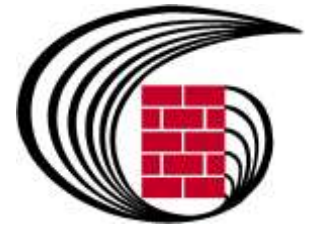


Gemeinnützige Baugenossenschaft Rhein-Lahn-Westerwald eG Lahnstein



Bericht
über das
Geschäftsjahr 2014

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Allgemeine Angaben zur Genossenschaft	3
2.	Organe des Unternehmens	4
3.	Überblick	5
4.	Unternehmenskennzahlen	6 - 7
5.	Lagebericht	8 - 23
6.	Bilanz / Gewinn- und Verlustrechnung	24 - 26
7.	Anhang für das Geschäftsjahr 2014	27 - 34
8.	Bericht des Aufsichtsrates	35

ALLGEMEINE ANGABEN

- Die Genossenschaft wurde am 27.03.1926 gegründet und ist im Genossenschaftsregister des Amtsgerichtes Koblenz unter Nummer 307 eingetragen.
- Anerkannt als gemeinnütziges Unternehmen mit Wirkung vom 11.10.1932 durch den Regierungspräsidenten von Wiesbaden. Ursprünglicher Name: Kreisbau- und Siedlungsgenossenschaft für den Kreis St. Goarshausen eGmbH, Niederlahnstein.
- Durch Fusion Übernahme der Kreisbau- und Siedlungsgenossenschaft für den Unterlahnkreis eGmbH Nassau ab 30.01.1941 (Gründung 15.02.1925).
- Verschmelzung mit dem Bauverein für den Westerwald eG (Gründung 21.02.1899) Montabaur lt. Beschluss der Mitgliederversammlung vom 11.06.1981. Der jetzige Name besteht seit 19.10.1981.

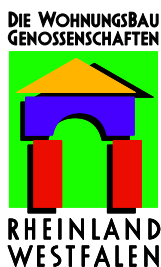
Die Genossenschaft ist Mitglied folgender Organisationen:

- Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V.,
Frankfurt/Main,

VdW südwest
Verband der Südwestdeutschen
Wohnungswirtschaft e.V.



- Arbeitsgemeinschaft Rheinland-Pfälzischer Wohnungsunternehmen, Mainz



- Industrie- und Handelskammer, 56068 Koblenz



VERWALTUNGSORGANE

Aufsichtsrat

Karl Peter Bruch	Staatsminister a.D. -Vorsitzender-	Nastätten
Sieglinde Bornschieer	Kaufm. Angestellte -stellvertretende Vorsitzende-	Lahnstein
<hr/>		
Sandra Best	Erzieherin	Bad Ems
Ulrike Jahn	Dipl. Wirtschaftsingenieurin	Lahnstein
Peter Labonte	Oberbürgermeister	Lahnstein
Dr. Tanja Machalet	Mitglied des Landtages RLP	Meudt
Frank Puchtler	Landrat des Rhein-Lahn-Kreises	Oberneisen
Manfred Radermacher	Verwaltungsangestellter	Lahnstein
Dieter Ries	Oberamtsrat a. D.	Altendiez

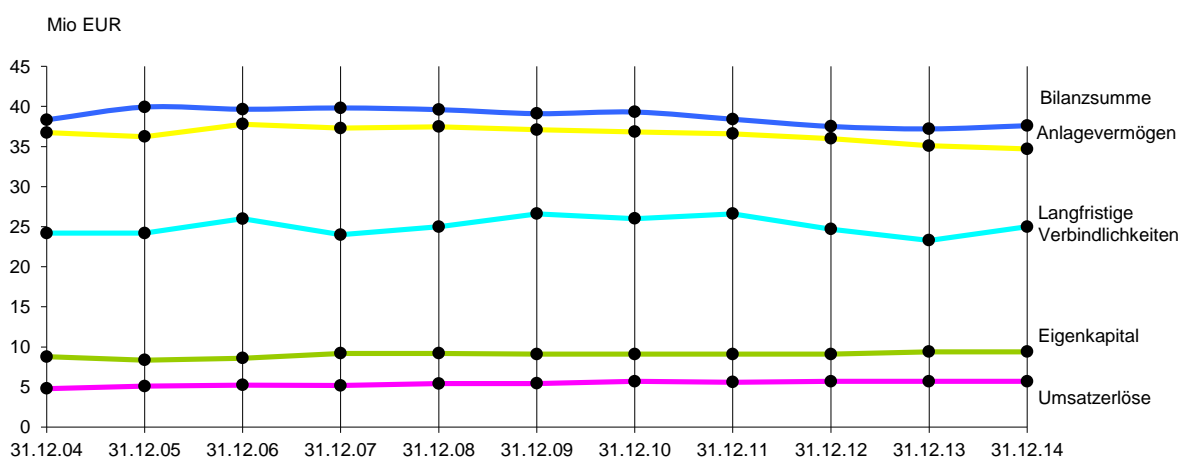
Vorstand

Peter Krumm	Betriebswirt der Wohnungswirtschaft	Neuwied
Heike Winter	Dipl. Ingenieurin	Miehlen

Gemeinnützige Baugenossenschaft auf einen Blick

	2014 TEuro	2013 TEuro	2012 TEuro
Bilanzsumme	37.629,4	37.222,9	37.536,8
Umsatzerlöse			
- aus der Hausbewirtschaftung	5.690,9	5.590,4	5.558,4
- aus anderen Lieferungen und Leistungen	123,3	154,1	129,5
aktivierte Bauleistungen			
- Grundstückskäufe/-zugänge	6,2	0,00	157,0
- Neubautätigkeiten/Hauskäufe	1.581,9	568,8	0,00
- Modernisierung	0,00	0,00	0,00
Ausgaben für Instandhaltung	994,9	1.323,0	1.278,2
Geschäftsguthaben	3.425,1	3.459,0	3.502,9
Rücklagen	6.084,2	5.904,9	5.808,9
Jahresüberschuss	244,8	162,2	133,9
Zahl der bewirtschafteten			
- Wohnungen	1210	1239	1.271
- Gewerbe	10	10	10
- Garagen, Abstellplätze	635	625	609
Zahl			
- der Mitglieder	1.243	1.249	1.297
- der Anteile	5.445	5.419	5.509

Kennzahlen Jahresabschlüsse 2004 - 2014



UNTERNEHMENSKENNZAHLEN

1. Kennzahlen zur Vermögensstruktur und zur Rentabilität

	2014 in %	2013 in %
Eigenkapitalquote	25,44	25,33
$\frac{\text{Eigenkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$		
Eigenmittelquote	25,44	25,33
$\frac{\text{Eigenkapital} + \text{Rückstellungen für Bauinstandhaltung}}{\text{Bilanzsumme}}$		
Eigenkapitalrentabilität	2,56	1,72
$\frac{\text{Jahresergebnis vor Ertragsteuern}}{\text{Eigenkapital}}$		
Eigenmittelrentabilität	2,56	1,72
$\frac{\text{Jahresergebnis vor Ertragsteuern}}{\text{Eigenkapital} + \text{Rückstellung für Bauinstandhaltung}}$		
Gesamtkapitalrentabilität	3,11	3,02
$\frac{\text{Jahresergebnis vor Ertragsteuern} + \text{Fremdkapitalzinsen}}{\text{Bilanzsumme}}$		
Return on Investment	0,65	0,44
$\frac{\text{Jahresergebnis}}{\text{Bilanzsumme}}$		
Anlagenintensität	92,80	93,33
$\frac{\text{Anlagevermögen}}{\text{Bilanzsumme}}$		
Sachanlagenintensität	91,38	91,86
$\frac{\text{Sachanlagen}}{\text{Bilanzsumme}}$		
Anlagendeckungsgrad	97,70	95,82
$\frac{\text{Eigenkapital} + \text{Rückstellungen für Bauinstandhaltung} + \text{langfristige Verbindlichkeiten}}{\text{Anlagevermögen}}$		
Sachanlagendeckungsgrad	99,21	97,35
$\frac{\text{Eigenkapital} + \text{Rückstellungen für Bauinstandhaltung} + \text{langfristige Verbindlichkeiten}}{\text{Sachanlagevermögen}}$		
Langfristiger Verschuldungsgrad	256,31	253,02
$\frac{\text{Langfristige Verbindlichkeiten}}{\text{Eigenkapital} + \text{Rückstellungen für Bauinstandhaltung}}$		
Langfristiger Fremdkapitalanteil	65,22	64,10
$\frac{\text{Langfristige Verbindlichkeiten}}{\text{Bilanzsumme}}$		

UNTERNEHMENSKENNZAHLEN

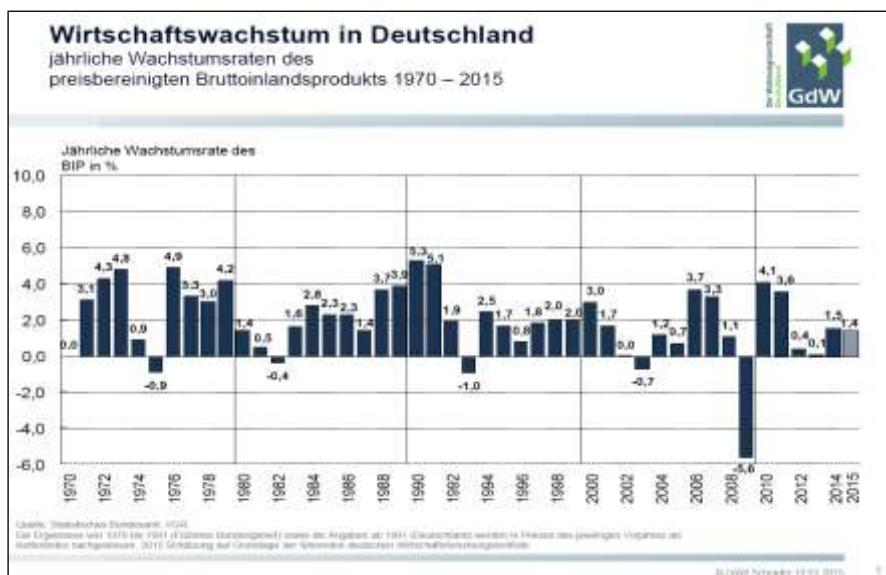
2. Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen

	2014	2013
Durchschnittliche Wohnungsmiete <u>Jahressollmiete WE: 12</u> m ² Wohnfläche	4,41 €/m ²	4,34 €/m ²
Durchschnittliche Miete (gesamt) <u>Jahressollmiete :12</u> M ² Wohnfläche/Nutzfläche	4,50 €/m ²	4,44 €/m ²
% Anteil der Erlösschmälerungen <u>Erlösschmälerungen für Wohneinheiten</u> Jahressollmiete für Wohneinheiten	5,75 %	5,72 %
% Anteil der Mietforderungen <u>Forderungen aus Vermietung WE</u> Jahressollmiete WE + abgerechnete Umlagen WE	3,01 %	3,07 %
Fluktuationsrate <u>Mieterwechsel (WE) im Geschäftsjahr (=Auszug)</u> Anzahl der Wohneinheiten	13,64 %	9,20 %
Leerstandsquote <u>Leerstand von Wohneinheiten am Stichtag</u> Anzahl der Wohneinheiten	5,12 %	4,28 %
Personalquote <u>Personalaufwand</u> Umsatzerlöse + Bestandsveränderung	20,80 %	20,62 %
Fremdkapitalkosten <u>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</u> Verbindlichkeiten	3,61 %	3,80 %
Zinsdeckung <u>Fremdkapitalzinsen der Hausbewirtschaftung</u> Gesamt-Jahressollmiete - Erlösschmälerungen	22,77 %	23,54 %
Kapitaldienstdeckung <u>Kapitaldienst der Objektfinanzierungsmittel</u> Gesamt-Jahressollmiete - Erlösschmälerung	47,54 %	47,15 %
Mietenmultiplikator <u>Grundstücke mit Wohnbauten + Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten</u> Jahressollmiete - Erlösschmälerung	8,09	8,40

Der Lagebericht ist den Anforderungen des § 289 HGB entsprechend aufgestellt.

Gesamtwirtschaftliche Lage Deutschland 2014/2015 und voraussichtliche Entwicklung Konjunkturelles Umfeld der deutschen Wirtschaft sehr heterogen

- 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. Zweistellige Wachstumsraten des Bruttoinlandsproduktes scheinen dort zunächst der Vergangenheit anzugehören. Eine Gefahr für die konjunkturelle Stabilität geht hier vor allem von Preiskorrekturen auf dem chinesischen Immobilienmarkt aus, auf dem es nach Einschätzung von Experten im Boom der letzten fünf Jahre zu erheblichen Preisüberreibungen gekommen ist. Japan befindet sich seit dem dritten Quartal 2014 in einer Rezession.
- Weiterhin stehen Brasilien und insbesondere Russland am Rande einer ähnlichen Situation. Das Expansionstempo der Weltwirtschaft verringerte sich nach ersten Berechnungen des Internationalen Währungsfonds (IWF) im Jahr 2014 auf einen Zuwachs von 2,7 %. In den beiden Jahren zuvor war die Weltwirtschaft um jeweils 3,4 % gewachsen.
- 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 Überreibungen gekommen ist. Eine schroffe Korrektur könnte die Vermögensposition der privaten Haushalte sowie die Finanzierungsbedingungen der Unternehmen abrupt verschlechtern.



Arbeitsmarktsituation

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.
- Der robuste Beschäftigungsaufbau der vergangenen zehn Jahre, der auch in der Wirtschaftskrise von 2009/2010 nur kurzzeitig zum Stillstand kam, beruht vor allem auf Zuwächsen bei sozialversicherungspflichtigen Teilzeitbeschäftigten. Auf sie entfallen 90 % der seit 2005 hinzugewonnenen Erwerbstätigen. Die Zahl der in marginalen Beschäftigungsverhältnissen Arbeitenden (Minijob, Ein-Euro-Job, Gelegenheitsjob) ist dagegen in den letzten zehn Jahren nach einem massiven Bedeutungszuwachs zwischen 1991 bis 2005 leicht zurückgegangen.
- Das vergleichsweise gute Abschneiden der deutschen Wirtschaft gegenüber anderen europäischen Ländern hat das Muster der Binnenmigration in der EU verändert. In Folge der Eurokrise ist Deutschland zu einem bevorzugten Ziel der europäischen Wanderungsbewegungen geworden. Betrug das Zuwanderungsplus im Jahr 2013 bereits 437.000 Personen, dürfte dieser Wanderungsgewinn im Jahr 2014 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes nochmals auf knapp 470.000 Personen ansteigen. Die Mehrzahl der ausländischen Zuwanderer kam aus Osteuropa (Polen, Rumänien, Bulgarien). Wie schon 2013 stieg aber insbesondere die Zuwanderung aus EU-Ländern, die von der Finanz- und Schuldenkrise besonders betroffen sind (Italien, Spanien, Portugal, Griechenland). Trotz deutlicher Erholungstendenzen in einigen Ländern ist die europäische Wirtschaftskrise noch nicht überwunden. Die Nettozuwanderung nach Deutschland dürfte also hoch bleiben und im kommenden Jahr sogar noch etwas steigen und die 500.000-Marke übersteigen.

Immobilienmarkt

Der Wohnungsbau zeigte sich im Jahr 2014 sehr dynamisch. Rund 174 Milliarden EUR flossen in den Neubau und die Modernisierung der Wohnungsbestände in Deutschland. Dies ist ein Zuwachs von 3,7 % gegenüber dem Vorjahr. Die nun im fünften Jahr in Folge aufwärtsgerichteten Investitionen in den Wohnungsbau profitieren gegenwärtig von einem historisch niedrigen Zinsniveau und einer günstigen Lage auf dem Arbeitsmarkt. Zudem bleibt die Rendite alternativer Kapitalanlagen gering. Vor diesem Hintergrund hält die Suche nach stabilen Sachwerten als deutet die Anlagegut weiter an. Trotz dieser guten Rahmenbedingungen deutet die Entwicklung der Baugenehmigungen darauf hin, dass der Wohnungsbauzyklus seinen Höhepunkt bereits überschritten haben könnte und sich der Aufwärtstrend deutlich abflacht. Insbesondere die Baugenehmigungen bei Ein- und Zweifamilienhäusern sind seit Ende 2013 rückläufig. Die Wohnungsbautätigkeit dürfte im Jahr 2015 etwas gemächlicher zunehmen. Ein Wachstum in der Spannweite von 1,4 % bis 2,2 % halten die Institute dabei im Jahr 2015 für möglich.

⁹ http://www.privatbank.de/de/eundg_dimax.html - Dimax vs. DAX (Excel-Download)

¹⁰ www.destatis.de

¹¹ GdW: Wohnungswirtschaftliche Daten und Trend 2012/2013, S. 61

Wohnungsmarktentwicklung

Rund 287.000 Baugenehmigungen – Zuwachs bei Mehrfamilienhäusern, Rückgänge bei Eigenheimen

Im Jahr 2014 dürfte die Zahl der neu genehmigten Wohneinheiten nach letzten Schätzungen einen Wert von 287.000 Einheiten erreichen. Dies entspricht einer Steigerung um 5,3 % gegenüber dem Vorjahr. Seit sieben Jahren steigt die Zahl der Baugenehmigungen in Deutschland an. Im Jahr 2013 hatte der Zuwachs allerdings noch bei 13 % gelegen. Seit dem Jahr 2013 werden zudem mehr Neubauwohnungen im Geschosswohnungsbau als Ein- und Zweifamilienhäuser auf den Weg gebracht.

Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern waren wie 2013 auch 2014 der dynamischste Bereich des Neubaugeschehens. Mit 57.000 neu genehmigten Mietwohnungen entstanden rund 5.000 Einheiten mehr als im Vorjahr (+9,5 %). Im Geschosswohnungsbau insgesamt wurden rund 130.000 Wohnungen neu auf den Weg gebracht. Dies entspricht einem Zuwachs von 9,3 % bzw. 10.000 Einheiten mehr.

Die Zahl der neu genehmigten Ein- und Zweifamilienhäuser war 2014 dagegen deutlich rückläufig und sank um 3 %. Zwei Jahre zuvor, im Jahr 2012, war die Zahl der Wohnungsbaugenehmigungen in diesem Segment letztmalig gesunken.

Mietensituation

Die Nachfrage nach Wohnraum hat im Berichtszeitraum weiterhin zugenommen. Innerhalb des Einzugsbereiches der Gemeinnützigen Baugenossenschaft und in stadtnahen Lagen zu Koblenz suchen immer mehr Interessenten geeigneten Wohnraum.

Für kleinere Wohnungen für die kein ausreichendes Angebot vorhanden ist, kommt die Nachfrage aus dem Bereich der jungen und älteren Generation und insbesondere aus dem Bereich der Bezieher von Transferleistungen. Im Hinblick auf bezahlbare Räumlichkeiten fehlt teilweise das Angebot. Trotzdem hat die Genossenschaft weiterhin einen erheblichen Leerstand zu verzeichnen. Dies resultiert aus der Tatsache, dass größtenteils zu sanierende Wohnungen aus den Kündigungen zurückkommen. Hier sind überwiegend ältere Mitglieder ausgezogen oder verstorben, so dass eine erhöhte Zahl von Wohnungen zu sanieren ansteht. Krankheitsbedingt durch den langfristigen Ausfall eines Technikers, sowie Engpässe im Regiebetrieb, im Heizungs- und Sanitärbereich, konnten die Arbeiten nicht zeitnah bearbeitet werden, so dass trotz erheblicher Nachfrage für die Wohnungsvermietung nicht genug Wohnungen in ausreichender Zahl zur Verfügung standen.

LAGEBERICHT DES VORSTANDES

Eine Trendwende ist für das Jahr 2015 zu erwarten, da personelle Veränderungen und Ergänzungen beabsichtigt sind. Die Mietpreisentwicklung geht nur langsam voran, einen gültigen Mietspiegel gibt es im Einzugsbereich nur für Braubach. Alle anderen Orte haben keinen eigenen Mietspiegel. Erhöhungen im frei finanzierten Wohnungsbau können nur unter Einbeziehung von Vergleichswohnungen oder von Gutachten gestellt werden. Jedoch hat die Genossenschaft im Geschäftsjahr 2014 im gesamten Bestand Überprüfungen der Mieten sowohl im öffentlich geförderten Bereich als auch im frei finanzierten Bereich vorgenommen und Mieterhöhungen ausgesprochen. Für öffentlich geförderte Wohnungen wurden 262 Mietanhebungen aufgrund der geänderten Pauschalen für Verwaltungskosten und Instandhaltung an unsere Mitglieder weitergegeben. Im frei finanzierten Wohnungsbau wurden 418 Mieterhöhungen durch die Anpassung vorgenommen und Vergleichswohnungen aus dem eigenen Bestand herangezogen. Bei allen Mieterhöhungen wurde auch auf den Abbau von Mietverzichten im öffentlich geförderten Bereich berücksichtigt. Im frei finanzierten Bereich hat sich die Genossenschaft, um die Mieterhöhungen moderat zu halten, eine Selbstbeschränkung von 5 % der Grundmiete auferlegt.

Liste aktuelle Mieten pro m ²		
Ort	durchschnittliche Miete / pro m ²	mittlerer Wert /pro m ²
Gesamtbestand	4,62 €	4,50 €
Bad Ems	4,24 €	4,50 €
Boppard (Stadt)	3,93 €	4,25 €
Boppard (Buchenau)	4,14 €	4,25 €
Braubach	4,28 €	4,50 €
Diez	4,45 €	4,50 €
Hahnstätten	4,34 €	4,25 €
Lahnstein (Gesamt)	4,83 €	4,50 €
Lahnstein (Friedland)	4,34 €	4,25 €
Lahnstein (Friedrichsregen)	4,52 €	4,75 €
Lahnstein (Nieder-)	5,07 €	4,50 €
Lahnstein (Ober-)	4,61 €	4,75 €
Montabaur	4,04 €	4,25 €
Nassau	4,23 €	4,50 €
Nastätten	5,64 €	4,25 €
Niederweissen	4,31 €	4,50 €

Modernisierung und Instandhaltung

Die Gemeinnützige Baugenossenschaft hat auch im Geschäftsjahr 2014 wiederum erhebliche Mittel für Modernisierung und Instandsetzung aufgewandt. Jedoch konnte aufgrund von personellen Engpässen das selbst gesetzte Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramm nicht ausgeführt werden. Neben der Sanierung von Wohnungen, wurden auch erhebliche Mittel in Wohnumfeldmaßnahmen investiert.

Insbesondere wurde der Spielplatz Goethestraße / Schillerstraße, welcher altersbedingt marode war, vollständig erneuert.

Durch den Ausbau der Straße Im Nussberg in Hahnstätten, sah sich die Genossenschaft gezwungen die Außenanlagen in ihren Objekten Nussberg und Austraße umfangreich neu zu gestalten. Hier wurden neben der Beseitigung einer maroden Stützmauer, die Hauszugänge erneuert, einschließlich Hauseingangstüren und Briefkastenanlage, neue Stellplätze für PKW und Mülltonnen wurden geschaffen. Die Gehwege wurden insgesamt überarbeitet und die Grünflächen neu eingesät, so dass die Liegenschaften nunmehr wider einen gepflegten Eindruck machen.

In verschiedenen Wohneinheiten wurden darüber hinaus bei der Modernisierung Kaltwasserzähler nachgerüstet, um künftig Kosten für Wasser und Abwasser nach dem tatsächlichen Verbrauch abrechnen zu können. Unter Berücksichtigung der verkauften Objekte sind nunmehr 1012 Wohnungen der Genossenschaft mit Kaltwasserzählern ausgestattet. 199 Wohneinheiten verfügen immer noch nicht über entsprechende Zähler, so dass auch in diesem Bereich auch im kommenden Jahr noch erhebliche Anstrengungen durchgeführt werden müssen.

Entwicklung Kaltwasserzähler

Jahr	mit KWZ	Anzahl Wohnungen	
		mit KWZ	ohne KWZ
2014	1012	199	
2013	1018	243	
2012	1012	250	
2011	1031	282	

Wie in den vergangenen Jahren wurden die verschiedenen Baumaßnahmen ausschließlich von regionalen Handwerksfirmen durchgeführt. Unsere Genossenschaft war somit erneut ein verlässlicher Partner für die regionale Wirtschaft.

LAGEBERICHT DES VORSTANDES

Nebenkostenentwicklung

Gegenüber dem Jahr 2013 ist eine Reduzierung im Verbrauch von Gas zu verzeichnen.

Jahr	2010	2011	2012	2013	2014
Verbrauch/KWh	5.468.759,33	4.182.525,53	4.832.702,60	5.111.802,00	4.637.377,00
EURO	359.123,00	287.655,00	309.133,20	397.729,82	299.040,07

Die Betriebskosten sind insgesamt, auf alle Bestände der Genossenschaft bezogen, von € 1.281.457,-- auf € 1.282.919,-- gestiegen. Hierin enthalten sind die Kosten für Oberflächenentwässerung, Gartenpflege, Gebäudeversicherung, Wartung Rauchmelder und Wartung Feuerstätten sowie die Treppenhauselektrik.

Neubautätigkeit

In 2013 hat die Genossenschaft mit dem Neubau des Projektes in der Römerstraße 53-55 in Nastätten begonnen. Hier entsteht ein gemischt genutztes Objekt, mit Gewerbeeinheiten im Untergeschoss und behindertengerechten Wohnungen für die Stiftung Scheuern im Obergeschoss und Dachgeschoss. Der ursprünglich geplante Fertigstellungstermin im Jahr 2014 konnte nicht eingehalten werden. Der Bezug des Objektes erfolgt nunmehr voraussichtlich ab April 2015.

Kauf von Objekten: Der Zukauf von weiteren Objekten hat im Geschäftsjahr 2014 nicht stattgefunden.

Verkauf:

Der planmäßige Verkauf von Objekten der Genossenschaft in 2014 wurde mit dem Objekt Gartenstraße 3, Viktoriaallee 8 u. 8a insgesamt 29 Wohneinheiten planmäßig abgeschlossen.

Einführung SEPA Verfahren zum 01.12.2013

Das SEPA Verfahren wurde im Bereich der Genossenschaft zum 01.12.2013 eingeführt. In 2014 haben sich keinerlei Störungen ergeben.

Risiken der zukünftigen Entwicklung

Unser Risikomanagement System ist darauf ausgerichtet, die Zahlungsbereitschaft jederzeit fristgerecht sicherzustellen. Dazu werden der aufgestellte Wirtschafts- und Finanzplan und die daraus resultierenden Budgetierungen laufend überwacht und bei Bedarf angepasst. Die Finanzstruktur der Genossenschaft ist auf eine langfristige Bewirtschaftung ausgelegt. Zum Bilanzstichtag waren die Anlagewerte durch Eigenkapital und den zur Verfügung stehenden langfristigen Fremdkapital ausreichend gedeckt. Die Fremdmittel beziehen sich überwiegend aus Darlehen mit langfristiger Laufzeit. Auslaufende Darlehensverträge werden durch die Beobachtung der Marktentwicklung frühzeitig prolongiert um Zinserhöhungen begegnen zu können.

Kündigungen werden dazu genutzt, um Wohnungen zu modernisieren. Bei Mieterwechsel wird die Ausstattung der Wohnung regelmäßig überprüft, um auf Veränderungen am Markt reagieren zu können.

Modernisierungen konnten im Berichtsjahr teilweise nicht zeitnah ausgeführt werden, da im technischen Bereich durch die Erkrankung von einem Sachbearbeiter Engpässe bestanden. Mietausfälle sind daher in nicht erheblichem Maße zu verzeichnen.

Der Verkauf der Liegenschaft Gartenstr./Viktoriaallee – Bad Ems war mit einem Verlust verbunden und hat das Jahresergebnis negativ beeinflusst. Die Gremien der Genossenschaft waren jedoch einstimmig der Ansicht, sich von dieser Liegenschaft zu trennen, da mit erheblichen aufgestauten Instandhaltungskosten zu rechnen war.

Finanzlage

Die Liquidität der Genossenschaft ist nach wie vor angespannt. Jedoch konnte die Zahlungsverpflichtung jederzeit erfüllt werden. Wie in den vergangenen Jahren wurde die Instandhaltung und Modernisierung, die der Wertverbesserung unserer Objekte dienen, weitestgehend mit Eigenmitteln finanziert. Durch den Verkauf verschiedener Objekte in den Vorjahren und auch im Berichtszeitraum hat eine ausreichende Finanzreserve bestanden. Die Verbindlichkeiten der Genossenschaft gegenüber Banken und anderen Kapitalgebern sind unverändert hoch, jedoch mit rückläufiger Tendenz. Dies zeigt sich auch an der leicht angestiegenen Eigenkapitalquote. Zu beachten ist jedoch, dass der Anteil langfristiger Kapitalanteile und der hohe Kapitaldienstdeckungsbeitrag von 47,54 % noch immer über dem Durchschnitt liegen (Vj. 47,15 %).

Weiterhin ist die Genossenschaft alleinige Gesellschafterin der BBVL – Baubetreuungs- und Verwaltungsgesellschaft, die die Wohnungsverwaltung für Dritte und WEG Verwaltung betreibt.

Ertragslage

Die Ertragslage ist nach wie vor durch das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung bestimmt. Der außerplanmäßige Rückgang der Instandhaltungsausgaben hat zu einem deutlich verbesserten Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung geführt. Trotz Belastungen aus dem Verkauf der Liegenschaft Gartenstr./Viktoriaallee in Bad Ems, konnte ein positives Ergebnis erwirtschaftet werden.

LAGEBERICHT DES VORSTANDES

Vermögenslage

Das Gesamtvermögen der Genossenschaft hat sich insgesamt erhöht und zwar von € 37.222.000,-- auf € 37.629.000,--. Die Fremdmittel einschließlich Rückstellungen sind gleichfalls gestiegen und zwar von € 27.792.000,-- auf € 28.054.000,--, so dass das Eigenkapital per Bilanzstichtag 31.12.2014 € 9.574.000,-- betrug.

Dauerhaft gebundene Vermögenswerte sind mit Eigen- und Fremdmitteln branchenüblich langfristig finanziert. Dies entspricht einer Eigenkapitalquote von 25,44 %.

Chancen der zukünftigen Entwicklung

Der Wohnungsbestand der Genossenschaft liegt nicht nur in Lahnstein, sondern in vielen Gemeinden der Region. Die teilweise langen Anfahrtswege zu den Objekten oder zu den Mietern gereichen zum Nachteil für das Wohnungsunternehmen. Entscheidungen können dadurch teilweise verzögert getroffen werden, wobei jedoch regionale Besonderheiten zu berücksichtigen sind.

Die Streuung der Liegenschaften auf verschiedene Gemeinden bietet jedoch auch den Vorteil, bei unterschiedlichen Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt, da die Genossenschaft hier gezielt reagieren kann.

Es sind derzeit keine wesentlichen Risiken, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage nachhaltig negativ beeinflussen können, erkennbar. Wie in den Vorjahren ist die Ertragslage jedoch durch hohe Erlösausfälle belastet. Nach dem Ende des Geschäftsjahres 2014 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung oder besondere Risiken festzustellen.

Der Aufsichtsrat wird vom Vorstand regelmäßig über die Fortentwicklung der wesentlichen Geschäftsindikatoren unterrichtet.

Ergänzende Angaben nach § 289 Abs. 2 Nr. 1 HGB

Nach Ablauf des Geschäftsjahres haben sich Vorgänge, die von besonderer Bedeutung für unsere Genossenschaft sind, nicht ereignet.

Der Vorstand dankt den Mitgliedern des Aufsichtsrates für den sachkundigen Rat und die konstruktive gute Zusammenarbeit zum Wohle der Genossenschaft. Ebenso gilt der Dank den Mitgliedern, den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, den Hauswarten und Mieterbeiräten für die im abgelaufenen Geschäftsjahr geleistete Arbeit. Sie haben dadurch erst den Erfolg des Unternehmens ermöglicht.

LAGEBERICHT DES VORSTANDES

Mitgliederversammlung

Am 25.06.2014 fand in Lahnstein – Gemeindehaus St. Barbara - die 82. ordentliche Mitgliederversammlung für das Geschäftsjahr 2013 statt.

Veränderungen im Vorstand und Aufsichtsrat

Turnusgemäß schieden die Aufsichtsratsmitglieder

- Frau Dr. Tanja Machalet, Mitglied des Landtages RLP, Meudt
- Frau Sieglinde Bornschiefer, kaufm. Angestellte, Lahnstein
- Herr Karl Peter Bruch, Staatsminister a. D. , Nastätten

aus.

Frau Dr. Machalet, Frau Bornschiefer und Herr Bruch wurden erneut in den Aufsichtsrat berufen.

Betriebsorganisation

Im Berichtsjahr 2014 bestand der Vorstand unserer Genossenschaft aus den angeführten Personen:

- Herr Peter Krumm, Betriebswirt der Wohnungswirtschaft, Neuwied
- Frau Heike Winter, Dipl. Ingenieurin, Miehlen

Erwerb

Das in 2012 erworbene Grundstück von der Stadt Nastätten wird bebaut.

Verkauf

Folgende Verkäufe haben im Geschäftsjahr 2014 stattgefunden: insgesamt 29 Wohneinheiten

Bad Ems – Gartenstraße/Viktoriaallee

Modernisierung

Im Jahr 2014 sind keine Ausgaben für aktivierungsfähige Modernisierungskosten zu verzeichnen.

LAGEBERICHT DES VORSTANDES

Instandhaltung

Die notwendigen Instandsetzungsarbeiten haben sich gegenüber dem Vorjahr um TEURO 328,1 verringert und betragen insgesamt TEURO 994,9.

Sie setzen sich wie folgt zusammen:

Zum Vergleich

	2014 TEURO	2013 TEURO	2012 TEURO
Fremdkosten	664,6	947,4	942,4
Eigener Regiebetrieb	330,3	375,6	335,8
Gesamtaufwendungen	994,9	1.323,0	1.278,2

Rechnet man die Gesamtkosten der Instandhaltungen in 2014 auf die Quadratmeter um, so haben wir EURO 13,10 je m² Wohnfläche aufgewendet.

Aufwand	Wohnfläche
2014 = € 13,10	75.964,92 m ²
2013 = € 17,08	77.462,43 m ²
2012 = € 16,07	79.539,59 m ²
2011 = € 14,10	80.946,82 m ²
2010 = € 12,14	81.133,13 m ²

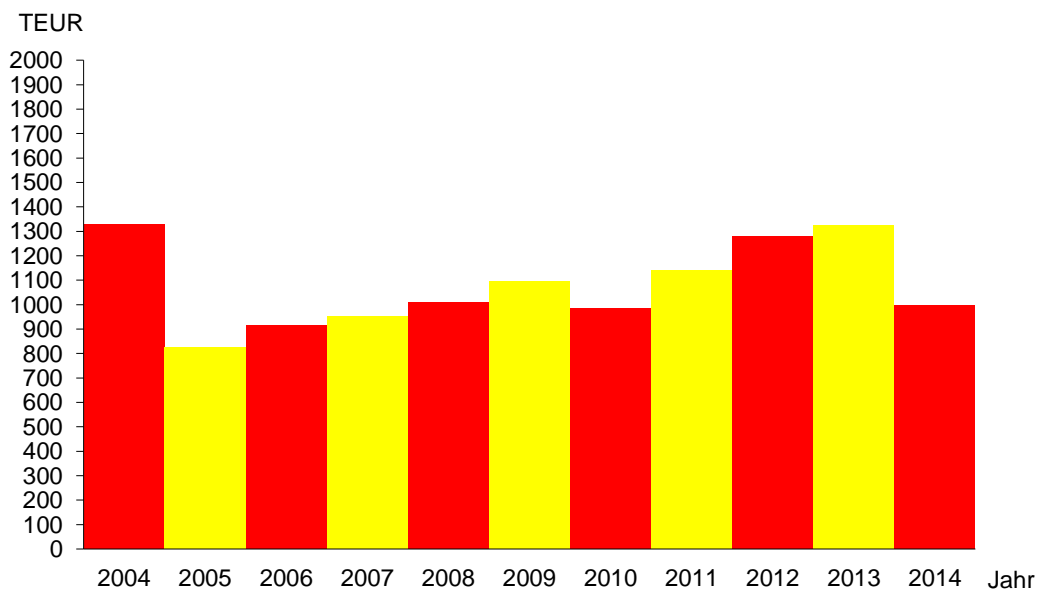
Aus der am Bilanzstichtag vorhandenen Bauerneuerungsrücklage für den Wohnbesitz errechnet sich ein Durchschnittsbetrag für die bauliche Instandsetzung von € 39,43 je m².

2014 = € 39,43
2013 = € 36,73
2012 = € 34,80
2011 = € 33,50
2010 = € 33,43
2009 = € 32,95

Instandhaltung -Fortsetzung-

Nach dem Wirtschaftsplan ist im Jahr 2015 mit Instandhaltungsaufwendungen von TEURO 1.095 zu rechnen.

Instandhaltungskosten 2004 - 2014



Wohnungsverwaltung für Dritte und Eigentumswohnungen

Die Genossenschaft verwaltet im Berichtsjahr keine Hausverwaltung für Dritte. Der Bestand wurde vollständig auf die Tochtergesellschaft BBVL übertragen.

Bestandsbewirtschaftung

Die Genossenschaft verwaltet im eigenen Wohnungsbestand

- 1.210 Wohnungen
- 202 Garagen
- 433 Stellplätze
- 10 sonstige Mieteinheiten

165 Wohnungskündigungen wurden im Berichtsjahr bearbeitet, das sind 13,64 Prozent des Gesamtbestandes.

Mieterwechsel

Die Fluktuationsrate lag im Berichtsjahr bei 13,64 % nach 9,20 % im Jahr 2013. Die Wiedervermietung von gekündigten Wohnungen gestaltet sich in einigen Orten weiterhin schwierig. Ein Leerstand ist zum Jahresende mit 62 WE - entsprechen 5,12 % - zu verzeichnen.

Auch im Geschäftsjahr 2014 musste der Vorstand im Interesse der Mietersolidarität, Kündigungen auszusprechen. In 34 Fällen (Vorjahr 29) musste eine fristlose Kündigung ausgesprochen und teilw. Miet- und Räumungsklage durchgeführt werden. Zwangsräumungen wurden in 8 Fällen (Vorjahr 4) durchgeführt.

Abschreibungsbedarf

Der Abschreibungsbedarf auf Mietforderungen hat sich gegenüber dem Vorjahr erhöht. Die Beträge im Vergleich:

2014	87.385,55 €
2013	64.198,76 €
2012	78.468,13 €

Mietenentwicklung

Im Berichtsjahr haben wir bei 262 öffentlich geförderten Wohnungen eine Anhebung der Pauschalsätze für Instandhaltung und Verwaltung vorgenommen. Gleichzeitig wurde der Abbau von Mietverzichten geprüft.

Bei frei finanzierten Wohneinheiten wurden 418 Mieterhöhungen (Vergleichswohnung) vorgenommen. Jedoch wurde auch nach Abschluss von Modernisierungen und bei Neuvermietung regelmäßig eine Anpassung der Netto-Grundmiete vorgenommen.

LAGEBERICHT DES VORSTANDES

Die Genossenschaft erzielte im Jahr 2014 einen Gesamtumsatz in Höhe von TEURO 5.814,2.

zum Vergleich:

Jahr	Umsatz	
2012	5.687,9	TEURO
2013	5.744,5	TEURO
2014	5.814,2	TEURO

zum Vergleich:

	2014 TEURO	2013 TEURO	2012 TEURO
Umsatz			
Hausbewirtschaftung	5.690,9	5.590,4	5.558,4
Andere Lieferungen und Leistungen	123,3	154,1	129,5
Gesamtumsatz	5.814,2	5.744,5	5.687,9

Die Umsatzerhöhung aus der **Hausbewirtschaftung** gegenüber dem Vorjahr in Höhe von TEURO 100,5 stellt sich wie folgt dar:

Sollmieten: Es wurden im Jahre 2014 Mietanhebungen vorgenommen. Durch den Wegfall der Mieterlöse aus dem verkauften Objekt Viktoriaallee 8/A, Gartenstraße 3 in Bad Ems ist jedoch die Gesamtsumme um TEURO 17,4 gegenüber 2013 gesunken.

Umlagenabrechnung: Aufgrund gestiegener Betriebs- und Heizkosten ist bei den Erlösen aus den Umlagenabrechnungen gegenüber dem Vorjahr eine Erhöhung von TEURO 107,0 eingetreten.

Erlösschmälerungen: Bei den Erlösschmälerungen ist gegenüber dem Vorjahr eine Verminderung von TEURO 10,9 zu verzeichnen.

Bei den Umsätzen aus **anderen Lieferungen und Leistungen** ergibt sich insgesamt eine Verminderung in Höhe von TEURO 30,8.

Bei den Leistungen, die gegenüber Dritten abgerechnet wurden, ist eine Verminderung von TEURO 3,3 eingetreten. Aus der Verlagerung von sächlichen und persönlichen Kosten gegenüber der Tochtergesellschaft BBVL GmbH ist eine Minderung in Höhe von TEURO 27,5 festzustellen.

LAGEBERICHT DES VORSTANDES

Die Vermögenslage der Genossenschaft und die Veränderungen gegenüber dem Vorjahr stellen sich wie folgt dar:

Vermögensstruktur

	31.12.2014 TEURO	%	31.12.2013 TEURO	%
Anlagevermögen	34.920,9	92,8	34.740,8	93,3
Umlaufvermögen	2.708,5	7,2	2.482,1	6,7
Gesamtvermögen	37.629,4	100,0	37.222,9	100,0
Fremdmittel (einschl. Rückstellungen)	28.054,7		27.792,9	
Reinvermögen	9.574,7		9.430,0	
Reinvermögen am Jahresanfang	9.430,0		9.374,8	
Vermögensmehrung	144,7	1,53	55,2	0,59

Das Reinvermögen hat sich um TEURO 144,7 erhöht. Gemessen an dem Gesamtvermögen beträgt das Anlagevermögen mit TEURO 34.920,9 = rd. 92,8 %; das Umlaufvermögen mit TEURO 2.708,5 = rd. 7,2 %. Nach Gegenüberstellung der Fremdmittel in Höhe von TEURO 28.054,7 verbleibt ein Reinvermögen von TEURO 9.574,7. Es hat sich im Vergleich zum Jahresanfang um TEURO 144,7 = 1,53 % erhöht.

Kapitalstruktur

	31.12.2014 TEURO	%	31.12.2013 TEURO	%
Geschäftsguthaben	3.425,1	9,1	3.458,9	9,3
Rücklagen	6.084,2	16,1	5.904,9	15,8
Bilanzgewinn	65,4	0,2	66,2	0,2
Eigenkapital	9.574,7	25,4	9.430,0	25,3
Rückstellungen	158,1	0,4	155,4	0,4
Verbindlichkeiten				
- unter 1 Jahr	3.355,2		3.777,3	
- 1 bis 5 Jahre	4.561,9		4.106,1	
- über 5 Jahre	19.979,5	74,2	19.754,1	74,3
	37.629,4	100,0	37.222,9	100,0

Das Eigenkapital der Genossenschaft beläuft sich zum 31.12.2014 auf TEURO 9.574,7 und stellt einen relativen Anteil am Gesamtkapital von 25,4 % (i.V. 25,3 %) dar. In ihm ist die Bauerneuerungsrücklage mit TEURO 2.995,0 = rd. 7,9 % enthalten, so dass ein wirtschaftlicher Eigenkapitalanteil von 17,5 % (i.V. 17,7 %) verbleibt.

LAGEBERICHT DES VORSTANDES

Finanzstruktur

	31.12.2014 TEURO	31.12.2013 TEURO
Bilanzmäßiges Eigenkapital	9.574,7	9.430,0
Objektdauerfinanzierungsmittel	25.616,7	25.324,5
	<u>35.191,4</u>	<u>34.754,5</u>
Bilanzmäßiges Anlagevermögen	34.920,9	34.740,8
Ungedecktes Anlagevermögen am Bilanzstichtag		
Freies (ungebundenes) Kapital am Bilanzstichtag	270,5	13,7

Die in Anspruch genommenen Unternehmensfinanzierungsmittel belaufen sich zum Ende des Geschäftsjahres auf TEURO 6,0.

Ertragslage

	31.12.2014 TEURO	31.12.2013 TEURO
Hausbewirtschaftung	366,1	-77,7
Finanzergebnis	-10,8	-10,2
Mitgliederverwaltung	-31,3	-32,4
BBVL GmbH	-46,0	-7,1
Andere Lieferungen und Leistungen	6,0	-8,1
Ordentliche Rechnung	284,0	-135,5
Außerordentliche Rechnung	-39,2	297,7
Jahresüberschuss	<u>244,8</u>	<u>162,2</u>

Die Genossenschaft schließt das Geschäftsjahr 2014 mit einem Jahresüberschuss von TEURO 244,8 ab. Im ordentlichen Bereich ist ein Überschuss von TEURO 284,0 zu verzeichnen und im außerordentlichen Bereich wurde ein Fehlbetrag von TEURO 39,2 erzielt.

Der Jahresüberschuss beträgt € 244.787,40. Aus dem Jahresüberschuss wird gemäß § 40 Absatz 2 der Satzung ein Betrag in Höhe von € 29.347,28 der gesetzlichen Rücklage zugeführt. Gemäß Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat wird ein Betrag in Höhe von € 150.000,00 in die Bauerneuerungsrücklage eingestellt. Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den verbleibenden Bilanzgewinn in Höhe von € 65.440,12 als Dividende für das Geschäftsjahr 2014 auszuschütten.

Die Genossenschaft ist im Berichtsjahr ihren Zahlungsverpflichtungen in vollem Umfang nachgekommen.

Die Finanzlage wird durch unsere zukünftigen Maßnahmen weiterhin angespannt sein. Die Liquidität ist aber auch im Geschäftsjahr 2015 jederzeit gewährleistet.

LAGEBERICHT DES VORSTANDES

Wirtschaftliche Lage

	2015 TEURO	2014 TEURO
Hausbewirtschaftung	179,1	89,0
Kapitaldisposition	-5,0	-5,0
Mitgliederbetreuung	-28,0	-28,0
Andere Lieferungen und Leistungen	25,0	25,0
Sonstiges Ergebnis	50,0	60,0
	221,1	141,0

Der vom Vorstand aufgestellte Wirtschaftsplan weist einen Überschuss von TEURO 221,1 für 2015 aus.

Wirtschaftliche Risiken

Bestandsgefährdende Risiken sind zum Unternehmen nicht erkennbar.

Das interne Überwachungssystem und Risikomanagement ist geeignet, auftretende Risiken zu fassen und mit geeigneten Instrumenten gegenzusteuern. Es umfasst vor allem regelmäßige Analysen

- der Mieterwechsel hinsichtlich Anzahl und Kündigungsgründen
- der Neuvermietungen in Bezug auf Mietanpassungen und Mietstrukturen
- der Anzahl und Struktur von Mietinteressenten
- der rückständigen Mietforderungen und der Mietausfälle
- der Sollmietenentwicklung auch in Bezug auf Wegfall von Belegungsbindungen und sich daraus und nach BGB ergebenden Mieterhöhungsspielräumen
- der Struktur- und Höhe der Ausgaben für Bestandspflege
- der Einhaltung der Budgetvorgaben insgesamt und bei größeren Einzelmaßnahmen
- der Rentabilität von Investitionsentscheidungen
- der Unternehmenskennzahlen
- der Entwicklung der Sachanlagen, insbesondere der Abschreibung
- der Entwicklung der Zinskosten und der Zinsquote
- der EDV

Ein internes Kontrollsystem für die Finanzplanung, Erfolgsplanung und Risikomanagement für die Tätigkeitsfälle der Gesellschaft sind vorhanden. Der Aufsichtsrat wird über die Entwicklungen und bestehenden Geschäftsrisiken regelmäßig informiert.

Voraussichtliche Entwicklung und Nachtragsbericht

2015 werden begonnene Modernisierungen fertig gestellt.

Das Neubauprojekt in Nastätten Römerstr. 53-55 befindet sich in der Fertigstellungsphase.

Verkauft wurde 2014 folgendes Objekt:

Objekt Gartenstr. 3/Viktoriaallee 8, 8a – 29 Wohneinheiten per 31.05.2014

BILANZ - AKTIVA

Aktivseite	EURO	31.12.2014 EURO	31.12.2013 EURO
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		834,04	3.522,50
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	30.727.862,22		32.067.058,77
2. Grundstücke mit anderen Bauten	1.136.462,01		1.158.716,93
3. Grundstücke ohne Bauten	183.441,48		181.846,52
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	51.363,53		70.288,01
5. Anlagen im Bau	<u>2.287.546,60</u>	34.386.675,84	716.832,92
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	300.000,00		300.000,00
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	232.898,11		242.003,02
3. Andere Finanzanlagen	<u>500,00</u>	533.398,11	500,00
Anlagevermögen insgesamt		34.920.907,99	34.740.768,67
B. Umlaufvermögen			
I. Unfertige Leistungen und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	1.581.959,18		1.679.187,38
2. Andere Vorräte	<u>17.743,60</u>	1.599.702,78	21.706,46
II. Forderungen u. Sonst. Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	170.666,20		171.304,23
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	316.567,66		325.910,63
3. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>176.313,22</u>	663.547,08	120.980,98
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		<u>445.285,74</u>	<u>163.029,94</u>
Bilanzsumme		<u>37.629.443,59</u>	<u>37.222.888,29</u>

BILANZ - PASSIVA

Passivseite	EURO	31.12.2014 EURO	31.12.2013 EURO
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
...der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	155.300,96		190.042,04
...der verbleibenden Mitglieder	3.267.937,81		3.266.467,78
...aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>1.845,00</u>	3.425.083,77	2.460,00
Rückständige, fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile EURO 80.737,19 (i. V. EUR 66.217,22)			
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt EURO 29.347,28 (i. V. EUR 18.988,33)		1.023.956,86	994.609,58
2. Bauerneuerungsrücklage davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt EURO 150.000,00 (i. V. EUR 77.000,00)		2.995.000,00	2.845.000,00
3. Andere Ergebnisrücklagen davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt EURO 0,00 (i. V. EURO 0,00)		2.065.251,26	2.065.251,26
III. Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	244.787,40		162.193,39
Einstellung in Ergebnisrücklagen	<u>179.347,28</u>	65.440,12	95.988,33
Eigenkapital insgesamt		9.574.732,01	9.430.035,72
B. Rückstellungen			
1. Sonstige Rückstellungen	<u>158.102,46</u>	158.102,46	155.363,05
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	24.743.420,25		24.451.772,94
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	879.280,98		906.761,89
3. Erhaltene Anzahlungen	1.815.644,98		1.765.900,80
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	63.240,81		70.014,12
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	301.809,60		360.796,16
6. Verbindlichkeiten geg. verbundenen Unternehmen	2.099,00		282,00
7. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern EURO 12.920,50 (i. V. EURO 14.740,07) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EURO 0,00 (i. V. EURO 0,00)	<u>91.113,50</u>	27.896.609,12	81.961,61
Bilanzsumme		<u>37.629.443,59</u>	<u>37.222.888,29</u>

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Gewinn- u. Verlustrechnung

vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014

	EURO	31.12.2014 EURO	31.12.2013 EURO
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	5.690.861,19		5.590.395,01
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>123.335,20</u>	5.814.196,39	154.148,86
2. Minderung des Bestandes			
an unfertigen Leistungen (i. V. Erhöhung)		97.228,20	69.104,13
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		42.599,33	7.484,16
4. Sonstige betriebliche Erträge		75.509,26	372.989,09
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	2.190.676,24		2.568.080,48
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>78.346,26</u>	2.269.022,50	97.666,36
Rohergebnis		3.566.054,28	3.528.374,41
6. Personalaufwand			
a) Löhne u. Gehälter	918.876,70		924.119,48
b) Soziale Abgaben u. Aufwendungen für Altersversorgung	<u>270.193,71</u>	1.189.070,41	<u>274.896,29</u>
davon für Altersversorgung EURO 73.993,87 (i. V. EURO 74.391,43)			
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen		755.083,19	772.174,85
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		350.149,54	328.122,25
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögen und anderen Finanzanlagen (davon aus verbund. Unternehmen EURO 9.446,49 (i. V. EURO 9.801,75))		9.476,49	9.831,75
10. Sonstige Zinserträge (davon aus verbundenen Unternehmen EURO 3.162,44 (i. V. EURO 2.852,61))		3.374,55	4.607,75
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>924.933,22</u>	<u>962.865,64</u>
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		359.668,96	280.635,40
12. Sonstige Steuern		<u>114.881,56</u>	<u>118.442,01</u>
Jahresüberschuss		244.787,40	162.193,39
13. Einstellung in Ergebnisrücklagen		<u>179.347,28</u>	<u>95.988,33</u>
Bilanzgewinn		<u>65.440,12</u>	<u>66.205,06</u>

A. Allgemeine Angaben

Die Gliederung der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich abweichend von § 266 und 275 HGB nach der aktuell gültigen Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (Formblatt - VO). Die Aufstellung der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt in Staffelform nach dem Gesamtkostenverfahren.

In der Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung ergaben sich gegenüber dem Vorjahr keine Änderungen.

B. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Anlagevermögen

Die immateriellen Vermögensgegenstände und das gesamte Sachanlagevermögen wurden zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Die Herstellungskosten wurden auf der Grundlage der Vollkosten ermittelt. Diese setzen sich aus Fremdkosten und aktivierten Eigenleistungen zusammen. Die Eigenleistungen umfassen die Verwaltungsleistungen.

Im Geschäftsjahr 2014 wurden keine Modernisierungszuschüsse vereinnahmt. Für die laufende Neubaumaßnahme Wohn- und Geschäftshaus Römerstraße 53-55, Nastätten wurde die 1. Rate für den Abbruch des Altgebäudes in Höhe von 38.214,94 € im Rahmen der Stadtsanierung von der Verbandsgemeinde Nastätten geleistet. Dieser Kostenerstattungsbetrag wurde von den Herstellkosten unter der Bilanzposition Anlagen im Bau abgesetzt.

Der Wertansatz der Finanzanlagen erfolgte zu den Anschaffungskosten.

Abschreibungen

Die planmäßigen Abschreibungen auf abnutzbare Gegenstände des Anlagevermögens wurden wie folgt vorgenommen:

- Immaterielle Vermögensgegenstände unter Anwendung der linearen Abschreibungsmethode mit Abschreibungssätzen von 25 %.
- Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten nach der Restnutzungsdaueremethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer bei Wohnbauten von 80 Jahren und Garagen von 50 Jahren (lineare Abschreibung).
- Bei vier Objekten wurden in 1995 und 1996 Dachaufstockungen durchgeführt. Aufgrund der baulichen Veränderungen wird in diesen Objekten von einer neuen Restnutzungsdauer von 60 Jahren ausgegangen.
- Die ab dem Jahre 2003 erworbenen Objekte werden mit einer Restnutzungsdauer von 40 bzw. 50 Jahren abgeschrieben.
- Bei einem modernisierten Objekt des Altbestandes (Braubach, Herrengarten-, Au-, Charlottenstr.) wurde in 2009 die Restnutzungsdauer um 20 Jahre erhöht.
- Grundstücke mit anderen Bauten nach der Restnutzungsdaueremethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren.
- Das im Geschäftsjahr 2005 erworbene Objekt „Bahnhofsgebäude“ wird auf 40 Jahre abgeschrieben. Bei der Außenanlage wurden 20 Jahre als Abschreibungsdauer zugrunde gelegt.
- Nach erfolgter energetischer Sanierung des Objektes Bahnhofstr. 7-9 in Nassau wurde in 2010 die Restnutzungsdauer um 20 Jahre erhöht.
- Betriebs- und Geschäftsausstattung unter Anwendung der linearen Abschreibungsmethode unter Zugrundelegung von Abschreibungssätzen von 7,00 % bis 33,33 %.
- Im Geschäftsjahr angeschaffte Geringwertige Wirtschaftsgüter werden in Anlehnung an den § 6 Abs. 2 EStG bis zur Höhe von 410 Euro als sofortiger Aufwand verrechnet.

Bei dem Objekt Viktoriaallee 8/8a, Gartenstr. 3, Bad Ems wurde in 2012 eine außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von 290.000,00 Euro vorgenommen. Das Objekt wurde mit Grundstückskaufvertrag vom 22.04.2014 veräußert.

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2014

Umlaufvermögen

Die als unfertige Leistungen ausgewiesenen, noch nicht abgerechneten Umlagen wurden in Höhe der angefallenen Fremdkosten und der Eigenleistungen bewertet.

Die Reparaturmaterialien wurden zu Anschaffungskosten bewertet. Diese wurden unter Anwendung des Fifo Verfahrens ermittelt.

Bei den zu Nennwerten angesetzten Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen wurden allen erkennbaren Risiken durch Einzelwertberichtigungen bzw. Abschreibungen Rechnung getragen.

Rückstellungen

Die Rückstellungen wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt. Die erforderliche Rückstellung für Altersteilzeit wurde fortgeschrieben aufgrund der sich ergebenden Werte des Altersteilzeitkontos. Hierbei sind vertraglich Kostensteigerungen ausgeschlossen. Die Rückstellung wurde nach der Rückstellungsabzinsungsverordnung mit den Zinssätzen abgezinst, die von der Deutschen Bundesbank zur Verfügung gestellt werden. Bei der Ermittlung des anzusetzenden Barwertes ergab sich für 2014 ein Aufzinsungsbetrag in Höhe von Euro 1.034,37 (im Vorjahr Euro 2.132,33). Die Rückstellung hat eine Restlaufzeit bis zum 28.02.2015.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

C. Angaben zur Bilanz

Entwicklung des Anlagevermögens

<u>Anlagevermögen</u>	Anschaffungs- Kosten Historisch EURO	Zugänge 2014 EURO	Abgänge 2014 EURO	Um- buchungen (+/-) EURO	Zu- schreibungen 2014 EURO	Ab- schreibungen (kumuliert) EURO	Buchwert 31.12.2014 EURO	Buchwert 31.12.2013 EURO	Ab- schreibungen 2014 EURO
<u>Immaterielle Vermögens- Gegenstände</u>	26.899,50	399,84	399,84	0,00	0,00	26.065,46	834,04	3.522,50	3.088,30
<u>Sachanlagen</u>									
Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	49.803.481,32	11.220,39	1.442.775,59	0,00	0,00	17.644.063,90	30.727.862,22	32.067.058,77	705.780,33
Grundstücke mit anderen Bauten	1.409.277,60	4.651,15	0,00	0,00	0,00	277.466,74	1.136.462,01	1.158.716,93	26.906,07
Grundstücke ohne Bauten	209.194,47	1.594,96	0,00	0,00	0,00	27.347,95	183.441,48	181.846,52	0,00
Betriebs- u. Geschäftsausstattung	282.243,88	384,01	2.490,54	0,00	0,00	228.773,82	51.363,53	70.288,01	19.308,49
Anlagen im Bau	716.832,92	1.608.928,63	38.214,95	0,00	0,00	0,00	2.287.546,60	716.832,92	0,00
Zwischensumme	52.421.030,19	1.626.779,14	1.483.481,08	0,00	0,00	18.177.652,41	34.386.675,84	34.194.743,15	751.994,89
<u>Finanzanlagen</u>									
Anteile an verbundenen Unternehmen	300.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	300.000,00	300.000,00	0,00
Ausleihungen an Verbundenen Unternehmen	242.003,02	0,00	9.104,91	0,00	0,00	0,00	232.898,11	242.003,02	0,00
Andere Finanzanlagen	500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	500,00	500,00	0,00
Zwischensumme	542.503,02	0,00	9.104,91	0,00	0,00	0,00	533.398,11	542.503,02	0,00
Gesamtsumme	52.990.432,71	1.627.178,98	1.492.985,83	0,00	0,00	18.203.717,87	34.920.907,99	34.740.768,67	755.083,19

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2014

Umlaufvermögen

Die unfertigen Leistungen betreffen ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten.

Angaben der Forderungen zur Restlaufzeit

Die Forderungen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr stellen sich wie folgt dar:

Forderungen aus Vermietung
insgesamt € 170.666,20 (Vj. € 171.304,23), davon mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr € 123.568,82 (Vj. € 115.851,79).

Forderungen gegen verbundene Unternehmen
insgesamt € 316.567,66 (Vj. € 325.910,63), davon mit einer Laufzeit von mehr als 1 Jahr € 316.567,66 (Vj. € 325.910,63)

Sonstige Vermögensgegenstände
insgesamt € 176.313,22 (Vj. € 120.980,98), davon mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr € 0,00 (Vj. € 0,00).

Rückstellungen

In den "Sonstigen Rückstellungen" sind passiviert:

Rückstellung für Kosten

	2014 EURO	2013 EURO
1. Geschäftsbericht und Veröffentlichung	600,00	600,00
2. Prüfungskosten	48.000,00	48.000,00
3. Eigene Aufwendungen für Jahresabschluss	25.686,00	24.367,00
4. Aufwendungen an Dritte für Jahresabschluss	0,00	500,00
5. Noch nicht genommener Urlaub	33.120,00	26.630,00
6. Erstellung der Steuerbilanz	2.000,00	4.000,00
7. Verwaltungsberufsgenossenschaft	8.000,00	8.100,00
8. Altersteilzeit	4.696,46	30.969,05
9. Betriebskosten	28.000,00	4.197,00
10. Aufbewahrung Geschäftsunterlagen		
	8.000,00	8.000,00
	<u>158.102,46</u>	<u>155.363,05</u>

Forderungen an Organmitglieder

Forderungen an Organmitglieder bestanden in Höhe von 31.365,00 € zum Bilanzstichtag.

Fristigkeit der Verbindlichkeiten

Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten entsprechend der Laufzeit sowie der Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, die durch Grundpfandrechte gesichert sind, ergeben sich aus dem folgenden Verbindlichkeitspiegel:

Verbindlichkeitspiegel 2014

Verbindlichkeiten	Insgesamt		davon Restlaufzeiten		davon gesichert EURO	Art d. Sicherung
	EURO	bis zu 1 Jahr EURO	1-5 Jahre EURO	über 5 Jahre EURO		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	24.743.420,25	1.068.385,64	4.425.454,73	19.249.579,88	24.737.425,34	GPR
im Vorjahr	24.451.772,94	1.486.761,05	3.972.899,54	18.992.112,35	24.416.836,28	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	879.280,98	28.694,35	120.654,57	729.932,06	879.280,98	GPR
im Vorjahr	906.761,89	27.530,09	117.206,89	762.024,91	906.761,89	GPR
Erhaltene Anzahlungen	1.815.644,98	1.815.644,98				
im Vorjahr	1.765.900,80	1.765.900,80				
Verbindlichk. aus Vermietungen	63.240,81	63.240,81				
im Vorjahr	70.014,12	70.014,12				
Verbindlichk. aus Lieferungen und Leistungen	301.809,60	289.518,28	12.291,32			
im Vorjahr	360.796,16	348.385,13	12.411,03			
Verbindlichk. gegenüber verbundenen Unternehmen	2.099,00	2.099,00				
im Vorjahr	282,00	282,00				
Sonstige Verbindlichkeiten	91.113,50	87.624,91	3.488,59			
im Vorjahr	81.961,61	78.414,71	3.546,90			
Gesamt	27.896.609,12	3.355.207,97	4.561.889,21	19.979.511,94	25.616.706,32	GPR
im Vorjahr	27.637.489,52	3.777.287,90	4.106.064,36	19.754.137,26	25.323.598,17	GPR

GPR= Grundpfandrecht

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2014

D. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

	2014 EURO	2013 EURO
Sollmieten	4.267.330,21	4.284.759,97
Umlagen	1.709.154,08	1.602.202,33
abzgl. Erlösschmälerungen	-285.623,10	-296.567,29
	<u>5.690.861,19</u>	<u>5.590.395,01</u>

Die Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen wurden aus der Tätigkeit des Regiebetriebes für Dritte und aus der Geschäftsbesorgung für die Tochtergesellschaft BBVL erzielt.

Die anderen aktivierten Eigenleistungen setzen sich aus anteiligen aktivierten Sach- und Personalaufwendungen zusammen.

Die Aufwendungen der Hausbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

	2014 EURO	2013 EURO
Betriebskosten	1.496.892,52	1.590.139,63
Instandhaltungskosten	664.607,78	947.425,17
Erbbauzinsen	2.451,76	2.451,76
Vertriebskosten u. a.	26.724,18	28.063,92
	<u>2.190.676,24</u>	<u>2.568.080,48</u>

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betreffen im Wesentlichen:

	2014 EURO	2013 EURO
Sonstige sächliche Aufwendungen	109.309,78	149.569,86
Aufwand unbeb. Grundstücke	14.493,52	0,00
Verluste a. Verk. v. Gegenst. d. AV	53.194,40	0,00
E D V Kosten	57.136,68	81.793,11
Prüfungskosten	24.000,00	24.000,00
Abschreibung auf Mietforderungen und sonst. Forderungen	87.385,55	64.198,76
Löschungs- u. Notargebühren	1.840,48	5.756,34
Freiwillige soziale Aufwendungen	2.789,13	2.804,18
	<u>350.149,54</u>	<u>328.122,25</u>

Der Posten „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ enthält einen Betrag i. H. v. € 1.034,37 (i. Vj. € 2.132,33) aus der Aufzinsung einer Rückstellung.

Die sonstigen Steuern setzen sich wie folgt zusammen:

	2014 EURO	2013 EURO
Grundsteuer	113.686,56	117.226,01
Kfz – Steuer	1.195,00	1.216,00
	<u>114.881,56</u>	<u>118.442,01</u>

E. Sonstige Angaben

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen für das folgende Geschäftsjahr in Höhe von € 2.451,76 für Erbbauzinsen sowie in Höhe von € 18.075,24 für EDV-Leasingraten.

Es besteht sowohl ein Treuhandvermögen als auch eine Treuhandverbindlichkeit in Höhe von € 9.400,62. Diese resultieren aus geleisteten Mietkautionen.

Gegenüber der Deutschen Pfandbriefbank AG wurde zur Sicherung eines gewährten Darlehens für das Objekt Hoster in Nastätten eine selbstschuldnerische Bürgschaft in Höhe von nominal € 511.291,88, (Restschuld am 31.12.2014 - € 327.743,99 (Vj. € 344.373,56) zu Gunsten der Tochtergesellschaft BBVL gegeben.

Beteiligungsverhältnis

Die Genossenschaft hält einen Kapitalanteil in Höhe von 100 % an der am 01.04.1998 gegründeten BBVL - Baubetreuungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH, Lahnstein. Das eingezahlte Kapital betrug zum 31.12.2014 = € 300.000,00.

Das Eigenkapital der Tochtergesellschaft beträgt zum Ende des Geschäftsjahres 2014 € 168.317,42. Das Jahresergebnis für das Geschäftsjahr 2014 weist einen Jahresüberschuss in Höhe von € 668,54 aus.

Bei den unter der Position "andere Finanzanlagen" bilanzierten Beträgen, handelt es sich um Beteiligungen an der Volksbank Rhein-Lahn.

Die damit verbundene Haftsumme beläuft sich auf € 500,00.

Angabe der Arbeitnehmerzahl

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer stellt sich wie folgt dar:

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	5	4
Kaufmännische Mitarbeiter (stundenweise)		1
Technische Mitarbeiter	4	
Regiebetrieb	6	
Nebenberufliche Hausmeister		0
Raumpflegerin (stundenweise)		1
Zusammen	15	6

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2014

Angabe der Mitgliederbewegung

		Zahl der Mitglieder	Anzahl der Geschäftsanteile
Anfang	2014	1.249	5.419
Zugang	2014	137	324
Abgang	2014	143	298
Ende	2014	1.243	5.445

Die Mitgliederzahl hat sich um 6 Mitglieder verringert, die Zahl der Geschäftsanteile um 26 Anteile erhöht.

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich im Geschäftsjahr gegenüber dem Vorjahr um € 1.470,03 erhöht.

Die rückständig fälligen Mindestzahlungen betragen € 80.737,19 (i. V. € 66.217,22).

Entwicklung der Mitgliederzahlen in den letzten 5 Jahren:

Jahr	Zahl der Mitglieder	Anzahl der Geschäftsanteile
2010	1297	5260
2011	1311	5297
2012	1297	5509
2013	1249	5419
2014	1243	5445

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2014

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e. V. Franklinstraße 62, 60486 Frankfurt a. Main

Mitglieder des Vorstandes

Peter Krumm	(hauptamtlich)	Neuwied
Heike Winter	(nebenamtlich)	Miehlen

Mitglieder des Aufsichtsrates

Karl Peter Bruch	Vorsitzender	Nastätten
Sieglinde Bornschier	Stellv. Vorsitzende	Lahnstein
Sandra Best		Bad Ems
Ulrike Jahn		Lahnstein
Peter Labonte		Lahnstein
Dr. Tanja Machalet		Meudt
Frank Puchtler		Oberneisen
Manfred Radermacher		Lahnstein
Dieter Ries		Altendiez

Mitgliederversammlung

Die letzte ordentliche Mitgliederversammlung fand am 25. Juni 2014 statt.

Gründung Genossenschaftsregister

Die Genossenschaft wurde am 27.03.1926 gegründet und ist im Genossenschaftsregister des Amtsgerichtes Koblenz unter Nr. 307 eingetragen.

Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinnes

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn von EURO 65.440,12 auszuschütten.

Gemessen an dem dividendenberechtigten Guthaben zum 01.01.2014 in Höhe von EURO 3.272.002,78 ergibt sich eine Dividende von 2 %.

Unseren Mitgliedern danken wir für die gute Zusammenarbeit in 2014.

Lahnstein, den 29.05.2015

Der Vorstand

Krumm

Winter

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

In der ordentlichen Mitgliederversammlung am 25.06.2014 erfolgte jeweils die Neuwahl von den Damen und Herren Frau Dr. Tanja Machalet, Frau Sieglinde Bornschiefer und Herr Karl-Peter Bruch.

In der konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrates wurden Herr Karl Peter Bruch als Aufsichtsratsvorsitzender und Frau Sieglinde Bornschiefer als stellvertretende Vorsitzende gewählt. Außerdem erfolgte die Wahl von Herrn Peter Labonte zum Schriftführer, sowie die Besetzung der Ausschüsse.

Der Aufsichtsrat hat den Vorstand regelmäßig überwacht und während des Berichtsjahres die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben wahrgenommen.

Der Vorstand hat den Aufsichtsrat über alle wichtigen Vorgänge, über die Lage und Entwicklung der Genossenschaft regelmäßig berichtet und umfassend Auskünfte erteilt.

Im Geschäftsjahr 2014 fanden folgende Sitzungen statt:

6 Gemeinsame Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand

1 Bauausschusssitzung

1 Prüfungsausschusssitzung

In den Sitzungen wurde über alle wesentlichen Angelegenheiten beraten und die notwendigen Beschlüsse gefasst. Insbesondere erfolgten Beschlüsse über den Jahresabschluss 2013, den Prüfungsbericht, den Wirtschaftsplan und den Modernisierungs- und Instandhaltungsplan.

Der Prüfungsausschuss hat sich in einer Sitzung eingehend über die Geschäfte der Genossenschaft informiert. Dabei wurde die Ordnungsmäßigkeit des Rechnungswesens, der Jahresabschluss und der Geschäftsbericht kontrolliert. Es ergaben sich keine Beanstandungen.

Die Prüfung des Geschäftsjahres 2013 unter Einbeziehung des Jahresabschlusses zum 31.12.2013 erfolgte durch den Verband südwestdeutscher Wohnungsunternehmen eV in Frankfurt, er konnte ein positives Prüfungsergebnis bescheinigen. Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss 2014, der Geschäftsbericht und der Vorschlag der Verwendung des Bilanzgewinns wurden in der Sitzung am 08.06.2015 beraten und beschlossen. Die Vorlagen fanden die Billigung des Aufsichtsrates, er schlägt der Mitgliederversammlung vor, den Jahresabschluss zu genehmigen. Die vorgeschlagene Verwendung des Bilanzgewinns wird der Mitgliederversammlung wie folgt zur Annahme empfohlen:

Dividendenausschüttung = Bilanzgewinn € 65.440,12

Der Mitgliederversammlung wird empfohlen Vorstand und Aufsichtsrat zu entlasten.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die geleistete Arbeit und den Erfolg im Jahr 2014. Der Dank gilt auch den Mieterbeiräten und den Mitgliedern für die Unterstützung der genossenschaftlichen Belange und das entgegengebrachte Vertrauen.

Lahnstein, 08.06.2015

Vorsitzender des Aufsichtsrates

KARL PETER BRUCH

Staatsminister a. D.