Geschäftsbericht für das Jahr 2014

„Klimaschutzsiedlung NRW“

Die Wohnanlage Charlottenstraße 31 - 51 und 36 + 38 (Stand Mai 2015/Quelle eigene Aufnahmen)

Wohnstättengenossenschaft Siegen eG
An der Alche 7

57072 Siegen

Telefon : 0271/33587-0
Fax : 0271/33587-23
Mail : info@wgseg.de
Internet: www.wgseg.de

Wohnungsunternehmen: gegründet 14.06.1909
Eingetragen im Genossenschaftsregister 103

bis 1988 gemeinnütziges Wohnungsunternehmen
seit 1989 Vermietungsgenossenschaft

Inhaltsverzeichnis

I. Vorwort des Vorstandes
II. Lagebericht
III. Bericht des Aufsichtsrates
IV. Jahresabschluss 2014
1. Bilanz
2. Gewinn- und Verlustrechnung
3. Anhang

I. Vorwort des Vorstandes

Genossenschaftlicher Leitgedanke:

Gesellschaften von nicht geschlossener Mitgliederzahl, deren Zweck darauf gerichtet ist, Erwerb oder die Wirtschaft ihrer Mitglieder oder deren soziale oder kulturelle Belange durch gemeinschaftlichen Geschäftsbetrieb zu fördern (Genossenschaften), erwerben die Rechte einer „eingetragenen Genossenschaft" nach Maßgabe dieses Gesetzes (§ 1 GenG).

Der Charakter der Genossenschaft kommt zum Ausdruck:
(1) In der Gleichberechtigung der Mitglieder untereinander ohne Rücksicht auf die Höhe ihrer Kapitalbeteiligung an der Genossenschaft sowie in der Selbstverwaltung durch die Genossenschaftsorgane;
(2) im gemeinschaftlich begründeten Geschäftsbetrieb, der - in Abhängigkeit vom Einzelfall - im Sinn der Förderungsaufgabe nicht unbedingt gewinnorientiert sein muss. Die dt. Genossenschaft als einer Form solidarischer Selbsthilfe hat eine privatrechtliche Erscheinungsform; sie ist eingebunden in den marktwirtschaftlichen Prozess.
Rechtsgrundlage: Genossenschaftsgesetz (GenG) und HGB.

(Quelle - Auszugsweise: Gabler – Wirtschaftslexikon)

Gleichberechtigung – Selbstverwaltung – solidarische Selbsthilfe
Drei kräftige Schlagworte als „eine" Überschrift für unsere Wohnstättengenossenschaft. Entsprechend dem § 2 unserer Satzung ist der Zweck der Genossenschaft die Förderung unserer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung. Dieser großen Verantwortung stellen sich jeden Tag gerne Vorstand, Aufsichtsrat und Mitarbeiter der WGSeG aufs Neue.
Wir sehen es als unsere große Aufgabe, uns den Zeichen dieser Zeit zu stellen und die Herausforderungen wie

- Klimawandel
- Energetische Sanierung
- Demographischer Wandel
- Umfassende und zukunftsweisende Instandhaltung, Modernisierung und Neubau
- usw.

nicht nur anzunehmen, sondern aktiv und vorausschauend anzupacken und zu lösen.

Diese Aufgaben kosten neben dem persönlichen Engagement jedes Einzelnen auch viel Geld, Geduld und die Überzeugung, das Richtige zu tun. Nur dann können wir auch unsere Mitglieder von den Notwendigkeiten überzeugen.

In den meisten Fällen gelingt uns dies. Oft erhalten wir persönlichen Zuspruch, manchmal Widerspruch, aber die meisten unserer Mitglieder reagieren still oder überhaupt nicht.

Das genossenschaftliche Gedankengut ist nach wie vor aktuell, aber die Menschen verändern sich. Durch die Medien: Zeitung, Fernsehen, Internet etc. werden unsere Mieter und Mitglieder kritischer. Sie kennen ihre Rechte, vergessen darüber sehr oft aber ihre Pflichten. Wir stellen uns konstruktiver Kritik gerne, denn schließlich sind auch die Mitglieder des Aufsichtsrates und des Vorstandes sowie die meisten unserer Mitarbeiter Mitglieder unserer Genossenschaft. Probleme mit der Hausordnung, z.B. Reinigungspflichten etc. beschäftigen uns täglich. Aus Alters- oder aus Zeitgründen kommen immer mehr Mieter diesen Pflichten nicht mehr nach. Streit unter den Mietern ist dadurch vorprogrammiert. Auch unsere zahlreichen Schreiben und Appelle nutzen nur wenig. Deshalb haben wir uns entschlossen, beginnend ab Mitte des Jahres 2015 diese Pflicht aus den Mietverträgen/Hausordnung herauszunehmen und die Arbeiten an einen externen Dienstleister zu vergeben. Die Resonanz war überwiegend positiv, allerdings gab und gibt es auch einige Widersprüche. Hier versuchen wir Überzeugungsarbeit zu leisten. Auch hier – das ist unsere Auffassung – haben wir die Zeichen der Zeit erkannt und gehandelt.

Wir beklagen außerdem eine schlechter werdende Zahlungsmoral. Mindestens zwei Mahnläufe pro Monat mit einem durchschnittlichen Forderungsvolumen von über 40 T€, zahlreiche Mahnbescheide im Monat, 9 Räumungsklagen im Jahr 2014, beschäftigen uns viele Stunden im Jahr. Auch die Betreuung z. B. durch das Jobcenter hat sich verschlechtert. Trotz Mietabtretung und Zusage, die Geschäftsanteile als Darlehen vorzustrecken, bleiben oft – ohne dass wir benachrichtigt werden – die Zahlungen aus. Aus angeblichen Datenschutzgründen wird uns keine Auskunft über die Gründe gegeben. Als Konsequenz hat der Vorstand beschlossen, keine Ratenzahlungen bei neu zu zeichnenden Geschäftsanteilen mehr zu gewähren. Spätestens bei Unterzeichnung des Mietvertrages müssen die fälligen Geschäftsanteile komplett gezahlt werden. Diese Entscheidung hat sich bisher bewährt.

Zudem scheint sich fast eine Hotelmentalität bei unseren Mietern einzustellen. Die Fluktuation hat in den letzten Jahren drastisch zugenommen (siehe Tabelle weiter unten). Ein Grund: Mann oder Frau ziehen schneller zusammen, trennen sich aber auch schneller wieder voneinander. Ein weiterer wichtiger Grund ist die Flexibilität in der Arbeitswelt, der Kauf eines Hauses oder der Umzug in ein Seniorenheim. Dem letzten Punkt versuchen wir, indem wir für altengerechten Wohnraum sorgen, entgegenzuwirken. In der Charlottenstraße ist uns das durch den Anbau von zwei Aufzügen in Verbindung mit Laubengängen in 31 Bestands- und 8 Neubauwohnungen sehr gut gelungen.

Trotz der enormen Herausforderungen sind wir – Mitarbeiter, Aufsichtsrat und Vorstand – engagiert und motiviert für unsere Mitglieder und Mieter da. Wir bitten unsere Mitglieder in diesem Sinne: Helfen Sie mit und halten Sie den Genossenschaftsgedanken lebendig. Gleichberechtigung – Selbstverwaltung – solidarische Selbsthilfe oder anders ausgedrückt „Einer für alle, alle für einen", ein Zitat das nicht nur für die „Drei Musketiere" gilt. Zu seiner Zeit (Mitte des 19.Jahrhunderts) hat Friedrich Wilhelm Raiffeisen, einer der Gründer der genossenschaftlichen Bewegung gesagt: „Was dem einzelnen nicht möglich ist, das vermögen viele." Wenn wir in diesem Sinne zusammen stehen, werden wir auch in Zukunft auf gute Gesamtergebnisse – wie im Berichtsjahr 2014 – verweisen können.

Es grüßt Sie herzlich

Der Vorstand
Hans-Georg Haut **Winfried Eling**

Lagebericht

Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung

Weltwirtschaft[1]

- Im Herbst 2014 expandiert die Weltproduktion weiterhin in mäßigem Tempo. Zwar setzt sich in den USA und in Großbritannien der Aufschwung fort, aber im Euroraum hat die Erholung anders als noch im Frühjahr erwartet nicht Tritt gefasst. Uneinheitlich ist die Konjunktur auch in den Schwellenländern: In Indien hat sie an Kraft gewonnen, und auch in China verstärkte sich das Expansionstempo im zweiten Quartal. Dort scheint es zuletzt aber wieder nachzugeben. In Russland bleibt die Konjunktur schwach, während Brasilien sogar in eine Rezession gefallen ist.
- Die geldpolitische Ausrichtung in den fortgeschrittenen Volkswirtschaften hat sich entsprechend den unterschiedlichen Konjunkturverläufen im Jahr 2014 zu differenzieren begonnen. In der USA wurde aufgrund der konjunkturellen Erholung das Ankaufprogramm für Wertpapiere schrittweise reduziert; es dürfte bis zum Jahresende auslaufen. Allerdings liegt der Leitzins weiter an der Nullprozentmarke. Er dürfte aber, wenn sich der Konjunkturaufschwung fortsetzt, im Frühjahr 2015 angehoben werden. Die Bank von England hat bereits seit Juli 2012 das Volumen der angekauften Wertpapiere nicht mehr erhöht. Der Leitzinssatz liegt weiterhin bei 0,5%, wird jedoch im ersten Halbjahr 2015 voraussichtlich ebenfalls angehoben.

EURO-Raum[2]

- Die konjunkturelle Grunddynamik im Euroraum ist weiterhin gering, die gesamtwirtschaftliche Produktion nahm im ersten Halbjahr merklich schwächer zu als erwartet. Dies ging zu einem guten Teil auf die größeren Länder des Euroraums zurück. In Frankreich stagnierte die Wirtschaftsleistung und Italien fiel im Frühjahr neuerlich in eine Rezession. Die Prognosen für 2015 gehen jedoch von einer etwas höheren Zunahme des realen Bruttoinlandsprodukts aus.
- Der Arbeitsmarkt hat sich im ersten Halbjahr etwas erholt. Seit Jahresbeginn ist die Arbeitslosenquote langsam von 11,8% auf 11,5% (August 2014) gesunken. Die Zahl der Beschäftigten nahm im gleichen Zeitraum um 0,5% zu. Insbesondere in Spanien, Portugal und Irland ging die Arbeitslosenquote spürbar zurück. Allerdings bleibt die Lage am Arbeitsmarkt in diesen Ländern und im Euroraum insgesamt weiterhin schlecht.

---

[1] Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose: Deutsche Wirtschaft stagniert - jetzt Wachstumskräfte stärken – Herbst 2014

[2] Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose: Deutsche Wirtschaft stagniert - jetzt Wachstumskräfte stärken – Herbst 2014

- Der Anstieg der Verbraucherpreise hat sich weiter abgeschwächt. Die Inflation sinkt in der Tendenz bereits seit etwa zweieinhalb Jahren. Auch die Prognosen für 2015 gehen von einem nur geringen Anstieg der Verbraucherpreise aus.

-

Daten Euro-Raum (2014/2015 geschätzt)[3]	2013	2014	2015
Reales Bruttoinlandsprodukt	- 0,4%	+ 0,8%	+ 1,1 %
Verbraucherpreise	+ 1,3%	+ 0,5%	+ 0,7 %
Arbeitslosenquote	11,9%	11,6%	11,3%

Deutschland[4]

Gesamtwirtschaftliche Lage und voraussichtliche Entwicklung

- Die deutsche Wirtschaft hat sich im Jahresdurchschnitt 2014 insgesamt als stabil erwiesen: Um 1,5 % war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) höher als im Vorjahr und lag damit über dem Durchschnitt der letzten zehn Jahre von 1,2 %.
- Die konjunkturelle Lage hat sich nach dem schwungvollen Jahresauftakt und der folgenden Schwächephase im vergangenen Sommer zum Jahresende 2014 stabilisiert.
- Auf der Verwendungsseite des Bruttoinlandsprodukts war der Konsum wichtigster Wachstumsmotor der deutschen Wirtschaft: Die privaten Konsumausgaben stiegen preisbereinigt um 1,1 %, die des Staates um 1,0 %. Auch die Investitionen legten zu: Im Inland investierten Unternehmen und Staat zusammen 3,7 % mehr in Ausrüstungen als ein Jahr zuvor. Die preisbereinigten Bauinvestitionen erzielten ebenfalls ein kräftiges Plus von 3,4 %. Die Sonstigen Anlagen lagen um 1,2 % über dem Vorjahresniveau.
- Der deutsche Außenhandel gewann im Jahresdurchschnitt 2014 trotz eines weiterhin schwierigen außenwirtschaftlichen Umfelds etwas an Dynamik: Deutschland exportierte preisbereinigt 3,7 % mehr Waren und Dienstleistungen als im Jahr 2013. Die Importe legten aber fast genauso stark zu (+ 3,3 %). Die Differenz zwischen Exporten und Importen – der Außenbeitrag – leistete dadurch einen vergleichsweise geringen Beitrag von + 0,4 Prozentpunkten zum BIP-Wachstum 2014.

	Ist-Daten (preisbereinigt, verkettet)[5]			Prognose[6]
	2012	2013	2014	2015
Bruttoinlandsprodukt	+0,4%	+0,1%	+1,5%	+1,2%
Private Konsumausgaben	+0,7%	+0,8%	+1,1%	+1,4%
Konsumausgaben des Staates	+1,2%	+0,7%	+1,0%	+1,0%
Ausrüstungsinvestitionen	-3,0%	-2,4%	+3,7%	+4,1%
Bauinvestitionen	+0,6%	-0,1%	+3,4%	+2,1%

[3] Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose: Deutsche Wirtschaft stagniert - jetzt Wachstumskräfte stärken – Herbst 2014

[4] Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 16/15 v. 15.01.2015

[5] Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 16/15 v. 15.01.2015

[6] Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose: Eckdaten der Prognose für die Bundesrepublik Deutschland, Herbst 2014

Arbeitsmarkt[7]

- Arbeitslose im Dezember 2014: 2.764.000 (= - 110.000 gegenüber Dezember 2013)
- Arbeitslosenquote im Dezember 2014: 6,4% (Dezember 2013: 6,7%)
- Erwerbstätige im November 2014: 43.063.000 (= + 1,0 % gegenüber Vorjahresmonat)
- Für 2015 gehen die Prognosen von einer Arbeitslosenquote von 6,8% aus.

Kapitalmarkt[8]

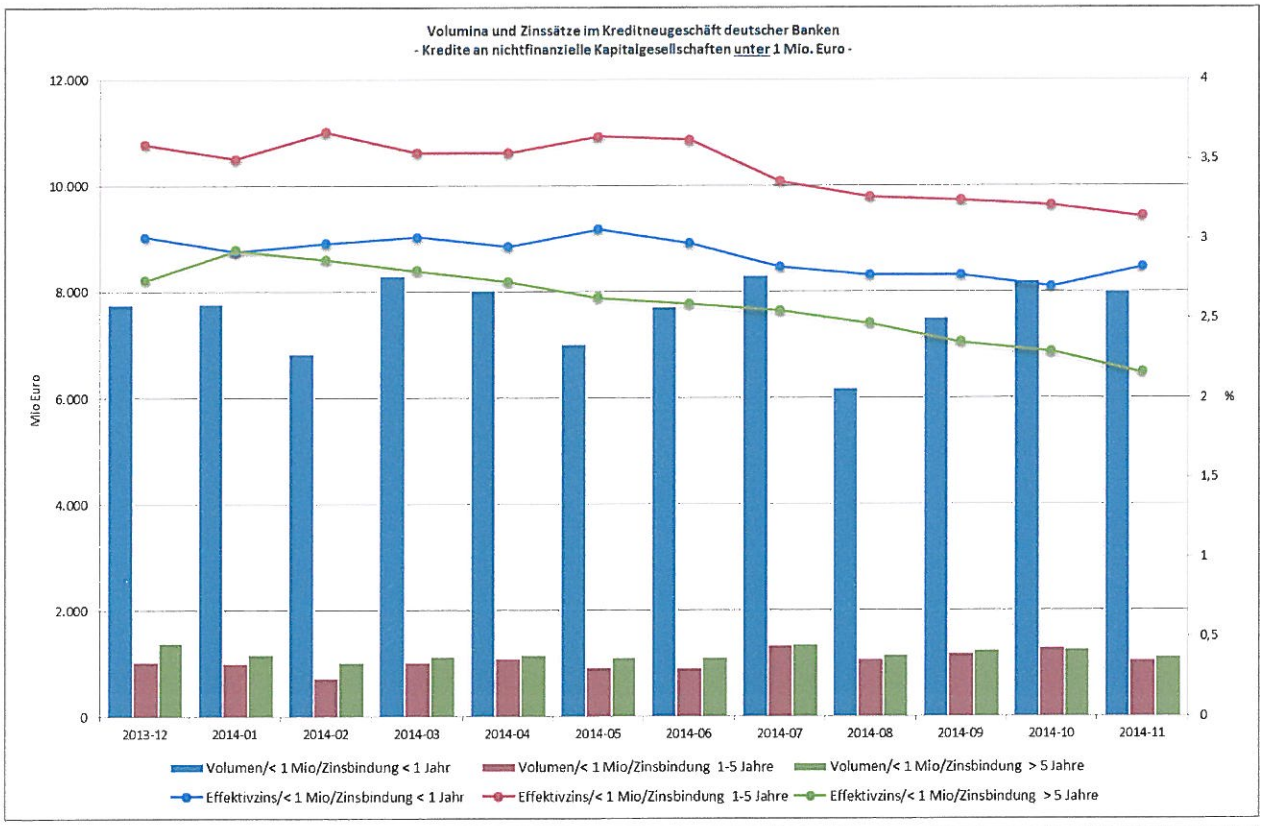
- Die Zinsentwicklung zwischen Ende 2013 und Ende 2014 war durchweg negativ. In allen Fristigkeitsbereichen gingen die Effektivzinssätze zurück. Die von der deutschen Bundesbank veröffentlichten Effektivzinssätze für Kredite an nichtfinanzielle Kapitalgesellschaften (Neugeschäft) entwickelten sich wie folgt:

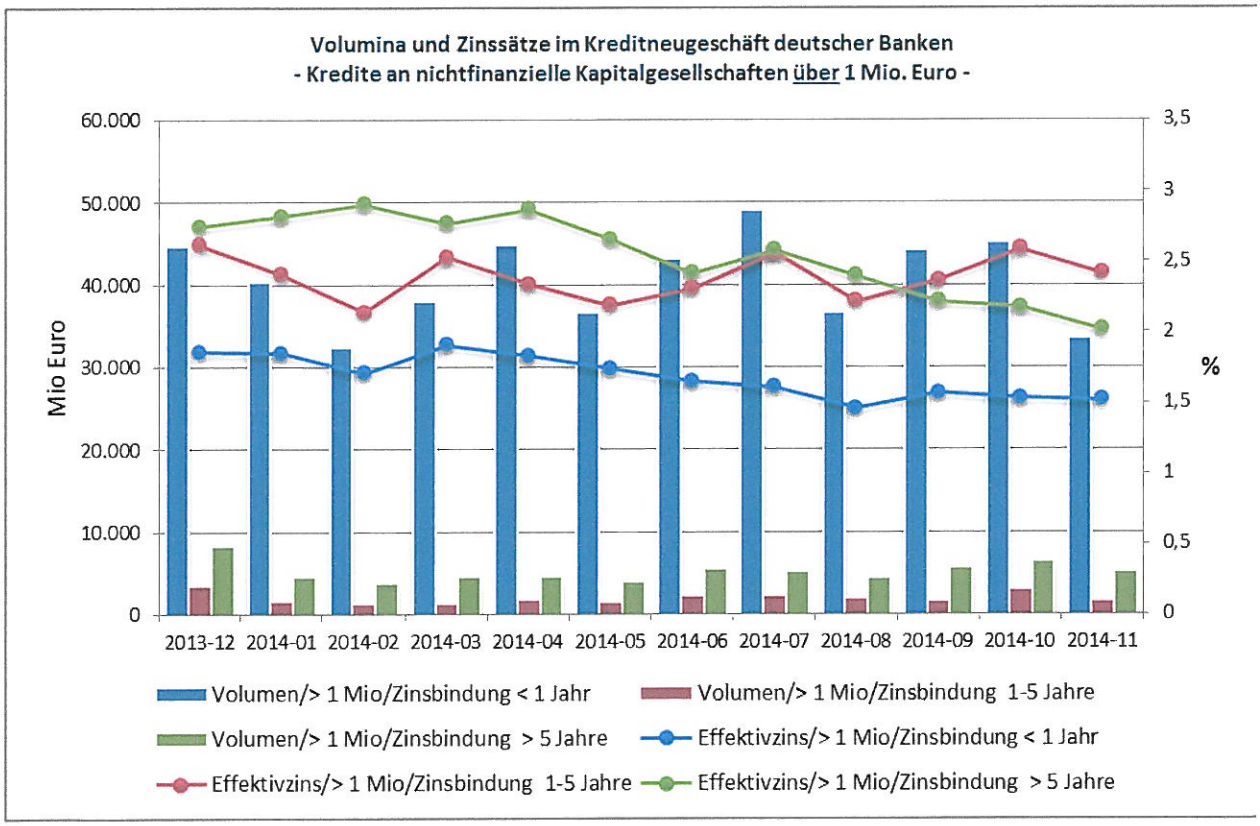
Laufzeit	< 1 Jahr			1-5 Jahre			> 5 Jahre		
Termin	2013-12	2014-11	+/-	2013-12	2014-11	+/-	2013-12	2014-11	+/-
	%	%	%-Pkte.	%	%	%-Pkte.	%	%	%-Pkte.
Volumen									
< 1 Mio. Euro	3,01	2,82	-0,19	3,59	3,14	-0,45	2,74	2,16	-0,58
> 1 Mio. Euro	1,86	1,52	-0,34	2,62	2,42	-0,20	2,75	2,02	-0,73

Die folgenden Diagramme stellen die Entwicklung von Darlehensvolumina und Zinssätzen für den Gesamtbetrachtungszeitraum zusätzlich grafisch dar:

[7] www.destatis.de

[8] http://www.bundesbank.de/Navigation/DE/Statistiken/Zeitreihen_Datenbanken/zeitreihen_datenbank.html


Volumina und Zinssätze im Kreditneugeschäft deutscher Banken
- Kredite an nichtfinanzielle Kapitalgesellschaften unter 1 Mio. Euro -
Mio Euro
%
12.000
10.000
8.000
6.000
4.000
2.000
0
4
3,5
3
2,5
2
1,5
1
0,5
0
2013-12
2014-01
2014-02
2014-03
2014-04
2014-05
2014-06
2014-07
2014-08
2014-09
2014-10
2014-11
Volumen/< 1 Mio/Zinsbindung < 1 Jahr
Volumen/< 1 Mio/Zinsbindung 1-5 Jahre
Volumen/< 1 Mio/Zinsbindung > 5 Jahre
Effektivzins/< 1 Mio/Zinsbindung < 1 Jahr
Effektivzins/< 1 Mio/Zinsbindung 1-5 Jahre
Effektivzins/< 1 Mio/Zinsbindung > 5 Jahre


Volumina und Zinssätze im Kreditneugeschäft deutscher Banken
- Kredite an nichtfinanzielle Kapitalgesellschaften über 1 Mio. Euro -
Mio Euro
%
60.000
50.000
40.000
30.000
20.000
10.000
0
3,5
3
2,5
2
1,5
1
0,5
0
2013-12
2014-01
2014-02
2014-03
2014-04
2014-05
2014-06
2014-07
2014-08
2014-09
2014-10
2014-11
Volumen/> 1 Mio/Zinsbindung < 1 Jahr
Volumen/> 1 Mio/Zinsbindung 1-5 Jahre
Volumen/> 1 Mio/Zinsbindung > 5 Jahre
Effektivzins/> 1 Mio/Zinsbindung < 1 Jahr
Effektivzins/> 1 Mio/Zinsbindung 1-5 Jahre
Effektivzins/> 1 Mio/Zinsbindung > 5 Jahre

Immobilienmarkt

- Von Januar bis November 2013 wurde in Deutschland der Bau von 259.849 Wohnungen (einschließlich Bestandsmaßnahmen) genehmigt. Das waren 5,3 % mehr als im Vorjahreszeitraum. Von den im Zeitraum von Januar bis November 2014 genehmigten Wohnungen waren 229.584 Neubauwohnungen. Das waren 4,3% mehr als im Vorjahreszeitraum.[9]
- Ausweislich der GdW-Jahresstatistik betrugen die Nettokaltmieten im Bundesdurchschnitt im Berichtsjahr 2013 5,15 (+2,1%) Euro/qm, in den alten Bundesländern 5,41 (+2,5%) Euro/qm und in den neuen Bundesländern 4,85 (+1,9%) Euro/qm.[10]

Düsseldorf, 21. Januar 2015

Quelle: VdW Rheinland Westfalen Informationen zur gesamtwirtschaftlichen Lage und zur Branchenentwicklung

Stand 21. Januar 2015

---

[9] www.destatis.de

[10] GdW: Wohnungswirtschaftliche Daten und Trend 2014/2015

Branchenspezifische Angaben unserer Genossenschaft

Fluktuation / Wohnungswechsel

Im Berichtsjahr stieg die Zahl der Wohnungswechsel auf 126. Damit lag die Fluktuationsquote bei genau 14 % (VJ 11,6% bei 106 Wechseln).

Grund	Mieter GJ	Mieter VJ
Wohnung zu klein	**18**	**18**
Wohnung zu groß	**5**	**2**
Wohnung zu teuer	**2**	**1**
Mängel in der Wohnung	**1**	**0**
Wohnqualität/Wohnumfeld	**0**	**1**
Bau oder Kauf eines Hauses	**10**	**7**
Alter der Mieter	**11**	**6**
Ortswechsel	**16**	**24**
Tod	**7**	**6**
Probleme Hausgemeinschaft	**9**	**7**
Probleme Vermieter	**0**	**1**
Trennung vom Partner	**8**	**5**
Sonstige Gründe	**29**	**22**
Zwangsräumung, fristlose Kündigung	**10**	**6**
Gesamt	**126**	**106**

20 Wohnungswechsel fanden im eigenen Bestand statt. Am Bilanzstichtag standen insgesamt 30 Wohnungen, davon 24 modernisierungsbedingt, leer. Die relativ hohe Zahl der leerstehenden Wohnungen ist u. a. auch auf die Großbaustelle der Klimaschutzsiedlung Charlottenstraße zurückzuführen. Gekündigte Wohnungen haben wir in dieser Zeit nicht weitervermietet, um potentielle Mieter nicht durch Baulärm und –schmutz zu belästigen. Diese Wohnungen werden zurzeit sukzessive auf einen neuzeitlichen Stand modernisiert.

Nach erfolgter Modernisierung passen wir die Miete an die Siegener Vergleichsmietentabelle an. Durch diese Geschäftspolitik erreichen wir nahezu eine Vollvermietung und steigern gleichzeitig unsere Mieteinnahmen. Die durchschnittliche monatliche Miete je qm Wohn-/ Nutzfläche unserer Genossenschaft lag am 31.12.2014 bei 4,92 € (VJ 4,80 €/qm) und stieg um 0,12 €/qm.

Nach einer nicht repräsentativen Ermittlung der Wohnungsmieten in Siegen durch die wohnungsboerse.net von privat an privat. (von privat an privat) liegt der durchschnittliche Mietpreis in Siegen bei 6,90 €/m² und damit deutlich über den Mieten unserer Genossenschaft.

Wohnungen

m²	Siegen	Nordrhein-Westfalen	DE
30 m²	8,04 €	10,29 €	10,11 €
60 m²	6,37 €	6,41 €	6,72 €
100 m²	6,53 €	7,19 €	8,01 €

Wohnungsbewerber

Trotz der erhöhten Fluktuation ist die Wohnungsnachfrage in unserem Unternehmen nach wie vor sehr groß. Längere Leerstandszeiten – die Gründe dafür sind vielfältig – gibt es mittlerweile leider auch bei uns. Dadurch steigen zwangsläufig auch die Erlösschmälerungen. Nach wie vor sind besonders kleinere Wohnungen sehr beliebt (1 – 3 ZKB). Wohnungen über 90 m² Wohnfläche werden sehr selten nachgefragt. Allerdings wechseln Familien mit Kindern – und das ist positiv - kaum ihre Wohnung. Am Stichtag hatten wir 343 Wohnungsbewerber.

Wohnungsgröße	Unser Wohnungsbestand	Anzahl Bewerber
1 ZKB	42	55
2 ZKB	390	181
3 ZKB	375	63
4 ZKB	93	25
Gesamt	900	343

Aufgrund der demografischen Entwicklung und der schnelleren Bereitschaft sich von seinem Partner zu trennen, wird der Bedarf an Wohnungen für Ein- bzw. Zweipersonenhaushalte weiter steigen.

Neben der energetischen Sanierung legen wir als weiteren Schwerpunkt großen Wert auf eine altengerechte Wohnungsgestaltung.

1.1 Geschäftsentwicklung

Bestandsentwicklung

Anzahl	Gebäude	Wohnungen	Garagen	Gewerbe	Park-/Stellpl.
01.01.2014	168	912	250	6	131
Abriss Friedrich-Friesen-Straße	-3	-12			
31.12.2014	**165**	**900**	**250**	**6**	**131**

Flächen in m²	Grundstück	Wohnungen	Garagen	Gewerbe	Park-/Stellpl.
01.01.2014	100.100,00	56.673,42	3.750,01	545,84	1637,50
Abriss Friedrich-Friesen-Straße	-663,00	-416,40			
31.12.2014	**99.437,00**	**56.257,02**	**3.750,01**	**545,84**	**1.637,50**

Gesamte Wohn- und Nutzfläche: 62.190,37 m²

Geschäftsbericht für das Jahr 2014

„Klimaschutzsiedlung NRW“

Die Wohnanlage Charlottenstraße 31 - 51 und 36 + 38 (Stand Mai 2015/Quelle eigene Aufnahmen)

Wohnstättengenossenschaft Siegen eG
An der Alche 7

57072 Siegen

Telefon : 0271/33587-0
Fax : 0271/33587-23
Mail : info@wgseg.de
Internet: www.wgseg.de

Wohnungsunternehmen: gegründet 14.06.1909
Eingetragen im Genossenschaftsregister 103

bis 1988 gemeinnütziges Wohnungsunternehmen
seit 1989 Vermietungsgenossenschaft

Inhaltsverzeichnis

I. Vorwort des Vorstandes
II. Lagebericht
III. Bericht des Aufsichtsrates
IV. Jahresabschluss 2014
1. Bilanz
2. Gewinn- und Verlustrechnung
3. Anhang

I. Vorwort des Vorstandes

Genossenschaftlicher Leitgedanke:

Gesellschaften von nicht geschlossener Mitgliederzahl, deren Zweck darauf gerichtet ist, Erwerb oder die Wirtschaft ihrer Mitglieder oder deren soziale oder kulturelle Belange durch gemeinschaftlichen Geschäftsbetrieb zu fördern (Genossenschaften), erwerben die Rechte einer „eingetragenen Genossenschaft" nach Maßgabe dieses Gesetzes (§ 1 GenG).

Der Charakter der Genossenschaft kommt zum Ausdruck:
(1) In der Gleichberechtigung der Mitglieder untereinander ohne Rücksicht auf die Höhe ihrer Kapitalbeteiligung an der Genossenschaft sowie in der Selbstverwaltung durch die Genossenschaftsorgane;
(2) im gemeinschaftlich begründeten Geschäftsbetrieb, der - in Abhängigkeit vom Einzelfall - im Sinn der Förderungsaufgabe nicht unbedingt gewinnorientiert sein muss. Die dt. Genossenschaft als einer Form solidarischer Selbsthilfe hat eine privatrechtliche Erscheinungsform; sie ist eingebunden in den marktwirtschaftlichen Prozess.
Rechtsgrundlage: Genossenschaftsgesetz (GenG) und HGB.

(Quelle - Auszugsweise: Gabler – Wirtschaftslexikon)

Gleichberechtigung – Selbstverwaltung – solidarische Selbsthilfe
Drei kräftige Schlagworte als „eine" Überschrift für unsere Wohnstättengenossenschaft. Entsprechend dem § 2 unserer Satzung ist der Zweck der Genossenschaft die Förderung unserer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung. Dieser großen Verantwortung stellen sich jeden Tag gerne Vorstand, Aufsichtsrat und Mitarbeiter der WGSeG aufs Neue.
Wir sehen es als unsere große Aufgabe, uns den Zeichen dieser Zeit zu stellen und die Herausforderungen wie

- Klimawandel
- Energetische Sanierung
- Demographischer Wandel
- Umfassende und zukunftsweisende Instandhaltung, Modernisierung und Neubau
- usw.

nicht nur anzunehmen, sondern aktiv und vorausschauend anzupacken und zu lösen.

Diese Aufgaben kosten neben dem persönlichen Engagement jedes Einzelnen auch viel Geld, Geduld und die Überzeugung, das Richtige zu tun. Nur dann können wir auch unsere Mitglieder von den Notwendigkeiten überzeugen.

In den meisten Fällen gelingt uns dies. Oft erhalten wir persönlichen Zuspruch, manchmal Widerspruch, aber die meisten unserer Mitglieder reagieren still oder überhaupt nicht.

Das genossenschaftliche Gedankengut ist nach wie vor aktuell, aber die Menschen verändern sich. Durch die Medien: Zeitung, Fernsehen, Internet etc. werden unsere Mieter und Mitglieder kritischer. Sie kennen ihre Rechte, vergessen darüber sehr oft aber ihre Pflichten. Wir stellen uns konstruktiver Kritik gerne, denn schließlich sind auch die Mitglieder des Aufsichtsrates und des Vorstandes sowie die meisten unserer Mitarbeiter Mitglieder unserer Genossenschaft. Probleme mit der Hausordnung, z.B. Reinigungspflichten etc. beschäftigen uns täglich. Aus Alters- oder aus Zeitgründen kommen immer mehr Mieter diesen Pflichten nicht mehr nach. Streit unter den Mietern ist dadurch vorprogrammiert. Auch unsere zahlreichen Schreiben und Appelle nutzen nur wenig. Deshalb haben wir uns entschlossen, beginnend ab Mitte des Jahres 2015 diese Pflicht aus den Mietverträgen/Hausordnung herauszunehmen und die Arbeiten an einen externen Dienstleister zu vergeben. Die Resonanz war überwiegend positiv, allerdings gab und gibt es auch einige Widersprüche. Hier versuchen wir Überzeugungsarbeit zu leisten. Auch hier – das ist unsere Auffassung – haben wir die Zeichen der Zeit erkannt und gehandelt.

Wir beklagen außerdem eine schlechter werdende Zahlungsmoral. Mindestens zwei Mahnläufe pro Monat mit einem durchschnittlichen Forderungsvolumen von über 40 T€, zahlreiche Mahnbescheide im Monat, 9 Räumungsklagen im Jahr 2014, beschäftigen uns viele Stunden im Jahr. Auch die Betreuung z. B. durch das Jobcenter hat sich verschlechtert. Trotz Mietabtretung und Zusage, die Geschäftsanteile als Darlehen vorzustrecken, bleiben oft – ohne dass wir benachrichtigt werden – die Zahlungen aus. Aus angeblichen Datenschutzgründen wird uns keine Auskunft über die Gründe gegeben. Als Konsequenz hat der Vorstand beschlossen, keine Ratenzahlungen bei neu zu zeichnenden Geschäftsanteilen mehr zu gewähren. Spätestens bei Unterzeichnung des Mietvertrages müssen die fälligen Geschäftsanteile komplett gezahlt werden. Diese Entscheidung hat sich bisher bewährt.

Zudem scheint sich fast eine Hotelmentalität bei unseren Mietern einzustellen. Die Fluktuation hat in den letzten Jahren drastisch zugenommen (siehe Tabelle weiter unten). Ein Grund: Mann oder Frau ziehen schneller zusammen, trennen sich aber auch schneller wieder voneinander. Ein weiterer wichtiger Grund ist die Flexibilität in der Arbeitswelt, der Kauf eines Hauses oder der Umzug in ein Seniorenheim. Dem letzten Punkt versuchen wir, indem wir für altengerechten Wohnraum sorgen, entgegenzuwirken. In der Charlottenstraße ist uns das durch den Anbau von zwei Aufzügen in Verbindung mit Laubengängen in 31 Bestands- und 8 Neubauwohnungen sehr gut gelungen.

Trotz der enormen Herausforderungen sind wir – Mitarbeiter, Aufsichtsrat und Vorstand – engagiert und motiviert für unsere Mitglieder und Mieter da. Wir bitten unsere Mitglieder in diesem Sinne: Helfen Sie mit und halten Sie den Genossenschaftsgedanken lebendig. Gleichberechtigung – Selbstverwaltung – solidarische Selbsthilfe oder anders ausgedrückt „Einer für alle, alle für einen", ein Zitat das nicht nur für die „Drei Musketiere" gilt. Zu seiner Zeit (Mitte des 19.Jahrhunderts) hat Friedrich Wilhelm Raiffeisen, einer der Gründer der genossenschaftlichen Bewegung gesagt: „Was dem einzelnen nicht möglich ist, das vermögen viele." Wenn wir in diesem Sinne zusammen stehen, werden wir auch in Zukunft auf gute Gesamtergebnisse – wie im Berichtsjahr 2014 – verweisen können.

Es grüßt Sie herzlich

Der Vorstand
Hans-Georg Haut Winfried Eling

Lagebericht

Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung

Weltwirtschaft[1]

- Im Herbst 2014 expandiert die Weltproduktion weiterhin in mäßigem Tempo. Zwar setzt sich in den USA und in Großbritannien der Aufschwung fort, aber im Euroraum hat die Erholung anders als noch im Frühjahr erwartet nicht Tritt gefasst. Uneinheitlich ist die Konjunktur auch in den Schwellenländern: In Indien hat sie an Kraft gewonnen, und auch in China verstärkte sich das Expansionstempo im zweiten Quartal. Dort scheint es zuletzt aber wieder nachzugeben. In Russland bleibt die Konjunktur schwach, während Brasilien sogar in eine Rezession gefallen ist.
- Die geldpolitische Ausrichtung in den fortgeschrittenen Volkswirtschaften hat sich entsprechend den unterschiedlichen Konjunkturverläufen im Jahr 2014 zu differenzieren begonnen. In der USA wurde aufgrund der konjunkturellen Erholung das Ankaufprogramm für Wertpapiere schrittweise reduziert; es dürfte bis zum Jahresende auslaufen. Allerdings liegt der Leitzins weiter an der Nullprozentmarke. Er dürfte aber, wenn sich der Konjunkturaufschwung fortsetzt, im Frühjahr 2015 angehoben werden. Die Bank von England hat bereits seit Juli 2012 das Volumen der angekauften Wertpapiere nicht mehr erhöht. Der Leitzinssatz liegt weiterhin bei 0,5%, wird jedoch im ersten Halbjahr 2015 voraussichtlich ebenfalls angehoben.

EURO-Raum[2]

- Die konjunkturelle Grunddynamik im Euroraum ist weiterhin gering, die gesamtwirtschaftliche Produktion nahm im ersten Halbjahr merklich schwächer zu als erwartet. Dies ging zu einem guten Teil auf die größeren Länder des Euroraums zurück. In Frankreich stagnierte die Wirtschaftsleistung und Italien fiel im Frühjahr neuerlich in eine Rezession. Die Prognosen für 2015 gehen jedoch von einer etwas höheren Zunahme des realen Bruttoinlandsprodukts aus.
- Der Arbeitsmarkt hat sich im ersten Halbjahr etwas erholt. Seit Jahresbeginn ist die Arbeitslosenquote langsam von 11,8% auf 11,5% (August 2014) gesunken. Die Zahl der Beschäftigten nahm im gleichen Zeitraum um 0,5% zu. Insbesondere in Spanien, Portugal und Irland ging die Arbeitslosenquote spürbar zurück. Allerdings bleibt die Lage am Arbeitsmarkt in diesen Ländern und im Euroraum insgesamt weiterhin schlecht.

---

[1] Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose: Deutsche Wirtschaft stagniert - jetzt Wachstumskräfte stärken – Herbst 2014

[2] Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose: Deutsche Wirtschaft stagniert - jetzt Wachstumskräfte stärken – Herbst 2014

- Der Anstieg der Verbraucherpreise hat sich weiter abgeschwächt. Die Inflation sinkt in der Tendenz bereits seit etwa zweieinhalb Jahren. Auch die Prognosen für 2015 gehen von einem nur geringen Anstieg der Verbraucherpreise aus.

-

Daten Euro-Raum (2014/2015 geschätzt)[3]	2013	2014	2015
Reales Bruttoinlandsprodukt	- 0,4%	+ 0,8%	+ 1,1 %
Verbraucherpreise	+ 1,3%	+ 0,5%	+ 0,7 %
Arbeitslosenquote	11,9%	11,6%	11,3%

Deutschland[4]

Gesamtwirtschaftliche Lage und voraussichtliche Entwicklung

- Die deutsche Wirtschaft hat sich im Jahresdurchschnitt 2014 insgesamt als stabil erwiesen: Um 1,5 % war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) höher als im Vorjahr und lag damit über dem Durchschnitt der letzten zehn Jahre von 1,2 %.
- Die konjunkturelle Lage hat sich nach dem schwungvollen Jahresauftakt und der folgenden Schwächephase im vergangenen Sommer zum Jahresende 2014 stabilisiert.
- Auf der Verwendungsseite des Bruttoinlandsprodukts war der Konsum wichtigster Wachstumsmotor der deutschen Wirtschaft: Die privaten Konsumausgaben stiegen preisbereinigt um 1,1 %, die des Staates um 1,0 %. Auch die Investitionen legten zu: Im Inland investierten Unternehmen und Staat zusammen 3,7 % mehr in Ausrüstungen als ein Jahr zuvor. Die preisbereinigten Bauinvestitionen erzielten ebenfalls ein kräftiges Plus von 3,4 %. Die Sonstigen Anlagen lagen um 1,2 % über dem Vorjahresniveau.
- Der deutsche Außenhandel gewann im Jahresdurchschnitt 2014 trotz eines weiterhin schwierigen außenwirtschaftlichen Umfelds etwas an Dynamik: Deutschland exportierte preisbereinigt 3,7 % mehr Waren und Dienstleistungen als im Jahr 2013. Die Importe legten aber fast genauso stark zu (+ 3,3 %). Die Differenz zwischen Exporten und Importen – der Außenbeitrag – leistete dadurch einen vergleichsweise geringen Beitrag von + 0,4 Prozentpunkten zum BIP-Wachstum 2014.

	Ist-Daten (preisbereinigt, verkettet)[5]			Prognose[6]
	2012	2013	2014	2015
Bruttoinlandsprodukt	+0,4%	+0,1%	+1,5%	+1,2%
Private Konsumausgaben	+0,7%	+0,8%	+1,1%	+1,4%
Konsumausgaben des Staates	+1,2%	+0,7%	+1,0%	+1,0%
Ausrüstungsinvestitionen	-3,0%	-2,4%	+3,7%	+4,1%
Bauinvestitionen	+0,6%	-0,1%	+3,4%	+2,1%

[3] Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose: Deutsche Wirtschaft stagniert - jetzt Wachstumskräfte stärken – Herbst 2014

[4] Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 16/15 v. 15.01.2015

[5] Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 16/15 v. 15.01.2015

[6] Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose: Eckdaten der Prognose für die Bundesrepublik Deutschland, Herbst 2014

Arbeitsmarkt[7]

- Arbeitslose im Dezember 2014: 2.764.000 (= - 110.000 gegenüber Dezember 2013)
- Arbeitslosenquote im Dezember 2014: 6,4% (Dezember 2013: 6,7%)
- Erwerbstätige im November 2014: 43.063.000 (= + 1,0 % gegenüber Vorjahresmonat)
- Für 2015 gehen die Prognosen von einer Arbeitslosenquote von 6,8% aus.

Kapitalmarkt[8]

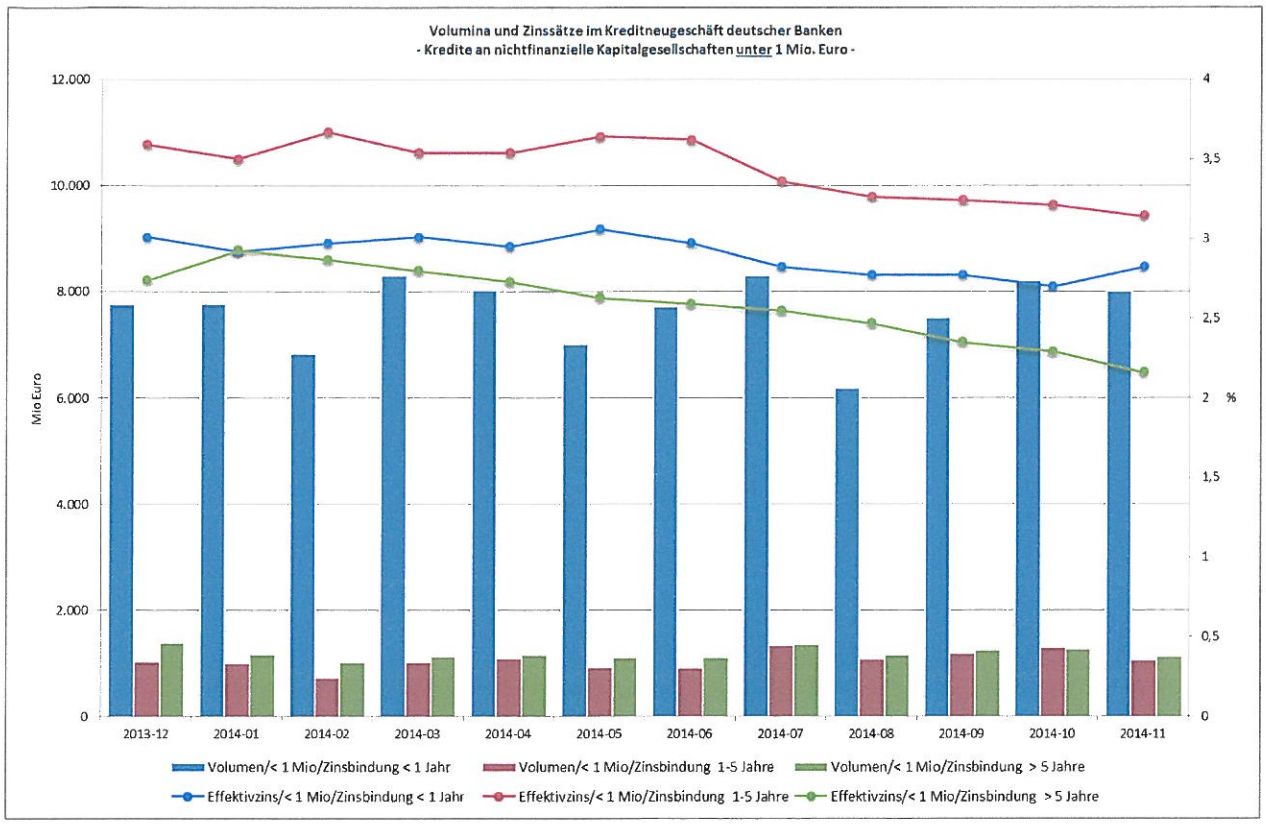
- Die Zinsentwicklung zwischen Ende 2013 und Ende 2014 war durchweg negativ. In allen Fristigkeitsbereichen gingen die Effektivzinssätze zurück. Die von der deutschen Bundesbank veröffentlichten Effektivzinssätze für Kredite an nichtfinanzielle Kapitalgesellschaften (Neugeschäft) entwickelten sich wie folgt:

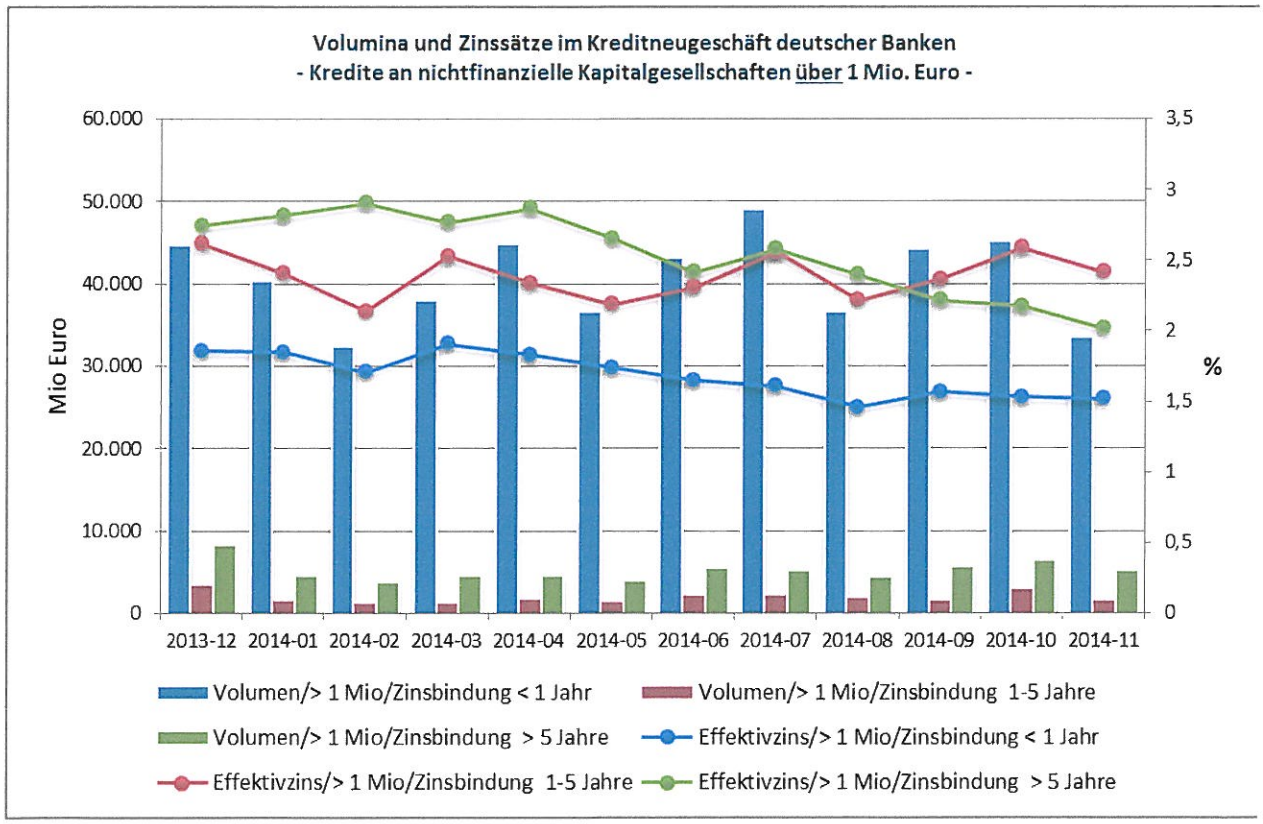
Laufzeit	< 1 Jahr			1-5 Jahre			> 5 Jahre		
Termin	2013-12	2014-11	+/-	2013-12	2014-11	+/-	2013-12	2014-11	+/-
	%	%	%-Pkte.	%	%	%-Pkte.	%	%	%-Pkte.
Volumen									
< 1 Mio. Euro	3,01	2,82	-0,19	3,59	3,14	-0,45	2,74	2,16	-0,58
> 1 Mio. Euro	1,86	1,52	-0,34	2,62	2,42	-0,20	2,75	2,02	-0,73

Die folgenden Diagramme stellen die Entwicklung von Darlehensvolumina und Zinssätzen für den Gesamtbetrachtungszeitraum zusätzlich grafisch dar:

[7] www.destatis.de

[8] http://www.bundesbank.de/Navigation/DE/Statistiken/Zeitreihen_Datenbanken/zeitreihen_datenbank.html


Volumina und Zinssätze im Kreditneugeschäft deutscher Banken
- Kredite an nichtfinanzielle Kapitalgesellschaften unter 1 Mio. Euro -
Mio Euro
%
12.000
10.000
8.000
6.000
4.000
2.000
0
4
3,5
3
2,5
2
1,5
1
0,5
0
2013-12
2014-01
2014-02
2014-03
2014-04
2014-05
2014-06
2014-07
2014-08
2014-09
2014-10
2014-11
Volumen/< 1 Mio/Zinsbindung < 1 Jahr
Volumen/< 1 Mio/Zinsbindung 1-5 Jahre
Volumen/< 1 Mio/Zinsbindung > 5 Jahre
Effektivzins/< 1 Mio/Zinsbindung < 1 Jahr
Effektivzins/< 1 Mio/Zinsbindung 1-5 Jahre
Effektivzins/< 1 Mio/Zinsbindung > 5 Jahre


Volumina und Zinssätze im Kreditneugeschäft deutscher Banken
- Kredite an nichtfinanzielle Kapitalgesellschaften über 1 Mio. Euro -
Mio Euro
%
60.000
50.000
40.000
30.000
20.000
10.000
0
3,5
3
2,5
2
1,5
1
0,5
0
2013-12
2014-01
2014-02
2014-03
2014-04
2014-05
2014-06
2014-07
2014-08
2014-09
2014-10
2014-11
Volumen/> 1 Mio/Zinsbindung < 1 Jahr
Volumen/> 1 Mio/Zinsbindung 1-5 Jahre
Volumen/> 1 Mio/Zinsbindung > 5 Jahre
Effektivzins/> 1 Mio/Zinsbindung < 1 Jahr
Effektivzins/> 1 Mio/Zinsbindung 1-5 Jahre
Effektivzins/> 1 Mio/Zinsbindung > 5 Jahre

Immobilienmarkt

- Von Januar bis November 2013 wurde in Deutschland der Bau von 259.849 Wohnungen (einschließlich Bestandsmaßnahmen) genehmigt. Das waren 5,3 % mehr als im Vorjahreszeitraum. Von den im Zeitraum von Januar bis November 2014 genehmigten Wohnungen waren 229.584 Neubauwohnungen. Das waren 4,3% mehr als im Vorjahreszeitraum.[9]
- Ausweislich der GdW-Jahresstatistik betrugen die Nettokaltmieten im Bundesdurchschnitt im Berichtsjahr 2013 5,15 (+2,1%) Euro/qm, in den alten Bundesländern 5,41 (+2,5%) Euro/qm und in den neuen Bundesländern 4,85 (+1,9%) Euro/qm.[10]

Düsseldorf, 21. Januar 2015

Quelle: VdW Rheinland Westfalen Informationen zur gesamtwirtschaftlichen Lage und zur Branchenentwicklung

Stand 21. Januar 2015

---

[9] www.destatis.de

[10] GdW: Wohnungswirtschaftliche Daten und Trend 2014/2015

Branchenspezifische Angaben unserer Genossenschaft

Fluktuation / Wohnungswechsel

Im Berichtsjahr stieg die Zahl der Wohnungswechsel auf 126. Damit lag die Fluktuationsquote bei genau 14 % (VJ 11,6% bei 106 Wechseln).

Grund	Mieter GJ	Mieter VJ
Wohnung zu klein	18	18
Wohnung zu groß	5	2
Wohnung zu teuer	2	1
Mängel in der Wohnung	1	0
Wohnqualität/Wohnumfeld	0	1
Bau oder Kauf eines Hauses	10	7
Alter der Mieter	11	6
Ortswechsel	16	24
Tod	7	6
Probleme Hausgemeinschaft	9	7
Probleme Vermieter	0	1
Trennung vom Partner	8	5
Sonstige Gründe	29	22
Zwangsräumung, fristlose Kündigung	10	6
Gesamt	126	106

20 Wohnungswechsel fanden im eigenen Bestand statt. Am Bilanzstichtag standen insgesamt 30 Wohnungen, davon 24 modernisierungsbedingt, leer. Die relativ hohe Zahl der leerstehenden Wohnungen ist u. a. auch auf die Großbaustelle der Klimaschutzsiedlung Charlottenstraße zurückzuführen. Gekündigte Wohnungen haben wir in dieser Zeit nicht weitervermietet, um potentielle Mieter nicht durch Baulärm und –schmutz zu belästigen. Diese Wohnungen werden zurzeit sukzessive auf einen neuzeitlichen Stand modernisiert.

Nach erfolgter Modernisierung passen wir die Miete an die Siegener Vergleichsmietentabelle an. Durch diese Geschäftspolitik erreichen wir nahezu eine Vollvermietung und steigern gleichzeitig unsere Mieteinnahmen. Die durchschnittliche monatliche Miete je qm Wohn-/ Nutzfläche unserer Genossenschaft lag am 31.12.2014 bei 4,92 € (VJ 4,80 €/qm) und stieg um 0,12 €/qm.

Nach einer nicht repräsentativen Ermittlung der Wohnungsmieten in Siegen durch die wohnungsboerse.net von privat an privat. (von privat an privat) liegt der durchschnittliche Mietpreis in Siegen bei 6,90 €/m² und damit deutlich über den Mieten unserer Genossenschaft.

Wohnungen

m²	Siegen	Nordrhein-Westfalen	DE
30 m²	8,04 €	10,29 €	10,11 €
60 m²	6,37 €	6,41 €	6,72 €
100 m²	6,53 €	7,19 €	8,01 €

Wohnungsbewerber

Trotz der erhöhten Fluktuation ist die Wohnungsnachfrage in unserem Unternehmen nach wie vor sehr groß. Längere Leerstandszeiten – die Gründe dafür sind vielfältig – gibt es mittlerweile leider auch bei uns. Dadurch steigen zwangsläufig auch die Erlösschmälerungen. Nach wie vor sind besonders kleinere Wohnungen sehr beliebt (1 – 3 ZKB). Wohnungen über 90 m² Wohnfläche werden sehr selten nachgefragt. Allerdings wechseln Familien mit Kindern – und das ist positiv - kaum ihre Wohnung. Am Stichtag hatten wir 343 Wohnungsbewerber.

Wohnungsgröße	Unser Wohnungsbestand	Anzahl Bewerber
1 ZKB	42	55
2 ZKB	390	181
3 ZKB	375	63
4 ZKB	93	25
Gesamt	900	343

Aufgrund der demografischen Entwicklung und der schnelleren Bereitschaft sich von seinem Partner zu trennen, wird der Bedarf an Wohnungen für Ein- bzw. Zweipersonenhaushalte weiter steigen.

Neben der energetischen Sanierung legen wir als weiteren Schwerpunkt großen Wert auf eine altengerechte Wohnungsgestaltung.

1.1 Geschäftsentwicklung

Bestandsentwicklung

Anzahl	Gebäude	Wohnungen	Garagen	Gewerbe	Park-/Stellpl.
01.01.2014	168	912	250	6	131
Abriss Friedrich-Friesen-Straße	-3	-12			
31.12.2014	**165**	**900**	**250**	**6**	**131**

Flächen in m²	Grundstück	Wohnungen	Garagen	Gewerbe	Park-/Stellpl.
01.01.2014	100.100,00	56.673,42	3.750,01	545,84	1637,50
Abriss Friedrich-Friesen-Straße	-663,00	-416,40			
31.12.2014	**99.437,00**	**56.257,02**	**3.750,01**	**545,84**	**1.637,50**

Gesamte Wohn- und Nutzfläche: 62.190,37 m²

Abriss - Neubau

Wie bereits im Vorjahr angedeutet, haben wir in der Friedrich-Friesen-Straße die Häuser 18 – 22 mit insgesamt 12 Wohneinheiten im Jahr 2014 abgerissen. Das Gebäude war in dem jetzigen Zustand nicht mehr zu vermieten. Eine Sanierung wäre zu kostenintensiv, auch durch die ungünstigen Zuschnitte, geworden. Das freiwerdende Grundstück (663m²) kann zusammen mit dem unmittelbar angrenzenden Bauland (1.349 m²), das wir vor einigen Jahren ersteigert haben, für einen Neubau genutzt werden. Von hier kann man innerhalb weniger Minuten fußläufig und ebenerdig das Siegener Stadtzentrum erreichen und würde sich deshalb hervorragend für Seniorenwohnungen eignen.

Aktuell bauen wir in der Charlottenstraße insgesamt 8 altengerechte Wohnungen (Aufstockung). Diese sind barrierefrei über zwei Außenaufzüge und Laubengänge erreichbar. Mit der Fertigstellung wird in den Monaten August / September 2015 gerechnet.

Nachhaltige Bestandserhaltung – Modernisierung

Wie bereits im Vorjahr ausführlich berichtet, modernisieren wir unsere Wohnanlage Charlottenstraße 31 – 51 und 36 + 38. Die erstmals 1935 errichteten, teilweise Anfang der 50er Jahre nach der Zerstörung durch den 2. Weltkrieg wieder aufgebauten 80 Wohnungen werden energetisch so optimiert, dass sie die Bedingungen für das Förderprogramm des Landes NRW zur Klimaschutzsiedlung NRW – die einzige in Siegen – erfüllen. Das heißt, alle Wohnungen erreichen den Standard eines Drei-Liter-Hauses. Gleichzeitig werden acht seniorengerechte Wohnungen auf dem viergeschossigen Gebäude neu errichtet (siehe oben „Neubau“). Durch den Abriss des alten Daches wird das Gebäude nur 1,50 m höher als bisher. Alle Wohnungen der dann fünf-Geschosse sind mit zwei Außenaufzügen (Fertigstellung Juni 2015) und über Laubengänge seniorengerecht erreichbar.

Die Kosten für die Gesamtmaßnahme wurden mit ca. 8 Mio€ veranschlagt (incl. Neubau). Finanziert durch die KfW-Bank liegen die Zinsen zwischen 1% (energetisch sanieren und altengerecht umbauen) und 1,4% (altengerechter Neubau), die für 10 Jahre festgeschrieben sind. Die Zuschüsse des Landes NRW und der Teilschuldenerlass der KfW-Bank belaufen sich auf rd. 1 Millionen Euro.

Nach unserer Kostenverfolgung werden wir mit einer Nachfinanzierung rechnen müssen. Nicht eingeplant waren seinerzeit die Kosten für die Balkone. Im Laufe der Bauarbeiten haben wir uns entschlossen, die veralteten Stahlbalkone abzureißen und durch neue, filigrane Aluminiumbalkone zu ersetzen. Außerdem haben sich die Ausgaben für Nacharbeiten, – Verkastungen, Maler- und Fließenarbeiten, Abhängen der Decken etc. - in den einzelnen Wohnungen erheblich erhöht. Diese Arbeiten konnten nicht ausgeschrieben, sondern mussten im Stundenlohn vergeben, werden.

Wegen der erheblichen Lärm- und Schmutzbelästigungen verzichten wir während der „heißen" Bauphase auf 30 % der Netto-Kaltmiete. Die Erlösschmälerungen aus diesem Abschlag beliefen sich alleine im Berichtsjahr auf fast 87 T€. Mit einer Fertigstellung der Gesamtmaßnahme – allerdings ohne die Außenanlagen – rechnen wir im September 2015. Zum 31.12.2014 sind Kosten in Höhe von 7,3 Mio€ in der Position „Anlagen im Bau" ausgewiesen.

Im Rahmen der **Bestandsbewirtschaftung** bildet die nachhaltige und zukunftsgerechte Entwicklung des Wohnungsbestandes und der Wohnquartiere weiterhin den Schwerpunkt der Aktivitäten unseres Unternehmens.

Überwiegend bei Mieterwechsel nutzen wir die Chance zur Komplettmodernisierung. In diesen Fällen wird die Wohnung vollständig entkernt, wenn nötig der Grundriss verändert, Sanitär, Heizung, Elektrik, Türen und Fußböden erneuert, sodass diese Wohnung fast mit einem Neubau zu vergleichen ist. Die Kosten für eine solche Renovierung belaufen sich auf 40 – 60 T€. Der neue Mietpreis für eine solche Wohnung richtet sich nach der Siegener Vergleichsmietentabelle. Die Modernisierungskosten werden grundsätzlich als aktivierungspflichtige Baukosten aktiviert und erhöhen unser Anlagevermögen.

Abbildung: komplett modernisierte Wohnung in der Charlottenstraße

Attraktive Räume, Bad mit bodengleicher Dusche, Komfortlüftung mit Wärmerückgewinnung, neuer Balkon (so sieht bei uns eine Standardmodernisierung aus)

Im Berichtsjahr wurden 10 Wohnungen (im Vorjahr 18) komplett und mehrere WE teil-modernisiert. Wenn möglich, bauen wir in jede Wohnung eine komfortable Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ein. Durch diese Lüftungsanlagen schützen wir nicht nur unsere Bausubstanz, sondern schaffen in diesen Wohnungen ein optimales Wohnklima. Der frischen, gefilterten Luft (Allergiker freundlich) wird zudem im Winter die Wärme zu über 90 % wieder zugeführt. Eine WIN-

WIN Situation für Mieter und Vermieter. In der Regel mit der ersten durchgeführten Modernisierung in einem Mehrfamilienhaus wird auch im Treppenhaus die Elektrik ertüchtigt und bis in alle Wohnungen neu verlegt, die Wohnungseingangstüren werden erneuert und das gesamte Treppenhaus mit einem neuen Anstrich und – wenn nötig – mit einem neuen Bodenbelag versehen, sodass der erste Gesamteindruck eines potentiellen Mieters positiv ausfällt. Diese Maßnahmen erhöhen die Attraktivität unserer Wohnungen. Im Berichtsjahr haben wir drei Treppenhäuser auf diese Art komplett modernisiert. Außerdem haben wir – neben den Komplettmodernisierungen – drei Bäder altengerecht umgebaut; statt einer Badewanne wurden diese Wohnungen mit einer bodengleichen Dusche ausgestattet. In der Obenstruthstraße 45 und in der Fludersbach 32 haben wir jeweils das komplette Dach, sowie die Treppenhäuser erneuert und nach den neuesten Erkenntnissen gedämmt. Die finanziellen Mittel wurden von der KfW-Bank zinsgünstig zur Verfügung gestellt.

Die Ausgaben betrugen für

Aktivierte Baukosten (Wohnungen)	992.124,06 €	VJ	1.892.442,98 €
davon aus dem Jahr 2013 (Anlagen im Bau)	- 105.843,59 €		
Baukosten 2014 (fertiggestellte Wohnungen)	**886.280,47** €		
Instandhaltung (Fremdleistungen)	771.108,74 €	VJ	674.211,67 €

Hausverkäufe

Obwohl es zu unserer Geschäftspolitik gehört, sich von unrentablen Objekten zu trennen, konnte im Berichtsjahr kein Reihenhaus verkauft werden. Im Falle eines Auszugs, bzw. wenn ein Mieter selbst kaufen möchte, bieten wir solche Objekte gerne an. Zurzeit verfügen wir noch über 4 Reihenhäuser, von denen wir uns gerne trennen würden.

In der Bilanz als **unbebaute Grundstücke** sind 499.167,71 € ausgewiesen, mit einer Fläche von insgesamt 7.777,00 m². Dies entspricht einem durchschnittlichen Quadratmeterpreis von rd. 64 €. Der Bodenrichtwert für baureife Grundstücke in Siegen liegt je qm für gute Wohnlagen bei 150 €, mittlere Wohnlagen bei 130 € und einfachen Wohnlagen bei 110 €. Damit belaufen sich die „Stillen Reseveren" (Annahme mittlere Wohnlage) für unsere unten aufgestellten Grundstücke auf weitere rd. 500 T€.

3 Splissparzellen	In der Winchenbach (Erinnerungswert)	3,00 €
806 m²	Volnsberger Weg 1	108.788,20 €
1.349 m²	Friedrich-Friesen-Str. 24-34	52.503,29 €
663 m²	Friedrich-Friesen-Str. 18-22 (Umb. w. Abriss)	2.126,97 €
4.959 m²	Rathenaustraße 30	335.746,25 €
7.777 m²	**Gesamt**	**499.167,71 €**

Durch die Zukäufe der Häuser Rathenaustraße 6 und Am Galgenberg 34 in den vergangenen Jahren, sind weitere attraktive Bauplätze vorhanden, die jedoch mit den jeweiligen Grundstücken aktiviert sind.

Mietentwicklung

Die durchschnittliche Netto - Kalt - Miete betrug im Dezember 2014 4,92 €/qm gegenüber 4,80 €/qm Vorjahr. Diese Entwicklung zeigt deutlich, dass attraktiver Wohnraum von den Mietern nicht nur gewünscht, sondern auch eine höhere Miete nach einer durchgeführten Komplettmodernisierung durchaus akzeptiert wird.

Die **Ertragsausfälle** im Berichtsjahr (Erlösschmälerungen für Miet-, Betriebs- und Heizkosten) betrugen 222,6 T€ (VJ 122,2), also rund 82 % mehr als im Vorjahr. Während der Bauarbeiten in der Charlottenstraße haben wir für alle Mieter – wie berichtet - die Netto-Kaltmiete um 30 % ermäßigt. Gleichzeitig haben wir die in der Charlottenstraße frei werdenden Wohnungen – bedingt durch die erheblichen Belästigungen (siehe vor) nicht weitervermietet; insgesamt standen am Bilanzstichtag 30 Wohnungen leer – überwiegend modernisierungsbedingt. Diese Leerstände werden im Jahr 2015 abgearbeitet.

Um die **Zahlungsausfälle** bei unseren Mietern zu begrenzen, betreiben wir ein intensives Miet- und Mahnmanagement. Mit Ratenzahlungen, aber auch durch eine gewisse Betreuung helfen wir unseren Mietern und Mitgliedern bei vorübergehenden Zahlungsschwierigkeiten. Allerdings ist eine ständig schlechter werdende Zahlungsmoral festzustellen. Wir mussten neun Räumungsklagen führen, das Ausstellen von Online-Mahnbescheiden gehört zwischenzeitlich zum Tagesgeschäft. Die Abschreibungen auf Forderungen stiegen von 6,7 T€ im Vorjahr auf 26,1 T€ (eine Steigerung von rd. 290 %).

Schwieriger werden auch die Mietverhältnisse mit Kunden des Jobcenters. Zusagen über Mietzahlungen und Übernahme von Geschäftsanteilen werden immer öfter nicht eingehalten. Die Gründe werden uns aus angeblichen Datenschutzgründen nicht mitgeteilt. Als Konsequenz hat der Vorstand deshalb zum 01.1.2015 beschlossen, dass das Mitglied spätestens bei Abschluss des Mietvertrages die kompletten Geschäftsanteile einzahlen muss. Diese Vorgehen hat sich bis zum heutigen Tag bewährt.

Der konsequente Weg vom Breitbandnetz zu eigenen Satellitenanlagen

Bereits frühzeitig haben wir unsere eigenen Satellitenanlagen sukzessive von analogem auf digitales Fernsehen umgestellt. Dafür zahlen unsere Mieter einen für fünf Jahre garantierten Festpreis von 12,50 € im Monat. Damit liegen wir deutlich unter den Preisen der Kabelnetzbetreiber. Neben dem preislichen Vorteil für unsere Mieter konnte auch der Service wesentlich verbessert werden. Unsere Handwerker sitzen vor Ort und sind jederzeit bei Problemen - auch an den Wochenenden - zu erreichen. Wie im Vorjahr werden von uns 734 Mieter versorgt. Die übrigen Mieter verfügen über private Anschlüsse. Während die Kabelgebühren für uns durchlaufende Posten waren, erzielen wir jetzt Erlöse, die unseren Mitgliedern zu Gute kommen (im Berichtsjahr beliefen sich die zusätzlichen Mieteinnahmen auf rd. 110,5T€, während die Abschreibungen mit rd. 50,6 T€ zu Buche schlugen.

Die Umrüstung unserer SAT-Anlagen auf HD ist fast abgeschlossen, ohne dass unsere Mieter dafür höhere Gebühren zahlen müssen.

Portfolio-Managementsystem

Über die Vorteile unseres Portfolio-Managementsystem „analysSuite", haben wir im Vorjahr bereits ausführlich berichtet. Wir haben dadurch nicht nur den Wohnungszustand, sondern auch alle Grundrisse, Bilder, Energieausweise etc. jederzeit im Blick. Auch die Budgetierung im Modernisierungsfall wird mit diesem Programm erstellt. Die Verkehrssicherungspflichten sind genauso integriert, wie die Lagepläne mit Baumbestand und Entwässerung. Allerdings konnten wir das Programm zurzeit nicht optimal nutzen, da durch die erhebliche und arbeitsintensive Mehrbelastung der Bauarbeiten „Klimaschutzsiedlung Charlottenstraße" uns die dafür notwendige Zeit fehlt, sich mit diesem vielfältig nutzbaren „Werkzeug" intensiv zu befassen. Das soll in den Monaten nach der Fertigstellung nachgeholt werden.

Geschäftsergebnis

Im Geschäftsjahr 2014 wurde ein Jahresergebnis von 321,7 T€ gegenüber 481,3 T€ in 2013 erwirtschaftet.

Die Wohnungs-Kaltmieten stiegen von 3.484,9 T€ um 47,5 T€ auf 3.543,0 T€, die Umlagen für Betriebs- und Heizkosten stiegen von 1.126,6 T€ auf 1.213,4 T€ (alle Werte ohne Erlösschmälerungen). Die Steigerung der Nettomiete ist auf die Anpassung an den Siegener Mietspiegel nach den durchgeführten Modernisierungen, bzw. Neuvermietung bei frei finanzierten Wohnungen zurückzuführen.

Im Geschäftsjahr 2013 haben wir die Mieten der Stellplätze und Garagen angehoben. Dadurch erhöhten sich die Erlöse aus der Vermietung der Garagen, Stellplätze und gewerblichen Einheiten im Berichtsjahr weiter von 122,3 T€ auf 129,9 T€.

Aus den genannten Gründen schnellten die Erlösschmälerungen (incl. Betriebs- und Heizkosten) von 122,2 T€ um 100,5 T€ auf 222,7 T€ hoch. Diese Entwicklung hat sich selbstverständlich negativ auf unser Gesamtergebnis ausgewirkt. Es ist unser Ziel, diese Erlösschmälerungen in diesem und im nächsten Jahr – durch eine Weitervermietung der zum 31.12.2014 leerstehenden Wohnungen und dem Abbau des 30%igen Abschlags in der Charlottenstraße – wieder zu reduzieren.

Entwicklung unserer Genossenschaft

Die Entwicklung unserer Genossenschaft beurteilen wir – wie in der Vergangenheit – durchweg positiv. Sorgfältige zukunftsorientierte Planung, ein gutes Miteinander der Gremien und der Mitarbeiter lassen uns auch weiterhin optimistisch in die Zukunft blicken.

Die Erträge unsere zahlreichen **PV-Anlagen**, stiegen im Berichtsjahr um 8,53 % von 50,9 T€ auf 55,3 T€. Die Gewinne aus der Vermarktung von Sonnenergie liegen und lagen bisher immer über den prognostizierten Werten und sind als ordentliche Erträge – neben unserem Hauptgeschäft – eine wesentliche und dauerhafte Einnahmequelle.

Auch die Provisionen und Gestattungsverträge – überwiegend für Mobilfunkantennen und Werbetafeln – stiegen von 16,2 T€ auf 18 T€.

Durch unsere umfassenden Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen konnten und können wir weiter die Versicherungsansprüche aus der Feuer-, Wasser-, Sturmversicherung niedrig halten. Durch die überaus günstige Schadensquote konnte uns eine Summe für schadensmindernde Maßnahmen in Höhe von rd. 30 T€ von unserem Versicherer überwiesen werden.

Insgesamt stiegen die sonstigen Erträge von 150 T€ auf 184 T€.

MiniBHKW für unser Bürogebäude

Im August 2013 haben wir in unserem Bürogebäude die veraltete Gasheizung durch ein MiniBHKW ersetzt. Die Anschaffungskosten betrugen 22,9 T€. Das BHKW wird auf 10 Jahre abgeschrieben. Der als Nebenprodukt erzeugte Strom wird vollständig im Unternehmen verbraucht. Der Stromverbrauch unseres Büros betrug im Jahr 2012 noch 16.000 kWh, im Jahr 2014 sank dieser um 7.075 kWh auf 9.075 kWh. Somit haben wir an den Energieversorger rd. 1.900,00 € weniger gezahlt. Gleichzeitig sank der Gasverbrauch von 61.242 kWh (2012) auf 44.348 kWh (2014).

Neben der erwünschten monetären Ersparnis tragen wir mit unseren zukunftsweisenden Technologien wesentlich zur Reduktion der schädlichen Treibhausemmissionen bei.

Das **Geschäftsergebnis** ermöglicht neben einer Gewinnausschüttung von 4 % auch eine weitere Stärkung des Eigenkapitals. Vorstand und Aufsichtsrat haben in einer gemeinsamen Sitzung beschlossen, der gesetzlichen Rücklage 35 T€ und der freien Rücklage weitere 225 T€ zuzuführen.

1.2 Finanzielle Leistungsindikatoren

Betriebsergebnis und Rentabilität werden maßgeblich von der Entwicklung der Instandhaltungskosten beeinflusst, die im Berichtsjahr – trotz der weiterhin intensiven Modernisierungstätigkeit – um 93 T€ gestiegen sind.

Kennzahlen

Die nachfolgende Kennzahlenübersicht gibt einen Überblick über die durchaus positive Entwicklung der letzten fünf Jahre und macht deutlich, dass unsere Geschäftspolitik und unser Einsatz zum Wohle der Mitglieder und Mieter aufgegangen ist.

	in	2014	2013	2012	2011	2010
Bilanzsumme	T€	46.250	42.260	38.305	37.348	36.391
Anlagevermögen	T€	44.775	40.223	36.881	35.945	35.071
Planmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen	T€	1.037	958	941	884	846
Eigenkapital (langfristig)	T€	14.118	13.717	13.060	12.422	11.952
Eigenkapitalquote (lfr.)	%	30,5	32,5	34,1	33,3	32,8
Eigenkapitalrentabilität	%	2,3	3,5	3,5	4,0	4,5
Langfristiges Fremdkapital (Darlehen)	T€	30.313	26.735	23.604	23.255	22.655
Fremdkapitalquote (Darl.)	%	65,5	63,3	61,6	62,1	62,3
Jahresüberschuss	T€	322	481	459	500	548
Umsatzerlöse	T€	4.670	4.615	4.529	4.450	4.398
Instandhaltungskosten	T€	889	796	852	871	837
je m² Wohn- und Nutzfl.	€/qm	14,29	12,71	13,62	13,92	13,50
Cashflow	T€	1.398	1.478	1.436	1.418	1422
Durchschnittliche Sollmiete per Dezember	€/qm/Monat	4,92	4,80	4,73	4,63	4,55
Fluktuationsquote	%	14,0	11,6	13,6	12,4	11,6
Leerstandsquote	%	3,3	2,5	2,6	2,7	2,2

2. Darstellung der Lage

2.1 Ertragslage

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

Betriebsergebnis	**T€ 2014**	**T€ 2013**	**% Ergebnis-Veränderung**
Umsatzerlöse Hausbewirtschaftung (einschl. Bestandsveränderung)	4.612	4.666	-1,4	-54
Andere aktivierte Eigenleistungen	278	168	65,5	110
Gesamtleistung	**4.890**	**4.834**	**1,5**	**56**
Andere betriebliche Erträge	142	118	0,6	24
Betriebsleistung	**5.032**	**4.952**	**2,1**	**80**
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-1.819	-1.807	0,7	-12
Personalaufwand	-784	-738	6,2	-46
Abschreibungen	-1.059	-980	8,1	-79
Andere betriebliche Aufwendungen	**-244**	-184	32,6	-60
Zinsaufwand	**-736**	-699	5,3	-37
Gewinnabhängige Steuern	**-93**	-85	9,4	-8
Aufwendungen für die Betriebsleistung	**-4.735**	**-4.493**	**5,4**	**-242**
Betriebsergebnis	**297**	**459**	**-35,3**	**-162**
Finanzergebnis	**-18**	-11	63,6	-7
neutrales Ergebnis	**41**	32	28,1	9
Gesamtergebnis vor Ertragssteuern	**320**	**480**	**-33,3**	**-160**
Steuern vom Einkommen und Ertrag	**2**	1	100,0	1
Jahresüberschuss	**322**	**481**	**-33,1**	**-159**

2.2 Finanzlage

Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Banken termingerecht nachkommen zu können. Angebotene Skontoabzüge werden von uns in Anspruch genommen. Darüber hinaus gilt es, die Zahlungsströme so zu gestalten, dass neben einer, von den Mitgliedern als angemessen angesehenen Dividende von 4 %, weiter Liquidität geschöpft wird, so dass ausreichende Eigenmittel für die Modernisierung des Wohnungsbestandes und für Neuinvestitionen zur Verfügung stehen.

Über die in Anspruch genommenen Kredite hinaus, werden uns bei Bedarf von unseren Hausbanken weitere finanzielle Mittel in Höhe von 1 Million € (ohne dingliche Absicherung) zur Verfügung gestellt.

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

2.2.a vorzeitige Ablösung der öffentlichen Mittel,

Zum 30.09.2014 haben wir sämtliche öffentlichen Mittel an die NRW-Bank in Höhe von 4.820.598,61 € vorzeitig zurückgezahlt. Bereits im März 2013 haben wir die NRW-Bank auf die schlechte Vermietungssituation im öffentlich geförderten Wohnungsbau hingewiesen. Durch das Belegungsrecht für die Stadt Siegen ziehen sich Neuvermietungen erheblich in die Länge, da sich ein geeigneter Personenkreis immer seltener findet. Außerdem hat die NRW-Bank, trotz sinkender Zinsen auf dem Kapitalmarkt, diese im öffentlichen geförderten Bereich erheblich angehoben. Ebenso sind Modernisierungen für diese Wohnungen nur mit Zustimmung der Bewilligungsbehörde möglich. Die Hürden liegen dafür sehr hoch, das haben wir mit der Wohnanlage „Am Galgenberg 9 – 13" – hier haben wir in jeder Wohnung Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung eingebaut – erfahren müssen. Zwischenzeitlich sind die Hypotheken zu Gunsten der NRW-Bank gelöscht, das Belegungsrecht gilt jedoch noch weitere 10 Jahre.

Zurzeit finanzieren wir diese Ablösung komplett über ein Darlehen, das sich am kurzfristigen Geldmarktkredit orientiert. Die Zinsen liegen weit unter einem Prozentpunkt und sind damit wesentlich niedriger als die Zinssätze der NRW-Bank.

Wir werden den Kapitalmarkt ständig beobachten, um bei steigenden Zinsen die Darlehen auf eine längere Zeit festzuschreiben.

2.3 Vermögenslage

Die finanziellen Transaktionen wirkten sich wie folgt auf die Vermögens- und Kapitalstruktur unseres Unternehmens aus:

Vermögensstruktur:

Anlagevermögen	2014 T€	%	2013 T€	%	Veränderung T€
immaterielle Vermögensgegenstände	125	0,3%	147	0,3%	-22
Sachanlagen incl. Anl. Im Bau	44.648	96,5%	40.074	94,8%	4.574
Finanzanlagen	2	0,0%	2	0,0%	0
	44.775	96,8%	40.223	95,2%	4.552
Umlaufvermögen einschl. Rechnungsabgrenzungsposten					
Mittel- und langfristig					
Übrige Aktiva	127	0,3%	144	0,3%	-17
Kurzfristig					
Unfertige Leistungen/Andere Vorräte	1.123	2,4%	1.180	2,8%	-57
Flüssige Mittel	117	0,3%	588	1,4%	-471
Übrige Aktiva	108	0,2%	125	0,3%	-17
	1.348	2,9%	1.893	4,5%	-545
Gesamtvermögen	**46.250**	**100,0%**	**42.260**	**100,0%**	**3.990**

Kapitalstruktur:

	2014 T€	%	2013 T€	%	Veränderung T€
Eigenkapital					
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	1.547	3,3%	1.411	3,3%	136
Ergebnisrücklagen	12.566	27,2%	12.292	29,1%	274
Bilanzgewinn	5	0,0%	14	0,0%	-9
	14.118	30,5%	13.717	32,5%	401
Fremdkapital					
Rechnungsabgrenzungsposten					
Langfristig					
Verbindlichkeiten aus Darlehen	30.310	65,6%	26.662	63,1%	3.648
Kurzfristig					
Rückstellungen	58	0,1%	56	0,1%	2
erhaltene Anzahlungen	1.263	2,7%	1.241	2,9%	22
übrige Verbindlichkeiten	501	1,1%	584	1,4%	-83
	1.822	3,9%	1.881	4,5%	-59
Gesamtvermögen	**46.250**	**100,0%**	**42.260**	**100,0%**	**3.990**

Das Anlagevermögen in Höhe von 44.775 T€, mit 96,9 % der Bilanzsumme, ist zu 100 % durch Eigen- und langfristiges Fremdkapital finanziert.

Das in der Bilanz ausgewiesene Eigenkapital ist um 401 T€ - auf 14.118 T€ (VJ 13.717 T€) - gestiegen. Die überwiegend durch die Bautätigkeit in der Charlottenstraße (Klimaschutzsiedlung) hervorgerufene Steigerung der Bilanzsumme, hat zur Folge, dass die Eigenkapitalquote von 32,5 % auf 30,5 % gesunken ist. Es ist unsere Absicht, in den kommenden Jahren durch z. B. Steigerung der Erlöse, dem Verkauf der letzten Einfamilienhäuser und div. Sparmaßnahmen das Eigenkapital und auch die Eigenkapitalquote wieder deutlich zu verbessern.

Trotzdem ist die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage als geordnet und stabil zu bezeichnen. Nennenswerte Veränderungen sind in überschaubarer Zeit nicht zu erwarten.

3. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind, haben sich bis zum Zeitpunkt der Lageberichterstattung nicht ergeben. Über wesentliche Investitionen wurde berichtet.

4. Risikobericht

4.1 Risikomanagement

Unser Risikomanagementsystem basiert vorrangig auf dem internen Controlling und der ebenfalls internen, unterjährigen Berichterstattung. Außerdem werden externe Beobachtungsbereiche, wie insbesondere die Entwicklung des Wohnungs- und Kapitalmarktes, in die Betrachtung einbezogen. Im Vordergrund steht dabei das Bestreben, Veränderungen so rechtzeitig zu erkennen, dass durch geeignete Maßnahmen wesentliche negative Einflüsse auf die Unternehmensentwicklung abgewendet werden können. Es wird auf die Einhaltung des jeweiligen Finanz- und Wirtschaftsplanes geachtet, bzw. bei Veränderungen in den Gremien beraten und berichtet.

Außerdem beteiligen wir uns – in der Regel - am Betriebsvergleich unseres Verbandes.

Das Portfoliomanagementsystem der Fa. WowiConsult liefert uns mit „Mevivo“, der Nachfolgesoftware von „analysSuite“ ganzjährig wichtige Erkenntnisse über unseren gesamten Wohnungsbestand. Damit haben wir jederzeit die Möglichkeit den Zustand unserer Gebäude und den aktuellen Instandhaltungsstau zu ermitteln. Von jedem Arbeitsplatz aus können wir auf die digitalisierten Grundrisse und Energieausweise zugreifen.

Dieses Programm hat sich auch im Vermietungsmanagement bereits bewährt. Bei Bedarf lässt sich jederzeit ein Exposé mit allen relevanten Daten ausdrucken und ins Internet stellen. Auch die Verkehrssicherungspflichten, die Grundstücksverwaltung mit digitalisierten Flächen, Baumbestand und versiegelte Flächen sind mit allen Flurplänen integriert.

Risiken der künftigen Entwicklung

Durch den intensiven Kontakt mit der Stadt Siegen – insbesondere bei unserem Großprojekt Klimaschutzsiedlung Charlottenstraße – konnten wir, auch durch die Kompromissbereitschaft auf beiden Seiten, ein für uns, genauso wie für die Universitätsstadt Siegen, ein einmaliges Projekt planen und durchführen. Jetzt, nach über zwei Jahren Bauzeit, stehen wir kurz vor der Fertigstellung. Neben acht neuen seniorengerechten Wohnungen in der Fünften Etage wurden alle Bestandswohnungen energetisch auf einen sogenannten „Drei-Liter-Stand" gebracht. Dadurch können wir den Energieverbrauch in dieser Anlage um 70 – 80 % reduzieren und damit die Heizkosten für unsere Mieter senken. In dieser Wohnanlage können unsere Mieter bis ins hohe Alter verbleiben und bleiben gleichzeitig von steigenden Energiekosten weitestgehend verschont.

Gerne nehmen wir – in Verbindung mit der Sparkasse Siegen – bei Bedarf die zinsgünstigen Angebote der KfW-Bank in Anspruch.

Durch die langfristigen Zinsbindungen hält sich ein Risiko bei eventuellen Zinssteigerungen in Grenzen. Die Gefahr einer „Klumpenbildung" ist durch die unterschiedlichen Laufzeiten (Risikostreuung) weitgehend ausgeschlossen.

Wir sehen uns in unserer Geschäftspolitik bestätigt und freuen uns über die große Nachfrage für unsere Wohnungen, die in allen guten Wohnlagen der Stadt Siegen zu finden sind. Wir sind der Auffassung, dass sich dadurch die Risiken für eine künftige Entwicklung in akzeptablen Grenzen halten.

Tendenziell muss – wie bereits berichtet - mit einem Anstieg der Wohnungsleerstände sowie steigenden Erlösschmälerungen und Forderungsausfällen infolge sinkender Zahlungsmoral gerechnet werden. Wie in den letzten Jahren haben wir mehrere Räumungsklagen durchgesetzt. Um Schaden von der Genossenschaft abzuwenden, müssen wir leider immer wieder auch gerichtliche Entscheidungen herbeiführen, obwohl unser Mahnmanagement gut organisiert ist.

Die Marktentwicklungen werden zur Folge haben, dass neben der klassischen Modernisierung von Wohnungen auch weiterhin über den Verkauf, das Abwohnen sowie den Abriss von nicht mehr marktfähigen Wohnungen mit wirtschaftlich nicht mehr vertretbarem Sanierungsaufwand – wie bereits in den Vorjahren geschehen - nachgedacht wird. Wie bereits berichtet, haben wir im Berichtsjahr 12 Wohnungen in der Friedrich-Friesen-Straße abgerissen.

In den nächsten Jahren könnte auf diesem frei gewordenen und dem angrenzenden, vor einigen Jahren ersteigerten Grundstück, neuer – eventuell seniorengerechter – Wohnraum entstehen.

4.2 Chancen der künftigen Entwicklung

Grundsätzlich bietet jede Marktlage auch Chancen. Vor diesem Hintergrund nutzen wir den demographischen Wandel, um durch spezielle Wohnungsangebote für ältere Bevölkerungsgruppen eine bessere Marktposition gegenüber den Mitbewerbern zu erreichen. Wir haben darüber berichtet.

Außerdem haben wir durch unsere Photovoltaik-Anlagen die auf unseren eigenen Hausdächern installiert sind, eine weitere Einnahmequelle genutzt. Den durch die Sonne erzeugten Strom wollen wir möglichst selbst verbrauchen, z. B. für Aufzugsanlagen, Allgemein-Strom, Lüftungsanlagen und eigene SAT-Anlagen. Neben dem finanziellen Anreiz ersparen wir durch diese Maßnahmen unserer Umwelt eine nicht zu unterschätzende Menge an schädlichem CO^2.

Als Genossenschaft können wir unseren Mitgliedern und Nutzern eine lebenslange Wohnsicherheit in überwiegend funktionierenden Nachbarschaften, ausgestattet mit einem Dauernutzungsrecht, garantieren.

4.3 Finanzinstrumente

Besondere Finanzinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte sind nicht zu verzeichnen. Bei den zur Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen Fremdmitteln handelt es sich um langfristige Annuitätendarlehen mit Laufzeiten von meist 10 Jahren. Auf Grund steigender Tilgungsanteile und wegen im Zeitablauf relativ gleich verteilter Zinsbindungsfristen halten sich die Zinsänderungsrisiken im beschränkten Rahmen.

Im Berichtszeitraum haben wir zur Prolongation anstehende Darlehen - wegen der günstigen Zinsen – mit Geldmarktkrediten überbrückt – und dadurch eine überaus günstige Zinsentwicklung erwirkt, die sich auch in der Gewinn- und Verlustrechnung darstellt. Es ist selbstverständlich, dass wir die Zinsentwicklung sehr genau im Blick behalten.

Von Terminoptions- oder Swapgeschäften wird unter Risikoaspekten nach wie vor kein Gebrauch gemacht.

5. Prognosebericht

Aus den wirtschaftlichen Daten lässt sich ableiten, dass unser Immobilienbestand in bevorzugten Lagen von Alt-Siegen und auf Grund seines technischen Zustandes, voraussichtlich auch künftig umfassend nachgefragt wird, so dass die Chancen bestehen, im Rahmen der Entwicklung des Mietspiegels auch künftig moderate Mietanpassungen vorzunehmen und damit die Jahresergebnisse stabilisieren zu können.

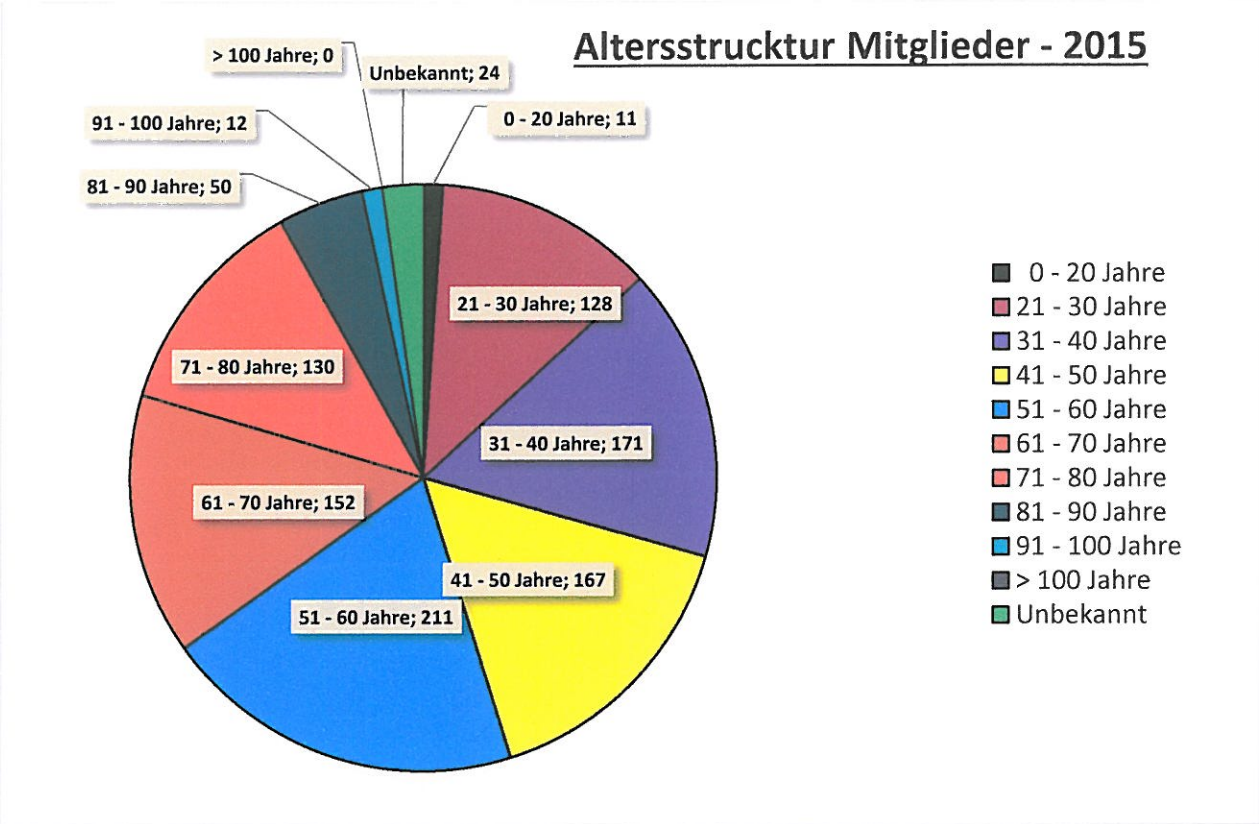
Durch unsere Investitionen in Neubauten, Modernisierung und Zukäufe, werden unsere Marktposition und ein dauerhafter Mittelrückfluss abgesichert. Sorge bereitet uns allerdings die Entwicklung im Euroland. Durch die Bereitstellung von Milliardenbeträgen an wirtschaftlich schwach aufgestellte Mitglieder des europäischen Staatenverbundes und gefährdeter Banken in den letzten Jahren, musste zwangsläufig Geld eingespart werden, das jetzt der Immobilienwirtschaft für die dringend von der Politik geforderte Energiewende (die ja auch unser Anliegen ist), den Anforderungen an die EnEV 2014 und 2016 sowie den demographischen Wandel etc. fehlt. In diesem Zusammenhang können wir die Halbherzigkeit und Blockadehaltung mancher Politiker zu Gunsten bestimmter Lobbyisten nicht nachvollziehen.

Statt einer **Mietpreisbremse**, die zumindest in unserer Region völlig sinnlos ist, da hier die Mieten in den letzten Jahren nur geringfügig angestiegen sind, sollte die Politik eher einmal über eine **Betriebs- und Heizkostenbremse** nachdenken, da hier die eigentlichen Kostensteigerungen zu verzeichnen sind.

Wir sind sehr froh, dass wir bereits seit vielen Jahren Wärmedämmung, Wärmepumpen, Photovoltaik, Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung, etc. zur Energieeinsparung einsetzen. So können wir die Nebenkosten für unsere Mieter auch zukünftig in finanziell tragbaren Grenzen halten.

Den Risiken aus der **Altersstruktur** unseres Wohnungsbestandes und der Mieter versuchen wir durch zeitgemäßes Auftreten am Markt unter Nutzung der neuen Medien und durch die technische Ausstattung unserer Wohnungen, bei Mieterwechsel auch durch Komplett-Modernisierungen, entgegenzuwirken.

Die folgende Graphik zeigt, dass unser Mitgliederbestand sich aus allen Altersklassen nahezu gleichmäßig zusammensetzt.



Trotz erhöhter Fluktuation und einer schlechter werdenden Zahlungsmoral unserer Mieter und Mitglieder, erwarten wir insgesamt eine weiterhin gefestigte, solide wirtschaftliche Entwicklung mit positiven Jahresergebnissen. Dadurch wird auch unser Eigenkapital weiter steigen.

Wir werden auch weiterhin - wie bisher - zukunftsorientiert im Sinne unserer Mitglieder und Mieter planen und handeln.

Siegen, den 27. Mai 2015
Der Vorstand

Hans-Georg Haut
(geschäftsführend)

Winfried Eling
(nebenamtlich)

Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2014

Der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr 2014, gemäß dem ihm nach dem Gesetz und der Satzung obliegenden Aufgaben, die geschäftliche Lage und die Entwicklung der Genossenschaft aufgrund schriftlicher und mündlicher Berichte des Vorstandes in den Aufsichtsrats- und Ausschusssitzungen überwacht.

Darüber hinaus haben die Mitglieder des Aufsichtsrates geschäftspolitische Maßnahmen mit dem Vorstand regelmäßig erörtert. Der Jahresabschluss und der Geschäftsbericht für die Zeit vom 01.01.2014 – 31.12.2014 wurden unter Einbeziehung der Buchführung vom Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates geprüft. Es ergaben sich keine Beanstandungen.

Von dem Prüfungsergebnis hat der Aufsichtsrat zustimmend Kenntnis genommen. Er ist mit dem Jahresabschluss, dem Geschäftsbericht und dem Vorschlag für die Verteilung des Bilanzgewinnes einverstanden.

Auch im Jahre 2014 wurden wieder, bedingt durch die zahlreichen Wohnungswechsel, Instandhaltungen und Modernisierungen in großem Umfang durchgeführt.

- Das derzeit größte Projekt, Charlottenstraße 31 – 51 und 36, 38, macht weitere Fortschritte. Die Gebäudehülle wurde Ende 2014 weitgehend fertiggestellt. Die neuen Balkone wurden montiert. Mit dem Bau der Aufzugstürme wurde begonnen. Sie sind heute fast fertig. Die Leistung kann sich sehen lassen.

- In der Dillenburger Straße 84 wurde eine neue Brücke zum Hauseingang errichtet, nachdem die alte Brücke marode war.

- Verschiedene Gebäude wurden neu gestrichen.

- Das Gebäude Friedrich-Friesen-Straße 18 – 22 wurde abgebrochen, da eine Instandsetzung nicht mehr wirtschaftlich war.

- Mehrere Wohnungen wurden komplett saniert, in der Obenstruthstraße 45 wurde das Dach gedämmt und erneuert.

Trotz dieser sehr hohen Ausgaben ist die liquiditäts- und rentabilitätsmäßige Entwicklung der Genossenschaft mehr als zufriedenstellend.
An dieser Stelle möchte ich den Herren vom Vorstand und meinen Aufsichtsratskollegen für die überaus gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit im Berichtsjahr 2014 herzlich danken.

Mein besonderer Dank gilt den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Geschäftsstelle, ohne die die vielen Aufgaben nicht hätten bewältigt werden können.

Siegen, 11. Juni 2015

Wohnstättengenossenschaft Siegen e.G.

Hans-Joachim Althaus
(Aufsichtsratsvorsitzender)

1. Jahresabschluss
für das
Geschäftsjahr 2014

(Genossenschaften)

1. Bilanz
2. Gewinn- und Verlustrechnung

der Wohnstättengenossenschaft Siegen eG

An der Alche 7, 57072 Siegen

WGSeG
...gut und sicher wohnen

1. Bilanz zum 31.12.2014

Aktivseite

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Aktiva			
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen		124.625,52	147.166,26
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	35.661.352,29		35.573.571,80
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	422.787,66		442.614,32
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	499.167,71		497.040,74
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	590.032,62		638.163,47
5. Anlagen im Bau	7.452.400,17		2.921.885,03
6. Bauvorbereitungskosten	22.550,50	44.648.290,95	693,03
III. Finanzanlagen			
1. Andere Finanzanlagen		1.600,00	1.600,00
Anlagevermögen gesamt		44.774.516,47	40.222.734,65
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke u. andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	1.122.503,20		1.180.309,99
2. Andere Vorräte	34.895,05	1.157.398,25	64.129,78
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	30.835,32		28.017,85
2. Sonstige Vermögensgegenstände	62.088,49	92.923,81	51.654,13
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		116.983,13	588.473,07
C. Rechnungsabgrenzungposten			
1. Geldbeschaffungskosten	76.177,00		93.440,00
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	31.529,86	107.706,86	31.167,51
Bilanzsumme		**46.249.528,52**	**42.259.926,98**

1. Bilanz zum 31.12.2014

Passivseite

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Passiva			
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	62.428,58		77.296,01
2. der verbleibenden Mitglieder	1.546.767,32		1.410.893,81
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00	1.609.195,90	0,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	[EUR 5.309,07]		[EUR 5.727,13]
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklagen	1.346.564,03		1.311.564,03
2. Bauerneuerungsrücklagen	690.039,52		690.039,52
3. Andere Ergebnisrücklagen	10.529.119,90	12.565.723,45	10.290.325,05
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	321.660,58		481.347,53
2. Einstellung in die gesetzliche Rücklage	-35.000,00		50.000,00
3. Einstellung in Ergebnisrücklagen	-225.000,00	61.660,58	370.000,00
Eigenkapital insgesamt		14.236.579,93	13.841.465,95
B. Rückstellungen			
1. Sonstige Rückstellungen	58.273,55	58.273,55	55.990,55
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	30.300.954,23		26.681.647,27
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	11.828,64		53.195,40
3. Erhaltene Anzahlungen	1.262.947,74		1.240.714,90
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	44.750,31		49.305,93
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	312.133,41		245.690,90
6. Sonstige Verbindlichkeiten	22.060,71	31.954.675,04	91.916,08
davon aus Steuern [EUR 4.636,82]			[EUR 25.648,00]
Bilanzsumme		**46.249.528,52**	**42.259.926,98**

2. Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 01.01. - 31.12.2014

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	4.665.104,14		4.613.665,50
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	5.265,00	4.670.369,14	1.114,10
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-57.806,79	52.349,05
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		278.077,27	168.260,40
4. Sonstige betriebliche Erträge		183.933,99	149.891,36
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		-1.818.815,70	-1.806.596,16
6. Rohergebnis		**3.255.757,91**	**3.178.684,25**
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-648.206,15		-611.054,21
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	-135.943,78	-784.149,93	-126.783,37
davon für Altersversorgung [EUR 11.560,00]			[EUR 9.000,00]
8. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-1.065.137,74	-980.052,31
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-237.567,09	-183.878,10
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		80,00	88,00
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		198,09	143,96
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-752.363,50	-711.545,89
13. Ergebnis der gewöhnliche Geschäftstätigkeit		**416.817,74**	**565.602,33**
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-2.253,52	909,98
15. Sonstige Steuern		-92.903,64	-85.164,78
16. Jahresüberschuss		**321.660,58**	**481.347,53**
17. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		-260.000,00	-420.000,00
18. Bilanzgewinn		**61.660,58**	**61.347,53**

2. Anhang
des Jahresabschlusses 2014

(Genossenschaften)

der Wohnstättengenossenschaft Siegen eG

An der Alche 7, 57072 Siegen

WGSeG

...gut und sicher wohnen

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuchs in der Fassung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht der Verordnung für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (Formblatt VO), wobei für die Gliederung der Gewinn und Verlustrechnung das Gesamtkostenverfahren Anwendung findet.

In der Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung ergaben sich keine Veränderungen. Die Vorjahreszahlen sind dem festgestellten Jahresabschluss 2013 entnommen.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Die Bewertungsvorschriften der §§ 252 - 256 HGB wurden beachtet.

Seit dem Berichtsjahr 2001 werden auf den Althausbestand die steuerlichen Abschreibungssätze (2,5% bzw. 2%) vorgenommen (§ 7 Abs. 4 EStG).

Die Gebäude Am Galgenberg 2 und Frankfurter Str. 16 werden mit 1,25 % abgeschrieben.

Für den Neubaubestand werden bei nachträglichen Anschaffungs- und Herstellungskosten ebenfalls die steuerlichen AfA – Sätze angewandt.

Im Geschäftsjahr 2014 wurde wegen Abriss der Objekte Friedrich-Friesen-Str. 18 – 22 eine außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von € 5.302,25 vorgenommen.

Die jährlichen Abschreibungen bei den anderen Gebäuden wurden mit 3% (unser Bürogebäude An der Alche) bzw. 5% bei Garagen vorgenommen.

Bei anderen Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattungen sowie bei den immateriellen Vermögensgegenständen wurden die Abschreibungen entsprechend der amtlichen AfA – Tabelle vorgenommen.

Geringwertige Wirtschaftsgüter des Anlagevermögens mit Anschaffungskosten von 151 bis 1.000 Euro werden auf einem jahresbezogenen Sammelkonto eingestellt und über einen Zeitraum von fünf Jahren gleichmäßig abgeschrieben (§ 6 Abs. 2a EStG).

Fremdkapitalzinsen während der Bauzeit wurden in die aktivierten Herstellungskosten im Berichtsjahr in Höhe von EUR 77.720,53 erstmals mit einbezogen.

Die Bewertung der Vorräte wurde grundsätzlich nach der FIFO - Methode vorgenommen.

Der Ansatz der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände erfolgt zum Nennwert. Den Forderungsrisiken tragen pauschal ermittelte Einzelwertberichtigungen Rechnung.

Rückstellungen wurden nach den gesetzlichen Vorschriften gebildet.

Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

c. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. Entwicklung des Anlagevermögens 2014

	Anschaffungs-/ Herstellungs-kosten	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Zuschreibungen	Abschreibungen (kumulierte) (Stand 31.12.2014)	Buchwert am 31.12.2014	Abschreibungen des Geschäftsjahres
			des Geschäftsjahres					
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
immaterielle Vermögensgegenstände	262.049,72					137.424,20	124.625,52	22.540,74
	262.049,72	0,00				137.424,20	124.625,52	22.540,74
Sachanlagen								
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	50.123.401,50	886.280,47	34.957,02	103.716,62		15.417.089,28	35.661.352,29	902.216,60
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	890.868,52					468.080,86	422.787,66	19.826,66
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	497.040,74			2.126,97			499.167,71	
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.088.565,54	71.731,86	12.490,43			557.774,35	590.032,62	119.860,71
Anlagen im Bau	2.921.885,03	4.636.358,73		-105.843,59			7.452.400,17	
Bauvorbereitungskosten	693,03	22.550,50	693,03				22.550,50	693,03
	55.522.454,36	5.616.921,56	48.140,48	0,00		16.442.944,49	44.648.290,95	1.042.597,00
Finanzanlagen								
Andere Finanzanlagen	1.600,00						1.600,00	
Anlagevermögen insgesamt	55.786.104,08	5.616.921,56	48.140,48	0,00		16.580.368,69	44.774.516,47	1.065.137,74

2. In der Position "Unfertige Leistungen" sind EUR 1.122.503,20 - ohne Ausfallwagnis - (Vorjahr EUR 1.180.309,99) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

3. In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände sind keine Beträge größeren Umfangs, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen, enthalten.

4. Eine aktive Steuerabgrenzung nach § 274 Abs. 2 HGB wurde nicht vorgenommen.

5. Größere Forderungen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr sind nicht vorhanden.

6. Rücklagenspiegel:

Ergebnisrücklagen

	Bestand am Ende des Vorjahres EUR	Einstellung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres EUR	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres EUR	Entnahme für das Geschäftsjahr EUR	Bestand am Ende des Geschäftsjahres EUR
1. gesetzliche Rücklage	1.311.564,03		35.000,00		1.346.564,03
2. Bauerneuerungsrücklage	690.039,52				690.039,52
3.Andere Ergebnisrücklagen	10.290.325,05	13.794,85	225.000,00		10.529.119,90
Gesamte Rücklagen	**12.291.928,60**	**13.794,85**	**260.000,00**		**12.565.723,45**

7. Steuerrückstellungen waren nicht zu bilden.

8. In den "Sonstigen Rückstellungen" sind die Rückstellungen für die Prüfung des Jahresabschlusses 2014 (14.500,00 €), sowie für interne Jahresabschlusskosten(8.970,00 €) und nicht genommenen Urlaub (23.929,00 €) enthalten. Die Rückstellungen für unterlassene Instandhaltungen betrugen 10.874,55 €.

9. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte stellen sich wie folgt dar: [Vorjahreszahlen in Klammern]

Verbindlichkeiten	insgesamt	davon				
		Restlaufzeit			gesichert	
		bis zu 1 Jahr	zwischen 1 und 5 Jahre	über 5 Jahre		Art der Sicherung
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	[26.681.647,27] 30.300.954,23	[1.980.664,04] 1.016.917,47	[5.832.262,99] 7.695.397,86	[18.868.720,24] 21.588.638,90	[26.012.220,75] 30.300.954,23	GPR GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	[53.195,40] 11.828,64	[14.005,15] 7.354,95	[38.332,66] 4.473,69	[857,59] 0,00	[50.058,63] 11.828,64	GPR GPR
Erhaltene Zahlungen	[1.240.714,90] 1.262.947,74	[1.240.714,90] 1.262.947,74				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	[49.305,93] 44.750,31	[49.305,93] 44.750,31				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	[245.690,90] 312.133,41	[245.690,90] 312.133,41				
Sonstige Verbindlichkeiten	[91.916,08] 22.060,71	[91.916,08] 22.060,71				
Gesamt	[28.362.470,48] 31.954.675,04	[3.622.297,00] 2.666.164,59	[5.870.595,65] 7.699.871,55	[18.869.577,83] 21.588.638,90	[26.062.279,38] 30.312.782,87	

Gewinn- und Verlustrechnung

1. In der Position „Sonstige Erträge“ sind Beträge enthalten, die das Jahresergebnis positiv beeinflussen:

EUR 17.999,87 (VJ 16.265,46) betreffen die jährlichen Einnahmen aus Verträgen mit Mobilfunkunternehmen, Werbetafeln etc. Durch den Verkauf von PV-Strom an Westnetz waren Erträge in Höhe von EUR 55.277,23 (VJ 50.933,32) zu verbuchen. Diese Einnahmen werden den ordentlichen Erträgen zugerechnet. Die Verträge haben alle eine Laufzeit von 20 Jahren.

Durch den überaus günstigen Schadensverlauf in den letzten 5 Jahren konnten wir von der Provinzial-Versicherung einen Zuschuss für schadensmindernde Maßnahmen in Höhe von knapp 30 T€ verbuchen.

2. Periodenfremde Erträge und Aufwendungen sind in der Gewinn- und Verlustrechnung nicht enthalten.

3. In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind die Abbruchkosten incl. Entrümpelung für die Friedrich-Friesen-Straße 18 – 22 in Höhe von EUR 42.495,02.

D. Sonstige Angaben

Besondere Haftungsverhältnisse bestanden nicht.

Nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der finanziellen Lage von Bedeutung sind, bestanden nicht.

Die Genossenschaft besitzt keine Kapitalanteile in Höhe von mindestens 20 % an anderen Unternehmen.

Die Zahl der im Geschäftsjahr beschäftigten Arbeitnehmer betrug unverändert:

	Vollbeschäftigte (ohne Vorstandsmitglieder)	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	4	
Technische Mitarbeiter	1	
Mitarbeiter im Regiebetrieb	3	
insgesamt	**8**	

sowie rd. 20 Hauswarte, Regiearbeiter etc. (Mini - Jobs)

Mitgliederbewegung

Anfang 2014		1.021
Zugang	94	
Abgang	-94	
Ende 2014		**1.021**

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um EUR 135.873,51 erhöht.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V.
Goltsteinstraße 29
40211 Düsseldorf

Mitglieder des Vorstandes (Vor- und Zuname):

Hans – Georg Haut (geschäftsführend)

Winfried Eling (nebenamtlich)

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Hans – Joachim Althaus (Aufsichtsratsvorsitzender)
Christian Arps
Hermann Mayenschein
Ulrich Piorko
Siegfried Stelzner
Jürgen Vogel

Am Bilanzstichtag hatte die Genossenschaft keine Forderungen an die Mitglieder des Vorstandes oder des Aufsichtsrates.

Siegen, den 27. Mai 2015
Der Vorstand

Hans-Georg Haut
(geschäftsführend)

Winfried Eling
(nebenamtlich)