

Gemeinnützige Baugenossenschaft Rhein-Lahn-Westerwald eG Lahnstein



Bericht
über das
Geschäftsjahr 2013

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 2013	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
Sandra Best	Erzieherin (ab 26.06.2013)	Bad Ems
Katja Christmann	Rechtsanwältin (bis 26.06.2013)	Bad Ems
Ulrike Jahn	Dipl. Wirtschaftsingenieurin	Lahnstein
Peter Labonte	Oberbürgermeister	Lahnstein
Dr. Tanja Machalet	Mitglied des Landtages RLP	Meudt
Frank Puchtler	Mitglied des Landtages RLP	Oberneisen
Manfred Radermacher	Verwaltungsangestellter	Lahnstein
Dieter Ries	Oberamtsrat a. D.	Altendiez

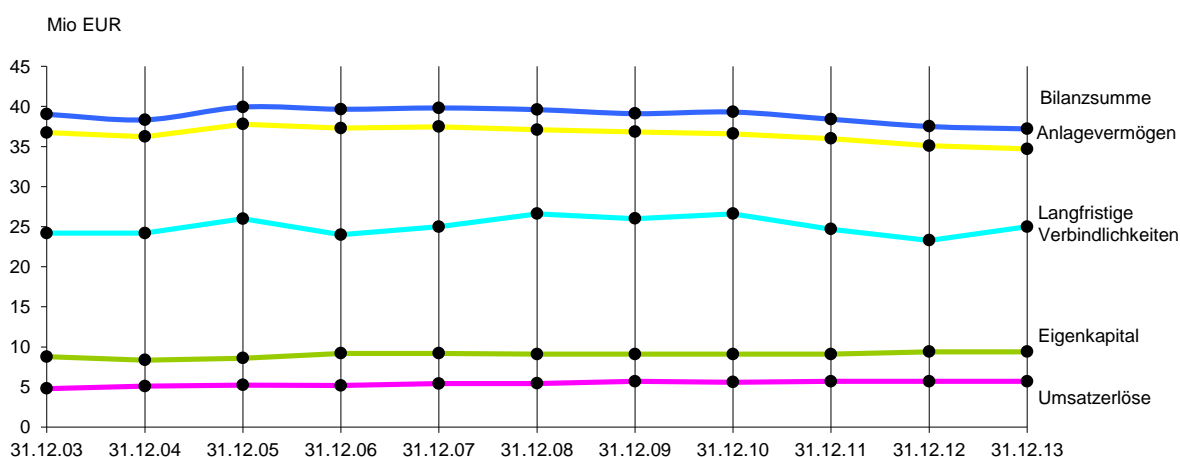
Vorstand

Peter Krumm	Betriebswirt der Wohnungswirtschaft	Neuwied
Ingrid Barnkow	Bankkauffrau, Fachverwalterin für Wohnungseigentum (bis 31.12.2013)	Andernach
Heike Winter	Dipl. Ingenieurin (ab 01.01.2014)	Miehlen

Gemeinnützige Baugenossenschaft auf einen Blick

	2013 TEuro	2012 TEuro	2011 TEuro
Bilanzsumme	37.222,9	37.536,8	38.401,1
Umsatzerlöse			
- aus der Hausbewirtschaftung	5.590,4	5.558,4	5.593,9
- aus anderen Lieferungen und Leistungen	154,1	129,5	141,4
aktivierte Bauleistungen			
- Grundstückskäufe/-zugänge	0,00	157,0	97,5
- Neubautätigkeiten/Hauskäufe	568,8	0,0	0,0
- Modernisierung	0,00	0,0	34,8
Ausgaben für Instandhaltung	1.323,0	1.278,2	1.141,3
Geschäftsguthaben	3.459,0	3.502,9	3.288,5
Rücklagen	5.904,9	5.808,9	5.738,1
Jahresüberschuss	162,2	133,9	70,8
Zahl der bewirtschafteten			
- Wohnungen	1239	1271	1297
- Gewerbe	10	10	10
- Garagen, Abstellplätze u. sonst. Mieteinheiten	635	609	612
Zahl			
- der Mitglieder	1.249	1.297	1.311
- der Anteile	5.419	5.509	5.297

Kennzahlen Jahresabschlüsse 2003 - 2013



UNTERNEHMENSKENNZAHLEN

1. Kennzahlen zur Vermögensstruktur und zur Rentabilität

	2013 in %	2012 in %
Eigenkapitalquote	25,33	24,97
$\frac{\text{Eigenkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$		
Eigenmittelquote	25,33	24,97
$\frac{\text{Eigenkapital} + \text{Rückstellungen für Bauinstandhaltung}}{\text{Bilanzsumme}}$		
Eigenkapitalrentabilität	1,72	1,43
$\frac{\text{Jahresergebnis vor Ertragsteuern}}{\text{Eigenkapital}}$		
Eigenmittelrentabilität	1,72	1,43
$\frac{\text{Jahresergebnis vor Ertragsteuern}}{\text{Eigenkapital} + \text{Rückstellung für Bauinstandhaltung}}$		
Gesamtkapitalrentabilität	3,02	3,10
$\frac{\text{Jahresergebnis vor Ertragsteuern} + \text{Fremdkapitalzinsen}}{\text{Bilanzsumme}}$		
Return on Investment	0,44	0,36
$\frac{\text{Jahresergebnis}}{\text{Bilanzsumme}}$		
Anlagenintensität	93,33	93,54
$\frac{\text{Anlagevermögen}}{\text{Bilanzsumme}}$		
Sachanlagenintensität	91,86	92,06
$\frac{\text{Sachanlagen}}{\text{Bilanzsumme}}$		
Anlagendeckungsgrad	95,82	92,96
$\frac{\text{Eigenkapital} + \text{Rückstellungen für Bauinstandhaltung} + \text{langfristige Verbindlichkeiten}}{\text{Anlagevermögen}}$		
Sachanlagendeckungsgrad	97,35	94,46
$\frac{\text{Eigenkapital} + \text{Rückstellungen für Bauinstandhaltung} + \text{langfristige Verbindlichkeiten}}{\text{Sachanlagevermögen}}$		
Langfristiger Verschuldungsgrad	253,02	248,17
$\frac{\text{Langfristige Verbindlichkeiten}}{\text{Eigenkapital} + \text{Rückstellungen für Bauinstandhaltung}}$		
Langfristiger Fremdkapitalanteil	64,10	61,98
$\frac{\text{Langfristige Verbindlichkeiten}}{\text{Bilanzsumme}}$		

UNTERNEHMENSKENNZAHLEN

2. Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen

	2013	2012
Durchschnittliche Wohnungsmiete <u>Jahressollmiete WE: 12</u> m ² Wohnfläche	4,34 €/m ²	4,26 €/m ²
Durchschnittliche Miete (gesamt) <u>Jahressollmiete :12</u> M ² Wohnfläche/Nutzfläche	4,44 €/m ²	4,35 €/m ²
% Anteil der Erlösschmälerungen <u>Erlösschmälerungen für Wohneinheiten</u> Jahressollmiete für Wohneinheiten	5,72 %	6,41 %
% Anteil der Mietforderungen <u>Forderungen aus Vermietung WE</u> Jahressollmiete WE + abgerechnete Umlagen WE	3,07 %	3,66 %
Fluktuationsrate <u>Mieterwechsel (WE) im Geschäftsjahr (=Auszug)</u> Anzahl der Wohneinheiten	9,20 %	12,20 %
Leerstandsquote <u>Leerstand von Wohneinheiten am Stichtag</u> Anzahl der Wohneinheiten	4,28 %	5,11 %
Personalquote <u>Personalaufwand</u> Umsatzerlöse + Bestandsveränderung	20,62 %	19,55 %
Fremdkapitalkosten <u>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</u> Verbindlichkeiten	3,80 %	3,99 %
Zinsdeckung <u>Fremdkapitalzinsen der Hausbewirtschaftung</u> Gesamt-Jahressollmiete - Erlösschmälerungen	23,54 %	25,08 %
Kapitaldienstdeckung <u>Kapitaldienst der Objektfinanzierungsmittel</u> Gesamt-Jahressollmiete - Erlösschmälerung	47,15 %	45,92 %
Mietenmultiplikator <u>Grundstücke mit Wohnbauten + Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten</u> Jahressollmiete - Erlösschmälerung	8,40	8,66

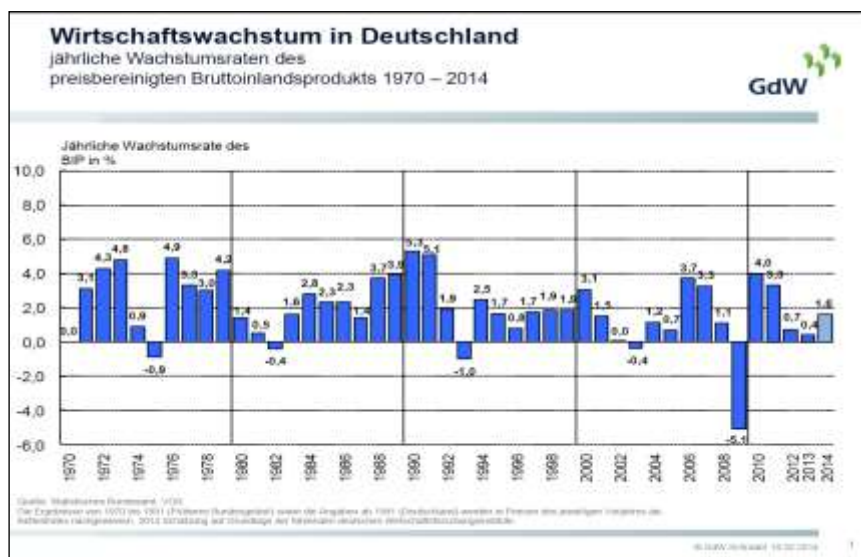
Der Lagebericht ist den Anforderungen des § 289 HGB entsprechend aufgestellt.

Deutschland

Gesamtwirtschaftliche Lage und voraussichtliche Entwicklung

- Die deutsche Wirtschaft wurde 2013 durch die anhaltende Rezession in einer Reihe europäischer Länder und eine nur moderate weltwirtschaftliche Konjunktur gebremst. Auch 2014 bleibt die Überwindung der Krise des Euroraums die bedeutendste Herausforderung für die wirtschaftliche Entwicklung.
- In den Eurostaaten ist das Bruttoinlandsprodukt (BIP) 2013 um 0,4 % gesunken. Trotz leichter Erholung der wirtschaftlichen Dynamik im Jahresverlauf schrumpfte die Wirtschaftsleistung in acht Staaten der Eurozone weiterhin, am stärksten in Zypern (-8,7 %), Griechenland (-4,0 %), Slowenien (-2,7 %), Portugal (-1,8 %), Italien (-1,8 %) und Spanien (-1,3 %). In Belgien und Frankreich stagnierte das Bruttoinlandsprodukt auf dem Niveau des Vorjahres.
- Außerhalb der Eurozone wiesen lediglich Tschechien, Kroatien und Litauen eine rückläufige Wirtschaftsleistung auf. Ungarn und Großbritannien lösten sich 2013 dagegen aus der Rezession und fanden zu einem moderaten Wachstum zurück. Insgesamt wies das BIP aller EU-Staaten zusammengenommen 2013 ein Nullwachstum auf. Die deutsche Wirtschaft konnte sich in der Krise trotz Wachstumseinbußen, im Unterschied zu den schuldengeplagten Euroländern im Süden, deutlich behaupten. Das Bruttoinlandsprodukt in Deutschland stieg 2013 um 0,4 %.

Allerdings blieb das deutsche Wirtschaftswachstum damit im zweiten Jahr in Folge deutlich hinter dem Durchschnittswert der letzten zehn Jahre (+1,2 %) zurück. Bereits im vergangenen Jahr war das BIP lediglich um 0,7 % gewachsen. Die deutsche Wirtschaft ist damit hinter dem längerfristigen Potenzialwachstum zurückgeblieben und konnte die bestehenden Kapazitäten nicht voll nutzen. Auch wenn nach Urteil der führenden Wirtschaftsforschungsinstitute im Jahr 2014 keine hohen Produktionszuwächse zu erwarten sind, hat sich die deutsche Konjunktur im Laufe des Jahres 2013 von Quartal zu Quartal zögerlich, aber kontinuierlich erholt. Insbesondere die Ausrüstungsinvestitionen zogen wieder an, so dass die Wachstumsraten des dritten und vierten Quartals bereits deutlich über dem Jahresdurchschnitt von 2013 lagen. Die Konjunkturbetrachtung für das Jahr 2014 startet damit bereits mit einem positiven statistischen Überhang. Nach zum Jahresanfang vorliegenden Prognosen der Wirtschaftsforschungsinstitute für 2014, dürfte die deutsche Wirtschaft zwischen 1,2 und 1,9% wachsen und damit wieder eine Wachstumsrate oberhalb der langjährigen Potenzialrate erreichen.



Arbeitsmarktsituation

Leichter Anstieg der Erwerbstätigen – Mehr Zuwanderung

- Die Wirtschaftsleistung in Deutschland wurde im Jahresdurchschnitt 2013 nach ersten vorläufigen Berechnungen von rund 41,8 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Damit erreichte die Zahl der Erwerbstätigen das siebte Jahr in Folge einen neuen Höchststand. Allerdings schwächte sich der Beschäftigungsaufbau mit +0,6 % (+233.000 Personen) gegenüber dem Vorjahr deutlich ab. Die Summe der von allen Erwerbstätigen geleisteten Arbeitsstunden – das sogenannte gesamtwirtschaftliche Arbeitsvolumen – erhöhte sich im Jahr 2013 nach ersten vorläufigen Schätzungen nur geringfügig um 0,2 %, da jeder Erwerbstätige im Durchschnitt 0,4 % oder fünf Stunden weniger arbeitete als im Jahr zuvor.
- Im europäischen Vergleich hat sich die deutsche Wirtschaft trotz konjunktureller Abkühlung in den Jahren 2012/2013 gut behauptet. Im Euroraum wiesen lediglich Luxemburg, Malta, Estland und die Slowakei höhere BIP-Wachstumsraten auf als Deutschland. Für fast alle übrigen großen europäischen Volkswirtschaften verzeichnet die EU-Kommission für 2013 niedrigere und überwiegend negative Wachstumsraten der Wirtschaft.
- Das vergleichsweise gute Abschneiden der deutschen Wirtschaft 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 2012 bereits 370.000 Personen, dürfte dieser Wanderungsgewinn im Jahr 2013 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes nochmals auf knapp 410.000 Personen ansteigen. Die Mehrzahl der ausländischen Zuwanderer kam aus Osteuropa (Polen, Rumänien, Bulgarien). Wie schon 2012 stieg aber insbesondere die Zuwanderung aus EU-Ländern, die von der Finanz- und Schuldenkrise besonders betroffen sind (Italien, Spanien, Portugal)

Immobilienmarkt

- Immobilienaktien konnten 2012 deutlich zulegen. Der DIMAX stieg bis Jahresende 2012 um rd. 32,0 % gegenüber dem Endstand 2011.⁹
- Von Januar bis November 2012 wurde in Deutschland der Bau von 218.650 Wohnungen (einschließlich Bestandsmaßnahmen) genehmigt. Das waren 6,80 % mehr als im Vorjahreszeitraum. Von den im Zeitraum von Januar bis November 2012 genehmigten Wohnungen, waren 196.494 Neubauwohnungen. Das waren 6,9% mehr als im Vorjahreszeitraum.¹⁰
- Ausweislich der GdW-Jahresstatistik betragen die Nettokaltmieten im Bundesdurchschnitt im Berichtsjahr 2011 4,96 (+2,1%) Euro/qm, in den alten Bundesländern 5,18 (+1,9%) Euro/qm und in den neuen Bundesländern 4,69 (+2,5%) Euro/qm.¹¹

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

Nach Angaben des statistischen Bundesamtes wurden im Jahr 2013 270.000 Baugenehmigungen für Wohnungen erstellt, ein Anstieg von + 12,9 % zum Vorjahr. Die Baugenehmigungen umfassen den Neubau von Wohn- und Nicht-Wohngebäuden, deren Wohnungen, bzw. umbauten Raum, sowie die Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden. Im langfristigen Kontext der Datenreihe handelt es sich aber noch immer um ein eher unterdurchschnittliches Volumen.

Im Gesamtjahr 2013 betrug der Anstieg der Netto-Kaltmieten in Deutschland 1,3 %. Deutliche Mietsteigerungen treten nur regional begrenzt auf und sind in erster Linie ein Problem der Neuvermietungen in Ballungszentren und Groß- und Hochschulstädten. In den meisten anderen Regionen Deutschlands, speziell in den östlichen Bundesländern, lag die Erhöhung der Mieten im Jahr 2013 weit unter dem Durchschnitt.

Ausweislich der GdW Jahresstatistik, betrug die Netto Kaltmiete im Bundesdurchschnitt im Jahr 2012 € 5,04, wobei die Netto Kaltmieten in den alten Bundesländern € 5,28 und in den neuen Bundesländern € 4,76 betrug. Die Durchschnittsmieten der Genossenschaft liegen mit € 4,34 deutlich unter den Durchschnittsmieten der Bundesrepublik, sogar noch unter den Durchschnittsmieten Ostdeutschlands.

Mietensituation

Die Gemeinnützige Baugenossenschaft Rhein-Lahn-Westerwald eG hat auch im Jahr 2013 große Anstrengungen unternommen um den Wohnungsbestand umfassend zu modernisieren. Die Attraktivität des Wohnungsangebotes wird dadurch erhöht und die nachhaltige Vermietbarkeit der Wohnungen gesichert.

Die Angebots- und Nachfragesituation an Mietwohnungen in unserem Verbreitungsgebiet ist gekennzeichnet von einem guten Angebot an Wohnungen, insbesondere an größeren Wohneinheiten.

In den vergangenen 20 Jahren ist die Bevölkerungszahl deutlich geschrumpft. Dies bedeutet auch einen Rückgang der Nachfrage an Wohnraum.

Diese Negativentwicklung hat natürlich auch Auswirkungen auf unsere Vermietung in der Genossenschaft. Wie in den Vorjahren war es auch im Jahr 2013 in einigen Wohngebieten sehr schwierig, nach der Kündigung einer Wohnung einen geeigneten Nachmieter zu finden. Aufgrund dieser Tatsache haben sich die Erlösschmälerungen nur geringfügig gesenkt, sie sind um € 29.361,-- auf € 231.147,-- zurückgegangen. Da die Nachfrage nach kleineren Wohneinheiten besteht, hat unsere Baugenossenschaft in den abgelaufenen Geschäftsjahren ehemals zusammengelegte Wohneinheiten wieder getrennt und zusätzlich kleinere Wohneinheiten geschaffen. Diese kleineren Wohneinheiten mit Wohnflächen von 45 – 55 m² sind deutlich besser zu vermieten, zumal sie teilweise behindertengerecht ausgebaut werden und im Erdgeschoss liegen.

Die Mietpreisentwicklung geht nur langsam voran, einen gültigen Mietspiegel gibt es in unserem Einzugsbereich nur für Braubach. Alle anderen Orte haben keinen eigenen Mietspiegel. Auch Erhöhungen im frei finanzierten Wohnungsbau können nur unter der Einbeziehung von Vergleichswohnungen oder von Gutachten gestellt werden. Jedoch ist ein Rückgang der Mietpreise auf dem regionalen Wohnungsmarkt trotz der demografischen Entwicklung nicht zu erwarten.

LAGEBERICHT DES VORSTANDES

Die modernisierungs- und vermietungsbedingten Erlösschmälerungen der vergangenen Jahre konnten durch entsprechende Mietanpassungen reduziert werden. In geringem Umfang konnten frei finanzierte ältere Wohnungen bei Neuvermietung angepasst werden. Im Geschäftsjahr 2013 hat die Genossenschaft keine umfangreichen Mieterhöhungen ausgesprochen. Sie wurden lediglich nach Modernisierung und im öffentlich geförderten Bereich bei Zinsanpassungen bzw. -anhebungen der Pauschalen bei den sogenannten Grenzzugängen durchgeführt. Die durch den Verkauf verschiedener Objekte gesunkenen Mieteinnahmen, konnten durch diese Anpassung teilweise kompensiert werden. Im abgelaufenen Geschäftsjahr hat sich die Grundmiete um € 32.292,-- insgesamt reduziert => 0,82 % auf € 3.916.538,--. Dem stehen verringerte Erlösschmälerungen i. H. v. € 29.361,-- gegenüber, so dass die geringeren Einnahmen durch die Verkäufe durch gezielte Mieterhöhungen und den Abbau von Erlösschmälerungen nahezu kompensiert werden konnten. Nach Mitteilung des Statistischen Landesamtes ist die Bevölkerung im Rhein-Lahn-Kreis überdurchschnittlich und über die Erwartungen hinaus gesunken.

Jedoch ist in den Bereichen Montabaur, Diez, Niederneisen, Hahnstätten und Nastätten entgegen dem Trend der Wohnungsmarkt ausgeglichen und eine größere Nachfrage zu verzeichnen.

In den Ortsgemeinden Nassau, Bad Ems, Braubach, Boppard, Dausenau und St. Goarshausen gestaltet sich die Neuvermietung jedoch weiterhin schwierig. Die Standorte Dausenau und St. Goarshausen wurden durch den Verkauf der genossenschaftseigenen Objekte aufgegeben, so dass dieser Problembereich zu keinen weiteren Belastungen der Genossenschaft führt. Zum 31.12.2013 standen insgesamt 53 Mietwohnungen leer, was einer Quote von 4,28 % entspricht. Der Leerstand kann nur durch gezielte Aufwendungen im Modernisierungs- u. Instandhaltungsbereich gesenkt werden.

Modernisierung und Instandhaltung

Die Gemeinnützige Baugenossenschaft Rhein-Lahn-Westerwald eG hat auch im Jahr 2013 wiederum erhebliche Mittel für Modernisierung und Instandsetzung aufgewandt. Die Attraktivität des Wohnungsbestandes konnte damit weiterhin erhöht werden und die Vermietbarkeit der Wohnungen auch langfristig gesichert werden. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden insbesondere Wohnungen im Objekt

Alte Burg 1 – Braubach,

Sauerbornsweg 6-8 – Nastätten und

Karl Busch Str. – Bad Ems

umfassend saniert. Hier wurden neue Bäder, Duschen und Heizungsanlagen eingebaut. Das Bestreben der Genossenschaft die noch immer vorhandenen Elektro-Nachtspeicherheizungen gegen moderne Gas-Zentralheizungen auszustatten wurde fortgeführt. Mit der Umrüstung wurden in der

Karl Busch Str. in Bad Ems,

Sauerbornsweg 6-8 in Nastätten,

Aarstr. in Hahnstätten und

Lübener Str. in Diez

weitere Objekte in Angriff genommen.

LAGEBERICHT DES VORSTANDES

In verschiedenen Wohneinheiten wurden darüber hinaus nachträglich 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 1018 Wohnungen der Genossenschaft mit Kaltwasserzählern ausgestattet. Weiterhin sind noch immer 243 Wohneinheiten nicht über Kaltwasserzähler abrechenbar, so dass auch in diesem Bereich weiterhin nachhaltige Anstrengungen unternommen werden müssen.

Entwicklung Kaltwasserzähler

Jahr	Anz. Wohnungen	
	mit KWZ	ohne KWZ
2013	1018	243
2012	1012	250
2011	1031	282
2010	1006	308

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.

Nebenkostenentwicklung

Gegenüber dem Jahr 2012 ist ein erneuter Anstieg im Verbrauch und in den Kosten zu verzeichnen.

Jahr	2009	2010	2011	2012	2013
Verbrauch/KWh	4.185.566,00	5.468.759,33	4.182.525,53	4.832.702,60	5.111.802,--
EURO	316.800,00	359.123,00	287.655,00	309.133,20	397.729,82

Die Betriebskosten sind insgesamt, auf alle Bestände der Genossenschaft bezogen, von € 1.232.754,-- auf € 1.281.457,-- gestiegen. Hierin enthalten sind die Kosten für Oberflächenentwässerung, Gartenpflege, Gebäudeversicherung, Wartung Rauchmelder und Wartung Feuerstätten sowie die Treppenhauselektrik.

LAGEBERICHT DES VORSTANDES

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, welches im Erdgeschoss über Gewerbeeinheiten verfügt, im Obergeschoss behindertengerechte Wohnungen für die Stiftung Scheuern und im Dachgeschoss altengerechte Wohnungen enthält.

Kauf von Objekten: Der Zukauf von weiteren Objekten hat im Geschäftsjahr 2013 nicht stattgefunden.

Verkauf:

Seitens der Genossenschaft wurden in 2013 Objekte veräußert und zwar 33 Wohneinheiten

WE 10 Hallgarten 10, Dausenau – 01.01.2013 - 3 WE
WE 61 Wellmicher Str. 64, St. Goarshausen – 01.04.2013 - 6 WE
WE 7 Wellmicher Str. 94, St. Goarshausen – 01.07.2013 - 6 WE
WE 8 Wellmicher Str. 30, St. Goarshausen – 01.07.2013 - 6 WE
WE 36 Wellmicher Str. 96, St. Goarshausen – 01.07.2013 - 6 WE
WE 42 Wellmicher Str. 98, St. Goarshausen – 01.07.2013 - 6 WE

Beabsichtigt ist des Weiteren im Geschäftsjahr 2014 der Verkauf des Objektes Gartenstr. 3 / Viktoriaallee8, 8a in Bad Ems. Es ist ein konkreter Kaufinteressent vorhanden, der Kaufvertrag wurde ausgehandelt und kann vollzogen werden.

Einführung SEPA Verfahren zum 01.12.2013

Die erforderlichen umfangreichen Arbeiten zur SEPA Umstellung wurden durch die Genossenschaft zum 30.11.2013 durchgeführt. Dies fand in Abstimmung mit den Anbietern unserer wohnungswirtschaftlichen Software statt. Alle betroffenen Mieterkonten und Geschäftspartner wurden informiert und erforderliche Lastschriftmandate wurden erstellt. Zeitnah erfolgte auch der erste erfolgreiche Lastschrifteinzug.

Nach einem Artikel im Handelsblatt wies die Bundesbank darauf hin, dass eine Vielzahl von deutschen Unternehmen und Vereinen die Umstellung noch nicht vorgenommen haben und es gegen Jahresende bei diesen ggf. zu zeitlichen Problemen bei der Umsetzung kommen kann.

Wir haben uns rechtzeitig mit diesem wichtigen Thema des Zahlungsverkehrs auseinandergesetzt und das Projekt SEPA bereits erfolgreich zum Abschluss gebracht.

Risiken der zukünftigen Entwicklung

Zur Unternehmenssteuerung der Baugenossenschaft Rhein-Lahn-Westerwald eG ist ein Risikomanagement System installiert. Bei Eintritt von Entwicklungen, welche zur Abweichung unserer geplanten Zielvorgaben führen könnten, werden entsprechende Gegenmaßnahmen eingeleitet. Unser Frühwarnsystem beinhaltet insbesondere die regelmäßige Beobachtung aller Indikatoren, die eine Beeinträchtigung der Vermietungs- und Instandhaltungs-, sowie Finanzierungssituation anzeigen könnten.

Externe Beobachtungsbereiche, wie die Entwicklung des regionalen Wohnungsmarktes, der Bevölkerung und des Kapitalmarktes werden in die Betrachtung mit einbezogen. Bestandsgefährdende Risiken waren im Berichtsjahr nicht erkennbar.

Das Betriebsergebnis unserer Genossenschaft hängt wesentlich von der Entwicklung der Erlösschmälerungen und somit von der weiteren Entwicklung auf unserem regionalen Wohnungsmarkt ab. Mögliche Risiken sehen wir in den kommenden Jahren in einer weiterhin hohen Mieterfluktuation und einer weiteren Zunahme des Leerstandes aufgrund der für die kommenden Jahre prognostizierten, weiter sinkenden Bevölkerung. Unser Risikomanagementsystem wird kontinuierlich überprüft und den sich veränderten Bedingungen angepasst. Der sich aus der Hausverwaltung ergebende Verlust war gewollt, da den Mitgliedern anlässlich der letzten beiden Mitgliederversammlungen ausdrücklich zugesichert wurde, Verkaufserlöse aus dem Verkauf der Bestandsobjekte, größtenteils in die Sanierung des Bestandes zu reinvestieren.

Finanzlage

Die Liquidität unserer Genossenschaft ist nach wie vor angespannt. Jedoch können wir zu jeder Zeit unsere Zahlungsverpflichtungen erfüllen. Wie in den vergangenen Jahren werden die Instandhaltung und Modernisierung, die der Wertverbesserung unserer Objekte dienen, weitestgehend mit Eigenmitteln finanziert. Dies wurde auch durch den Verkauf verschiedener Objekte gesichert. Die Verkaufserlöse geben der Genossenschaft größere Spielräume für künftige Maßnahmen. Die Verkaufserlöse ermöglichen es der Genossenschaft auch, planmäßige Ausgaben im Bereich der Instandhaltung durchzuführen. Die Verbindlichkeiten der Genossenschaft gegenüber Banken und anderen Kapitalgebern sind unverändert hoch, jedoch mit rücklaufender Tendenz. Dies zeigt sich auch an der leicht angestiegenen Eigenkapitalquote. Zu beachten ist jedoch, dass der hohe Anteil langfristiger Kapitalanteile und der hohe Kapitaldienstdeckungsbeitrag von 47,15 % noch immer über dem Durchschnitt liegen (Vj. 45,92 %). 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 erneute Rückgang gegenüber dem Vorjahr ergibt sich durch die außerplanmäßigen, gestiegenen Instandhaltungsausgaben. Das positive Ergebnis konnte durch den Verkauf von Liegenschaften erzielt werden.

LAGEBERICHT DES VORSTANDES

Vermögenslage

Die Bilanzsumme reduziert sich durch die Abschreibung und Verkäufe leicht, der Fehlbetrag aus der Mitgliederbetreuung ergibt sich wie in den Vorjahren aus dem berechneten anteiligen Personal- und Sachaufwand.

Im Leistungsbereich Kapitaldisposition ergibt sich für 2013 erneut eine geringfügige Änderung gegenüber dem Vorjahr.

Die Rentabilität ist im Geschäftsjahr 2013 gegeben. Für das Geschäftsjahr 2014 ergibt sich erneut gemäß Wirtschaftsplan ein Jahresüberschuss.

Chancen der zukünftigen Entwicklung

Es sind derzeit keine wesentlichen Risiken die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage nachhaltig negativ beeinflussen könnten erkennbar. Wie in den Vorjahren ist die Ertragslage jedoch durch hohe Erlösausfälle belastet. Nach dem Ende des Geschäftsjahres 2013 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung, oder besonderen 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 26.06.2013 fand in Lahnstein – Gemeindehaus St. Barbara - die 81. ordentliche Mitgliederversammlung für das Geschäftsjahr 2012 statt.

Veränderungen im Vorstand und Aufsichtsrat

Turnusgemäß schieden die Aufsichtsratsmitglieder

- Frau Ulrike Jahn, Dipl. Wirtschaftsingenieurin, Lahnstein
- Herr Heinz-Dieter Ries, Oberamtsrat a. D., Diez
- Herr Manfred Radermacher, Verwaltungsangestellter, Lahnstein

aus.

Frau Jahn, Herr Ries und Herr Radermacher wurden erneut in den Aufsichtsrat berufen.

Des Weiteren schied Frau Katja Christmann, Rechtsanwältin aus Bad Ems auf eigenen Wunsch aus, als Ersatz wurde Frau Sandra Best, Erzieherin aus Bad Ems in den Aufsichtsrat gewählt.

Betriebsorganisation

Im Berichtsjahr 2013 bestand der Vorstand unserer Genossenschaft aus den angeführten Personen:

- Herr Peter Krumm, Betriebswirt der Wohnungswirtschaft, Neuwied
- Frau Ingrid Barnkow, Bankkauffrau, Fachverwalterin für Wohnungseigentum, Andernach

Erwerb

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

Verkauf

Folgende Verkäufe haben im Geschäftsjahr 2013 stattgefunden: insgesamt 33 Wohneinheiten

WE 10 Hallgarten 10, Dausenau (Eigentumsübergang zum 01.01.2013)

WE 61 Wellmicher Str. 64 (Eigentumsübergang zum 01.04.2013)

WE 7, 8, 36, 42 Wellmicher Str. 94-98 u. 30, St. Goarshausen (Eigentumsübergang zum 01.07.2013)

Plan 2014 Bad Ems – Gartenstraße/Viktoriaallee

Modernisierung

Im Jahr 2013 sind keine Ausgaben für aktivierungsfähige Modernisierungskosten zu verzeichnen.

LAGEBERICHT DES VORSTANDES

Instandhaltung

Die notwendigen Instandsetzungsarbeiten haben sich gegenüber dem Vorjahr um TEURO 44,8 erhöht und betragen insgesamt TEURO 1.323,0.

Sie setzen sich wie folgt zusammen:

Zum Vergleich

	2013 TEURO	2012 TEURO	2011 TEURO
Fremdkosten	947,4	942,4	817,9
Eigener Regiebetrieb	375,6	335,8	323,4
Gesamtaufwendungen	1.323,0	1.278,2	1.141,3

Rechnet man die Gesamtkosten der Instandhaltungen in 2013 auf die Quadratmeter um, so haben wir EURO 17,08 je m² Wohnfläche aufgewendet.

<u>Aufwand</u>	<u>Wohnfläche</u>
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
2009 = € 13,56	81.082,12 m ²

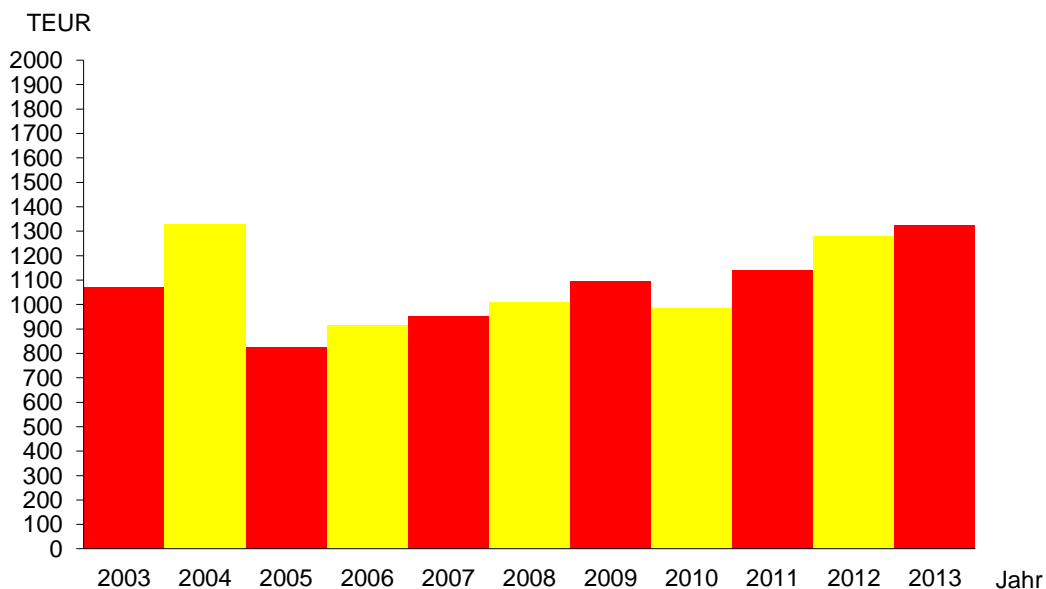
Aus der am Bilanzstichtag vorhandenen Bauerneuerungsrücklage für den Wohnbesitz errechnet sich ein Durchschnittsbetrag für die bauliche Instandsetzung von € 36,73 je m².

2013 = € 36,73
2012 = € 34,80
2011 = € 33,50
2010 = € 33,43
2009 = € 32,95
2008 = € 32,95

Instandhaltung -Fortsetzung-

Nach dem Wirtschaftsplan ist im Jahr 2014 mit Instandhaltungsaufwendungen von TEURO 1.122 zu rechnen.

Instandhaltungskosten 2003 - 2013



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

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

114 Wohnungskündigungen wurden im Berichtsjahr bearbeitet, das sind 9,20 Prozent des Gesamtbestandes.

Mieterwechsel

Die Fluktuationsrate lag im Berichtsjahr bei 9,20 % nach 12,20 % im Jahr 2012. Die Wiedervermietung von gekündigten Wohnungen gestaltet sich in einigen Orten weiterhin schwierig. Ein Leerstand ist zum Jahresende mit 53 WE - entsprechen 4,28 % - zu verzeichnen.

Auch im Geschäftsjahr 2013 musste der Vorstand im Interesse der Mietersolidarität, Kündigungen auszusprechen. In 29 Fällen (Vorjahr 40) musste eine fristlose Kündigung ausgesprochen und teilw. Miet- und Räumungsklage durchgeführt werden. Zwangsräumungen wurden in 4 Fällen (Vorjahr 4) durchgeführt.

Abschreibungsbedarf

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

2013	64.198,76 €
2012	78.468,13 €
2011	7.429,85 €

Mietenentwicklung

Im Berichtsjahr haben wir bei 20 öffentlich geförderten, den sogenannten „Grenzjahrgängen“, eine Anhebung der Pauschalsätze vorgenommen. Gleichzeitig wurde der Abbau von Mietverzichten geprüft.

Bei frei finanzierten Wohneinheiten wurden keine generellen Mieterhöhungen vorgenommen. Jedoch wurde nach Abschluss von Modernisierungen und bei Neuvermietung regelmäßig eine Anpassung der Netto-Grundmiete vorgenommen.

Eine generelle Überprüfung der Grundmieten ist für das Geschäftsjahr 2014 geplant.

LAGEBERICHT DES VORSTANDES

Die Genossenschaft erzielte im Jahr 2013 einen Gesamtumsatz in Höhe von TEURO 5.744,5.

zum Vergleich:

Jahr	Umsatz	
2011	5.735,3	TEURO
2012	5.687,9	TEURO
2013	5.744,5	TEURO

zum Vergleich:

	2013 TEURO	2012 TEURO	2011 TEURO
Umsatz			
Hausbewirtschaftung	5.590,4	5.558,4	5.593,9
Andere Lieferungen und Leistungen	154,1	129,5	141,4
Gesamtumsatz	5.744,5	5.687,9	5.735,3

Die Umsatzerhöhung aus der **Hausbewirtschaftung** gegenüber dem Vorjahr in Höhe von TEURO 32,0 stellt sich wie folgt dar:

Sollmieten: Es wurden im Jahre 2013 Mietanhebungen vorgenommen. Durch den Wegfall der Mieterlöse aus den verkauften Objekten ist jedoch die Gesamtsumme um TEURO 23,6 gegenüber 2012 gesunken.

Umlagenabrechnung: Aufgrund gestiegener Heizkosten ist bei den Erlösen aus der Umlagenabrechnung gegenüber dem Vorjahr eine Erhöhung von TEURO 31,9 eingetreten.

Erlösschmälerungen: Bei den Erlösschmälerungen ist gegenüber dem Vorjahr eine Verminderung von TEURO 23,7 zu verzeichnen.

Bei den Umsätzen aus **anderen Lieferungen und Leistungen** ergibt sich insgesamt eine Erhöhung in Höhe von TEURO 24,6.

Bei den Leistungen, die gegenüber Dritten abgerechnet wurden, ist eine Erhöhung von TEURO 30,2 eingetreten. Aus der Verlagerung von sächlichen und persönlichen Kosten gegenüber der Tochtergesellschaft BBVL GmbH ist eine Minderung in Höhe von TEURO 5,6 festzustellen.

LAGEBERICHT DES VORSTANDES

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

Vermögensstruktur

	31.12.2013 TEURO	%	31.12.2012 TEURO	%
Anlagevermögen	34.740,8	93,3	35.113,2	93,5
Umlaufvermögen	2.482,1	6,7	2.423,6	6,5
Gesamtvermögen	37.222,9	100,00	37.536,8	100,0
Fremdmittel (einschl. Rückstellungen)	27.792,9		28.162,0	
Reinvermögen	9.430,0		9.374,8	
Reinvermögen am Jahresanfang	9.374,8		9.088,8	
Vermögensmehrung	55,2	0,59	286,0	3,15

Das Reinvermögen hat sich um TEURO 55,2 erhöht. Gemessen an dem Gesamtvermögen beträgt das Anlagevermögen mit TEURO 34.740,8 = rd. 93,3 %; das Umlaufvermögen mit TEURO 2.482,1 = rd. 6,7 %. Nach Gegenüberstellung der Fremdmittel in Höhe von TEURO 27.792,9 verbleibt ein Reinvermögen von TEURO 9.430,0. Es hat sich im Vergleich zum Jahresanfang um TEURO 55,2 = 0,59 % erhöht.

Kapitalstruktur

	31.12.2013 TEURO	%	31.12.2012 TEURO	%
Geschäftsguthaben	3.458,9	9,3	3.502,9	9,3
Rücklagen	5.904,9	15,8	5.808,9	15,5
Bilanzgewinn	66,2	0,2	63,0	0,2
Eigenkapital	9.430,0	25,3	9.374,8	25,0
Rückstellungen	155,4	0,4	212,0	0,6
Verbindlichkeiten				
- unter 1 Jahr	3.777,3		4.684,9	
- 1 bis 5 Jahre	4.106,1		4.003,5	
- über 5 Jahre	19.754,1	74,3	19.261,6	74,4
	37.222,9	100,00	37.536,8	100,0

Das Eigenkapital der Genossenschaft beläuft sich zum 31.12.2013 auf TEURO 9.430,0 und stellt einen relativen Anteil am Gesamtkapital von 25,3 % (i.V. 25,0 %) dar. In ihm ist die Bauerneuerungsrücklage mit TEURO 2.845,0 = rd. 7,6 % enthalten, so dass ein wirtschaftlicher Eigenkapitalanteil von 17,7 % (i.V. 17,6 %) verbleibt.

LAGEBERICHT DES VORSTANDES

Finanzstruktur

	31.12.2013 TEURO	31.12.2012 TEURO
Bilanzmäßiges Eigenkapital	9.430,0	9.374,8
Objektdauerfinanzierungsmittel	25.324,5	25.663,7
	<u>34.754,5</u>	<u>35.038,5</u>
Bilanzmäßiges Anlagevermögen	34.740,8	35.113,2
Ungedecktes Anlagevermögen am Bilanzstichtag		74,7
Freies (ungebundenes) Kapital am Bilanzstichtag	13,7	

Die in Anspruch genommenen Unternehmensfinanzierungsmittel belaufen sich zum Ende des Geschäftsjahres auf TEURO 34,0.

Ertragslage

	31.12.2013 TEURO	31.12.2012 TEURO
Hausbewirtschaftung	-77,7	-27,2
Finanzergebnis	-10,2	-15,4
Mitgliederverwaltung	-32,4	-30,5
BBVL GmbH	-7,1	-10,8
Andere Lieferungen und Leistungen	-8,1	-10,1
Ordentliche Rechnung	-135,5	-94,0
Außerordentliche Rechnung	297,7	227,9
Jahresüberschuss	<u>162,2</u>	<u>133,9</u>

Die Genossenschaft schließt das Geschäftsjahr 2013 mit einem Jahresüberschuss von TEURO 162,2 ab. Im ordentlichen Bereich ist ein Fehlbetrag von TEURO 135,5 zu verzeichnen und im außerordentlichen Bereich wurde ein Überschuss von TEURO 297,7 erzielt.

Der Jahresüberschuss beträgt € 162.193,39. Aus dem Jahresüberschuss wird gemäß § 40 Absatz 2 der Satzung ein Betrag in Höhe von € 18.988,33 der gesetzlichen Rücklage zugeführt. Gemäß Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat wird ein Betrag in Höhe von € 77.000,00 in die Bauerneuerungsrücklage eingestellt. Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den verbleibenden Bilanzgewinn in Höhe von € 66.205,06 als Dividende für das Geschäftsjahr 2013 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 2014 jederzeit gewährleistet.

LAGEBERICHT DES VORSTANDES

Wirtschaftliche Lage

	2014 TEURO	2013 TEURO
Hausbewirtschaftung	89,0	119,1
Kapitaldisposition	-5,0	-5,0
Mitgliederbetreuung	-28,0	-28,0
Andere Lieferungen und Leistungen	25,0	25,0
Sonstiges Ergebnis	60,0	35,0
	141,0	146,1

Der vom Vorstand aufgestellte Wirtschaftsplan weist einen Überschuss von TEURO 141,1 für 2014 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

2014 werden begonnene Modernisierungen fertig gestellt.

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

Verkauft wurden 2013 bislang folgende Objekte:

WE 10 - Hallgarten 10, Dausenau	per 01.01.2013
WE 61 - Wellmicher Str. 64, St. Goarshausen	per 01.04.2013
WE 7, 8, 36, 42 - Wellmicher Str. 94, 30, 96, 98, St. Goarshausen	per 01.07.2013

Das Objekt Gartenstr. 3/Viktoriaallee 8, 8a – Bad Ems steht weiterhin in Verkaufsverhandlungen.

BILANZ - AKTIVA

Aktivseite	EURO	31.12.2013 EURO	31.12.2012 EURO
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
		3.522,50	6.940,11
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	32.067.058,77		33.096.225,48
2. Grundstücke mit anderen Bauten	1.158.716,93		1.185.622,99
3. Grundstücke ohne Bauten	181.846,52		181.846,52
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	70.288,01		43.463,86
5. Anlagen im Bau	716.832,92		0,00
6. Bauvorbereitungskosten	0,00	34.194.743,15	47.843,50
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	300.000,00		300.000,00
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	242.003,02		250.752,67
3. Andere Finanzanlagen	500,00	542.503,02	500,00
Anlagevermögen insgesamt		34.740.768,67	35.113.195,13
B. Umlaufvermögen			
I. Unfertige Leistungen und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	1.679.187,38		1.610.083,25
2. Andere Vorräte	21.706,46	1.700.893,84	22.378,23
II. Forderungen u. Sonst. Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	171.304,23		204.077,05
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	325.910,63		292.383,16
3. Sonstige Vermögensgegenstände	120.980,98	618.195,84	106.098,90
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		163.029,94	188.576,42
Bilanzsumme		37.222.888,29	37.536.792,14

BILANZ - PASSIVA

Passivseite	EURO	31.12.2013 EURO	31.12.2012 EURO
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
...der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	190.042,04		192.945,47
...der verbleibenden Mitglieder	3.266.467,78		3.301.029,59
...aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>2.460,00</u>	3.458.969,82	8.915,14
Rückständige, fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile EURO 66.217,22 (i. V. EUR 87.005,41)			
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt EURO 18.988,33 (i. V. EUR 14.806,94)		994.609,58	975.621,25
2. Bauerneuerungsrücklage davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt EURO 77.000,00 (i. V. EUR 56.000,00)		2.845.000,00	2.768.000,00
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	162.193,39		133.853,22
Einstellung in Ergebnisrücklagen	<u>95.988,33</u>	66.205,06	70.806,94
Eigenkapital insgesamt		9.430.035,72	9.374.808,99
B. Rückstellungen			
1. Sonstige Rückstellungen	<u>155.363,05</u>	155.363,05	212.041,52
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	24.451.772,94		24.835.385,93
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	906.761,89		933.156,45
3. Erhaltene Anzahlungen	1.765.900,80		1.801.924,98
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	70.014,12		54.711,40
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	360.796,16		231.841,31
6. Verbindlichkeiten geg. verbundenen Unternehmen	282,00		0,00
7. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern EURO 14.740,07 (i. V. EURO 20.809,22) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EURO 0,00 (i. V. EURO 0,00)	<u>81.961,61</u>	27.637.489,52	92.921,56
Bilanzsumme		<u>37.222.888,29</u>	<u>37.536.792,14</u>

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Gewinn- u. Verlustrechnung

vom 1. Januar bis 31. Dezember 2013

	EURO	31.12.2013 EURO	31.12.2012 EURO
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	5.590.395,01		5.558.417,52
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>154.148,86</u>	5.744.543,87	129.523,00
2. Erhöhung des Bestandes			
an unfertigen Leistungen		69.104,13	62.069,42
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		7.484,16	9.365,04
4. Sonstige betriebliche Erträge		372.989,09	807.469,78
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	2.568.080,48		2.484.806,58
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>97.666,36</u>	<u>2.665.746,84</u>	69.684,07
Rohergebnis		3.528.374,41	4.012.354,11
6. Personalaufwand			
a) Löhne u. Gehälter	924.119,48		865.324,15
b) Soziale Abgaben u. Aufwendungen für Altersversorgung	<u>274.896,29</u>	<u>1.199.015,77</u>	<u>258.937,95</u>
davon für Altersversorgung EURO 74.391,43 (i. V. EURO 70.134,25)			
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen		772.174,85	1.078.412,92
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		328.122,25	551.651,41
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögen und anderen Finanzanlagen (davon aus verbund. Unternehmen EURO 9.801,75 (i. V. EURO 10.142,81))		9.831,75	10.177,81
10. Sonstige Zinserträge (davon aus verbundenen Unternehmen EURO 2.852,61 (i. V. EURO 2.973,62))		4.607,75	4.223,89
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>962.865,64</u>	<u>1.028.822,31</u>
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		280.635,40	243.607,07
12. Sonstige Steuern		<u>118.442,01</u>	<u>109.753,85</u>
Jahresüberschuss		162.193,39	133.853,22
13. Einstellung in Ergebnisrücklagen		<u>95.988,33</u>	<u>70.806,94</u>
Bilanzgewinn		<u>66.205,06</u>	<u>63.046,28</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 2013 wurde ein Modernisierungszuschuss in Höhe von 2.120 € für das Objekt Südallee 36, Lahnstein vereinnahmt.

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. Die bereits in Vorjahren gebildeten GWG - Sammelposten wurden nach den gesetzlichen Vorschriften mit 20% abgeschrieben.

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.

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.

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2013

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 2013 ein Aufzinsungsbetrag in Höhe von Euro 2.132,33 (im Vorjahr Euro 2.704,07). 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>Anlagenpiegel</u>	Anschaffungs- Kosten Historisch EURO	Zugänge 2013 EURO	Abgänge 2013 EURO	Um- buchungen (+/-) EURO	Zu- schreibungen 2013 EURO	Ab- schreibungen (kumuliert) EURO	Buchwert 31.12.2013 EURO	Buchwert 31.12.2012 EURO	Ab- schreibungen 2013 EURO
<u>Immaterielle Vermögens- Gegenstände</u>	26.899,50	0,00	0,00	0,00	0,00	23.377,00	3.522,50	6.940,11	3.417,61
<u>Sachanlagen</u>									
Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	50.539.392,16	28.504,95	607.585,66	-156.830,13	0,00	17.736.422,55	32.067.058,77	33.096.225,48	717.802,14
Grundstücke mit anderen Bauten	1.409.277,60	0,00	0,00	0,00	0,00	250.560,67	1.158.716,93	1.185.622,99	26.906,06
Grundstücke ohne Bauten	209.194,47	0,00	0,00	0,00	0,00	27.347,95	181.846,52	181.846,52	0,00
Betriebs- u. Geschäftsausstattung	256.879,90	50.873,19	25.509,21	0,00	0,00	211.955,87	70.288,01	43.463,86	24.049,04
Anlagen im Bau	0,00	540.341,65	0,00	176.491,27	0,00	0,00	716.832,92	0,00	0,00
Bauvorbereitungskosten	47.843,50	0,00	28.182,36	-19.661,14	0,00	0,00	0,00	47.843,50	0,00
Zwischensumme	52.462.587,63	619.719,79	661.277,23	0,00	0,00	18.226.287,04	34.194.743,15	34.555.002,35	768.757,24
<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	250.752,67	0,00	8.749,65	0,00	0,00	0,00	242.003,02	250.752,67	0,00
Andere Finanzanlagen	500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	500,00	500,00	0,00
Zwischensumme	551.252,67	0,00	8.749,65	0,00	0,00	0,00	542.503,02	551.252,67	0,00
Gesamtsumme	53.040.739,80	619.719,79	670.026,88	0,00	0,00	18.249.664,04	34.740.768,67	35.113.195,13	772.174,85

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2013

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 € 171.304,23 (Vj. € 204.077,05), davon mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr € 115.851,79 (Vj. € 150.334,27).

Forderungen gegen verbundene Unternehmen
insgesamt € 325.910,63 (Vj. € 292.383,16), davon mit einer Laufzeit von mehr als 1 Jahr € 325.910,63 (Vj. € 292.298,16)

Sonstige Vermögensgegenstände
insgesamt € 120.980,98 (Vj. € 106.098,90), davon mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr € 0,00 (Vj. € 0,00).

Rückstellungen

In den "Sonstigen Rückstellungen" sind passiviert:

Rückstellung für Kosten

	2013 EURO	2012 EURO
1. Geschäftsbericht und Veröffentlichung	600,00	600,00
2. Prüfungskosten	48.000,00	24.000,00
3. Eigene Aufwendungen für Jahresabschluss	24.367,00	24.305,00
4. Aufwendungen an Dritte für Jahresabschluss	500,00	500,00
5. Noch nicht genommener Urlaub	26.630,00	22.270,00
6. Erstellung der Steuerbilanz	4.000,00	2.000,00
7. Verwaltungsberufsgenossenschaft	8.100,00	7.500,00
8. Altersteilzeit	30.969,05	55.866,52
9. Betriebskosten	4.197,00	67.000,00
10. Aufbewahrung Geschäftsunterlagen	8.000,00	8.000,00
	<u>155.363,05</u>	<u>212.041,52</u>

Forderungen an Organmitglieder

Forderungen an Organmitglieder bestanden in Höhe von 39.056,00 € 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:

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2013

Verbindlichkeitspiegel 2013

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	24.451.772,94	1.486.761,05	3.972.899,54	18.992.112,35	24.416.836,28	GPR
im Vorjahr	24.835.385,93	2.493.476,44	3.873.658,25	18.468.251,24	24.722.518,97	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	906.761,89	27.530,09	117.206,89	762.024,91	906.761,89	GPR
im Vorjahr	933.156,45	26.445,10	113.425,68	793.285,67	933.156,45	GPR
Erhaltene Anzahlungen	1.765.900,80	1.765.900,80				
im Vorjahr	1.801.924,98	1.801.924,98				
Verbindlichk. aus Vermietungen	70.014,12	70.014,12				
im Vorjahr	54.711,40	54.711,40				
Verbindlichk. aus Lieferungen und Leistungen	360.796,16	348.385,13	12.411,03			
im Vorjahr	231.841,31	219.308,06	12.533,25			
Verbindlichk. gegenüber verbundenen Unternehmen	282,00	282,00				
im Vorjahr	0,00	0,00				
Sonstige Verbindlichkeiten	81.961,61	78.414,71	3.546,90			
im Vorjahr	92.921,56	89.017,54	3.904,02			
Gesamt	27.637.489,52	3.777.287,90	4.106.064,36	19.754.137,26	25.323.598,17	GPR
im Vorjahr	27.949.941,63	4.684.883,52	4.003.521,20	19.261.536,91	25.655.675,42	GPR

GPR= Grundpfandrecht

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2013

D. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

	2013 EURO	2012 EURO
Sollmieten	4.284.759,97	4.308.367,81
Umlagen	1.602.202,33	1.570.302,87
abzgl. Erlösschmälerungen	-296.567,29	-320.253,16
	<u>5.590.395,01</u>	<u>5.558.417,52</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:

	2013 EURO	2012 EURO
Betriebskosten	1.590.139,63	1.509.166,88
Instandhaltungskosten	947.425,17	942.418,00
Erbbauszinsen	2.451,76	2.112,15
Vertriebskosten u. a.	28.063,92	31.109,55
	<u>2.568.080,48</u>	<u>2.484.806,58</u>

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betreffen im Wesentlichen:

	2013 EURO	2012 EURO
Sonstige sächliche Aufwendungen	149.569,86	203.478,00
Aufwand Bestandsabgänge Anlagevermögen	0,00	161.995,44
E D V Kosten	81.793,11	65.788,26
Prüfungskosten	24.000,00	29.603,74
Abschreibung auf Mietforderungen und sonst. Forderungen	64.198,76	84.718,13
Löschungs- u. Notargebühren	5.756,34	3.758,61
Freiwillige soziale Aufwendungen	2.804,18	2.309,23
	<u>328.122,25</u>	<u>551.651,41</u>

Der Posten „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ enthält einen Betrag i. H. v. € 2.132,33 (i. Vj. € 2.704,07) aus der Aufzinsung einer Rückstellung.

Die sonstigen Steuern setzen sich wie folgt zusammen:

	2013 EURO	2012 EURO
Grundsteuer	117.226,01	108.571,85
Kfz – Steuer	1.216,00	1.182,00
	<u>118.442,01</u>	<u>109.753,85</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 € 10.713,19. 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 31.12.2013 - € 344.373,56(Vj. € 360.404,77) 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 31.12.2013 = € 300.000,00.

Das Eigenkapital der Tochtergesellschaft beträgt zum Ende des Geschäftsjahres 2013 € 167.648,88. Das Jahresergebnis für das Geschäftsjahr 2013 weist einen Jahresüberschuss in Höhe von € 10.283,52 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	6	3
Kaufmännische Mitarbeiter (stundenweise)		1
Technische Mitarbeiter	4	
Regiebetrieb	6	
Nebenberufliche Hausmeister		0
Raumpflegerin (stundenweise)		1
Zusammen	16	5

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2013

Angabe der Mitgliederbewegung

		Zahl der Mitglieder	Anzahl der Geschäftsanteile
Anfang	2013	1297	5509
Zugang	2013	114	260
Abgang	2013	162	350
Ende	2013	1249	5419

Die Mitgliederzahl hat sich um 48 Mitglieder, die Zahl der Geschäftsanteile um 90 Anteile vermindert.

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich im Geschäftsjahr gegenüber dem Vorjahr um € 34.561,81 vermindert.

Die rückständig fälligen Mindestzahlungen betragen € 66.217,22 (i. V. € 87.005,41).

Entwicklung der Mitgliederzahlen in den letzten 5 Jahren:

Jahr	Zahl der Mitglieder	Anzahl der Geschäftsanteile
2009	1301	5300
2010	1297	5260
2011	1311	5297
2012	1297	5509
2013	1249	5419

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2013

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
Ingrid Barnkow	(nebenamtlich bis 31.12.2013)	Andernach
Heike Winter	(nebenamtlich ab 01.01.2014)	Miehlen

Mitglieder des Aufsichtsrates

Karl Peter Bruch	Vorsitzender	Nastätten
Sieglinde Bornschie	Stellv. Vorsitzende	Lahnstein
Sandra Best (ab 26.06.2013)		Bad Ems
Katja Christmann (bis 26.06.2013)		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 26. Juni 2013 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 66.205,06 auszuschütten.

Gemessen an dem dividendenberechtigten Guthaben zum 01.01.2013 in Höhe von EURO 3.310.254,59 ergibt sich eine Dividende von 2 %.

Unseren Mitgliedern danken wir für die gute Zusammenarbeit in 2013.

Lahnstein, den 31.05.2014

Der Vorstand

Krumm

Winter

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

In der ordentlichen Mitgliederversammlung am 26.06.2013 erfolgte jeweils die Neuwahl von den Damen und Herren Frau Ulrike Jahn, Herr Dieter Ries und Herr Manfred Radermacher, sowie nach Ausscheiden von Frau Katja Christmann, Frau Sandra Best.

In der konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrates wurde Herr Karl Peter Bruch als Aufsichtsratsvorsitzender und Frau Sieglinde Bornschiefer als stellvertretende Vorsitzende gewählt. Außerdem erfolgten die Wahl von Herrn Frank Puchtler 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 2013 fanden folgende Sitzungen statt:

6 Gemeinsame Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand
2 Bauausschusssitzungen
1 Prüfungsausschusssitzung

In den Sitzungen wurde über alle wesentlichen Angelegenheiten beraten und die notwendigen Beschlüsse gefasst. Insbesondere folgten Beschlüsse über den Jahresabschluss 2013, den Prüfbericht, den Wirtschaftsplan 2014, sowie das Bauinstandhaltungsprogramm.

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 2012 unter Einbeziehung des Jahresabschlusses zum 31.12.2012 erfolgte durch den Verband südwestdeutscher Wohnungsunternehmen eV in Frankfurt, er konnte ein positives Prüfungsergebnis bescheinigen. Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss 2013, der Geschäftsbericht und der Vorschlag der Verwendung des Bilanzgewinns wurden in der Sitzung am 12.05.2014 beraten und beschlossen. Die Vorlagen fanden die Billigung des Aufsichtsrates, er schlägt der Mitgliederversammlung vor, den Jahresabschluss zu genehmigen. Die vorgeschlagenen Verwendung des Bilanzgewinns wird der Mitgliederversammlung wie folgt zur Annahme empfohlen:

Dividendenausschüttung = Bilanzgewinn € 66.205,06

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 2013. Der Dank gilt auch den Mieterbeiräten und den Mitgliedern für die Unterstützung der genossenschaftlichen Belange und das entgegengebrachte Vertrauen.

Lahnstein, 21.05.2014

Vorsitzender des Aufsichtsrates

KARL PETER BRUCH

Staatsminister a. D.