränderung €
Erbbauzinsen	126.413,74	126.413,74	0,00
Kosten für Miet- und Räumungsklagen	7.358,66	8.221,84	-863,18
Vertriebskosten	1.384,66	2.375,36	-990,70
	135.157,06	137.010,94	-1.853,88



## Lagebericht des Vorstandes

### Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung

#### > Instandhaltung und Modernisierung

Der Anteil der Fremdkosten an den laufenden baulichen Instandhaltungen beläuft sich auf **911.319,51 €**. Die Aufwendungen für die laufende bauliche Instandhaltung entfallen auf folgende Einzelgewerke:

	2013		2012	
	€	%-Anteil	€	%-Anteil
> Fenster/Türen/Schreinerarbeiten	206.920,66	22,71%	217.420,14	20,74%
> Maurerarbeiten / Trockenbau	142.855,23	15,68%	221.654,12	21,14%
> Dacharbeiten	153.732,06	16,87%	143.730,69	13,71%
> Heizung / Sanitär	120.070,67	13,18%	124.707,14	11,89%
> Elektroinstallation	75.059,71	8,24%	126.050,49	12,02%
> Maler- und Anstricharbeiten	57.673,65	6,33%	82.732,58	7,89%
> Fliesenarbeiten	42.764,87	4,69%	37.148,42	3,54%
> Schlosserarbeiten	8.373,99	0,92%	14.403,58	1,37%
> Außenanlagen	40.591,92	4,45%	42.310,38	4,04%
> Sonstiges	63.276,75	6,94%	38.378,96	3,66%
	<b>911.319,51</b>	<b>100,00%</b>	<b>1.048.536,50</b>	<b>100,00%</b>

Im Vergleich zum Vorjahr haben sich die laufenden baulichen Instandhaltungen um 137.216,99 € (**13,09 %**) verringert. Ursache für die jährlichen Veränderungen ist die Vorgehensweise bei aktivierungsfähigen Modernisierungen. Aktiviert wurde verstärkt aus den Bereichen Schreiner, Elektro, Maurer und Sanitär.

Der Anteil der Fremdkosten an den laufenden baulichen Instandhaltungen betragen im Geschäftsjahr je qm Wohn- und Nutzfläche auf der Basis von 98.922 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzflächen

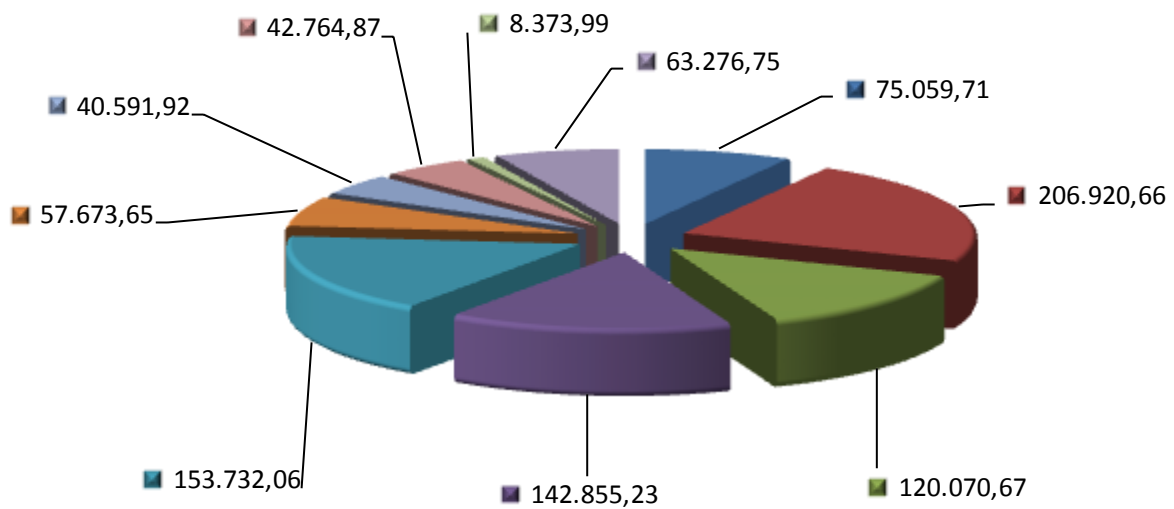
**9,21 €**



## Lagebericht des Vorstandes

### Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung

#### Laufende Instandhaltungen nach Einzelkosten und deren prozentualen Anteil an den Gesamtkosten

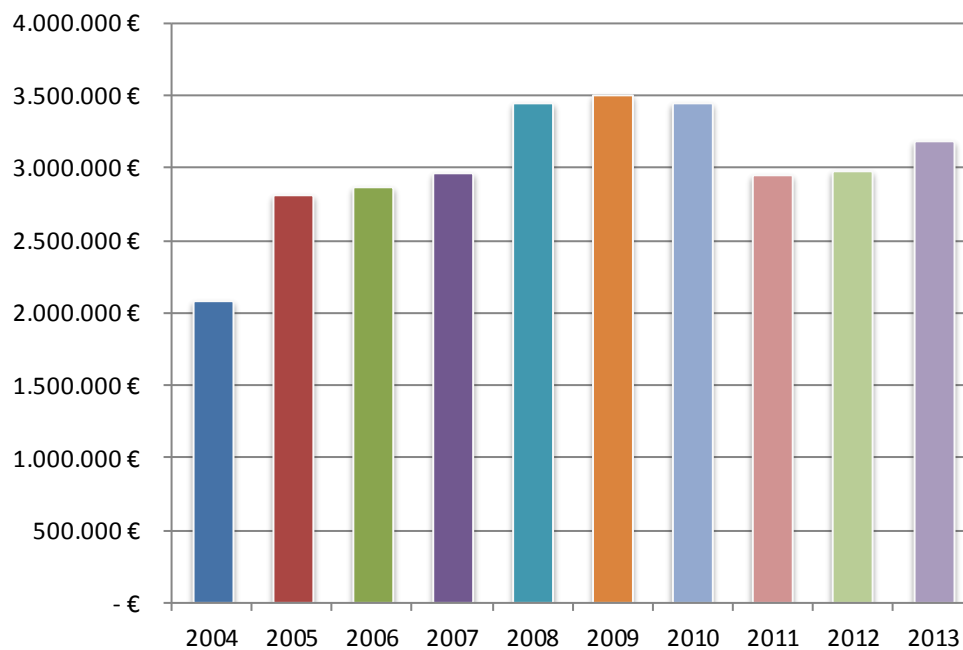


> Elektroinstallation	75.059,71	8,23%
> Fenster/Türen/Schreinerarbeiten	206.920,66	22,71%
> Heizung / Sanitär	120.070,67	13,18%
> Maurerarbeiten	142.855,23	15,68%
> Dacharbeiten	153.732,06	16,87%
> Maler- und Anstricharbeiten	57.673,65	6,33%
> Außenanlagen	40.591,92	4,45%
> Fliesenarbeiten	42.764,87	4,69%
> Schlosserarbeiten	8.373,99	0,92%
> Sonstiges	63.276,75	6,94%
<b>Gesamt</b>	<b>911.319,51</b>	<b>100,00%</b>



## Lagebericht des Vorstandes

### Fremdkosten für laufende Instandhaltung Entwicklung 2004 – 2013



Jahr	Fremdkosten für lfd. u. mietwirksame Instandhaltungen (G+V-Rechnung)	Aktiviere Mod.- u. Umbau- maßnahmen	Summe der Aufwendungen
2004	1.551.479 €	1.264.679 €	2.081.876 €
2005	1.877.027 €	994.134 €	2.816.158 €
2006	1.760.337 €	1.211.914 €	2.871.161 €
2007	2.389.843 €	1.058.842 €	2.972.251 €
2008	2.540.185 €	966.770 €	3.448.685 €
2009	2.447.505 €	1.002.642 €	3.506.955 €
2010	2.062.773 €	895.775 €	3.450.147 €
2011	2.199.640 €	779.174 €	2.958.548 €
2012	2.328.433 €	994.367 €	2.978.814 €
2013	2.060.464 €	1.134.950 €	3.195.414 €
Summe der 10 Jahre	21.217.686 €	10.303.247 €	30.280.009 €



## Lagebericht des Vorstandes

### Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung

#### Betriebskosten

	2013		2012	
	€	%	€	%
Wasser und Entwässerung	667.370,53	44,85%	684.720,00	47,29%
Müllabfuhr und Straßenreinigung	253.518,05	17,04%	248.350,79	17,15%
Heizungskosten	226.025,88	15,19%	188.858,87	13,04%
Sach- und Haftpflichtversicherungen	110.401,11	7,42%	114.289,95	7,89%
Kabelanschlüsse	67.762,05	4,55%	69.532,94	4,80%
Schornsteinreinigung	42.859,01	2,88%	41.120,32	2,84%
Beleuchtung	45.283,77	3,04%	41.668,78	2,88%
Gartenpflege	26.844,22	1,80%	22.285,48	1,54%
Übrige	48.025,49	3,23%	37.229,21	2,57%
<b>Betriebskosten insgesamt</b>	<b>1.488.090,11</b>	<b>100,00%</b>	<b>1.448.056,34</b>	<b>100,00%</b>

Im Vergleich zum Vorjahr haben sich die Betriebskosten um **40.033,77 € (2,76 %)** erhöht.

Von den im Geschäftsjahr angefallenen Betriebskosten sind **45.736,33 €** (Vorjahr: **46.411,33 €**) nicht umlagefähig.

Die Betriebskosten pro m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche monatlich betragen (ohne Heizkosten)

**1,12 €**

Die Heizkosten pro m<sup>2</sup> Heizfläche monatlich betragen

**0,79 €**

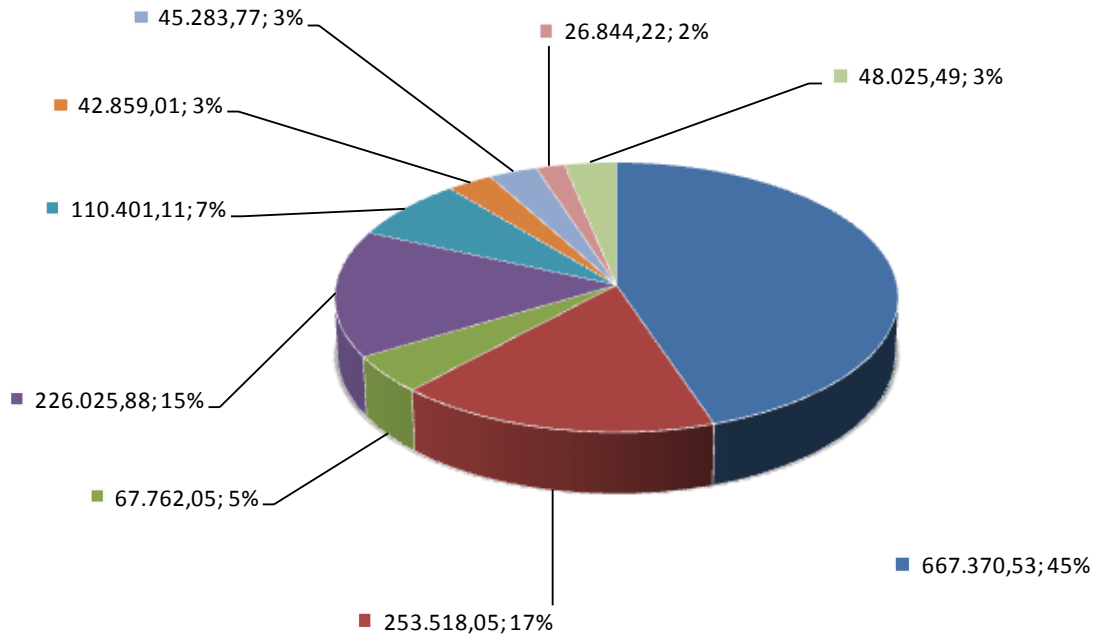




## Lagebericht des Vorstandes

### Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung

#### Betriebskosten



Wasser und Entwässerung	667.370,53	44,85%
Müllabfuhr und Straßenreinigung	253.518,05	17,04%
Kabelanschlüsse	67.762,05	4,55%
Heizungskosten	226.025,88	15,19%
Sach- und Haftpflichtversicherungen	110.401,11	7,42%
Schornsteinreinigung	42.859,01	2,88%
Beleuchtung	45.283,77	3,04%
Gartenpflege	26.844,22	1,80%
Übrige	48.025,49	3,23%

**Betriebskosten insgesamt** 1.488.090,11







## **Jahresabschluss 2013**

- > **Bilanz**
- > **Gewinn- und Verlustrechnung**
- > **Erläuterungen zum Jahresabschluss**
- > **Anhang des Jahresabschlusses**
- > **Verbindlichkeitspiegel**
- > **Anlagenspiegel**

## Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2013

## Bilanz 01.01. - 31.12.2013

Aktiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	3,00	3,00	11,00
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	18.087.500,94		17.652.348,46
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- u. anderen Bauten	488.396,52		521.187,88
Grundstücke ohne Bauten	209.920,99		196.764,86
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	65.689,11		91.782,23
Technische Anlagen und Maschinen	23.776,06		29.363,06
Betriebs- und Geschäftsausstattung	129.372,14		99.403,89
Bauvorbereitungskosten	40.081,23	19.044.736,99	69.805,10
<b>Anlagevermögen insgesamt :</b>		<b>19.044.739,99</b>	<b>18.660.666,48</b>
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen	1.513.198,42		1.456.245,03
Andere Vorräte	15.471,70	1.528.670,12	18.205,25
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	23.733,92		31.081,93
Sonstige Vermögensgegenstände	15.543,31	39.277,23	10.585,99
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.107.991,80	1.107.991,80	754.326,15
<b>Umlaufvermögen insgesamt :</b>		<b>2.675.939,15</b>	<b>2.270.444,35</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<b>3.677,20</b>	<b>800,00</b>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>21.724.356,34</b>	<b>20.931.910,83</b>



## Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2013

## Bilanz 01.01. - 31.12.2013

Passiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>Eigenkapital</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	54.500,00		51.998,18
der verbleibenden Mitglieder	<u>833.272,90</u>	<u>887.772,90</u>	<u>819.190,03</u>
<i>Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile</i>		(4.727,10)	(9.309,97)
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage	1.317.804,46		1.294.879,67
<i>davon für das Geschäftsjahr eingestellt</i>	(22.924,79)		(0,00)
Bauerneuerungsrücklage	974.030,38		800.474,83
<i>davon für das Geschäftsjahr eingestellt/entnommen</i>	(173.555,55)		(-167.716,94)
Andere Ergebnisrücklagen	11.136.422,99		11.136.422,99
<i>davon für das Geschäftsjahr entnommen/eingestellt</i>	(0,00)	13.428.257,83	(0,00)
		(196.480,34)	(-167.716,94)
<b>Bilanzgewinn</b>			
Jahresüberschuss / -fehlbetrag	229.247,94		-134.928,40
Einstellung / Entnahme in / aus Ergebnisrücklagen	<u>196.480,34</u>	<u>32.767,60</u>	<u>167.716,94</u>
			32.788,54
<b>Eigenkapital insgesamt :</b>		<u>14.348.798,33</u>	<u>14.135.754,24</u>
<b>Rückstellungen</b>			
Rückstellungen für Pensionen	612.805,00		636.888,00
Sonstige Rückstellungen	<u>43.000,00</u>	<u>655.805,00</u>	<u>69.938,00</u>
<b>Rückstellungen insgesamt :</b>		<u>655.805,00</u>	<u>706.826,00</u>
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.685.838,92		3.854.602,78
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.207.872,74		315.065,61
Erhaltene Anzahlungen	1.598.905,18		1.534.999,43
Verbindlichkeiten aus Vermietung	11.827,08		16.578,15
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	195.006,42		347.514,78
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>20.143,97</u>	<u>6.719.594,31</u>	<u>20.439,37</u>
<i>davon aus Steuern</i>		(12.593,05)	(11.184,27)
<i>davon im Rahmen der sozialen Sicherheit</i>		(7.671,34)	(7.175,34)
<b>Verbindlichkeiten insgesamt :</b>		<u>6.719.594,31</u>	<u>6.089.200,12</u>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<u>158,70</u>	<u>130,47</u>
<b>Bilanzsumme</b>		<u>21.724.356,34</u>	<u>20.931.910,83</u>



## Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2013

Bilanz 01.01. - 31.12.2013

## Gewinn- und Verlustrechnung 2013

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>Umsatzerlöse</b>			
Aus der Hausbewirtschaftung	6.043.142,75	6.043.142,75	5.970.769,71
Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		56.953,39	28.516,68
Andere aktivierte Eigenleistungen		145.908,00	128.808,00
Sonstige betriebliche Erträge		250.977,00	96.263,87
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	3.687.412,66	3.687.412,66	3.913.500,43
<b>Rohergebnis</b>		2.809.568,48	2.310.857,83
<b>Personalaufwand</b>			
Löhne und Gehälter	938.964,82		840.767,48
soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung <i>davon für Altersversorgung</i>	203.312,33	1.142.277,15 (19.041,76)	209.900,80 (41.202,50)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	830.102,88	830.102,88	774.478,94
Sonstige betriebliche Aufwendungen		338.540,35	378.552,71
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		0,00	134,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		7.216,39	27.614,11
Zinsen und ähnliche Aufwendungen <i>davon aus Aufzinsung von Rückstellungen</i>		160.155,22 (31.113,00)	172.905,57 (30.803,00)
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		345.709,27	-37.999,56
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,00	0,00	0,00
Sonstige Steuern		116.461,33	96.928,84
Jahresüberschuss		229.247,94	0,00
Jahresfehlbetrag		0,00	134.928,40
Einstellung in Ergebnisrücklagen		196.480,34	0,00
Entnahme aus Ergebnisrücklagen		0,00	167.716,94
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>32.767,60</b>	<b>32.788,54</b>



## Erläuterungen zum Jahresabschluss 2013

### Bilanz - Aktiva

#### Anlagevermögen

##### Immaterielle Vermögensgegenstände

3,00 €

Der Posten weist den Wert der erworbenen Anwendersoftware aus. Die Posten sind voll abgeschrieben.

#### Sachanlagen

##### Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten

18.087.500,94 €

Fortgeführte Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten für Mietwohngrundstücke, vermindert um Abschreibungen.

Ausgewiesen werden die Buchwerte für 383 Häuser mit 1.462 Wohnungen, 231 Garagen, 177 PKW-Einstellplätze, 1 Motorradstellplatz und 10 sonstige Verwaltungseinheiten.

Die vermietbare Wohn- und Nutzfläche beträgt 96.975,13 m<sup>2</sup>.

Der Anteil des Grund und Bodens am Buchwert beträgt 4.191.757,79 €. Die Grundstücksflächen betragen insgesamt 299.053 m<sup>2</sup>, hiervon entfallen 153.403 m<sup>2</sup> auf Erbbaugrundstücke.

In 2013 wurden Fremdkosten zzgl. Kosten des Regiebetriebes und Verwaltungskosten in Höhe von 1.134.949,64 € aktiviert. Die planmäßigen Abschreibungen betragen 700.992,06 €.

##### Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten

488.396,52 €

Bilanziert werden die Buchwerte für fünf Häuser mit acht Vermietungseinheiten und der Spielplatz Am Quickspring / Hohenstein.

Die Nutzfläche beträgt 1.947,31 m<sup>2</sup>.

Die Grundstücksfläche beläuft sich auf 7.350 m<sup>2</sup>, hiervon entfallen 2.517 m<sup>2</sup> auf Erbbaugrundstücke.

Die planmäßigen Abschreibungen betragen 35.327,00 €.

##### Grundstücke ohne Bauten

209.920,99 €

Aktiviert wurden Kosten für ein in 2012 erworbenes Grundstück in Höhe von 13.156,13 €.

Ausgewiesen sind 13.461 m<sup>2</sup> bebauungsfähige Grundstücksflächen.



## Erläuterungen zum Jahresabschluss 2013

**Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter** 65.689,11 €

Der Ausweis betrifft 2.743 m<sup>2</sup> im Wege des Erbbaurechts vergebene Grundstücke, die zu Anschaffungskosten bilanziert sind. Drei Grundstücke sind 2013 verkauft worden.

**Technische Anlagen und Maschinen** 23.776,06 €

Der Bilanzposten beinhaltet die technische Betriebsausstattung. Die planmäßigen Abschreibungen betragen 5.587,00 €.

**Betriebs- und Geschäftsausstattung** 129.372,14 €

Im Geschäftsjahr sind Anschaffungskosten in Höhe von 59.513,55 € zugegangen. Die geringfügigen Wirtschaftsgüter werden seit 2008 als Pool aktiviert. Die planmäßigen Abschreibungen im Geschäftsjahr belaufen sich auf 29.545,30 €.

**Bauvorbereitungskosten** 40.081,23 €

Ausgewiesen werden Kosten für fremde Architektenleistungen, Ingenieur- und Behördenleistungen für das geplante Bauvorhaben Märkische Straße. Außerplanmäßig wurde eine Abschreibung in Höhe von 58.600,30 € vorgenommen. Desweiteren wurden für das Bauvorhaben Herstellungskosten in Höhe von 28.876,43 € aktiviert.

### Umlaufvermögen

Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

**Unfertige Leistungen** 1.513.198,42 €

Ausgewiesen sind die umlagefähigen und noch nicht abgerechneten Betriebskosten 2013.

**Andere Vorräte** 15.471,70 €

Ausgewiesen sind Materialien zur Instandhaltung durch den eigenen Regiebetrieb. Die Bewertung erfolgte zu Anschaffungskosten.





## Erläuterungen zum Jahresabschluss 2013

### Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

**Forderungen aus Vermietung** 23.733,92 €

Der Ausweis betrifft Forderungen aus rückständigen Nutzungsgebühren und Umlagenvorauszahlungen sowie aus abgerechneten Betriebskosten. Im Geschäftsjahr wurden Einzelwertberichtigungen in Höhe von 9.028,40 € vorgenommen.

**Sonstige Vermögensgegenstände** 15.543,31 €

Die sonstigen Vermögensgegenstände setzen sich zusammen aus

- Forderungen an Finanzamt	7.280,58 €
- sonstige Forderungen	<u>8.262,73 €</u>
	<u>15.543,31 €</u>

### Flüssige Mittel

**Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten** 1.107.991,80 €

Barvermögen, Guthaben gegenüber Kreditinstituten

- Davon entfallen auf	
Kassenbestand	972,27 €
Guthaben auf lfd. Konten	1.075.665,39 €
Guthaben auf Termingeldkonten	<u>31.354,14 €</u>
	<u>1.107.991,80 €</u>

**Rechnungsabgrenzungsposten** 3.677,20 €

Der Ausweis betrifft eine im Voraus bezahlte Rechnung für Werbung.



## Erläuterungen zum Jahresabschluss 2013

### Bilanz - Passiva

#### Eigenkapital

**Geschäftsguthaben der mit Ablauf des  
Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder** 54.500,00 €

111 Abgänge zum 31.12.2013 durch Kündigung, Todesfälle im  
Geschäftsjahr, Tod in früheren Jahren, Ausschlüsse und durch Übertragung.

**Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder** 833.272,90 €

140 Zugänge im Geschäftsjahr 2013 durch 133 Beitritte  
und 7 Übertragungen.

#### Ergebnisrücklagen

**Gesetzliche Rücklage** 1.317.804,46 €

Einstellung aus dem Jahresüberschuss des  
Geschäftsjahres: 22.924,79 €  
Rücklagendotierung gemäß § 40 (2) der Satzung.

**Bauerneuerungsrücklage** 974.030,38 €

Einstellung aus dem Jahresüberschuss des  
Geschäftsjahres: 173.555,55 €  
Rücklagendotierung gemäß § 40 (3) der Satzung.

**Andere Ergebnisrücklagen** 11.136.422,99 €

Rücklagendotierung gemäß § 40 (3) der Satzung.

**Bilanzgewinn** 32.767,60 €

Vorschlag von Aufsichtsrat und Vorstand an die am 23.06.2014  
stattfindende Mitgliederversammlung zur Ausschüttung einer  
Dividende von 4,00 % auf die Geschäftsguthaben nach dem Stand  
vom 01.01.2013.



## Erläuterungen zum Jahresabschluss 2013

### Rückstellungen

#### Rückstellungen für Pensionen

612.805,00 €

Ausweis der Teilwerte der unverfallbaren Anwartschaften auf der Grundlage eines versicherungsmathematischen Gutachtens gemäß BilMoG.

Die Auszahlungen an Versorgungsberechtigte betragen 41.678,75 €.

Im Geschäftsjahr wurden 48.442,75 € zugeführt und 30.847,00 € ertragswirksam aufgelöst.

#### Sonstige Rückstellungen

43.000,00 €

Ausgewiesen werden die voraussichtlichen Kosten für die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2013, der Geldwert, der zum Ende des Geschäftsjahres bestehenden Resturlaubsansprüche von Mitarbeitern und geschäftsführendem Vorstand.

Bei den Rückstellungen für Altersteilzeit wurden für Aufstockungs- und Erfüllungsrückstand 29.938,00 € in Anspruch genommen.

### Verbindlichkeiten

#### Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

3.685.838,92 €

Der Bilanzposten zeigt die langfristige Fremdfinanzierung des Haus- und Wohnungsbestandes.

Planmäßige Tilgungen beliefen sich auf 168.763,86 €.

#### Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern

1.207.872,74 €

Der Bilanzposten zeigt ein Darlehen von der Ergo-Versicherung.

Im Geschäftsjahr wurde eine Darlehen in Höhe von 900.000 € der Barmenia Gruppe valuiert.

Planmäßige Tilgungen beliefen sich auf 7.861,44 €.



## Erläuterungen zum Jahresabschluss 2013

**Erhaltene Anzahlungen** 1.598.905,18 €

Vorauszahlungen der Mitglieder auf die Betriebskosten des Jahres 2013 und Vorauszahlungen in Höhe von 8.310,00 € aus dem Verkauf von Wegeflächen an Erbbauberechtigte.

**Verbindlichkeiten aus Vermietung** 11.827,08 €

Ausgewiesen sind vorausgezahlte und überzahlte Nutzungsgebühren und Umlagen.

**Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen** 195.006,42 €

Der Posten setzt sich zusammen aus

- Verbindlichkeiten aus Instandhaltungs- und Modernisierungskosten	98.686,48 €
- Verbindlichkeiten aus Betriebskosten	53.104,57 €
- Verbindlichkeiten aus Verwaltungskosten (Beiträge, Bürokosten)	15.234,62 €
- Einbehaltene Sicherheiten (Garantieeinbehalte)	<u>27.980,75 €</u>
	<u><u>195.006,42 €</u></u>

**Sonstige Verbindlichkeiten** 20.143,97 €

Im Einzelnen sind enthalten:

- Abzuführende Sozialversicherungsbeiträge an Krankenkassen	220,66 €
- Abzuführende Lohn- und Kirchen- u. Umsatzsteuern	12.593,05 €
- Noch nicht abgehobenes Auseinandersetzungs-guthaben und Dividende	7.223,51 €
- Sonstige	<u>106,75 €</u>
	<u><u>20.143,97 €</u></u>

**Rechnungsabgrenzungsposten** 158,70 €

Ausgewiesen sind vorausgezahlte Erbbauzinsen für 2014



## Erläuterungen zum Jahresabschluss 2013

### Gewinn- und Verlustrechnung

#### Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung

Nutzungsgebühren für Mietwohnungen, Gewerbeeinheiten,  
Garagen und PKW-Stellplätze, abzüglich Erlösschmälerungen 4.586.747,76 €

Abgerechnete Betriebskosten des Geschäftsjahres 2012 1.456.394,99 €

6.043.142,75 €

#### Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen

Erhöhung der im Geschäftsjahr angefallenen umlagefähigen  
Betriebskosten im Vergleich zum Vorjahr 56.953,39 €

#### Andere aktivierte Eigenleistungen

Personal- und Verwaltungskosten für die Durchführung  
von Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen 145.908,00 €

#### Sonstige betriebliche Erträge

Erträge aus Leistung des Regiebetriebs 973,30 €

Erträge aus dem Verkauf und Abgang von Anlagevermögen 81.017,88 €

Versicherungsentschädigungen 41.019,77 €

Stadtwerke Schwerte - Bonus Ruhrpower - 25.002,00 €

Erbbauzinsen 4.310,93 €

Eintrittsgelder 2.660,00 €

Sonstige Grundstückserträge 13.994,57 €

Aus der Auflösung einer RST für Pensionen 30.847,00 €

Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen 1.328,52 €

Werbekostenzuschuss Stadtwerke Schwerte 5.000,00 €

Sonstiges 44.823,03 €

250.977,00 €

#### Aufwendungen für Hausbewirtschaftung

##### Betriebskosten

Wasserversorgung 197.245,86 €

Entwässerung 470.124,67 €

Heizkosten 226.025,88 €

Straßenreinigung und Winterdienst 27.099,06 €

Müllabfuhr 226.418,99 €

Ungezieferbekämpfung 4.665,47 €

Gartenpflege 26.844,22 €

Beleuchtung 45.283,77 €

Schornsteinreinigung 42.859,01 €

Versicherungen 110.401,11 €

Hausreinigung 20.972,34 €

Brandschutzservice und Feuerstättenschau 19.621,20 €

Breitbandkabelnetz 67.762,05 €

Andere Betriebskosten 2.766,48 €

1.488.090,11 €



## Erläuterungen zum Jahresabschluss 2013

### Instandhaltungskosten

Laufende Instandhaltung	1.086.654,50 €
Einzelprojekte 2013	286.853,35 €
Wohnungsmodernisierungen	70.132,71 €
Kanalsanierung	415.390,73 €
Umfassende Gebäudesanierungsmaßnahmen	201.432,74 €

---

2.060.464,03 €

### Andere Aufwendungen der Hausbewirtschaftung

Erbbauzinsen	126.413,74 €
Kosten für Miet- und Räumungsklagen	7.358,66 €
Vertriebskosten u. übrige Aufwendungen	5.086,12 €

---

138.858,52 €

### Aufwendungen für Hausbewirtschaftung insgesamt

---

3.687.412,66 €

### Personalaufwand

Löhne und Gehälter	961.412,82 €
Soziale Abgaben	188.760,57 €
Aufstockung Altersteilzeit und Urlaubsrückstellung	- 26.938,00 €
Aufwendungen für Altersversorgung	19.041,76 €

---

1.142.277,15 €

### Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	701.043,28 €
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	35.327,00 €
Technische Anlagen und Maschinen	5.587,00 €
Betriebs- und Geschäftsausstattung	29.545,30 €
Außerplanmäßige Abschreibungen	58.600,30 €

---

830.102,88 €



## Erläuterungen zum Jahresabschluss 2013

### Gewinn- und Verlustrechnung

#### Sonstige betriebliche Aufwendungen

Kosten der Verwaltung	272.128,30 €
Freiwillig sozialer Aufwand	38.829,16 €
Fortbildungskosten	14.076,70 €
Aufwendungen für unbebaute Grundstücke	12.426,35 €
Sonstige	1.079,84 €
	<u>338.540,35 €</u>

#### Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Zinserträge aus Guthaben auf Termingeldkonten, Sparkonten u.a.	<u>7.216,39 €</u>
--	-------------------

#### Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Zinsen für Finanzierungsmittel des Anlagevermögens	129.042,22 €
Zinsen für Kontokorrentkredite	0,00 €
Abzinsung Pensionsrückstellung (BilMoG)	31.113,00 €
	<u>160.155,22 €</u>

#### Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit

345.709,27 €

Außerordentliche Aufwendungen	<u>0,00 €</u>
-------------------------------	---------------

#### Außerordentliches Ergebnis

0,00 €

#### Steuern vom Einkommen und Ertrag

0,00 €

#### Sonstige Steuern

Grundsteuer für bebauten und unbebauten Grundbesitz	115.207,68 €
Kfz-Steuer für Fahrzeuge des Geschäftsbetriebes	1.253,65 €
	<u>116.461,33 €</u>

#### Jahresüberschuss

229.247,94 €

#### Einstellung in Ergebnisrücklagen

196.480,34 €

#### Bilanzgewinn

32.767,60 €



## Anhang des Jahresabschlusses 2013

### A. Allgemeine Angaben

1. Der Jahresabschluss für 2013 ist nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) aufgestellt. Bei der Gewinn- und Verlustrechnung ist das Gesamtkostenverfahren gewählt. Die Bilanz zum 31.12.2013 und die Gewinn- und Verlustrechnung für 2013 sind nach der Verordnung über Formblätter des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmungen (Genossenschaften) gegliedert.
2. Die in der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung angegebenen Vorjahresbeträge sind vergleichbar.

### B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

#### BILANZ - AKTIVA

##### Immaterielle Vermögensgegenstände

Die Vermögensgegenstände sind zu den Anschaffungskosten, vermindert um Abschreibungen, bewertet. Die Bilanzposition beinhaltet Lizenzgebühren für die Nutzung von EDV-Anwenderprogrammen. Als betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer werden 3 – 5 Jahre zugrunde gelegt.

##### Sachanlagen

Das Sachanlagevermögen ist zu fortgeführten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen und Baukostenzuschüsse, bewertet. Die Abgrenzung aktivierungsfähiger Modernisierungskosten zum Erhaltungsaufwand (Instandhaltungskosten) erfolgt gemäß § 255 Abs. 2 HGB in Anlehnung an die steuerlichen Vorschriften des Abschnittes 157 der Einkommensteuerrichtlinien (EStR). Ein wesentlicher Faktor lag in der besonderen Bedeutung für bestimmte Ausstattungen (Fenster/Heizung/Sanitär/Elektrik), die den Wohnungsstandard hervorhebt.

##### Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten

Von dem Wahlrecht der Aktivierung eigener Verwaltungskosten und Kosten des eigenen Regiebetriebes ist Gebrauch gemacht worden. Die Abschreibungen werden ab dem Jahr 2004 generell linear mit 2,5 % der ursprünglichen Anschaffungs- bzw. Herstellkosten vorgenommen.

Garagen werden mit 5,00 % der Baukosten abgeschrieben. PKW-Stellplätze werden grundsätzlich auf 5 Jahre bzw. 10 Jahre abgeschrieben. Spielplatzeinrichtungen und Außenanlagen werden auf 10 Jahre abgeschrieben.

##### Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten

Von dem Wahlrecht der Aktivierung eigener Verwaltungskosten ist Gebrauch gemacht worden. Die Abschreibungen auf Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten werden ab dem Jahr 2004 generell linear mit 2,5 % der ursprünglichen Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten berechnet. Die in 2004 durchgeführte Modernisierung des Lebensmittelmarktes, Am Hohenstein 10, wird ebenso wie die in 2007 modernisierte Arztpraxis im gleichen Gebäude mit 5 % (Laufzeit 20 Jahre) abgeschrieben. Die Spielplatzeinrichtungen werden auf 10 Jahre abgeschrieben.





## Anhang des Jahresabschlusses 2013

**Technische Anlagen und Maschinen** werden auf Nutzungszeiträumen von 4–10 und 20 Jahren abgeschrieben.

**Betriebs- und Geschäftsausstattung** wird auf Nutzungszeiträumen von 4 – 10 Jahren abgeschrieben.

**Geringwertige Wirtschaftsgüter** mit Nettoanschaffungskosten von 150,00 € bis 1000,00 € werden in Übereinstimmung mit § 6 Abs. 2a EStG in einem jahresbezogenen Sammelposten erfasst und linear über 5 Jahre abgeschrieben.

**Bauvorbereitungskosten:** Ausgewiesen werden Kosten für die Errichtung von barrierefreien Mehrgenerationenwohnungen in der Märkischen Straße.

### Umlaufvermögen

#### *Unfertige Leistungen*

Unter dieser Position werden die mit den Mitgliedern noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten - ohne Ausfallrisikozuschlag - ausgewiesen.

#### *Andere Vorräte*

Ausgewiesen werden Materialien zur Instandhaltung durch unseren Regiebetrieb. Die Bewertung erfolgte zu Anschaffungskosten.

### Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind mit ihren Nominalwerten bewertet.

## BILANZ - PASSIVA

### Rückstellungen

Die Pensionsrückstellungen wurden nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen ermittelt. Dabei wurden die Richttafeln 2005G von Prof. Dr. Klaus Heubeck, ein Abzinsungssatz von 4,88 % bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren sowie Gehalts- und Rententrends von 2,00 % bzw. 1,00 % zugrunde gelegt.

Die sonstigen Rückstellungen im Sinne des § 249 BGB betreffen Abschluss- und Prüfungskosten, sowie Urlaubsansprüche.

### Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind zu den jeweiligen Rückzahlungsbeträgen passiviert. Die Aufwendungsdarlehen für die Mietobjekte Kopernikusstraße 20-22, 58239 Schwerte, deren Bewilligung nach den Bestimmungen des § 88 II. WoBauG erfolgt, sind jeweils in Höhe der erhaltenen Auszahlungen als Verbindlichkeit passiviert. In 2013 wurden vier weitere objektbezogen Darlehen im Gesamtwert von 900.000,00 € passiviert.



## Anhang des Jahresabschlusses 2013

### C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

#### I. Bilanz

1. Der Anlagenspiegel wurde an die tatsächlichen Verhältnisse angepasst.
2. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 1.513.198,42 € (Vorjahr: 1.456.245,03 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.
3. Die Forderungen aus Vermietung enthalten keine Positionen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.
4. In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.
5. Rücklagenspiegel

	Bestand am Ende des Vorjahres €	Einstellung im Geschäftsjahr aus Ergebnisrücklagen €	Bestand Ende des Geschäftsjahres €
Gesetzliche Rücklage	1.294.879,67	22.924,79	1.317.804,46
Bauerneuerungsrücklage	800.474,77	173.555,55	974.030,38
Andere Ergebnisrücklage	11.136.422,99	0,00	11.136.422,99
	13.399.494,43	196.480,34	13.428.257,83
=====			

6. In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind Positionen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

Jahresabschluss- und Prüfungskosten	25.000,00 €
Urlaubsansprüche	18.000,00 €



## Anhang des Jahresabschlusses 2013

### D. Sonstige Angaben

1. Es bestehen keine nicht in der Bilanz ausgewiesenen oder vermerkten finanziellen Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind (z.B. Miet-, Pacht- und Leasingverpflichtungen aus laufenden Bauvorhaben, Besserungsscheinverpflichtungen). Das Bestellobligo für vergebene Aufträge ist durch zugesagte Kredite und durch Eigenmittel gedeckt. Zukünftige Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen werden branchenüblich durch Fremdmittel und Eigenmittel finanziert.
2. Die EWG hat sich dazu entschieden, von dem Antragsrecht auf weitere Anwendung der steuerlichen Bestimmungen der §§ 38 und 40 KStG Gebrauch zu machen. Als steuerbefreite Vermietungsgenossenschaft nach § 5 Abs. 1 Nr. 10 KStG sind die Voraussetzungen für die Antragstellung gemäß § 34 Abs. 16 KStG zum 01.01.2007 erfüllt.
3. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	5	2
Technische Mitarbeiter	2	0
Mitarbeiter im Regiebetrieb	8	4
Hausverwalter	0	1
Raumpflegerin	0	1
Auszubildende	1	0

4. Mitgliederbewegung

	Mitglieder
Anfang 2013	1.648
Zugang 2013	133
Abgang 2013	113
Ende 2013	1.668

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um:

14.082,87 €



## Anhang des Jahresabschlusses 2013

### D. Sonstige Angaben

1. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen eV, Goltsteinstr. 29, 40211 Düsseldorf.

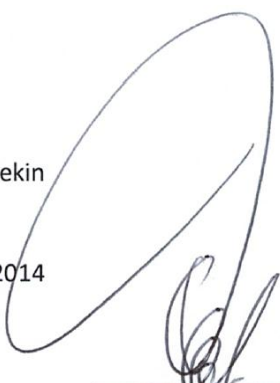
2. Mitglieder des Vorstandes:

Siegfried Dziemballa	(Vorsitzender)	hauptamtlich
Marcus Droll		hauptamtlich
Jörg Hug		nebenamtlich


3. Mitglieder des Aufsichtsrates:


Peter Bannert (Vorsitzender ab 23.06.2003)	Technischer Angestellter
Ralf Brandt	Wagenmeister
Volker Jakob	Wagenmeister
Jörg Kunde (ab 24.06.2013)	Anlagen- und Maschinenführer
Dieter Mielke	Rentner
Dieter Porbeck	Elektriker
Michael Saamen-Jehn (bis 24.06.2013)	Bautechniker
Barbara Schroer (Stellvertretende Vorsitzende ab 01.12.2005)	Betriebsinspektorin
Ralf Urban	Landschaftsgärtner
Angelika Wozigny-Tekin	Kaufmännische Angestellte

58239 Schwerte, 23. Juni 2014

  
(Siegfried Dziemballa)

Der Vorstand

  
(Marcus Droll)

  
(Jörg Hug)





### Entwicklung des Anlagevermögens zum 31.12.2013

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten €	Zugänge des Geschäftsjahres (+) €	Abgänge des Geschäftsjahres (-) €	Um- buchungen (+/-) €	Zu- schreibungen (+) €	Abschreibungen (kumulierte) €	Buchwert am 31.12.2013 €	Abschreibungen des Geschäfts- jahres €
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	31.025,21	0,00	19.180,76	0,00	0,00	11.841,45	3,00	0,00
<b>Sachanlagen</b>								
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	35.109.977,79	1.134.949,64	0,00	0,00	0,00	18.157.426,49	18.087.500,94	701.043,28
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.357.441,71	0,00	0,00	4.190,15	0,00	873.235,34	488.396,52	35.327,00
Grundstücke ohne Bauten	196.764,86	13.156,13	0,00	0,00	0,00	0,00	209.920,99	0,00
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	91.782,23	0,00	26.093,12	0,00	0,00	0,00	65.689,11	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	73.765,16	0,00	0,00	0,00	0,00	49.989,10	23.776,06	5.587,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	645.648,52	63.287,30	235.071,16	-4.190,15	0,00	340.302,37	129.372,14	29.545,30
Bauvorbereitungskosten	69.805,10	28.876,43	0,00	0,00	0,00	58.600,30	40.081,23	58.600,30
<b>Summe Sachanlagen</b>	<b>37.545.185,37</b>	<b>1.240.269,50</b>	<b>261.164,28</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>19.479.553,60</b>	<b>19.044.736,99</b>	<b>830.102,88</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>37.576.210,58</b>	<b>1.240.269,50</b>	<b>280.345,04</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>19.491.395,05</b>	<b>19.044.739,99</b>	<b>830.102,88</b>



Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten zum 31.12.2013 sowie die zur Sicherung gewährten Pfandrechte stellen sich wie folgt dar:

<u>Bilanzposten</u>	<u>Gesamt</u> €	<u>Vorjahr</u> €	<u>Restlaufzeit</u>			<u>Davon gesichert</u> €	<u>Art der Sicherung</u> €
			<u>bis zu 1 Jahr</u> €	<u>1 - 5 Jahre</u> €	<u>über 5 Jahre</u> €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.685.838,92	3.854.602,78	230.150,38	873.472,23	2.582.216,31	3.685.838,92	3.685.838,92
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.207.872,74	315.065,61	27.140,01	115.584,34	1.065.148,39	1.207.872,74	1.207.872,74
Erhaltene Anzahlungen	1.598.905,18	1.534.999,43	1.598.905,18	0,00	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	11.827,08	16.578,15	11.827,08	0,00	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	195.006,42	347.514,78	195.006,42	0,00	0,00	0,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	20.143,97	20.439,37	20.143,97	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Summe</b>	<b>6.719.594,31</b>	<b>6.089.200,12</b>	<b>2.083.173,04</b>	<b>989.056,57</b>	<b>3.647.364,70</b>	<b>4.893.711,66</b>	

Art der Sicherung

i) Grundpfandrecht 4.893.711,66 €

