





# INHALTSÜBERSICHT

<u>Grundlagen für genossenschaftliches Handeln</u>	Seite	4
<u>Organe der Genossenschaft</u>	Seite	5
• Mitgliederversammlung	Seiten	5 - 6
• Aufsichtsrat	Seiten	7 - 9
• Vorstand	Seite	10
<u>Bericht des Aufsichtsrates</u>	Seiten	11 - 13
<u>Bericht des Vorstandes</u>		
• Geschäft und Rahmenbedingungen	Seite	14
• Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung	Seiten	15 - 16
• Wohnungsmarkt im Jahre 2014	Seiten	17 - 18
• Investitionstätigkeit im Jahre 2014	Seite	19
• Wirtschaftliche Lage	Seiten	20 - 21
• Kapitalstruktur	Seite	22
• Ertragslage	Seite	23
• Cashflow	Seite	24
• Finanzlage	Seite	25
• Bestandserhaltung / Modernisierung	Seite	25
• Bewirtschafteter Bestand	Seite	26
• Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen	Seite	26
• Betriebswirtschaftliche Kennzahlen	Seite	27
• Risikomanagement	Seite	28
• Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung	Seiten	29 - 30
• Ausblick	Seite	31
• Vorschlag zur Verteilung des Bilanzgewinnes 2014	Seite	32
• Dank an Aufsichtsrat und Mitarbeiter	Seite	33
• Veranstaltungen	Seiten	34 - 35
<u>Sozialbericht und Betriebsorganisation</u>	Seiten	36 - 37
<u>Mitgliederverwaltung</u>		
• Mitglieder und Geschäftsanteile	Seite	38
• Altersstruktur der Mitglieder	Seite	39 - 40
• Verstorbene Mitglieder im Geschäftsjahr 2014	Seite	41



## INHALTSÜBERSICHT

### Wohnungswirtschaftliche Tätigkeit

- Grundstückswirtschaft Seite 42
- Modernisierungstätigkeit Seiten 42 - 44
  
- Verwaltung des eigenen Hausbesitzes Seite 45
- Gliederung des Wohnungsbestandes Seite 46
- Vermietungstätigkeit und Mieterwechsel Seite 47
  
- Hausbewirtschaftung
- Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung Seite 48
- Instandhaltung des Hausbesitzes Seiten 49 - 52
- Entwicklung der Betriebskosten Seiten 53 - 54

### Angaben zum Jahresabschluss 2014

- Bilanz AKTIVA Seite 57
- Bilanz PASSIVA Seite 58
- Gewinn- und Verlustrechnung Seite 59
- Anhang des Jahresabschlusses
- Erläuterungen zur Bilanz Seiten 60 - 65
- Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung Seiten 66 - 67
- Allgemeine Angaben Seiten 68 - 71
- Sonstige Angaben Seiten 73 - 73
- Anlagespiegel Seite 74
- Verbindlichkeitspiegel Seite 75



## 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 2013	:	16.09.2014 bis 29.10.2014
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, 23. Juni 2014,  
Bürgersaal des Rathauses**

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

Die Einladung zur Mitgliederversammlung erfolgte am Samstag, den 07.06.2014 in der örtlichen Presse in Schwerte. Die Mitglieder in Fröndenberg wurden durch ein persönliches Schreiben eingeladen.

An der Mitgliederversammlung nahmen 60 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 2012 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 2013. Die Jahresabschlusszahlen mit entsprechenden Erläuterungen lagen für die Mitglieder als Tischvorlagen zur Einsicht- und Kenntnisnahme aus. Im Anschluss an den Jahresabschluss 2013 gab der Vorstand einen Überblick über die für das Geschäftsjahr 2014 geplanten geschäftlichen Aktivitäten.



Aufsichtsratsvorsitzender Peter Bannert trägt den Bericht des Aufsichtsrates vor

## Organe der Genossenschaft

### Mitgliederversammlung am 23. Juni 2014

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2013 wurde einstimmig durch die Mitgliederversammlung festgestellt.

Die Mitglieder schlossen sich mehrheitlich der Empfehlung von Aufsichtsrat und Vorstand an, den ausgewiesenen Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2013 in Höhe von **32.767,60 €** in Form einer Dividende an die Mitglieder auszuschütten.

Aus dem Aufsichtsrat schieden turnusmäßig Herr Volker Jakob, Herr Dieter Porbeck und Herr Ralf Urban aus.

Die Mitgliederversammlung wählte erneut Herrn Volker Jakob, Herrn Dieter Porbeck und Herrn Ralf Urban einstimmig in den Aufsichtsrat.

Die Gewählten nahmen die Wahl an und bedankten sich für das entgegengebrachte Vertrauen.



## 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 drei 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 23. Juni 2014 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	2014 – 2017



## Organe der Genossenschaft

### Aufsichtsrat

Jörg Kunde	2013 – 2016
Dieter Mielke	2013 – 2016
Dieter Porbeck	2014 – 2017
Barbara Schroer - Stellvertretende Vorsitzende ab 01.12.2005	2012 – 2015
Ralf Urban	2014 – 2017
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, , Barbara Schroer, Ralf Urban und Angelika Wozigny-Tekin.
<b>Rechnungsprüfungsausschuss</b>	:	Peter Bannert, Ralf Brandt, Volker Jacob, Jörg Kunde, Dieter Mielke, Dieter Porbeck, , Barbara Schroer, Ralf Urban und Angelika Wozigny-Tekin.
<b>Wohnungsausschuss</b>	:	Peter Bannert, Ralf Brandt, Volker Jacob, Jörg Kunde, Dieter Mielke, Dieter Porbeck, , Barbara Schroer, Ralf Urban und Angelika Wozigny-Tekin.



## Organe der Genossenschaft

### Aufsichtsrat

Im Geschäftsjahr 2014 wurden folgende Organsitzungen durchgeführt:

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

**Bauausschuss** : 2 Sitzungen gemeinsam mit dem Vorstand

**Rechnungsprüfungsausschuss:** 2 Sitzungen

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

Mit Ablauf der Mitgliederversammlung am 22. Juni 2015 scheidet satzungsgemäß nach dreijähriger Amtszeit aus dem Aufsichtsrat aus:

**Herr Peter Bannert**

**Frau Barbara Schroer  
und  
Frau Angelika Wozigny-Tekin.**

Eine Wiederwahl von Herrn Peter Bannert, Frau Barbara Schroer und Frau Wozigny-Tekin 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 drei Personen. Vorstandsmitglieder müssen Mitglied der Genossenschaft sein.

Die Vorstandsmitglieder werden vom Aufsichtsrat auf die Dauer von fünf Jahren bestellt. Ihre Wiederwahl ist zulässig. Die Bestellung endet spätestens mit Ende des Kalenderjahres, in dem das Vorstandsmitglied das gesetzliche Rentenalter erreicht.

**Im Geschäftsjahr 2014 übten die Vorstandstätigkeit gemeinsam aus:**



**Siegfried Dziemballa, 58640 Iserlohn**

Geschäftsführendes Vorstandsmitglied

Vorsitzender des Vorstandes

**Wahlzeit**

2012 – 2017



**Marcus Droll, 58239 Schwerte**

Hauptamtliches Vorstandsmitglied

2010 – 2015



**Jörg Hug, 58239 Schwerte**

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 2014**

Die ordentliche Mitgliederversammlung fand am 23. Juni 2014 im Bürgersaal des Rathauses, Rathausstr. 31, 58239 Schwerte, statt.

#### **Gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2012**

Das zusammengefasste Ergebnis der gesetzlich vorgeschriebenen Prüfung des Geschäftsjahres 2012 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 2013 und der Entlastung von Aufsichtsrat und Vorstand wurden getroffen.



## Organe der Genossenschaft

### Bericht des Aufsichtsrates

#### Wahlen zum Aufsichtsrat

Mit Ablauf der Mitgliederversammlung 2014 schieden satzungsgemäß nach dreijähriger Amtszeit Herr Volker Jakob, Herr Dieter Porbeck und Herr Ralf Urban aus dem Aufsichtsrat aus. Die Mitglieder wählten erneut Herrn Volker Jakob, Herrn Dieter Porbeck und Herrn Ralf Urban in den Aufsichtsrat.

#### Konstituierende Sitzung des Aufsichtsrates am 23. Juni 2014

In der im Anschluss an die ordentliche Mitgliederversammlung 2014 stattgefundenen konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrates wurde

##### **Herr Peter Bannert**

zum Vorsitzenden des Aufsichtsrates der Eisenbahner Wohnungsgenossenschaft Schwerte eG gewählt.

#### Ausschüsse nahmen im Geschäftsjahr 2014 ihre Aufgaben wahr

Die vom Aufsichtsrat gebildeten Ausschüsse

##### **Rechnungsprüfungsausschuss und Wohnungsausschuss**

traten im Geschäftsjahr regelmäßig beratend und beschlussfassend zusammen.

#### Feststellung des vom Vorstand vorgelegten Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2013

Im Rahmen einer gemeinsamen Organsitzung am 02.06.2014 stellte der Aufsichtsrat im Ergebnis den vom Vorstand vorgestellten Jahresabschluss für das Jahr 2013 fest. Der Aufsichtsrat schlug der am 23. Juni 2014 stattfindenden Mitgliederversammlung die vom Vorstand empfohlene Ausschüttung des Bilanzgewinnes 2013 zur Annahme vor.

#### Gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2013

Die Prüfung durch den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen eV., Düsseldorf, fand in der Zeit vom 16. September bis 29. Oktober 2014 (mit Unterbrechung) in den Geschäftsräumen der Genossenschaft statt. Aufsichtsrat und Vorstand wurden am 03. November 2014 durch den Wirtschaftsprüfer über das Prüfungsergebnis informiert.

#### „Treffpunkt Ehrenamt in Genossenschaften“ 2014

An den Informationstagen für ehrenamtliche Organmitglieder von Wohnungsgenossenschaften des VdW Rheinland-Westfalen eV, Düsseldorf, vom 14.11. bis 15.11.2014 in Kassel nahmen Mitglieder des Aufsichtsrates teil.



## Organe der Genossenschaft

### Bericht des Aufsichtsrates

Die Mitglieder des Aufsichtsrates stellen sich vor



Peter Bannert



Barbara Schroer



Dieter Porbeck



Dieter Mielke



Volker Jacob



Angelika Wozigny-Tekin



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 2014.

58239 Schwerte, Juni 2015

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.

Die Angebots- und Nachfragesituation (Genossenschafts- und Mietwohnungen) in der Region Schwerte und Unna, in der unsere Genossenschaft 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.

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

### Weltwirtschaft

Zur Jahreswende 2014/2015 erscheint das weltwirtschaftliche Umfeld der deutschen Wirtschaft alles andere als homogen. Positive Anstöße kommen etwa aus den USA und Großbritannien. Beide haben ihre Wachstumsschwäche der vergangenen Jahre überwunden und sind wieder auf Expansionskurs.

Im Gegensatz dazu senden die großen asiatischen Volkswirtschaften eher bremsende Impulse. In China hat sich die konjunkturelle Entwicklung deutlich abgeschwächt.

### EURO-Raum

Im Euroraum hat die Konjunktur 2014 nur zögerlich Fahrt aufgenommen. In den Eurostaaten ist das Bruttoinlandsprodukt (BIP) 2014 um 0,8 % gestiegen. Gegenüber dem leichten Rückgang von 0,5 % in 2013 deutet sich eine allmähliche Erholung an. Die Krisenstaaten Griechenland, Irland, Portugal und Spanien zeigen nach langer Rezession wieder Wachstumstendenzen. Sorge bereitet die Stagnation in Frankreich sowie die weiterhin verfestigte Rezession in Italien, Finnland und Zypern.

Dennoch sind die grundlegenden strukturellen Verwerfungen der Staatsschuldenkrise in den südeuropäischen Ländern noch lange nicht behoben. Dies verdeutlicht auch die Entscheidung der EZB vom Jahresanfang 2015, massiv Mittel für den Erwerb von Staatsanleihen zur Verfügung zu stellen.

Nach wie vor stellt auch die niedrige Inflation im Euroraum ein Risiko dar. So hat sich der Preisauftrieb von 2,8 % im Januar 2013 auf 0,4 % im Dezember 2014 abgeschwächt. Im Extremfall könnte der Euroraum in die Deflation rutschen. Ein fallendes Preisniveau erhöht etwa den realen Wert der zu bedienenden Schulden.

Schließlich verbergen sich auch in den jüngsten Vermögenspreisentwicklungen nicht unerhebliche Risiken. So sind die Aktienindizes der wichtigsten Börsen trotz der verhaltenen Konjunktur kräftig gestiegen. Es ist nicht auszuschließen, dass es in einigen Segmenten bereits zu Übertreibungen gekommen ist. Eine schroffe Korrektur könnte die Vermögensposition der privaten Haushalte sowie die Finanzierungsbedingungen der Unternehmen abrupt verschlechtern.



## Lagebericht des Vorstandes

### Gesamtwirtschaftliche Lage und voraussichtliche Entwicklung

#### Deutsche Konjunktur gewinnt zum Jahresende 2014 allmählich an Schwung

Die Konjunktur in Deutschland war im Laufe des Jahres von einem Auf und Ab geprägt. Im Sommerhalbjahr 2014 hatte die deutsche Wirtschaft im Vergleich zum dynamischen Jahresanfang deutlich an Schwung eingebüßt. Nach einer halbjährigen Stagnationsphase – im zweiten Quartal war die Wirtschaftsleistung gegenüber dem Vorquartal sogar leicht gesunken – setzten sich zum Abschluss des Jahres deutlich konjunkturelle Erholungstendenzen durch. Diese stützten sich vor allem auf den kräftigen Anstieg des privaten Konsums. Bei steigenden Arbeitseinkommen sorgte der durch den Ölpreisverfall bedingte geringe Preisauftrieb bei den privaten Verbrauchern zusätzlich für höhere Kaufkraft.

Im Jahresdurchschnitt 2014 lag das deutsche Bruttoinlandsprodukt (BIP) um 1,5 % höher als im Vorjahr. Damit übertraf das Wirtschaftswachstum 2014 den Durchschnittswert der letzten zehn Jahre von 1,2 % leicht. In den zwei Jahren zuvor war das BIP dagegen kaum gewachsen (2013 um 0,1 % und 2012 um 0,4 %). Offensichtlich konnte die deutsche Wirtschaft 2014 trotz eines schwierigen weltwirtschaftlichen Umfelds das längerfristige Potenzialwachstum erreichen und vor allem von einer starken Binnennachfrage profitieren.

Nach Urteil der führenden Wirtschaftsforschungsinstitute werden 2015 die im Vorjahr wirksamen dämpfenden Einflüsse des weltwirtschaftlichen Umfeldes deutlich abnehmen. Mit zunehmender Aufhellung der weltwirtschaftlichen Lage, einer weiteren Abwertung des Euro und sinkender Ölpreise dürften sich die Exportaussichten deutlich verbessern. Damit dürften auch die Ausrüstungsinvestitionen wieder stärker anziehen.

#### Nochmals Anstieg von Erwerbstätigkeit und Zuwanderung

Die Wirtschaftsleistung in Deutschland wurde im Jahresdurchschnitt 2014 nach ersten vorläufigen Berechnungen von rund 42,7 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Im achten Jahr in Folge erreichte die Erwerbstätigkeit damit einen erneuten Höchststand. Im Vergleich zum Vorjahr, in dem sich der Beschäftigungsaufbau aufgrund der verhaltenen Konjunktur etwas abgeschwächt hatte, wuchs die Beschäftigung 2014 mit 0,9 % (oder 371.000 Personen) wieder deutlicher.



## Lagebericht des Vorstandes

### Wohnungsmarkt im Jahr 2014

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 2014 53 Mietobjekte und 4 Gewerbeobjekte, die von insgesamt 305 Mietinteressenten kontaktiert wurden (häufiger als bei anderen Immobilienvermarkter).

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2014 fanden 117 Mieterwechsel statt, die sich auf nachfolgende Ortsteile und Stadtteile verteilten

Schwerte – Ost	78
Schwerte – Mitte	17
Schwerte – Geisecke	9
Schwerte – Westhofen	3
Schwerte – Holzen	0
Fröndenberg	<u>10</u>
	117

Die Anzahl der Mieterwechsel entspricht einer Fluktuationsquote von 7,99 % (Vorjahr 10,46 %).

Die Übersicht der Personenkreise, die in 2014 einen Nutzungsvertrag mit der Genossenschaft abschlossen zeigt folgendes Bild:

Personenkreis	Anzahl Wohnungen	%-Anteil
Alleinstehend ohne Kinder	65	55,56
Zusammenlebend/verheiratet ohne Kinder	15	12,82
Zusammenlebend/verheiratet mit Kind	12	10,25
Zusammenlebend/verheiratet mit 2 Kindern	8	6,84
Alleinstehend mit Kind	15	12,82
Alleinstehend mit 2 und mehr Kindern	<u>2</u>	<u>1,71</u>
	117	100,00



## Lagebericht des Vorstandes

### Wohnungsmarkt im Jahr 2014

Wir beobachten zunehmend, dass eine zeitgemäße Grundrissgestaltung, eine moderne und energieeffiziente Ausstattung und die Möglichkeit der kostengünstigen Nutzung elektronischer Medien, wichtige Entscheidungskriterien für die Anmietung einer Wohnung geworden sind.

Neben wirtschaftlichen Überlegungen spielt eine intakte Hausgemeinschaft, das Vorhandensein des öffentlichen Nahverkehrs und von Schul- und Kinderbetreuungseinrichtungen eine wichtige Rolle für eine Entscheidung über 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 31.12.2014 von 1.463 Mietwohnungen lediglich 27 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 2014

Im Geschäftsjahr erstreckte sich die Investitionstätigkeit auf

#### > Sachanlagen

	2014 €	2013 €
Anschaffung immaterieller Vermögensgegenstände	0,00	0,00
Durchführung von Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen	1.116.656,84	1.134.949,64
Grundstücke ohne Bauten	10.014,92	13.156,13
Anschaffung von technischen Anlagen und Maschinen	0,00	0,00
Anschaffung Betriebs- und Geschäftsausstattung	43.766,40	63.287,30
Bauvorbereitungskosten	72.111,69	28.876,43
<b>&gt; Sachanlagevermögen</b>	<b>1.242.549,85</b>	<b>1.240.269,50</b>
<b>&gt; Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung</b>		
Fremdkosten für laufende und mietwirksame Instandhaltung	1.686.815,42	2.060.464,03
<b>&gt; Investitionen insgesamt</b>	<b>2.929.365,27</b>	<b>3.300.733,53</b>

Im Vergleich zum Vorjahr haben sich die Investitionen des Geschäftsjahres um

$$- \underline{\underline{371.368,26 \text{ €}}} = \underline{\underline{-11,25\%}}$$

vermindert.

Davon entfallen auf

Sachanlagevermögen	2.280,35 €
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	- 373.648,61 €
	<b>- 371.368,26 €</b>



## Lagebericht des Vorstandes

### Wirtschaftliche Lage

#### Vermögensaufbau

#### Vermögensstruktur

	31.12.2014		31.12.2013	
	€	%	€	%
Anlagevermögen	19.512.015,02	88,12%	19.044.739,99	87,67%
Umlaufvermögen	2.627.769,02	11,87%	2.675.939,15	12,32%
Rechnungsabgrenzungsposten	3.955,76	0,02%	3.677,20	0,01%
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>22.143.739,80</b>	<b>100,00%</b>	<b>21.724.356,34</b>	<b>100,00%</b>

Das Gesamtvermögen hat sich gegenüber dem Vorjahr um **419.383,46 €** erhöht.

Ursachen hierfür waren die Veränderungen nachfolgender Bilanzpositionen:

#### ANLAGEVERMÖGEN

	Veränderungen der Buchwertansätze €
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<u><b>0,00</b></u>
<b>Sachanlagen</b>	
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	416.164,42
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	-34.656,00
Grundstücke ohne Bauten	10.014,92
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	-4.806,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	8.446,00
Bauvorbereitungskosten	72.111,69
<b>SACHANLAGEN insgesamt</b>	<u><b>467.275,03</b></u>



## Lagebericht des Vorstandes

### Wirtschaftliche Lage

	Veränderungen der Buchwertansätze €
<b>ANLAGEVERMÖGEN insgesamt</b>	<b><u>467.275,03</u></b>
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>	
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	-27.003,25
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	31.638,98
Flüssige Mittel	<u>-52.805,86</u>
<b>UMLAUFVERMÖGEN insgesamt</b>	<b><u>-48.170,13</u></b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b><u>278,56</u></b>
<b>VERMÖGENSVERÄNDERUNGEN insgesamt</b>	<b><u><u>419.383,46</u></u></b>

Von den Veränderungen des Gesamtvermögens entfallen auf das

> Anlagevermögen	<b>111,42%</b>
> Umlaufvermögen	<b>-11,49%</b>
> Rechnungsabgrenzungsposten	<b>0,07%</b>
	<b><u>100,00%</u></b>



## Lagebericht des Vorstandes

### Kapitalstruktur

Die Kapitalstruktur der finanzierten Vermögensposten im Vergleich zum Vorjahr:

	31.12.2014		31.12.2013	
	€	%	€	%
Eigenkapital	14.954.254,38	67,53%	14.348.798,33	66,05%
Rückstellungen	719.687,99	3,25%	655.805,00	3,02%
Verbindlichkeiten	6.469.666,96	29,22%	6.719.594,31	30,93%
Rechnungsabgrenzungsposten	130,47	0,00%	158,70	0,00%
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>22.143.739,80</b>	<b>100,00%</b>	<b>21.724.356,34</b>	<b>100,00%</b>

Vom Gesamtkapital entfallen **67,53 %** auf das Eigenkapital.

Der Anteil der Dauerfinanzierungsmittel in Höhe von **4.663.543,76 €** an den Verbindlichkeiten in Höhe von **6.469.666,96 €** beträgt **72,08 %**.

#### Liquiditätsstatus zum 31.12.2014:

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

#### FINANZIERUNGSMITTEL

Flüssige Mittel	1.055.185,94 €
Unfertige Leistungen / Andere Vorräte	1.501.666,87 €
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	<u>70.916,21 €</u>
	<u>2.627.769,02 €</u>

#### VERBINDLICHKEITEN MIT EINER FÄLLIGKEIT

##### bis zu 1 Jahr

Auseinandersetzungsguthaben der zum 31.12.2014 ausgeschiedenen Mitglieder	56.884,49 €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	229.812,86 €
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	32.991,69 €
Erhaltene Anzahlungen	1.660.881,87 €
Verbindlichkeiten aus Vermietung	10.000,14 €
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	115.719,01 €
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>19.522,18 €</u>
	<u>2.125.812,24 €</u>
<b>Liquiditätsmäßige Überdeckung zum 31.12.2014</b>	<b><u>501.956,78 €</u></b>

Die Zahlungsbereitschaft im Geschäftsjahr 2014 war jederzeit gegeben.



## Lagebericht des Vorstandes

### Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2014 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2014 T€		2013 T€	Veränderung T€
Hausbewirtschaftung	611		179	432
Sonstiger Geschäftsbereich	5	-	1	6
= Betriebsergebnis	616		178	438
Finanzergebnis	- 22	-	29	7
Neutrales Ergebnis	42		80	- 38
Ergebnis vor Ertragssteuern	636		229	407
Steuern	0		0	0
Jahresüberschuss	636		229	407

Der Jahresüberschuss resultierte überwiegend aus der Hausbewirtschaftung.

Die Ergebnisverbesserung ist insbesondere auf höhere Mieterträge und geringere Instandhaltungsaufwendungen zurückzuführen.



## Lagebericht des Vorstandes

### Cashflow 2014

Die nachfolgende Kapitalflussrechnung zeigt die Entwicklung des Finanzmittelbestandes der Genossenschaft 2014 und 2013:

	2014 T€	2013 T€
Jahresüberschuss	636	229
Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Anlagevermögens	775	830
Zu- / Abnahme lang- und mittelfristiger Rückstellungen	24	-
<b>Cashflow</b>	<b>1.435</b>	<b>1.035</b>
Zu- / Abnahme kurzfristiger Rückstellungen	40	-
Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen aus dem Anlagevermögen	-	81
Zu- / Abnahme der unfertigen Leistungen sowie anderer Aktiva	- 6	-
Zu- / Abnahme der erhaltenen Anzahlungen und anderer Passiva	- 14	-
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>1.455</b>	<b>787</b>
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	-	107
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	- 1.242	-
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>- 1.242</b>	<b>- 1.133</b>
Valutierung von Darlehen	-	900
Planmäßige Tilgungen von Darlehen	- 233	-
Auszahlung von Dividenden	- 33	-
Ab- / Zunahme der Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	-	14
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>- 266</b>	<b>700</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes</b>	<b>- 53</b>	<b>354</b>
Finanzmittelbestand am 01. Januar	1.108	754
Finanzmittelbestand am 31. Dezember	1.055	1.108

Der Finanzierungsmittelbestand hat sich gegenüber dem Vorjahr um 53 T€ verringert, da die Auszahlungen für die Investitions- und Finanzierungstätigkeit den Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit in dieser Höhe übersteigen.



## 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.

Die Zahlungsfähigkeit war im gesamten Berichtsjahr gegeben und wird nach der Geschäftsentwicklung auch zukünftig gegeben sein.

### Erhaltungs- und Herstellungsaufwand im Jahr 2014

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	1.611.822,00 €
Arbeitsleistungen des Regiebetriebes	262.769,00 €
Kanalsanierung nach § 61a Landeswassergesetz	<u>69.185,00 €</u>
Zwischensumme Erhaltungsaufwand	1.943.776,00 €
Herstellungsaufwand	
(Modernisierungsmaßnahmen)	1.017.210,00 €
Andere aktivierte Eigenleistungen	32.130,00 €
Aktivierte Eigenleistung des Regiebetriebes 1)	<u>99.447,00 €</u>
Zwischensumme Herstellungsaufwand	1.148.787,00 €
<b>Gesamtaufwand für bauliche Anlagen</b>	<b>3.092.563,00 €</b>



## Lagebericht des Vorstandes

### Bewirtschafteter Bestand

	2014	2013
Wohnungseinheiten	1.463	1.463
Gewerbe- und sonstige Einheiten	18	18
Garagen	231	231
Stellplätze	178	178
Wohn- und Nutzfläche	99.142	99.159

### Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen

	2014	2013
Nutzungsgebühren	4.694.990,95 €	4.543.549,19 €
Durchschnittliche Nutzungsgebühren €/m <sup>2</sup> /mtl.	4,09 €	4,08 €
Aufwendungen für Instandhaltung und Modernisierung ohne Regiebetrieb	2.644.034,49 €	2.986.207,00 €
je m <sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche / Jahr	26,67 €	30,12 €
Betriebskosten (ohne Heizkosten)	1.376.695,88 €	1.375.430,23 €
je m <sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche / mtl.	1,16 €	1,16 €
Zinsen für Fremdkapital und Erbbauzinsen	294.312,46 €	286.569,00 €
je m <sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche / mtl.	0,25 €	0,24 €
Abschreibungen auf Grundstücke mit Wohn- u. anderen Bauten	735.819,42 €	736.370,00 €
je m <sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche / mtl.	0,62 €	0,62 €
Erlösschmälerungen	125.721,32 €	111.701,00 €
je m <sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche / mtl.	0,11 €	0,09 €
in % zu den Nutzungsgebühren	2,68%	2,46%
Fluktuationsquote	7,99%	10,46%
Leerstand von Wohnungen am Bilanzstichtag	27	33
Leerstandsquote in Bezug auf den Wohnungsbestand	1,85%	2,26%



## Lagebericht des Vorstandes

### Betriebswirtschaftliche Kennzahlen

#### Rentabilitätskennzahlen

	2014	2013
Gesamtkapitalrentabilität (Jahresüberschuss + FK-Zinsen / Gesamtkapital)	3,50%	1,65%
Eigenkapitalrentabilität (Jahresüberschuss / Eigenkapital)	4,25%	1,60%

#### Jahresabschlusskennzahlen

	2014	2013
Bilanzsumme	22.143.740,00 €	21.724.356,00 €
Prozentuale Entwicklung der Bilanzsumme	1,93%	3,79%
Sachanlagen	19.512.012,00 €	19.044.737,00 €
Sachanlagenintensität	88,12%	87,67%
Investitionen in Sachanlagen	1.242.500,00 €	1.240.270,00 €
Abschreibungen auf Sachanlagen	775.275,00 €	830.052,00 €
Eigenkapital (langfristig)	14.864.013,00 €	14.261.531,00 €
Eigenkapitalquote	67,13%	65,65%
Langfristiges Fremdkapital (Darlehen)	4.663.544,00 €	4.893.712,00 €
Fremdkapitalquote	21,06%	22,53%
Planmäßige Tilgungen	233.334,00 €	176.625,00 €
Durchschnittlicher Buchwert der bebauten Grundstücke €/m <sup>2</sup> / Wohn- und Nutzfläche	191,22 €	187,78 €



## 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 31.12.2014 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. 330.000,00 € mittelfristig auf die Genossenschaft zukommen.



## Lagebericht des Vorstandes

### Risiken der künftigen Entwicklung

Im Berichtszeitraum wurden 95 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 Nachtspeicherspeicherheizungen 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 45 Genossenschaftswohnungen auf eine andere Heizenergie umzurüsten. Nach vorsichtiger Schätzung liegt die finanzielle Belastung für die Umstellung der Wohnungen bei rund 270.000,00 €.

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.

In 2016 hat die Stadt Schwerte die Erneuerung der Straße Am Quickspring geplant. Die Genossenschaft wird zu einer Zahlung von Anliegerbeiträgen in Höhe von voraussichtlich 500.000,00 € veranlagt.



## 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.

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 2015

Die Aufwendungen von ca. 3,2 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 2015 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 Treppenhauissanierungsprogramm 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.

Die Genossenschaft plant für 2015 eine umfassende Sanierung des „Kreinberg“. Das Projekt findet sich noch in der Planungsphase. Die baurechtlichen Voraussetzungen müssen noch geschaffen werden. Die Finanzierung erfolgt durch Aufnahme von Fremdkapital.

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 mit einem positiven Jahresergebnis gerechnet



## Lagebericht des Vorstandes

### Vorschlag zur Verteilung des Bilanzgewinnes 2014

Aufsichtsrat und Vorstand haben beschlossen, der Mitgliederversammlung folgenden Vorschlag zur Verteilung des Bilanzgewinnes 2014 zu unterbreiten:

Ausschüttung einer Bruttodividende von 4,00 % auf dividendenberechtigte Geschäftsguthaben nach dem Stand vom 01.01.2014:

Dividendenberechtigte Geschäftsguthaben am 01.01.2014	833.272,90 €
Dividende in Prozenten	4,00%
Auszuschüttende Bruttodividende ( Euro-Cent-Rundung)	<u><b>33.357,24 €</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, 01. Juni 2015

Der Vorstand

Dziemballa

Hug

Droll



## Lagebericht des Vorstandes

# Danke

Wir bedanken uns bei allen, die zu dem Geschäftsergebnis 2014 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, 22. Juni 2015

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 2014

✚ Sommerfest	28.06.2014
✚ Tagesfahrt nach Meschede und Olsberg	14.08.2014
✚ Adventskaffeetrinken in Fröndenberg	02.12.2014
✚ Weihnachtsmarkt	06.12.2014
✚ Adventskaffeetrinken in Schwerte-Ost	11.12.2014



## Lagebericht des Vorstandes

### Bilder zu den Veranstaltungen in 2014



Tagesfahrt nach Meschede und Olsberg



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 ist ein Vorstandsmitglied 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 31.12.2014 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

Am 01.08.2012 begann eine weibliche Auszubildende eine dreijährige Ausbildung zur Immobilienkauffrau. Die theoretische Ausbildung erfolgt im Europäischen Bildungszentrum in Bochum Springorum.

#### Weiterbildung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

Im Geschäftsjahr 2014 wurden für die Weiterbildung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter 10.239,75 € aufgewendet.

#### Urlaubsanspruch

Der Anspruch aus noch nicht genommenem Urlaub beläuft sich am Bilanzstichtag auf 107 Tage.

#### Altersstruktur

Die Altersstruktur unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter am 31.12.2014:

bis 30 Jahre	4 Beschäftigte
31 bis 40 Jahre	5 Beschäftigte
41 bis 50 Jahre	8 Beschäftigte
51 bis 60 Jahre	4 Beschäftigte
über 60 Jahre	3 Beschäftigte

Das Durchschnittsalter der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beträgt 44 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.**



## Bericht 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 2014 sind 119 Mitglieder mit 125 Geschäftsanteilen beigetreten.

Insgesamt sind in 2014 124 Mitglieder mit 125 Anteilen ausgeschieden. Ein Teil der Ausgeschiedenen gehörte zum Bereich der passiven Mitglieder.

Gründe für das Ausscheiden der Mitglieder waren

Kündigung	84 Mitglieder mit 84 Anteilen
Tod	22 Mitglieder mit 22 Anteilen
Tod in Vorjahren	4 Mitglieder mit 4 Anteilen
Ausschluss	8 Mitglieder mit 8 Anteilen
Übertragung	6 Mitglieder mit 7 Anteilen (1 Teilübertragung)

Am 31. Dezember 2014 waren 1.669 Mitglieder mit 1.683 Geschäftsanteilen in die Liste der Genossen eingetragen.

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder betragen am 31.12.2014

**832.974,58 €.**

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

**1.525,42 €**

ausgewiesen.

Je Geschäftsanteil waren am 31.12.2014 durchschnittlich **499,09 €** Geschäftsguthaben eingezahlt.

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Jahres 2014 um **298,32** gegenüber 2013 erhöht.



## Lagebericht des Vorstandes

### Mitgliederverwaltung

#### Altersstruktur der Mitglieder im Geschäftsjahr

	Mitglieder	Anzahl	%
Mitglieder von	18 Jahre bis 25 Jahre	105	6,29 %
Mitglieder von	26 Jahre bis 40 Jahre	409	24,51 %
Mitglieder von	41 Jahre bis 65 Jahre	795	47,63 %
Mitglieder von	66 Jahre bis 75 Jahre	153	9,17 %
Mitglieder von	76 Jahre	207	12,40 %
Gesamt		1.669	100,00 %

#### Anzahl und Dauer der Mitgliedschaft nach Beitrittsjahren

Dauer der Mitgliedschaft	Anzahl	%
Mitglieder bis 10 Jahre	881	52,79 %
Mitglieder 11 – 25 Jahre	409	24,51 %
Mitglieder 26 – 50 Jahre	317	18,98 %
Mitglieder 51 – 60 Jahre	51	3,06 %
Mitglieder über 60 Jahre	11	0,66 %
Gesamt	1.669	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	01.05.1946
Schulte, Karl	Am Hohenstein 23, Schwerte	01.04.1947 (29.03.2015 verstorben)
Spitthoff, Günter	Von-Borries-Weg 12, Schwerte	01.05.1949
Kleff, Otto	Am Quickspring 20, Schwerte	01.05.1949 (27.10.2015 verstorben)
Körner, Werner	Lichtendorfer Str. 45, Schwerte	01.07.1951 (07.02.2016 verstorben)
Caspari, Karl	Lichtendorfer Str. 10, Schwerte	01.11.1951
Malewschik, Johannes	Märkische Str. 46, Schwerte	01.05.1952
Joseph, Walter	Am Hohenstein 43, Schwerte	01.10.1952 (28.03.2014 verstorben)
Kater, Gerhard	An der Kirche 5, Altena	01.08.1953 (02.04.2014 verstorben)
Mark, Karl-Heinz	Röntgenstr. 1, Schwerte	01.08.1953



## Lagebericht des Vorstandes

### Mitgliederverwaltung

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

IM GESCHÄFTSJAHR 2014 VERSTORBENE GENOSSENSCHAFTSMITGLIEDER  
(Eingegangene Todesmeldungen in 2014)

Arndt	Gerold	Lichtendorfer Str. 56	58239 Schwerte
Bittner	Klara	Hochheimer Str. 12 a	65343 Eltville
Böse	Karl-Heinz	Am Quickspring 16	58239 Schwerte
Brand-Kruth	Bernhard	Am Quickspring 12	58239 Schwerte
Capobianco	Domenico	Graf-Diederich-Str. 4	58239 Schwerte
Ekinci	Mehmet	Im Bohlgarten 46	58239 Schwerte
Frahne	Heinz-G.	Zum Kellerbach 23 b	58239 Schwerte
Hein	Rolf	Lichtendorfer Str. 35	58239 Schwerte
Herrmann	Regina	Appelhof 4	58239 Schwerte
Joseph	Walter	Am Hohenstein 43	58239 Schwerte
Lohmeier	Luzie	Ludwig-Feuerbach-Weg 25	58239 Schwerte
Moumin Tzelil	Mentiha	Von-Tirpitz-Str. 10	58730 Fröndenberg
Pohl	Emil	Zum Kellerbach 23 a	58239 Schwerte
Pross	Friedrich	Zum Kellerbach 5	58239 Schwerte
Resel	Günter	Von-Borries-Weg 17	58239 Schwerte
Saecker	Klaus	Am Hohenstein 27	58239 Schwerte
Schaefer	Irene	Im Hohlstück 34	58239 Schwerte
Schlinkmann	Hildegard	Gehrenbachstr. 5	58239 Schwerte
Schmücker	Reimund	Lichtendorfer Str. 2	58239 Schwerte
Spitzner	Stefan	Im Hohlstück 12	58239 Schwerte
Tischer	Michael	Virchowstraße 5	58239 Schwerte
Wyrwich	Hildegard	Lichtendorfer Str. 22	58239 Schwerte

Im Geschäftsjahr 2014 sind 22 Genossenschaftsmitglieder durch Tod aus der Eisenbahner Wohnungsgenossenschaft Schwerte eG ausgeschieden.

Des Weiteren ist uns im Geschäftsjahr 2014 mitgeteilt worden, dass 4 Genossenschaftsmitglieder in früheren Jahren verstorben und somit aus der Eisenbahner Wohnungsgenossenschaft Schwerte eG ausgeschieden sind.

Brauckhoff	Emilie	Von-Borries-Weg 6	Schwerte
Risse	Hedwig	Graf-Adolf-Str. 58	Schwerte
Schloßhauer	Reinhold	Larchenweg 17	Arnsberg
Sträßer	Annemarie	Auf der Brücke 16 a	Iserlohn

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



## Lagebericht des Vorstandes

### Wohnungswirtschaftliche Tätigkeit

#### > Grundstückswirtschaft

Am 31.12.2014 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 und Fassadengestaltung des Hausbesitzes

Fassadengestaltung von Gebäuden der Kreinberg-Siedlung in Schwerte-Ost.

Eine Farbleitplanung für die Kreinberg-Siedlung, die in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalschutz entwickelt wurde, bildet die Grundlage für die Überarbeitung der Fassadenflächen.

#### 58239 Schwerte

##### Am Ufer 1, 4 und 9 Von-Borries-Weg 1

Fassadenanstrich  
4 Häuser mit 12 Wohneinheiten

#### Vorher

#### Nachher

##### Am Ufer 1



##### Am Ufer 4



## Lagebericht des Vorstandes

### Wohnungswirtschaftliche Tätigkeit

#### - Fassadengestaltung von Gebäuden der Kreinbergsiedlung in Schwerte-Ost

Vorher

Nachher

Am Ufer 9



Von-Borries-Weg 1



## 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 29 Bädern und Verbesserung der sanitären Installation.
- > Einbau von 13 Gas-Etagenheizungen.
- > Einbau von 6 Gas-Zentralheizungen für 32 Wohnungen
- > Anschluss von 2 Wohnungen an vorhandene Gas-Zentralheizungen
- > Umfassende Modernisierung von 44 Wohnungen

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

- > Einbau von zwei Badezimmern und Verbesserung der sanitären Installation.
- > Einbau von zwei Gas-Etagenheizungen.



## 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 31.12.2014 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
Stellplätze	40	138	178
Gewerbliche Einheiten	9	8	17
Immobilien insgesamt am 31.12.2014	1.219	670	1.889

Der Wohnungsbestand, die Anzahl der Garagen und Einstellplätze haben sich gegenüber dem Stichtag 31.12.2013 verändert:

#### BESTANDSENTWICKLUNG 2014

	Mietwohnungen	Gewerb. Einheiten	Garagen	PKW-Stellplätze
<u>Stand 01.01.2014</u>	1.463	18	231	178
Zugang 2014	0	0	0	0
Abgang 2014 (durch Zusammenlegung)	0	0	0	0
<u>Stand 31.12.2014</u>	1.463	18	231	178

Von den 1.463 Genossenschaftswohnungen befinden sich 134 Wohnungen (9,16%) in Ein-, Zwei- u. Dreifamilienhäusern. **Die Wohn- und Nutzfläche der Bestände beträgt am 31.12.2014 98.733 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
	Westhofen	12	0
	Schwerte-Mitte	259	142
	Schwerte-Ost	982	841
	<b>1.385</b>	<b>983</b>	<b>402</b>
<b>Stadt Fröndenberg</b>		<b>78</b>	<b>50</b>
<b>Gesamt</b>		<b>1.463</b>	<b>430</b>

Nach Nutzungsgebühren (qm/monatlich)		%-Anteil
Bis 2 €	4	0%
Bis 3 €	113	8%
Bis 4 €	290	20%
Bis 5 €	896	61%
Über 5 €	160	11%
	<b>1.463</b>	<b>100%</b>

Nach Wohnungsgröße		%-Anteil
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 <sup>1</sup>

	<u>Anzahl Wohnungen</u>
Am 31.12.2014 waren vermietet an	
> aktive Eisenbahner	
> pensionierte Eisenbahner	
> Witwen und Witwer	
	<u><u>377</u></u>

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

#### Vermietung an ausländische Mitbürger

Am 31.12.2014 waren 115 Wohnungen an Mitglieder mit einer ausländischen Staatsbürgerschaft vermietet. Dies entspricht einem Anteil von 7,86 % des Wohnungsbestandes.

#### Mieterwechsel im Geschäftsjahr 2014

In 2014 fanden insgesamt **117** Mieterwechsel statt. Die Anzahl der Wohnungswechsel führt zu einer Fluktuationsquote von **7,99 %** des Wohnungsbestandes. Von den Mieterwechsel entfielen 16 Umzüge innerhalb des Wohnungsbestandes der Genossenschaft.

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

	<b>Anzahl Vertragsverhältnisse</b>
> Private Gründe	88
> Sterbefall	4
> Wohnung zu klein	8
> Alten- / Pflegeheim	11
> Wohnungstausch	16
> Erwerb von Eigentum	3
> Wechsel der Arbeitsstelle	3
> Wohnumfeld	1
<b>Insgesamt</b>	<b>134</b>



## Lagebericht des Vorstandes

### Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung

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

	2014 €	2013 €	Veränderung	
			€	%
Betriebskosten (einschl. Grundsteuern)	1.567.483,84	1.601.456,11	-33.972,27	-2,12%
Instandhaltungskosten	1.686.815,42	2.060.464,03	-373.648,61	-18,13%
Andere Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	132.855,91	138.858,52	-6.002,61	-4,32%
<b>Insgesamt</b>	<b>3.387.155,17</b>	<b>3.800.778,66</b>	<b>-413.623,49</b>	<b>-10,88%</b>

### Instandhaltungskosten

	2014 €	2013 €	Veränderung	
			€	
Laufende bauliche Instandhaltung	982.969,48	1.010.808,19	-27.838,71	
Instandhaltungsaufwendungen im Zuge von Einzelprojekten	262.349,32	488.286,09	-225.936,77	
Wohnungseinzelmodernisierungen	80.722,05	70.132,71	10.589,34	
Kanalsanierung	69.184,53	415.390,73	-346.206,20	
Regiebetrieb - Materialeinsatz	136.683,19	145.979,02	-9.295,83	
Zwischensumme	1.531.908,57	2.130.596,74	-598.688,17	



## Lagebericht des Vorstandes

### Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung

#### > Instandhaltungskosten

	2014 €	2013 €	Veränderung €
Zwischensumme	1.531.908,57	2.130.596,74	-598.688,17
<b>Umfassende Gebäudesanierungen</b> (nicht aktivierungsfähiger Anteil)			
> Fassadensanierungen	154.906,85	201.432,74	-46.525,89
	154.906,85	201.432,74	-46.525,89
	1.686.815,42	2.332.029,48	-645.214,06

Die Fremdkosten für die Instandhaltung und Modernisierung des Hausbesitzes betragen im Geschäftsjahr je qm Wohn- und Nutzfläche auf der Basis von 99.142,00 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzflächen **17,01 €**  
Davon Kosten für Kanalsanierung 0,70 €

#### Andere Aufwendungen für Hausbewirtschaftung

	2014 €	2013 €	Veränderung €
Erbbauzinsen	126.413,74	126.413,74	0,00
Kosten für Miet- und Räumungsklagen	741,52	7.358,66	-6.617,14
Vertriebskosten	1.385,16	1.384,66	0,50
	128.540,42	135.157,06	-6.616,64



## Lagebericht des Vorstandes

### Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung

#### > laufende bauliche Instandhaltung nach Einzelgewerken im Jahresvergleich

Der Anteil der Fremdkosten an den laufenden baulichen Instandhaltungen beläuft sich auf **968.336,12 €**. Die Aufwendungen für die laufende bauliche Instandhaltung entfallen auf folgende Einzelgewerke:

	2014		2013	
	€	%-Anteil	€	%-Anteil
> Fenster/Türen/Schreinerarbeiten	237.593,27	24,54%	206.920,66	22,71%
> Maurerarbeiten / Trockenbau	94.212,84	9,73%	142.855,23	15,68%
> Dacharbeiten	105.666,19	10,91%	153.732,06	16,87%
> Heizung / Sanitär	58.148,12	6,00%	120.070,67	13,18%
> Elektroinstallation	117.654,08	12,15%	75.059,71	8,24%
> Maler- und Anstricharbeiten	43.380,87	4,48%	57.673,65	6,33%
> Fliesenarbeiten	51.682,30	5,34%	42.764,87	4,69%
> Schlosserarbeiten	17.780,65	1,84%	8.373,99	0,92%
> Außenanlagen	60.277,45	6,22%	40.591,92	4,45%
> Sonstiges	181.940,35	18,79%	63.276,75	6,94%
	<b>968.336,12</b>	<b>100,00%</b>	<b>911.319,51</b>	<b>100,00%</b>

Im Vergleich zum Vorjahr haben sich die laufenden baulichen Instandhaltungen um 57.016,61 € (**6,26 %**) erhöht. 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 95.326,93 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzflächen

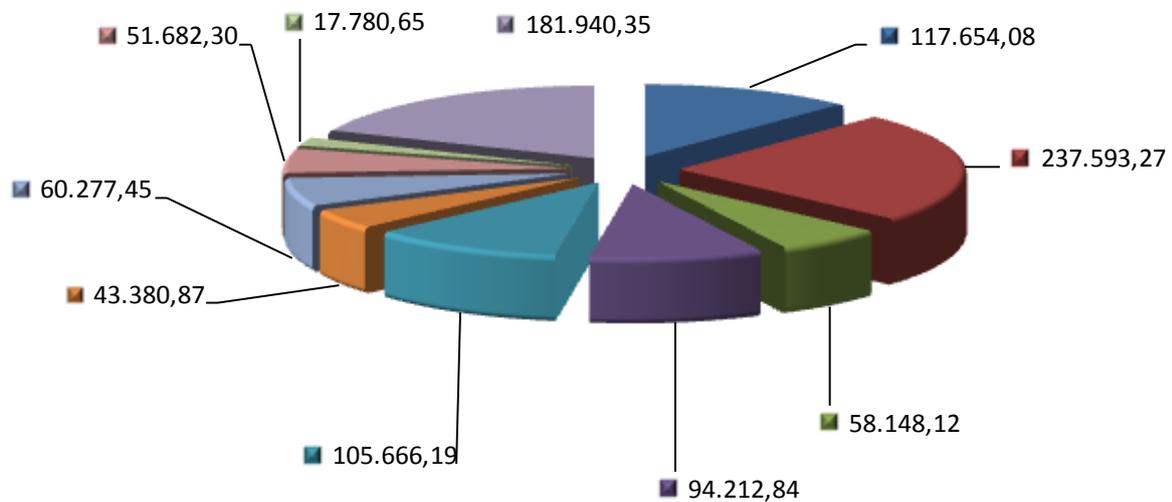
**10,16 €**



## Lagebericht des Vorstandes

### Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung

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

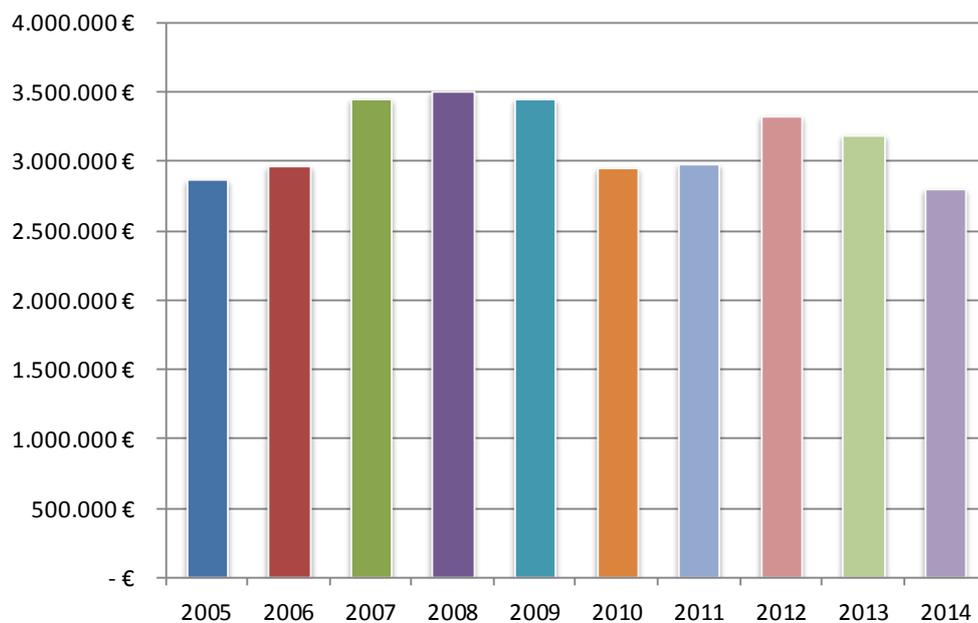


> Elektroinstallation	117.654,08	12,14%
> Fenster/Türen/Schreinerarbeiten	237.593,27	24,54%
> Heizung / Sanitär	58.148,12	6,00%
> Maurerarbeiten	94.212,84	9,73%
> Dacharbeiten	105.666,19	10,91%
> Maler- und Anstricharbeiten	43.380,87	4,48%
> Außenanlagen	60.277,45	6,22%
> Fliesenarbeiten	51.682,30	5,34%
> Schlosserarbeiten	17.780,65	1,84%
> Sonstiges	181.940,35	18,79%
<b>Gesamt</b>	<b>968.336,12</b>	<b>100,00%</b>



## Lagebericht des Vorstandes

### Fremdkosten für laufende Instandhaltung Entwicklung 2005 – 2014



Jahr	Fremdkosten für lfd. u. mietwirksame Instandhaltungen (G+V-Rechnung)	Aktivierte Mod.- u. Umbau- maßnahmen (Herstellungskosten)	Summe der Aufwendungen insgesamt
2005	1.877.027 €	994.134 €	2.871.161 €
2006	1.760.337 €	1.211.914 €	2.972.251 €
2007	2.389.843 €	1.058.842 €	3.448.685 €
2008	2.540.185 €	966.770 €	3.506.955 €
2009	2.447.505 €	1.002.642 €	3.450.147 €
2010	2.062.773 €	895.775 €	2.958.548 €
2011	2.199.640 €	779.174 €	2.978.814 €
2012	2.328.433 €	994.367 €	3.322.800 €
2013	2.060.464 €	1.134.950 €	3.195.414 €
2014	1.686.815 €	1.116.657 €	2.803.472 €
<b>Gesamt Zehnjahreszeitraum</b>	<b>21.353.023 €</b>	<b>10.155.225 €</b>	<b>31.508.248 €</b>



## Lagebericht des Vorstandes

### Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung

#### Betriebskosten

	2014		2013	
	€	%	€	%
Wasser und Entwässerung	661.048,23	45,76%	667.370,53	44,85%
Müllabfuhr und Straßenreinigung	265.107,47	18,35%	253.518,05	17,04%
Heizungskosten	190.787,96	13,21%	226.025,88	15,19%
Sach- und Haftpflichtversicherungen	112.860,23	7,81%	110.401,11	7,42%
Kabelanschlüsse	71.336,14	4,94%	67.762,05	4,55%
Schornsteinreinigung	41.263,08	2,86%	42.859,01	2,88%
Beleuchtung	47.401,96	3,28%	45.283,77	3,04%
Gartenpflege	22.927,53	1,59%	26.844,22	1,80%
Übrige	31.958,74	2,21%	48.025,49	3,23%
<b>Betriebskosten insgesamt</b>	<b>1.444.691,34</b>	<b>100,00%</b>	<b>1.488.090,11</b>	<b>100,00%</b>

Im Vergleich zum Vorjahr haben sich die Betriebskosten um **43.398,77 € (2,89 %)** verringert.

Von den im Geschäftsjahr angefallenen Betriebskosten sind **46.486,40 €** (Vorjahr: **45.736,33 €**) nicht umlagefähig.

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

**1,20 €**

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

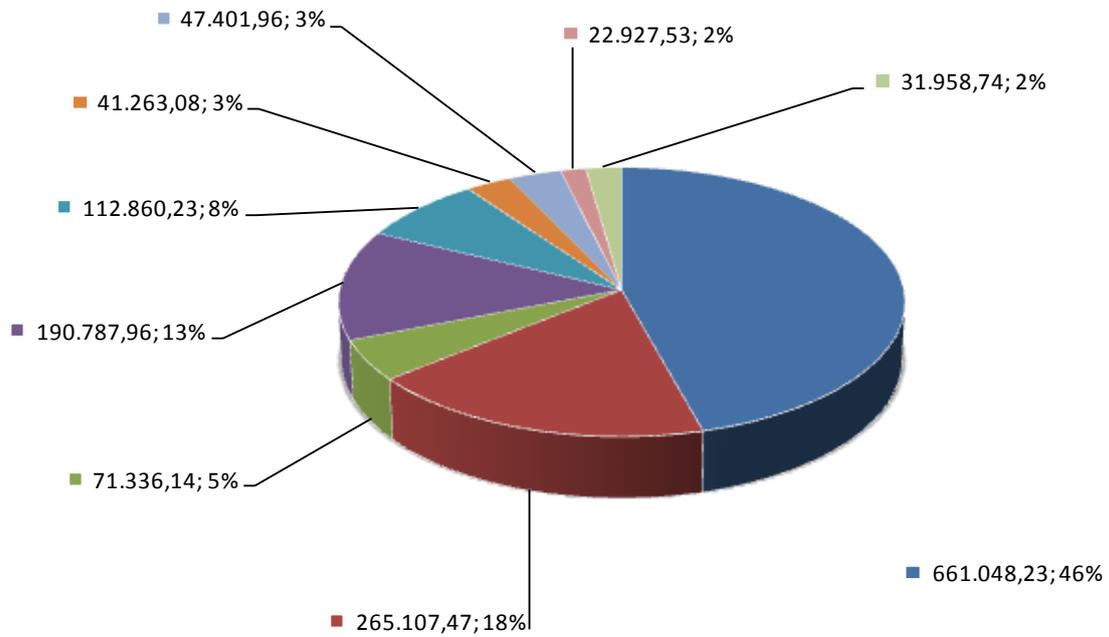
**0,61 €**



## Lagebericht des Vorstandes

### Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung

#### Betriebskosten



Wasser und Entwässerung	661.048,23	45,76%
Müllabfuhr und Straßenreinigung	265.107,47	18,35%
Kabelanschlüsse	71.336,14	4,94%
Heizungskosten	190.787,96	13,21%
Sach- und Haftpflichtversicherungen	112.860,23	7,81%
Schornsteinreinigung	41.263,08	2,86%
Beleuchtung	47.401,96	3,28%
Gartenpflege	22.927,53	1,59%
Übrige	31.958,74	2,21%

**Betriebskosten insgesamt** **1.444.691,34**







## **Jahresabschluss 2014**

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



0

## Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2014

## Bilanz 01.01. - 31.12.2014

Aktiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	3,00	3,00	3,00
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	18.503.665,36		18.087.500,94
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- u. anderen Bauten	453.740,52		488.396,52
Grundstücke ohne Bauten	219.935,91		209.920,99
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	65.689,11		65.689,11
Technische Anlagen und Maschinen	18.970,06		23.776,06
Betriebs- und Geschäftsausstattung	137.818,14		129.372,14
Bauvorbereitungskosten	112.192,92	19.512.012,02	40.081,23
<b>Anlagevermögen insgesamt :</b>		<b>19.512.015,02</b>	<b>19.044.739,99</b>
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen	1.476.738,18		1.513.198,42
Andere Vorräte	24.928,69	1.501.666,87	15.471,70
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	33.658,36		23.733,92
Sonstige Vermögensgegenstände	37.257,85	70.916,21	15.543,31
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.055.185,94	1.055.185,94	1.107.991,80
<b>Umlaufvermögen insgesamt :</b>		<b>2.627.769,02</b>	<b>2.675.939,15</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<b>3.955,76</b>	<b>3.677,20</b>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>22.143.739,80</b>	<b>21.724.356,34</b>



## Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2014

## Bilanz 01.01. - 31.12.2014

Passiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>Eigenkapital</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	56.884,49		54.500,00
der verbleibenden Mitglieder	<u>832.974,58</u>	<u>889.859,07</u>	<u>833.272,90</u>
<i>Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile</i>		(1.525,42)	(4.727,10)
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage	1.381.418,21		1.317.804,46
<i>davon für das Geschäftsjahr eingestellt</i>	63.613,75		(22.924,79)
Bauerneuerungsrücklage	1.513.196,90		974.030,38
<i>davon für das Geschäftsjahr eingestellt</i>	539.166,52		(173.555,55)
Andere Ergebnisrücklagen	11.136.422,99		11.136.422,99
		<u>14.031.038,10</u>	<u>(196.480,34)</u>
		(602.780,27)	
<b>Bilanzgewinn</b>			
Jahresüberschuss	636.137,48		229.247,94
Einstellung in Ergebnisrücklagen	<u>602.780,27</u>	<u>33.357,21</u>	<u>196.480,34</u>
			32.767,60
<b>Eigenkapital insgesamt :</b>		<u>14.954.254,38</u>	<u>14.348.798,33</u>
<b>Rückstellungen</b>			
Rückstellungen für Pensionen	636.938,00		612.805,00
Sonstige Rückstellungen	<u>82.749,99</u>	<u>719.687,99</u>	<u>43.000,00</u>
<b>Rückstellungen insgesamt :</b>		<u>719.687,99</u>	<u>655.805,00</u>
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.477.225,70		3.685.838,92
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.186.318,06		1.207.872,74
Erhaltene Anzahlungen	1.660.881,87		1.598.905,18
Verbindlichkeiten aus Vermietung	10.000,14		11.827,08
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	115.719,01		195.006,42
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>19.522,18</u>	<u>6.469.666,96</u>	<u>20.143,97</u>
<i>davon aus Steuern</i>		(11.702,89)	(12.593,05)
<i>davon im Rahmen der sozialen Sicherheit</i>		(7.534,20)	(7.671,34)
<b>Verbindlichkeiten insgesamt :</b>		<u>6.469.666,96</u>	<u>6.719.594,31</u>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<u>130,47</u>	<u>158,70</u>
<b>Bilanzsumme</b>		<u>22.143.739,80</u>	<u>21.724.356,34</u>



## Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2014

Bilanz 01.01. - 31.12.2014

## Gewinn- und Verlustrechnung 2014

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>Umsatzerlöse</b>			
Aus der Hausbewirtschaftung	6.236.106,61	6.236.106,61	6.043.142,75
Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-36.460,24	56.953,39
Andere aktivierte Eigenleistungen		139.898,96	145.908,00
Sonstige betriebliche Erträge		114.903,61	250.977,00
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	3.267.162,99	3.267.162,99	3.687.412,66
<b>Rohergebnis</b>		3.187.285,95	2.809.568,48
<b>Personalaufwand</b>			
Löhne und Gehälter	949.804,63		938.964,82
soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung <i>davon für Altersversorgung</i>	233.961,14	1.183.765,77 (49.159,92)	203.312,33 (19.041,76)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	775.274,82	775.274,82	830.102,88
Sonstige betriebliche Aufwendungen		305.550,71	338.540,35
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		7.161,84	7.216,39
Zinsen und ähnliche Aufwendungen <i>davon aus Aufzinsung von Rückstellungen</i>		167.898,72 (28.765,00)	160.155,22 (31.113,00)
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		761.957,77	345.709,27
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,00	0,00	0,00
Sonstige Steuern		125.820,29	116.461,33
Jahresüberschuss		636.137,48	229.247,94
Einstellung in Ergebnissrücklagen		602.780,27	196.480,34
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>33.357,21</b>	<b>32.767,60</b>



## Erläuterungen zum Jahresabschluss 2014

### Bilanz - Aktiva

#### Anlagevermögen

##### Immaterielle Vermögensgegenstände

3,00 €

Der Posten weist den Erinnerungswert der erworbenen Anwendersoftware aus.

#### Sachanlagen

##### Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten

18.503.665,36 €

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

Ausgewiesen werden die Buchwerte für 382 Häuser mit 1.461 Wohnungen, 231 Garagen, 177 PKW-Einstellplätze, 1 Motorradstellplatz und 10 sonstige Verwaltungseinheiten.

Die vermietbare Wohn- und Nutzfläche beträgt 93.379,62 m<sup>2</sup>.

Der Anteil des Grund und Bodens am Buchwert beträgt 4.193.923,16 €. Die Grundstücksflächen betragen insgesamt 299.053 m<sup>2</sup>, hiervon entfallen 153.403 m<sup>2</sup> auf Erbbaugrundstücke.

In 2014 wurden Fremdkosten zzgl. Kosten des Regiebetriebes und Verwaltungskosten in Höhe von 1.116.656,84 € aktiviert. Die planmäßigen Abschreibungen betragen 700.492,42 €.

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

453.740,52 €

Bilanziert werden die Buchwerte für sieben Häuser mit achtzehn Vermietungseinheiten darunter zwei Wohneinheiten und der Spielplatz Am Quickspring / Hohenstein.

Die Wohn- und Nutzfläche beträgt 2.574,80 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

219.935,91 €

Aktiviert wurden nachträgliche Anschaffungskosten für ein in 2012 erworbenes Grundstück in Höhe von 10.014,92 €.

Ausgewiesen sind 6.013 m<sup>2</sup> bebauungsfähige Grundstücksflächen und 7.442 m<sup>2</sup> nicht bebauungsfähige Grundstücksflächen.



## Erläuterungen zum Jahresabschluss 2014

### Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter

65.689,11 €

Der Ausweis betrifft 2.743 m<sup>2</sup> im Wege des Erbbaurechts übertragene Grundstücke, die zu Anschaffungskosten bilanziert sind.

### Technische Anlagen und Maschinen

18.970,06 €

Der Bilanzposten beinhaltet die technische Betriebsausstattung. Die planmäßigen Abschreibungen betragen 4.806,00 €.

### Betriebs- und Geschäftsausstattung

137.818,14 €

Im Geschäftsjahr sind Anschaffungskosten in Höhe von 43.766,40 € zugegangen. Die geringfügigen Wirtschaftsgüter werden seit 2008 als Pool aktiviert. Die planmäßigen Abschreibungen im Geschäftsjahr belaufen sich auf 34.649,40 €.

### Bauvorbereitungskosten

112.192,92 €

Ausgewiesen werden Kosten für fremde Architektenleistungen, Ingenieur- und Behördenleistungen für das geplante Bauvorhaben Märkische Straße. Für das Bauvorhaben wurden Herstellungskosten in Höhe von 72.111,69 € aktiviert.

### Umlaufvermögen

Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

### Unfertige Leistungen

1.476.738,18 €

Ausgewiesen sind die umlagefähigen und noch nicht abgerechneten Betriebskosten 2014.

### Andere Vorräte

24.929,69 €

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



## Erläuterungen zum Jahresabschluss 2014

### Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

**Forderungen aus Vermietung** 33.658,36 €

Der Ausweis betrifft Forderungen aus rückständigen Nutzungsgebühren und Umlagenvorauszahlungen sowie aus abgerechneten Betriebskosten. Im Geschäftsjahr wurden Einzelwertberichtigungen in Höhe von 12.701,99 € vorgenommen.

**Sonstige Vermögensgegenstände** 37.257,85 €

Die sonstigen Vermögensgegenstände setzen sich zusammen aus

- Forderung aus Lieferung und Leistungen	29.229,74 €
- Forderungen an Finanzamt	5.419,27 €
- sonstige Forderungen	<u>2.608,84 €</u>
	<u><u>37.257,85 €</u></u>

### Flüssige Mittel

**Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten** 1.055.185,94 €

Barvermögen, Guthaben gegenüber Kreditinstituten

- Davon entfallen auf	
Kassenbestand	458,07 €
Guthaben auf lfd. Konten	1.045.873,73 €
Guthaben auf Termingeldkonten	<u>8.854,14 €</u>
	<u><u>1.055.185,94 €</u></u>

**Rechnungsabgrenzungsposten** 3.955,76 €

Der Ausweis betrifft eine im Voraus bezahlte Rechnung für Unternehmenswerbung.



## Erläuterungen zum Jahresabschluss 2014

### Bilanz - Passiva

#### Eigenkapital

#### Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder

56.884,49 €

114 Abgänge zum 31.12.2014 durch Kündigung, Todesfälle im Geschäftsjahr, Tod in früheren Jahren, Ausschlüsse und durch Übertragung.

#### Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder

832.974,58 €

125 Zugänge im Geschäftsjahr 2014 durch 119 Beitritte und 6 Übertragungen.

#### Ergebnisrücklagen

#### Gesetzliche Rücklage

1.381.418,21 €

Einstellung aus dem Jahresüberschuss des  
Geschäftsjahres: 63.613,75 €  
Rücklagendotierung gemäß § 40 (2) der Satzung.

#### Bauerneuerungsrücklage

1.513.196,90 €

Einstellung aus dem Jahresüberschuss des  
Geschäftsjahres: 539.166,52 €  
Rücklagendotierung gemäß § 40 (3) der Satzung.

#### Andere Ergebnisrücklagen

11.136.422,99 €

Rücklagendotierung gemäß § 40 (3) der Satzung.

#### Bilanzgewinn

33.357,21 €

Vorschlag von Aufsichtsrat und Vorstand an die am 22.06.2015 stattfindende Mitgliederversammlung zur Ausschüttung einer Dividende von 4,00 % auf die Geschäftsguthaben nach dem Stand vom 01.01.2014.



## Erläuterungen zum Jahresabschluss 2014

### Rückstellungen

#### Rückstellungen für Pensionen

636.938,00 €

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

Die Auszahlungen an Versorgungsberechtigte betragen 48.510,59 €.

Im Geschäftsjahr wurden 77.275,59 € zugeführt, davon entfallen

28.765,00 € Zinsaufwand für den in der Zukunft liegenden

Erfüllungsbetrag. Im Geschäftsjahr wurden 4.632,00 € ertragswirksam aufgelöst.

#### Sonstige Rückstellungen

82.749,99 €

Ausgewiesen werden die voraussichtlichen Kosten für die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2014, der Geldwert, der zum Ende des Geschäftsjahres bestehenden Resturlaubsansprüche von Mitarbeitern und geschäftsführendem Vorstand und Rückstellungen für Instanshaltungskosten.

### Verbindlichkeiten

#### Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

3.477.225,70 €

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

Planmäßige Tilgungen beliefen sich auf 208.613,22 €.

#### Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern

1.186.318,06 €

Der Bilanzposten zeigt Darlehen von Versicherungsunternehmen.

Planmäßige Tilgungen beliefen sich auf 21.554,68 €.



## Erläuterungen zum Jahresabschluss 2014

**Erhaltene Anzahlungen** 1.660.881,87 €

Vorauszahlungen der Mitglieder auf die Betriebskosten des Jahres 2014 und Vorauszahlungen in Höhe von 8.310,00 € aus dem Verkauf von Wegeflächen an Erbbauberechtigte.

**Verbindlichkeiten aus Vermietung** 10.000,14 €

Ausgewiesen sind vorausgezahlte und überzahlte Nutzungsgebühren und Umlagen.

**Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen** 115.719,01 €

Der Posten setzt sich zusammen aus

- Verbindlichkeiten aus Instandhaltungs- und Modernisierungskosten	74.332,92 €
- Verbindlichkeiten aus Betriebskosten	12.955,28 €
- Verbindlichkeiten aus Verwaltungskosten (Beiträge, Bürokosten)	17.339,23 €
- Einbehaltene Sicherheiten (Garantieeinbehalte)	11.091,58 €
	<u><u>115.719,01 €</u></u>

**Sonstige Verbindlichkeiten** 19.522,18 €

Im Einzelnen sind enthalten:

- Abzuführende Sozialversicherungsbeiträge an Krankenkassen	224,68 €
- Abzuführende Lohn- und Kirchen- u. Umsatzsteuern	11.702,89 €
- Noch nicht abgehobenes Auseinandersetzungs-guthaben und Dividende	6.596,33 €
- Sonstige	998,28 €
	<u><u>19.522,18 €</u></u>

**Rechnungsabgrenzungsposten** 130,47 €

Ausgewiesen sind vorausgezahlte Erbbauzinsen für 2015



## Erläuterungen zum Jahresabschluss 2014

### Gewinn- und Verlustrechnung

#### Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung

Nutzungsgebühren für Mietwohnungen, Gewerbeeinheiten,  
Garagen und PKW-Stellplätze, abzüglich Erlösschmälerungen 4.724.908,19 €

Abgerechnete Betriebskosten des Geschäftsjahres 2013 1.511.198,42 €

6.236.106,61 €

#### Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen

Veränderung der im Geschäftsjahr angefallenen umlagefähigen  
Betriebskosten im Vergleich zum Vorjahr - 36.460,24 €

#### Andere aktivierte Eigenleistungen

Personal- und Verwaltungskosten für die Durchführung  
von Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen 139.898,96 €

#### Sonstige betriebliche Erträge

Erträge aus Leistung des Regiebetriebs 888,74 €

Versicherungsentschädigungen 9.608,70 €

Stadtwerke Schwerte - Bonus Ruhrpower - 25.038,00 €

Erbbauzinsen 3.384,68 €

Eintrittsgelder 2.160,00 €

Instandhaltungskostenzuschüsse 14.720,18 €

Aus der Auflösung einer RST für Pensionen 4.632,00 €

Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen 5.934,41 €

Werbekostenzuschuss Stadtwerke Schwerte 5.000,00 €

Sonstiges 43.536,90 €

114.903,61 €

#### Aufwendungen für Hausbewirtschaftung

##### Betriebskosten

Wasserversorgung 198.245,78 €

Entwässerung 462.802,45 €

Heizkosten 190.787,96 €

Straßenreinigung und Winterdienst 28.464,93 €

Müllabfuhr 236.642,54 €

Ungezieferbekämpfung 9.025,40 €

Gartenpflege 22.927,53 €

Beleuchtung 47.401,96 €

Schornsteinreinigung 41.263,08 €

Versicherungen 112.860,23 €

Hausreinigung 15.556,23 €

Brandschutzservice und Feuerstättenschau 6.651,58 €

Breitbandkabelnetz 71.336,14 €

Andere Betriebskosten 725,53 €

1.444.691,34 €



## Erläuterungen zum Jahresabschluss 2014

### Instandhaltungskosten

Laufende Instandhaltung	1.039.127,18 €
Arbeitsplan 2014	262.349,32 €
Wohnungsmodernisierungen	164.047,86 €
Kanalsanierung	69.184,53 €
Fassadenprojekt Schwerte-Ost (Von-Borries-Weg 1, Am Ufer 1, 4 und 9)	154.906,85 €
	<hr/>
	1.689.615,74 €

### Andere Aufwendungen der Hausbewirtschaftung

Erbbauzinsen	126.413,74 €
Kosten für Miet- und Räumungsklagen	741,52 €
Vertriebskosten u. übrige Aufwendungen	2.005,16 €
Fremde Architektenleistungen	3.695,49 €
	<hr/>
	132.855,91 €

### Aufwendungen für Hausbewirtschaftung insgesamt

3.267.162,99 €

### Personalaufwand

Löhne und Gehälter	949.804,63 €
Soziale Abgaben	184.801,22 €
Aufwendungen für Altersversorgung	49.159,92 €
	<hr/>
	1.183.765,77 €

### Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	700.492,42 €
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	35.327,00 €
Technische Anlagen und Maschinen	4.806,00 €
Betriebs- und Geschäftsausstattung	34.649,40 €
	<hr/>
	775.274,82 €



## Erläuterungen zum Jahresabschluss 2014

### Sonstige betriebliche Aufwendungen

Kosten der Verwaltung	273.226,86 €
Freiwillig sozialer Aufwand	920,61 €
Fortbildungskosten	10.239,75 €
Aufwendungen für unbebaute Grundstücke	4.585,69 €
Abschreibung auf Mietforderungen und Vermögensgegenstände des UV	12.954,47 €
Sonstige	3.623,33 €
	<u>305.550,71 €</u>

### Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Zinserträge aus Guthaben auf Termingeldkonten, Sparkonten u.a.	<u>7.161,84 €</u>
--	-------------------

### Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Zinsen für Finanzierungsmittel des Anlagevermögens	139.133,72 €
Aufzinsung Pensionsrückstellung (BiMoG)	28.765,00 €
	<u>167.898,72 €</u>

### Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit

761.957,77 €

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	124.792,94 €
Kfz-Steuer für Fahrzeuge des Geschäftsbetriebes	1.027,35 €
	<u>125.820,29 €</u>

### Jahresüberschuss

636.137,48 €

### Einstellung in Ergebnisrücklagen

602.780,27 €

### Bilanzgewinn

33.357,21 €



## Anhang des Jahresabschlusses 2014

### A. Allgemeine Angaben

1. Der Jahresabschluss für 2014 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 31.12.2014 und die Gewinn- und Verlustrechnung für 2014 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 den Erinnerungswert 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

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 2014

**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 1.000,00 € 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 4,53 % 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, Instandhaltungskosten und 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.



## Anhang des Jahresabschlusses 2014

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

1. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 1.476.738,18 € (Vorjahr: 1.513.198,42 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.
2. Die Forderungen aus Vermietung enthalten 1.075,02 € mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.
3. In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.
4. Rücklagenspiegel

	Bestand am Ende des Vorjahres €	Einstellung im Geschäftsjahr aus Ergebnisrücklagen €	Bestand Ende des Geschäftsjahres €
Gesetzliche Rücklage	1.317.804,46	63.613,75	1.381.418,21
Bauerneuerungsrücklage	974.030,38	539.166,52	1.513.196,90
Andere Ergebnisrücklage	11.136.422,99	0,00	11.136.422,99
	13.428.257,83	602.780,27	14.031.038,10

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

Jahresabschluss- und Prüfungskosten	28.000,00 €
Urlaubsansprüche	29.000,00 €
Instandhaltungskosten	25.749,99 €
	<u>82.749,99 €</u>



## Anhang des Jahresabschlusses 2014

### 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 Wohn- und Nutzfläche des Vorjahres wurde angepasst.
3. Die EWG Schwerte eG 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.
4. 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

5. Mitgliederbewegung

	Mitglieder
Anfang 2014	1.668
Zugang 2014	125
Abgang 2014	124
Ende 2014	1.669

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermindert um: 298,32 €



## Anhang des Jahresabschlusses 2014

### 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	Anlagen- und Maschinenführer
Dieter Mielke	Rentner
Dieter Porbeck	Elektriker
Barbara Schroer (Stellvertretende Vorsitzende ab 01.12.2005)	Betriebsinspektorin
Ralf Urban	Landschaftsgärtner
Angelika Wozigny-Tekin	Rentnerin

58239 Schwerte, 01. Juni 2015

Der Vorstand

---

(Siegfried Dziemballa)

(Marcus Droll)

(Jörg Hug)





**Entwicklung des Anlagevermögens zum 31.12.2014**

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten €	Zugänge des Geschäftsjahres (+) €	Abgänge des Geschäftsjahres (-) €	Um- buchungen (+/-) €	Zu- schreibungen (+) €	Abschreibungen (kumulierte) €	Buchwert am 31.12.2014 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	11.844,45	0,00	0,00	0,00	0,00	11.841,45	3,00	0,00
<b>Sachanlagen</b>								
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	36.244.927,43	1.116.656,84	0,00	0,00	0,00	18.857.918,91	18.503.665,36	700.492,42
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.362.302,86	0,00	0,00	0,00	0,00	908.562,34	453.740,52	35.327,00
Grundstücke ohne Bauten	209.920,99	10.014,92	0,00	0,00	0,00	0,00	219.935,91	0,00
Grundstücke mit Erbbauerechten Dritter	65.689,11	0,00	0,00	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	54.795,10	18.970,06	4.806,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	469.003,51	43.766,40	0,00	0,00	0,00	374.951,77	137.818,14	34.649,40
Bauvorbereitungskosten	98.681,53	72.111,69	0,00	0,00	0,00	58.600,30	112.192,92	0,00
<b>Summe Sachanlagen</b>	<b>38.524.290,59</b>	<b>1.242.549,85</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>20.254.828,42</b>	<b>19.512.012,02</b>	<b>775.274,82</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>38.536.135,04</b>	<b>1.242.549,85</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>20.266.669,87</b>	<b>19.512.015,02</b>	<b>775.274,82</b>



Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten zum 31.12.2014 sowie die zur Sicherung gewährten Pfandrechte stellen sich wie folgt dar:

Bilanzposten	Gesamt €	Vorjahr €	Restlaufzeit				Davon gesichert €	Art der Sicherung €
			bis zu 1 Jahr €	1 - 5 Jahre €	über 5 Jahre €			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.477.225,70	3.685.838,92	229.812,86	880.039,62	2.367.373,22	3.477.225,70	3.477.225,70 1)	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.186.318,06	1.207.872,74	32.991,69	119.680,11	1.033.646,26	1.186.318,06	1.186.318,06 1)	
Erhaltene Anzahlungen	1.660.881,87	1.598.905,18	1.660.881,87	0,00	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	10.000,14	11.827,08	10.000,14	0,00	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	115.719,01	195.006,42	115.719,01	0,00	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	19.522,18	20.143,97	19.522,18	0,00	0,00	0,00	0,00	
<b>Summe</b>	<b>6.469.666,96</b>	<b>6.719.594,31</b>	<b>2.068.927,75</b>	<b>999.719,73</b>	<b>3.401.019,48</b>	<b>4.663.543,76</b>		

Art der Sicherung  
1) Grundpfandrecht

