

# MITGLIEDERINFORMATION

## 2013

mit dem



BERICHT ÜBER  
DAS  
GESCHÄFTSJAHR

# 2012



*Mehr als mieten*

# EIGENHEIM

Wohnungsgenossenschaft eG

# Inhalt:

## Mitgliederinformation 2013

|   |          |
|---|----------|
| Branchenentwicklung in Schleswig-Holstein                   | Seite 5  |
| Einige Zahlen aus Wedel                                     | Seite 7  |
| Neue Hausordnung seit 01.01.2013                            | Seite 8  |
| SEPA, IBAN, BIC   | Seite 12 |
| Seit 1. Mai 2013 ist das Mietrechtsänderungsgesetz in Kraft | Seite 13 |
| Geburtstage   | Seite 15 |

## Bericht über das Geschäftsjahr 2012

|   |               |
|---|---------------|
| I. Organe   |               |
| Aufsichtsrat / Vorstand                             | Seite 19      |
| Mitgliederversammlung 2012                          | Seite 20      |
| II. Prüfung gemäß § 53 Genossenschaftsgesetz (GenG) | Seite 21      |
| III. Mitarbeiter                                    | Seite 23      |
| IV. Lagebericht für das Geschäftsjahr 2012          | Seite 24      |
| V. Jahresabschluss 2012                             |               |
| 1. Bilanz   | Seite 32 / 33 |
| 2. Gewinn- und Verlustrechnung                      | Seite 34      |
| 3. Anhang   | Seite 35      |
| VI. Bericht des Aufsichtsrates                      | Seite 39      |

|                |             |
|----------------|-------------|
| <u>Kontakt</u> | Seite 3 / 4 |
|----------------|-------------|

|                  |          |
|------------------|----------|
| <u>Impressum</u> | Seite 22 |
|------------------|----------|

## **Öffnungszeiten der Geschäftsstelle:**

**Montag bis Freitag von 8.30 - 11.30 Uhr**

**Vorstandssprechstunde: Donnerstag von 17.30 - 19.00 Uhr**

**Bitte richten Sie Ihre Probleme direkt an die Geschäftsstelle**

**Tel.: 91 85 31**

**Haben Sie auch keine Scheu, unseren Anrufbeantworter zu benutzen.**

Bitte beachten Sie, dass wir Ihren Auftrag nur bearbeiten können, wenn Sie **Name, Adresse, ggf. Telefonnummer und Art der Störung** auf Band sprechen.

**Bei Störungen der E-, Gas- oder Wasserversorgung, Ausfall der Heizung während der Heizperiode und sonstigen Notfällen, sind wir außerhalb der Geschäftszeiten unter der**

**Notfall-Nr.**

**Tel.: 1 88 25 97**

**zu erreichen.**

Mehr als mieten

# EIGENHEIM

Wohnungsgenossenschaft eG



Rudolf-Breitscheid-Straße 14a

Postfach 12 26

22871 Wedel

Tel.: 04103 / 91 85 31 - Fax: 04103 / 91 85 32

E-Mail: [eigenheim-wedel@t-online.de](mailto:eigenheim-wedel@t-online.de)

Internet: [www.eigenheim-wedel.de](http://www.eigenheim-wedel.de)

Gegründet am 11. Februar 1925

Im Genossenschaftsregister am Amtsgericht Pinneberg  
eingetragen unter Nr. 111



# Mitgliederinformation 2013

## Branchenentwicklung in Schleswig-Holstein

### Stabile Wohnungsmärkte auch in 2012

Auch 2012 war die Entwicklung der Wohnungsmärkte in Schleswig-Holstein in der jeweiligen Regionalität stabil. Dank kontinuierlich hoher Investitionen in die Instandhaltung und Modernisierung konnten die Mitgliedsunternehmen den Leerstand aufgrund fehlender Nachfrage auf niedrigem Niveau halten, bzw. weiter abbauen.

Weitgehend unverändert blieb die Fluktuation, ein Hinweis auf die grundsätzlich entspannte Lage auf den Wohnungsteilmärkten. Mit den bekannten regionalen Unterschieden ist auch das Niveau der Nettokaltmieten im Bestand stabil geblieben. In der Regel lassen sich höhere Mieten nur im Zuge der Erstvermietung oder nach Abschluss von Bestandsmodernisierungen realisieren. Aber auch hier setzen der Markt bzw. die Wohnkaufkraft vieler Haushalte Grenzen.



© KISCart / Kim Schröder / pixelio.de

Die Entwicklung der Durchschnittsmieten der Mitgliedsunternehmen, die vorhandenen Mietspiegel wie auch Marktuntersuchungen von Dritten bestätigen das Bild. Mietpreisdämpfend wirkt nach wie vor der hohe Anteil von SGB-II-Empfängern, die nur über eine geringe Wohnkaufkraft verfügen (knapp 9% aller Haushalte in Schleswig-Holstein – in den Städten bis zu 15% der Mieterhaushalte). Aber auch bei erwerbstätigen Mietern vermindern steigende Nebenkosten, insbesondere die Energiekosten, die Spielräume zur Entwicklung der Nettokaltmieten. So sind laut Statistischem Bundesamt allein die Kosten für Haushaltsenergie in den letzten 12 Jahren um 112% gestiegen – die Nettokaltmieten dagegen um lediglich 15%.

### Steigende Mieten und Neubaubedarf: regional und lokal begrenzt

Der Strahlwirkung des Hamburger Wohnungsmarktes geschuldet sind auch in einigen Umland-Kommunen Schleswig-Holsteins aktuell wieder steigende Mieten zu beobachten – bei den Neuvertragsmieten teils deutlicher. Verknappungstendenzen und wieder stärker steigende Nettokaltmieten sind bislang aber nur für einzelne, bevorzugte Lagen und Wohnungstypen belegbar. Hier wirken sich die Zunahme älterer Haushalte und das dort wachsende Interesse am urbanen Wohnen sowie die gegenwärtig hohen Studierendenzahlen aus.

Begründet durch die regional anziehende Nachfrage und noch wachsenden Haushaltszahlen, vor allem aber durch Ersatzbedarfe, wird regional mit Neubaubedarf gerechnet (bis 2021 +48.000). Dazu verweist die schleswig-holsteinische Wohnungsmarktprognose auf die demografische Entwicklung: Der Anteil älterer Menschen wächst ebenso wie die Zahl der Ein- und Zweipersonenhaushalte. Bis 2025 wird hier ein Plus von ca. 90.000 erwartet, dem andererseits ein Minus von 47.000 größeren Haushalten gegenübersteht.

## **Baugenehmigungen und Baufertigstellungen**

### **Erneutes deutliches Plus bei den Baugenehmigungen**

Die zuletzt wieder positive Entwicklung bei den Baugenehmigungen hat sich voraussichtlich auch im abgelaufenen Jahr verstärkt fortgesetzt. Zahlen liegen derzeit erst bis November 2012 vor (insgesamt 9.484, Vorjahreszeitraum 8.723; +8%). Bereits im November 2012 waren damit mehr Genehmigungen erteilt als im gesamten Jahr 2011 (9.440). Auch 2012 wurden mehrheitlich Ein- und Zweifamilienhäuser genehmigt (51%, 53% im Vorjahr). Allerdings deutet der absolute Zuwachs an Baugenehmigungen auf die zunehmende Nachfrage nach Wohnungen in Mehrfamilienhäusern hin.

### **Baufertigstellungen**

Für 2012 liegen bislang keine Zahlen vor. Laut Statistischem Landesamt Nord ist frühestens ab Mai damit zu rechnen. Die Vergangenheit hat aber gezeigt, dass steigende Genehmigungszahlen, wenn auch zeitversetzt, stets steigende Baufertigstellungszahlen nach sich ziehen (2010/2011 + 15%). Der neuerliche deutliche Anstieg der Baugenehmigungen in Schleswig-Holstein lässt daher auch den weiteren Anstieg der Baufertigstellungen erwarten.

### **Investitionen der Wohnungsunternehmen weiter auf hohem Niveau**

Laut der vom Land beauftragten Wohnungsmarktprognose 2025 wird es für 5% aller Wohnungen wegen mangelnder Qualitäten absehbar keinen Markt mehr geben. Die schleswig-holsteinischen Mitgliedsunternehmen investieren im Interesse nachhaltig marktfähiger Bestände seit Jahren kontinuierlich und auf hohem Niveau. Nach vorläufigen Hochrechnungen wurden auch 2012 wieder gut 250 Millionen Euro in die Modernisierung und die Instandsetzung, aber auch den Neubau und Wohnumfeldmaßnahmen investiert.

### **Anspruchsvolles Investitionsumfeld**

In den letzten Jahren sind die Kosten für den Wohnungsbau stark gestiegen. Kostentreiber waren immer schärfere ordnungsrechtliche Vorgaben (u.a. EnEV), die Entwicklung der Löhne und Rohstoffpreise (u.a. Stahl, Metalle, öl-basierte Baustoffe) und die den komplexen Anforderungen geschuldet höheren Planungskosten, die sich allein seit 2008 um rund 12% verteuert haben (Auswertung Arge für zeitgemäßes Bauen).

Die oft beschränkte Wohnkaufkraft der Haushalte stellt die Wohnungsunternehmen vor wachsende Probleme – und damit Investitionen in Frage. Da gesetzliche Standards weiterhin nicht förderfähig sind, können Wirtschaftlichkeitslücken Mittels Förderung nicht geschlossen werden. Damit wächst die Gefahr, dass anerkannt notwendige Investitionen bspw. in den Klimaschutz oder die Anpassung der Bestände an die demografische Entwicklung aus wirtschaftlichen Gründen zurückgestellt werden müssen. Damit steht auch die Erreichbarkeit wirtschafts-, sozial- und klimapolitischer Ziele in Frage.

### **Preisgebundener Wohnungsbestand**

#### **Wohnungsbauförderung zuletzt mit geringer Nachfrage**

Der Bestand an Sozialwohnungen in Schleswig-Holstein beläuft sich aktuell auf 64.000. Infolge der Bindungsverkürzung durch das 2009 in Kraft getretene SHWoFG sinkt die Zahl gebundener Wohnungen 2014 planmäßig auf ca. 50.000 Einheiten. Der Bindungsabbau wird teilweise durch den Aufbau neuer Bindungen kompensiert.

Bis einschließlich 2014 steht in Schleswig-Holstein ein jährliches Volumen von 90 Mio. Euro für die Wohnraumförderung zur Verfügung. Infolge stark gestiegener Planungs-, Bau- und Grundstückskosten war die Wohnraumförderung zuletzt jedoch nicht in der Lage, für eine Mindestwirt-

schaftlichkeit bei Investitionen in bezahlbaren Wohnraum zu sorgen. Darunter hat in 2012 auch die Fördermittelnachfrage gelitten. In einem ersten Schritt wurden Anfang 2013 die Förderbedingungen für den Neubau an die Marktrealitäten angepasst. In einem zweiten Schritt werden die Eckdaten für die Gebäudemodernisierung überarbeitet.

Mit der im Januar 2013 auch vom VNW unterzeichneten „Rahmenvereinbarung zur Offensive für bezahlbares Wohnen“ will die Landesregierung in sogenannten Zielgebieten mit überdurchschnittlich stark steigenden Mieten an der weiteren Verbesserung der Investitionsbedingungen arbeiten.

(Quelle: VNW)



## Einige Zahlen aus Wedel

### Einwohnerzahl und Altersstruktur

Am 31.12.2012 hatte die Stadt Wedel 32.878 Einwohner, die mit Hauptwohnsitz gemeldet waren. Zum Vergleich: Am 31.12.2010 betrug die Einwohnerzahl 32.504.

Die Altersstruktur der Wedeler Bevölkerung stellt sich wie folgt dar:

|                 |        |                   |
|-----------------|--------|-------------------|
| 0 bis 5 Jahre   | 3,6 %  | (Vorjahr: 4,0 %)  |
| 6 bis 20 Jahre  | 12,3 % | (Vorjahr: 13,0 %) |
| 21 bis 60 Jahre | 53,0 % | (Vorjahr: 53,0 %) |
| ab 61 Jahre     | 31,1 % | (Vorjahr: 30,0 %) |

### Wohngeld

In 2012 wurden in 295 Fällen (Vorjahr: 317) Leistungen nach dem Wohngeldgesetz bezogen.

### Bauanträge und fertiggestellte Wohneinheiten

Im Jahre 2012 wurden 633 Bauanträge gestellt (Vorjahr: 828). Dabei wurden 425 Wohnungen fertiggestellt (Vorjahr: 158).

(Quelle: Stadt Wedel)

# Neue Hausordnung seit 01.01.2013

Für alle Mieter der Genossenschaft gilt seit Anfang 2013 eine neue Hausordnung, die wir unseren Wohnungsnutzern auf diesem Wege noch einmal näher bringen möchten.

---

## PRÄAMBEL

Das Zusammenleben mehrerer Menschen in einer Hausgemeinschaft erfordert gegenseitige Rücksichtnahme und Toleranz. In unserer Hausordnung haben wir herausgearbeitet, was uns wichtig ist und was Ihnen wichtig sein sollte, damit alle sagen können: Hier lässt es sich gut wohnen und leben!

Die Beachtung und Einhaltung dieser Hausordnung durch alle Hausbewohner bietet die Gewähr für eine gute Nachbarschaft. Behandeln Sie bitte die Ihnen zur Miete überlassene Wohnung und die Gemeinschaftsanlagen pfleglich.

Diese Hausordnung ist Bestandteil des Mietvertrages. Mit der Unterschrift unter den Mietvertrag verpflichten Sie sich, diese Hausordnung einzuhalten.

## 1. LÜFTUNG UND HEIZUNG

(1) Belüften Sie Ihre Wohnung ausreichend. Der Austausch der Raumluft hat in der Regel durch wiederholte Stoßlüftung zu erfolgen. Wir müssen Ihnen das Entlüften der Wohnung in das Treppenhaus untersagen, weil dies deutlich am Sinn und Zweck des Lüftens vorbei geht und zu Belästigungen der Nachbarn führen kann.

(2) Sinkt die Außentemperatur unter den Gefrierpunkt, müssen Sie im gemeinschaftlichen Interesse alles tun, um ein Einfrieren der Sanitäreinrichtungen (Abflussrohre, Wasserleitungen usw.) sowie Heizkörper und Heizrohre zu vermeiden. Halten Sie deshalb insbesondere Keller-, Boden- und Treppenhausfenster in der kalten Jahreszeit - außer zum Lüften - unbedingt geschlossen. Verschießen Sie bei starkem Schneefall, Regen und Unwetter die Fenster.

## 2. SCHUTZ VOR LÄRM

(1) Lärm belastet alle Hausbewohner. Halten Sie deshalb die allgemeinen Ruhezeiten von 13.00 bis 15.00 Uhr und von 22.00 bis 7.00 Uhr ein und vermeiden Sie jede über das normale Maß hinausgehende Lärmbelästigung.



(2) Stellen Sie Fernseh-, Rundfunkgeräte, andere Tonträger sowie Computer auf Zimmerlautstärke ein; auch deren Benutzung im Freien (auf Balkonen, Loggien usw.) darf Ihre Nachbarn nicht stören. Auch durch Musizieren dürfen Sie Ihre Nachbarn insbesondere während der allgemeinen Ruhezeiten nicht stören. Betreiben Sie Waschmaschinen, Wäschetrockner und auch Geschirrspülmaschinen möglichst nicht länger als bis 22.00 Uhr.



(3) Achten Sie bei Lärm verursachenden hauswirtschaftlichen und handwerklichen Arbeiten in Haus, Hof oder Außenanlagen darauf, dass Sie diese Arbeiten nur werktags außerhalb der vorgenannten Ruhezeiten durchführen. Diese Arbeiten sollten bis 20.00 Uhr beendet sein. Werden die genannten Arbeiten von dafür beauftragten Firmen durchgeführt, gilt die allgemeine Ruhezeit von 13.00 bis 15.00 Uhr nicht.



(4) Partys oder Feiern dürfen nicht zu unzumutbaren Lärmbelästigungen der Hausgemeinschaft führen. Grundsätzlich gelten auch in diesen Fällen die allgemeinen Ruhezeiten. Sprechen Sie bitte vorher mit den anderen Hausbewohnern, die dann sicherlich ein gewisses Maß an Geräusch- und Geruchseinwirkung tolerieren werden.

### 3. BENUTZUNG DES GRUNDSTÜCKS

(1) Wenn Ihre Kinder den Spielplatz benutzen, achten Sie darauf, dass Sie Spielzeug und Abfälle nach Beendigung des Spielens einsammeln, und tragen Sie damit zur Sauberkeit des Spielplatzes bei.

(2) Die Benutzung der Spielgeräte auf unseren Spielplätzen geschieht auf eigene Gefahr. Auch Ihre Kinder müssen beim Spielen die allgemeinen Ruhezeiten einhalten. Auch auf Rasenflächen, die zum Spielen freigegeben sind, ist zum Schutz der Grünflächen das Fußball-Spielen sowie das Befahren mit Fahrrädern, Skateboards, Inlinern, Kickboards etc. nicht erlaubt. Dies gilt auch für Innenhöfe, Flure und Treppenhäuser.

(3) Werfen Sie keine Abfälle in die Grünanlagen und füttern Sie keine Tiere, insbesondere keine Tauben und Katzen. Wir müssen Ihnen die Verunreinigung der Grünanlagen und Grundstücke durch Ihre Hunde und Katzen untersagen. Halten Sie Haustiere aus hygienischen Gründen unbedingt von den Spielplätzen und Sandkisten fern.

(4) Das Abstellen von motorisierten Fahrzeugen ist nur auf den dafür freigegebenen Flächen gestattet. Das Befahren von Gehwegen und Rasenflächen ist nicht erlaubt.

### 4. SICHERHEIT

(1) Zum Schutz der Hausbewohner müssen die Haustüren geschlossen bleiben. Schließen Sie Keller- und Hoftüren nach jeder Benutzung. Haustüren mit automatischer Türöffnungseinrichtung dürfen auf keinen Fall abgeschlossen werden, um bei evtl. Notfällen den Rettungskräften den Zugang nicht unnötig zu erschweren und im Brandfall die Flucht für jedermann zu ermöglichen.

(2) Halten Sie Haus- und Hofeingänge, Treppen und Flure frei, weil Sie nur dann ihren Zweck als



Fluchtwege erfüllen. Fahr- und Motorräder etc. gehören nicht dorthin. Sie dürfen zum Beispiel einen Kinderwagen oder Rollator im Treppenhaus nur abstellen, wenn dadurch die Fluchtwege nicht eingeschränkt und andere Hausbewohner nicht übermäßig behindert werden. Schuhe, Schirmständer und anderes gehören in die Wohnung, nicht ins Treppenhaus. Auch auf dem gemeinsamen Trockenboden, in den Boden- und Kellergängen, im Gemeinschaftskeller sowie in Gemeinschaftsräumen wie Waschküche, Trockenraum etc. dürfen Sie aus Sicherheitsgründen keine Gegenstände abstellen.

© papafume.eu

(3) Das Lagern von feuergefährlichen, leicht entzündlichen und Geruch verursachenden Stoffen in Wohnungen, auf Balkonen, Loggien, Wintergärten, Keller- oder Bodenräumen ist nur mit mietvertraglicher Zustimmung erlaubt.

(4) Spreng- und Explosionsstoffe dürfen Sie nicht in das Haus oder auf das Grundstück bringen.

(5) Wenn Sie Gasgeruch im Haus oder in der Wohnung bemerken, hantieren Sie auf keinen Fall mit Feuer. Betätigen Sie keine elektrischen Schalter, öffnen Sie die Fenster bzw. Türen und drehen Sie den Haupthahn ab. Bei Gasgeruch, Undichtigkeiten oder sonstigen Mängeln an Gas- und Wasserleitungen benachrichtigen Sie unverzüglich die EIGENHEIM oder die Stadtwerke Wedel. Nutzen Sie im Notfall auch die Notrufnummern von Feuerwehr und Polizei.

(6) Bei Alarmierung durch einen Rauchwarnmelder benachrichtigen Sie unverzüglich die Feuerwehr unter Tel. 112.

(7) Bringen Sie Blumenkästen und Blumenbretter so an, dass dadurch niemand gefährdet werden kann. Achten Sie bitte darauf, dass beim Blumengießen kein Wasser nach unten läuft.

(8) Sollten Sie für längere Zeit verreisen oder sich nicht in Ihrer Wohnung aufhalten, überlassen Sie für Notfälle einen Wohnungsschlüssel zum Beispiel Ihrem Nachbarn oder einer anderen Person Ihres Vertrauens und benachrichtigen Sie uns über deren Namen und Adresse.

(9) Aus Sicherheitsgründen ist das Grillen auf Balkonen, Loggien und auf den unmittelbar am Gebäude liegenden Flächen mit Kohle nicht erlaubt; in jedem Fall ist Rücksicht auf die Mitbewohner zu nehmen.

(10) Falls Kellerausgangstüren vorhanden sind, dürfen Fahrräder nur über diese Zugänge in bzw. aus dem Keller gebracht werden.

## 5. REINIGUNG

(1) Halten Sie bitte im Interesse aller Hausbewohner Haus und Grundstück (Außenanlagen, Müll-eimerflächen) ständig sauber.

2) Die Hausbewohner haben die Kellerflure, evtl. vorhandene Kelleraußentreppen und Kelleraußentüren, die Treppen, die Treppenflure, die Treppenhaus Boden- und Kellerfenster, die Haus-

tür und den Dachboden abwechselnd, bei Bedarf nach von der EIGENHEIM aufzustellenden Reinigungsplan, zu reinigen. (Gilt nur bei Hauseingängen ohne Fremdreinigung).

(3) Teppiche dürfen Sie nur auf dem dafür vorgesehenen Platz klopfen und abbürsten. Schuhe, Textilien, Badezimmernaturen etc. dürfen Sie nicht aus Fenstern oder über die Balkonbrüstung oder im Treppenhaus reinigen.

(4) Auf Balkonen dürfen Sie Wäsche nur innen unterhalb der Brüstung trocknen. Ansonsten stehen Ihnen, soweit vorhanden, Waschküche, Trockenräume und Trockenplätze zur Verfügung. Reinigen Sie diese Räume sowie sämtliche Einrichtungsgegenstände nach jeder Benutzung bzw. nehmen Sie nach Gebrauch des Trockenplatzes die Wäschelein ab.

(5) Halten Sie die Abflüsse in Toiletten, Spülen und Waschbecken von Abfällen frei. Schütten Sie insbesondere kein Katzen-, Vogel- oder anderes Tierstreu hinein; auch Küchenabfälle, Fette, Papierwindeln, Hygieneartikel jeglicher Art gehören auf keinen Fall in den Abfluss, sondern sind mit dem Hausmüll zu entsorgen.

## **6. GEMEINSCHAFTSEINRICHTUNGEN**

Für Gemeinschaftseinrichtungen, soweit vorhanden, gelten die jeweiligen Bedienungsanweisungen und Hinweisschilder. Sie müssen von der Hausgemeinschaft oder von der EIGENHEIM aufgestellte Einteilungspläne bei der Benutzung beachten.

### **a) Müllräume und Müllboxen**

(1) Benutzen Sie Müllräume und Müllboxen nur in der Zeit von 8.00 bis 20.00 Uhr. Werfen Sie nur den Hausmüll hinein. Sind Wertstoffcontainer aufgestellt, benutzen Sie diese entsprechend ihrer Bestimmung.

(2) Für die Entsorgung von Sperrmüll informieren Sie sich bitte beim Fachdienst Abfall des Kreises Pinneberg unter [www.pi-abfall.de](http://www.pi-abfall.de) oder schauen Sie in Ihre Abfallfibel. Stellen Sie Ihren Sperrmüll erst zum Entsorgungstermin zur Abholung bereit.

### **b) Breitbandkabelanschluss**

(1) Benutzen Sie Ihre TV- bzw. Radioempfangsgeräte ausschließlich mit geeigneten (zugelassenen) Anschlusskabeln. Das Anbringen von Antennen, Satellitenschüsseln und anderen Empfangsanlagen außerhalb der geschlossenen Mieträume ist nur mit mietvertraglicher Zustimmung erlaubt.

(2) Sollten beim TV- bzw. Radioempfang Störungen bzw. Schäden auftreten, melden Sie dies bitte unverzüglich der EIGENHEIM. Arbeiten Sie nicht selbst an den Steckdosen oder Kabeln. Nur unsere Mitarbeiter bzw. Fachfirmen sind berechtigt, Arbeiten an der Anlage durchzuführen.

## SEPA, IBAN, BIC

SEPA ist die Abkürzung für Single Euro Payments Area, den einheitlichen Euro-Zahlungsverkehrsraum. Dieser ist ein weiterer wichtiger Schritt auf dem Weg zu einem europäischen Binnenmarkt: Nach der Einführung des Euros – im Jahr 1999 das Buchgeld, im Jahr 2002 das Bargeld – wurden die im Euro-Raum existierenden Bezahlverfahren sukzessive standardisiert. Schließlich kam es zur SEPA mit neuen und einheitlichen europäischen Zahlverfahren für Überweisungen und Lastschriften, kurz SEPA-Überweisungen und SEPA-Lastschriften.



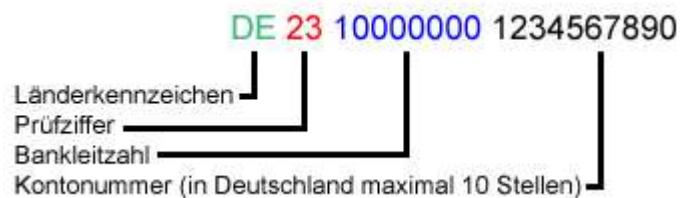
© Lupo / pixelio.de

Ab dem 1. Februar 2014 verändert SEPA den bargeldlosen Zahlungsverkehr auch in Deutschland: Alle Überweisungen und Lastschriften in Euro sind dann nur noch nach dem europaweit einheitlichen Verfahren vorzunehmen.

Für Sie ist der Wechsel auf die SEPA-Zahlverfahren denkbar einfach, da die neuen SEPA-Überweisungen und SEPA-Lastschriften stark den Verfahren ähneln, die Sie bereits heute nutzen – ganz gleich, ob im Online-Banking, an den SB-Terminals oder am Bankschalter.

### Was ändert sich bei Überweisungen?

Statt der bisherigen Kontonummer und Bankleitzahl nutzen Sie zukünftig die IBAN (International Bank Account Number / Internationale Kontonummer). Diese ist leicht zu merken, denn sie besteht aus der 10-stelligen Kontonummer und der 8-stelligen Bankleitzahl, zusammen mit dem Ländercode DE für Deutschland und einer 2-stelligen Prüfziffer. Das heißt: Bis auf vier Zeichen ist Ihnen Ihre eigene IBAN bereits vertraut.



Grafik: Stadtparkasse Wedel

Bei grenzüberschreitenden Überweisungen in andere SEPA-Länder ist übergangsweise bis zum 31. Januar 2016 zusätzlich der BIC (Business Identifier Code / Internationale Bankleitzahl) anzugeben. Zum Teil wird der BIC auch Swift-Code genannt. Ihre persönliche IBAN und den BIC finden Sie auf jedem Kontoauszug.

Ein großer Vorteil des europaweit einheitlichen SEPA-Zahlverfahrens: Überweisungen werden innerhalb eines Tages gutgeschrieben.

### Was ändert sich bei Lastschriften und damit auch beim Einzug der monatlichen Nutzungsgebühr?

Zahlreiche Güter und Dienstleistungen werden heute innerhalb Deutschlands mit Hilfe einer Einzugsermächtigung bezahlt. Als Verbraucher kennen Sie das beispielsweise von Ihrem Energieversorger, Ihrer Versicherung oder der monatlichen Nutzungsgebühr für Ihre Wohnung.

Zahlungsempfänger, die die SEPA-Lastschrift nutzen – also auch wir -, benötigen von Ihnen ein SEPA-Lastschriftmandat.

Das formlose Erteilen einer Einzugsermächtigung (z. B. telefonisch, per Fax oder E-Mail) ist damit in Zukunft leider nicht mehr möglich.

Bereits bestehende Einzugsermächtigungen dürfen von uns in das SEPA-Lastschriftmandat umgewandelt werden, wenn für Ihre derzeitige Kontoverbindung eine alte schriftliche Einzugsermächtigung bei uns vorliegt. Falls Sie von uns angeschrieben wurden mit der Bitte eine schriftliche Einzugsermächtigung zu erteilen, obwohl die Nutzungsgebühr bereits seit Jahren von uns abgebucht wird, lag entweder keine schriftliche Einzugsermächtigung vor oder aber zwischenzeitlich hatte sich Ihre Kontoverbindung geändert, sodass schriftliche Einzugsermächtigung und bestehende Kontoverbindung nicht mehr übereinstimmten.

Wir sind derzeit dabei unsere Datenbestände und den EDV gestützten Zahlungsverkehr auf das neue Verfahren umzustellen und gegen davon aus, dass wir in der zweiten Jahreshälfte und damit deutlich vor dem verbindlichen Inkrafttreten des SEPA-Zahlungsverkehrs am 01.02.2014, auf das neue Verfahren umstellen werden.

Über die Umstellung und die damit verbundene Wandlung Ihrer bestehenden Einzugsermächtigung in das SEPA-Lastschriftmandat werden wir Sie rechtzeitig schriftlich informieren.

## Seit 1. Mai 2013 ist das Mietrechtsänderungsgesetz in Kraft



© Thorben Wenger /  
pixelio.de

### **Die wesentlichen Änderungen des Mietrechtsänderungsgesetzes: Ausschluss der Mietminderung bei energetischer Modernisierung**

§ 536 Abs. 1a BGB regelt neu, dass Beeinträchtigungen des Mietgebrauchs während einer (zusammenhängenden) Dauer von drei Monaten nicht zu einer Minderung führen, soweit diese aufgrund einer Maßnahme eintritt, die einer energetischen Modernisierung nach § 555b Nr. 1 BGB dient. § 555b Nr. 1 BGB definiert Modernisierungsmaßnahmen als bauliche Veränderungen, durch die in Bezug auf die Mietsache Endenergie nachhaltig eingespart wird (energetische Modernisierung). Nach dieser Fassung gilt der Minderungsausschluss ausschließlich für eine energetische Modernisierung. Andere Modernisierungsmaßnahmen bleiben vom Minderungsrecht des Mieters also unberührt.

### **Ankündigung von Modernisierungsmaßnahmen**

Gemäß § 555c BGB hat der Vermieter dem Mieter eine Modernisierungsmaßnahme spätestens drei Monate vor ihrem Beginn in Textform anzukündigen. Formales Erfordernis der Modernisierungsankündigung ist nunmehr, dass die Art und der voraussichtliche Umfang der Modernisierungsmaßnahme in wesentlichen Zügen sowie der voraussichtliche Beginn und die voraussichtliche Dauer der Modernisierungsmaßnahme mitzuteilen ist. Ist eine Mieterhöhung bei Modernisierung nach § 559 BGB vorgesehen, so muss ferner der Betrag der zu erwartenden Mieterhöhung sowie die voraussichtlichen künftigen Betriebskosten angegeben werden.

### **Duldung von Modernisierungsmaßnahmen, Ausschlussfrist**

Der neue § 555d BGB bestimmt, dass der Mieter eine Modernisierungsmaßnahme zu dulden hat. Nach Abs. 2 soll eine Duldungspflicht nur dann nicht bestehen, wenn die Modernisierungsmaßnahme für den Mieter, seine Familie oder einen Angehörigen seines Haushalts eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen von Vermieter und Mieter sowie

von Belangen der Energieeinsparung und des Klimaschutzes nicht zu rechtfertigen ist. Klargestellt wird, dass die zu erwartende Mieterhöhung sowie die voraussichtlichen künftigen Betriebskosten bei der Abwägung außer Betracht bleiben. Der Beginn einer Modernisierungsmaßnahme kann also mit dieser Begründung nicht durch den Mieter verzögert werden, bleibt aber bei einer evtl. Mieterhöhung nach § 559 BGB zu berücksichtigen.

### **Contracting**

In § 556c BGB soll nunmehr die Umlage der Contractingkosten auf den Mieter anstelle der bisherigen Heizkosten, und damit ein Umstellungsanspruch des Vermieters, neu geregelt werden. Bei Umstellung von der Wärmeversorgung in Eigenregie auf Wärmelieferung durch einen gewerblichen Anbieter, können Vermieter die Kosten dieser Wärmelieferung künftig umlegen, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

1. Die Wärme mit verbesserter Effizienz entweder aus einer vom Wärmelieferanten errichteten neuen Anlage oder aus einem Wärmenetz geliefert wird und
2. die Kosten der Wärmelieferung die Betriebskosten für die bisherige Eigenversorgung mit Wärme oder Warmwasser nicht übersteigen (Kostenneutralität).

Einzelheiten der Umstellungsvoraussetzungen soll eine durch die Bundesregierung zu verabschiedende Wärmelieferverordnung treffen.

### **Berücksichtigung energetischer Kriterien in ortsüblicher Vergleichsmiete**

In § 558 BGB soll die energetische Ausstattung und Beschaffenheit bei der Bildung der ortsüblichen Vergleichsmiete Berücksichtigung finden. Durch diese gesetzliche Klarstellung sollen energetische Kriterien verstärkt in Mietspiegeln abgebildet werden.

### **Einführung regionaler Kappungsgrenzen**

In § 558 BGB (Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete) ist nunmehr in Abs. 3 folgender Satz eingefügt worden:

*"Der Prozentsatz nach Satz 1 beträgt 15 vom Hundert, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder einem Teil einer Gemeinde besonders gefährdet ist und diese Gebiete nach Satz 3 bestimmt sind. Die Landesregierungen werden ermächtigt, diese Gebiete durch Rechtsverordnung für die Dauer von jeweils höchstens 5 Jahren zu bestimmen."*

Mit dieser Einfügung werden die Landesregierungen ermächtigt, im Wege von Rechtsverordnungen Gemeinden oder Teile von Gemeinden zu bestimmen, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Nur in diesen Gebieten soll die Kappungsgrenze bei der Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete 15 % in drei Jahren, und nicht, wie ansonsten nach Abs. 3 Satz 1 in § 558 BGB bestimmt, 20 % betragen. Mit dieser Neufassung ist eine Dämpfung des Anstiegs von Bestandsmieten in entsprechend bestimmten Gemeinden oder Teilen von Gemeinden beabsichtigt.

### **Kündigung bei Zahlungsverzug mit Sicherheitsleistung**

Nach § 569 Abs. 2 BGB liegt ein wichtiger Grund zur außerordentlichen Kündigung auch dann vor, wenn der Mieter mit Zahlung der Kautions in Höhe der zweifachen Monatsmiete in Verzug ist. Die Vorschrift soll das so genannte Mietnomadentum begrenzen.

### **Berliner Räumung**

Mit dem neu eingefügten § 885a Zivilprozessordnung (ZPO) soll die in der Praxis bewährte so genannte "Berliner Räumung" auf eine gesetzliche Grundlage gestellt werden. Bei der "Berliner Räumung" beschränkt der Gläubiger seinen Vollstreckungsauftrag auf die bloße Besitzbeschaffung an den Räumen. Die in den Räumen befindlichen Gegenstände müssen vom Vermieter verwahrt und ggf. für den Mieter verwertet werden.

### **Räumung von Wohnraum**

Gemäß § 940a ZPO darf die Räumung von Wohnraum durch einstweilige Verfügung auch gegen einen Dritten angeordnet werden, der im Besitz der Mietsache ist, wenn gegen den Mieter ein vollstreckbarer Räumungstitel vorliegt und der Vermieter erst nach dem Schluss der mündlichen Verhandlung Kenntnis erlangt hat. Die Vorschrift soll verhindern, dass ein Mieter, gegen den ein rechtskräftiger Räumungstitel vorliegt, sich der Räumung dadurch entzieht, dass er einem Dritten die Wohnung überlässt. Per einstweiliger Verfügung kann sich die Räumung auch gegen den Dritten wenden, ohne dass es einer umfangreichen Hauptverhandlung bedarf.

*(Quelle: Pressemitteilung des GdW vom 30.04.2013)*

## **Geburtstage**

### **Vollendung des 90. Lebensjahres**

|                        |                  |
|------------------------|------------------|
| <b>Elli Konrad</b>     | (März 2012)      |
| <b>Irmgard Getzieh</b> | (April 2012)     |
| <b>Hildegard Maack</b> | (Mai 2012)       |
| <b>Else Sender</b>     | (Mai 2012)       |
| <b>Erna Hartwig</b>    | (September 2012) |

### **Vollendung des 85. Lebensjahres**

|                            |                  |
|----------------------------|------------------|
| <b>Christina Rebischke</b> | (Mai 2012)       |
| <b>Else Maike</b>          | (Juni 2012)      |
| <b>Maria Eggert</b>        | (August 2012)    |
| <b>Vera Venzke</b>         | (September 2012) |

### **Vollendung des 80. Lebensjahres**

|                         |                  |
|-------------------------|------------------|
| <b>Herbert Heller</b>   | (Februar 2012)   |
| <b>Erika Stepanek</b>   | (August 2012)    |
| <b>Rosemarie König</b>  | (September 2012) |
| <b>Elfriede Behrens</b> | (November 2012)  |

**Wir gratulieren allen Jubilaren auf diesem Wege noch einmal recht herzlich!**

# Wohnen mit Zukunft



DIE WOHNUNGSBAU  
GENOSSENSCHAFTEN



SCHLESWIG  
HOLSTEIN





BERICHT ÜBER  
DAS  
GESCHÄFTSJAHR  
**2012**



*Mehr als mieten*

**EIGENHEIM**

Wohnungsgenossenschaft eG

**Wir gedenken unserer im Jahre 2012  
verstorbenen Mitglieder**

Hinrich Rickerts

Irma Dieckmann

Paul Schiedat

Eva Lenzing

Traute Huettche

Carmen Tumforde

# **I. Organe**

## **Aufsichtsrat**

Michael Zacher (Vorsitzender)

Manfred Nagel (stellv. Vorsitzender)

Katharina Puls

Dieter Fischbeck

Ayse Özdemir

## **Vorstand**

Gerhard Dehn

Jörg Mach

Jörn Press

Stand 31.12.2012

## Mitgliederversammlung 2012

Die Mitgliederversammlung für das Geschäftsjahr 2011 wurde am 27. Juni 2012 durchgeführt.

In der oben genannten Sitzung wurde der Jahresabschluss 2011 (Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung sowie die Verwendung des Bilanzgewinns) verabschiedet. Außerdem unterlagen der Kenntnisnahme und Beratung der Lagebericht des Vorstandes, der Bericht des Aufsichtsrates sowie der Bericht über die gesetzliche Prüfung (Jahresabschluss 2010).

Vorstand und Aufsichtsrat wurde Entlastung erteilt.

Des Weiteren informierte der Vorstand die Mitgliederversammlung über

- den Beginn der Prüfung gemäß § 53 Genossenschaftsgesetz am 25.06.2012, (Anm.: Das zusammengefasste Prüfungsergebnis ist unter II. auf Seite 21 abgedruckt),
- den voraussichtlichen Zeitraum für das Versenden der Betriebskostenabrechnung 2011 (August bis Oktober 2012),
- die Durchführung des Zensus 2011,
- den Einbau der Heizungsunterstation im Beksberg 6-8 und den voraussichtlichen Abschluss der Gesamtmaßnahme (Sanierung der Heizungsanlage Feldstraße/Beksberg) im Jahre 2014,
- die vorgesehene Überprüfung der Abwasserleitung im Beksberg 4,
- die Durchführung der Beprobung gemäß Trinkwasserverordnung (TrinkwV),
- Information über die beauftragte Herstellung sämtlicher noch fehlenden Müllstandplätze im Bereich Feldstr./Beksberg und die für 2013 geplante Herstellung im Bereich Rud.-Breitscheid-Str. 10-16a und Tondernstr. 8-22,
- das voraussichtliche Inkrafttreten einer neuen Hausordnung ab 01.01.2013.

Herr Manfred Nagel wurde für weitere drei Jahre und Herr Dieter Fischbeck wurde erstmals für volle drei Jahre in den Aufsichtsrat gewählt.

## **II. Prüfung gemäß § 53 Genossenschaftsgesetz (GenG)**

Die gesetzlich vorgeschriebene Prüfung unserer Genossenschaft, durch den Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. Hamburg, Mecklenburg-Vorpommern, Schleswig-Holstein für das Geschäftsjahr 2011, hat in der Zeit vom 25.06.2012 bis 06.07.2012 stattgefunden.

Die Prüfung wurde nach § 53 Abs. 1 GenG durchgeführt. Danach sind die wirtschaftlichen Verhältnisse der Genossenschaft und die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung zu prüfen. Auftragsgemäß wurde in die Prüfung der Jahresabschluss zum 31.12.2011, die Buchführung und der Lagebericht einbezogen.

Den Mitgliedern des Aufsichtsrates und Vorstandes wurde der schriftliche Prüfungsbericht im Umlaufverfahren zur Kenntnisnahme zur Verfügung gestellt und in der gemeinsamen Sitzung am 10.12.2012 eingehend beraten und gewürdigt.

Das zusammengefasste Prüfungsergebnis lautet wie folgt:

Das Ergebnis der gesetzlichen Prüfung nach § 53 Abs. 1 GenG sowie der auftragsgemäß um die Prüfung des Jahresabschlusses unter Einbeziehung der Buchführung und des Lageberichts erweiterten Prüfung fassen wir wie folgt zusammen:

### **Grundsätzliche Feststellungen**

Gegenstand des Unternehmens ist insbesondere die Bewirtschaftung seiner 459 Wohneinheiten. Dieser Gegenstand des Unternehmens entspricht dem satzungsgemäßen Auftrag der Genossenschaft.

Im Rahmen der Prüfung ergaben sich keine Hinweise darauf, dass die Einrichtungen der Genossenschaft nicht dem Fördergedanken gemäß § 1 GenG entsprechen.

### **Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse unter Einbeziehung von Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht der Genossenschaft.**

Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsgemäßer Buchführung sowie den ergänzenden Bestimmung der Satzung.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2011 und der Lagebericht entsprechen den gesetzlichen Anforderungen.

Die Vermögens- und die Finanzlage der Genossenschaft sind geordnet.

Die Zahlungsfähigkeit war im Prüfungszeitraum gegeben. Aus der Fortschreibung der Geschäftsentwicklung ergibt sich eine ausreichende Liquidität.

Die Ertragslage wird wesentlich beeinflusst vom Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung.

### **Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung**

Unsere Prüfungshandlungen haben ergeben, dass Vorstand und Aufsichtsrat ihren gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen sind.

Die Mitgliederliste enthält die nach § 30 GenG erforderlichen Angaben.

Hamburg, den 06.07.2012

**Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.**  
Hamburg - Mecklenburg-Vorpommern - Schleswig-Holstein  
stellv. Direktor für den Prüfungsdienst

gez. Seligmann  
Wirtschaftsprüfer

#### **Impressum**

**Herausgeber:**

EIGENHEIM Wohnungsgenossenschaft eG  
Rudolf-Breitscheid-Straße 14a, 22880 Wedel

**Redaktion:**

Gerhard Dehn  
Jörn Press

**Druck:**

KAEMMERER  
Wedel

### **III. Mitarbeiter**

Neben einem hauptamtlichen und zwei nebenamtlichen Vorstandsmitgliedern, waren am 31.12.2012 im Unternehmen beschäftigt:

1. Zwei Angestellte, die halbtags mit 20 Wochenstunden bzw. 25 Wochenstunden teilzeitbeschäftigt sind.
2. Ein Hausmeister hauptamtlich.
3. Eine Raumpflegerin, die mit 10 Wochenstunden teilzeitbeschäftigt ist.
4. Eine Aushilfe

Den Vergütungen der genannten Mitarbeiter liegen nur in einem Fall die tariflichen Bestimmungen der Wohnungswirtschaft zugrunde.

Die Abwicklung des Rechnungswesens wurde hausintern mit Hilfe einer eigenen EDV-Anlage durchgeführt. Die Lohn- u. Gehaltsabrechnung wurde von der Firma Personalabrechnung Schober e. K. abgewickelt.

Neben der Durchführung der gesetzlichen Prüfung war uns der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. Hamburg - Mecklenburg-Vorpommern - Schleswig-Holstein bei der Beantwortung fachlicher Fragen behilflich.

Für die gute Zusammenarbeit und Unterstützung sagen wir unseren besten Dank.

**IV.**

**Lagebericht**

**für das**  
**Geschäftsjahr 2012**

**der**  
**EIGENHEIM**  
**Wohnungsgenossenschaft eG**  
Rudolf-Breitscheid-Straße 14a  
22880 Wedel

**I. Geschäft und Rahmenbedingungen**

1. Objektbestand

Zum 31.12.2012 ergibt sich folgender Bestand:

a) Wohnungen

459 Wohnungen in 79 Mehrfamilienhäusern. Die gesamte Wohnfläche beträgt 23.187,83 m<sup>2</sup>.

b) Gewerbliche Objekte

1 Büro (eigengenutzt) mit 43,57 m<sup>2</sup> Nutzfläche  
1 Heizhaus  
2 Heizräume  
3 Gerätehäuser  
2 Geräteräume + Hausmeisterwerkstatt  
75 Garagen  
143 Einstellplätze

Es besitzen 22 Wohnungen des Bestandes die Eigenschaft „öffentlich gefördert“.

2. Vermietung / Mieten

Wie bereits in den Vorjahren konnten wir unseren Wohnungsbestand vollständig vermieten. Wohnungsleerstände und damit verbundene Erlösschmälerungen waren wie schon in den vergangenen Jahren modernisierungs- bzw. renovierungsbedingt. Die daneben verzeichneten Ertragsausfälle waren durch vereinzelt fehlende Anschlussvermietung begründet.



Die Fluktuationsrate ist gesunken und erreichte Ende 2012 eine Quote von 8,93 % (2011: 10,46 %). Damit haben sich die Vertragsbeendigungen auf 41 verringert (2011: 48). Darin enthalten sind vier Wohnungswechsel innerhalb des eigenen Bestandes (2011: 5). Eine Vorhersage für die Fluktuation der nächsten Jahre ist nach wie vor schwierig. Wir gehen jedoch wie bisher davon aus, dass wir unseren Wohnungsbestand weiterhin vermieten können.

Die Sollmieten für Wohnungen betragen im Jahre 2012 1.416.124,10 €, das sind 13.137,25 € mehr als im Vorjahr. Die Erhöhung ergibt sich im Wesentlichen durch die Vollauswirkung aus dem Vorjahr sowie Neuvermietungen, auch nach Einzelmodernisierungen. Die durchschnittlich erhobene monatliche Netto-Kaltmiete betrug 5,06 € (2011: 5,01 €) je m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Vor dem Hintergrund des angespannten Wedeler Wohnungsmarktes, im von uns bedienten preisgünstigen Bereich, ist die Vermietungssituation innerhalb der Genossenschaft unverändert gut. Die laufende Anpassung unseres Bestandes an die Bedürfnisse unserer Klientel und die fairen, zumeist günstigen Mieten sind auch weiterhin ausschlaggebend für eine stabile Wettbewerbsfähigkeit unserer Genossenschaft.

### 3. Modernisierung / Instandhaltung

Im Jahre 2012 wurden in der Rudolf-Breitscheid-Straße zwei Wohnungen umfassend modernisiert. Die Kosten für diese Maßnahmen lagen zwischen 31.500,- und 34.900,- €.

In der Feldstraße wurden im Geschäftsjahr drei Wohnungen und im Beksberg vier Wohnungen umfassend modernisiert. Die Kosten hierfür lagen zwischen 27.400,- und 35.400,- € je Wohnung.

Im Zuge der Sanierung der Heizungsanlage Feldstraße/Beksberg wurde im Beksberg 6-8 eine Heizungsunterstation inklusive Warmwasserversorgung eingerichtet. Die Kosten hierfür beliefen sich auf rund 45.400,- €.

Im Bereich Feldstraße 103-133 wurde die Erneuerung der Elektro-Hausanschlüsse weitergeführt. Die Kosten hierfür betragen rund 17.800,- €.

Im Beksberg 16 musste ein Warmwasserspeicher für rund 6.600,- € erneuert werden.

In der Feldstraße 121-125 wurde ein hydraulischer Abgleich des Warmwassersystems durchgeführt. Die Kosten für diese Maßnahme lagen bei rund 6.000,- €.

Die Genossenschaft hat 2012 für die Instandhaltung rund 626.700,- € an Fremdkosten investiert (inkl. Versicherungsschäden von rund 5.600,- € und Mieterbelastungen von rund 6.300,- €). Einzelmodernisierungen von Wohnungen und Instandhaltungen werden weiterhin einen hohen Stellenwert einnehmen. Energetische Maßnahmen werden zukünftig nur noch im sogenannten geringinvestiven Bereich und im Rahmen von Einzelmodernisierungsmaßnahmen durchgeführt werden.

Die Instandhaltung erfordert, wie bisher, erhebliche Mittel unserer Genossenschaft.

## II. Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2012 erzielte Jahresfehlbetrag setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

|   | 2012<br>€          | 2011<br>€         | Veränderung<br>€ |
|---|--------------------|-------------------|------------------|
| Hausbewirtschaftung                           | -53.053,86         | -133.468,86       | 80.415           |
| Sonstiger Geschäftsbetrieb                    | -50.228,67         | 122.180,91        | -172.409,58      |
| Steuern vom Einkommen und Ertrag              | 0,66               | 0,98              | -0,32            |
| Jahresüberschuss (+)/<br>Jahresfehlbetrag (-) | <u>-103.281,87</u> | <u>-11.286,97</u> | <u>-91.994,9</u> |

Das negative Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung ist hauptsächlich durch die hohen Instandhaltungsaufwendungen bestimmt, denen die Mieterträge entgegenstehen.

Das negative Ergebnis im sonstigen Geschäftsbetrieb wurde im Wesentlichen durch die Verwaltungskosten der Mitgliederbetreuung sowie Abschreibungen auf sonstige Vermögensgegenstände bestimmt. Dem gegenüber stehen Kapitalerträge, Eintrittsgelder, Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen und sonstige Erträge.

|   |              |
|---|--------------|
| Nach Berücksichtigung des Gewinnvortrages aus 2011 in Höhe von  | 505,31 €     |
| und der Entnahme aus den anderen Ergebnismrücklagen in Höhe von | 130.000,00 € |
| ergibt sich ein Bilanzgewinn von                                | 27.223,44 €  |

Der Vorstand empfiehlt, den ausgewiesenen Bilanzgewinn wie folgt zu verteilen:

|   |             |
|---|-------------|
| 1. Ausschüttung Dividende 4,00 % auf 666.640,00 € | 26.665,60 € |
| 2. Vortrag auf neue Rechnung                      | 557,84 €    |

### III. Finanzlage

|   | 2012<br>€          | 2011<br>€          |
|---|--------------------|--------------------|
| <b>I. laufende Geschäftstätigkeit</b>                         |                    |                    |
| <b>Cashflow nach DVFA/SG <sup>1)</sup></b>                    | 208.493,89         | 216.669,51         |
| <b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>              | 286.295,63         | 80.836,60          |
| planmäßige Tilgung  | -191.172,14        | -194.187,08        |
| <b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Tilgung</b> | <b>95.123,49</b>   | <b>-113.350,48</b> |
| <b>II. Investitionsbereich</b>                                |                    |                    |
| <b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>                     | <b>-147.824,77</b> | <b>-110.256,13</b> |
| <b>III. Finanzierungsbereich</b>                              |                    |                    |
| <b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>                    | <b>74.920,00</b>   | <b>218.324,80</b>  |
| <b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes</b> | <b>22.218,72</b>   | <b>-5.281,81</b>   |
| <b>IV. Finanzmittelfonds</b>                                  |                    |                    |
| Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes        | 22.218,72          | -5.281,81          |
| Finanzmittelbestand am 31.12.2011 / 2010                      | -52.558,09         | -47.276,28         |
| <b>Finanzmittelbestand am 31.12.2012 / 2011</b>               | <b>-30.339,37</b>  | <b>-52.558,09</b>  |

1) Deutsche Vereinigung für Finanzanalyse & Asset Management / Schmalenbach-Gesellschaft

Wie die Kapitalflussrechnung zeigt, war der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit ausreichend, um die planmäßigen Tilgungen nicht jedoch den Investitionsbereich zu decken. Dies konnte jedoch durch den Cashflow aus Finanzierungstätigkeit (im Wesentlichen der Aufnahme von Darlehen und der Zunahme des Geschäftsguthabens) mehr als ausgeglichen werden, so dass es zu einer Erhöhung des Finanzmittelbestandes kam.

Bausparguthaben wurden in Übereinstimmung mit dem DRS 2 nicht dem Finanzmittelfonds zugeordnet, weil über sie erst nach sechs Monaten verfügt werden kann. Stattdessen haben wir die Auszahlung in Bausparguthaben im Investitionsbereich dargestellt. Die Vorjahresdarstellung wurde dementsprechend angepasst. Des Weiteren wurden in der Vorjahresdarstellung Tilgungszuschüsse als zahlungsunwirksame Erträge beim Cashflow gekürzt.

Unter Einbeziehung von kurzfristigen Forderungen u.a. (T€ 971,06) und kurzfristigen Verbindlichkeiten (T€ 947,68) ergibt sich zum 31.12.2012 ein stichtagsbedingter Liquiditätsüberschuss von T€ 23,38.

Insgesamt ist festzustellen, dass die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft im gesamten Geschäftsjahr 2012 gegeben war und auch zukünftig gegeben sein wird.

#### IV. Vermögenslage

Bei gruppenweiser Zusammenfassung der Bilanzposten ergibt sich folgendes Bild der Vermögens- und Kapitalstruktur:

|   | 31.12.2012      |              | 31.12.2011      |              | Veränderung<br>T€ |
|---|-----------------|--------------|-----------------|--------------|-------------------|
|   | T€              | %            | T€              | %            |                   |
| Anlagevermögen  | 8.833,20        | 89,9         | 9.096,96        | 91,4         | - 263,76          |
| Umlaufvermögen  | 992,62          | 10,1         | 859,25          | 8,6          | 133,37            |
| Bilanzsumme   | <u>9.825,82</u> | <u>100,0</u> | <u>9.956,21</u> | <u>100,0</u> | <u>- 130,39</u>   |
| Eigenkapital  | 2.254,96        | 23,0         | 2.330,42        | 23,4         | - 75,46           |
| Langfristige<br>Verbindlichkeiten und<br>Rückstellungen | 6.623,18        | 67,4         | 6.767,26        | 68,0         | - 144,07          |
| Kurzfristige<br>Verbindlichkeiten und<br>Rückstellungen | 947,68          | 9,6          | 858,53          | 8,6          | 89,15             |
| Bilanzsumme   | <u>9.825,82</u> | <u>100,0</u> | <u>9.956,21</u> | <u>100,0</u> | <u>- 130,39</u>   |

Das Anlagevermögen war am 31.12.2012 zu 25,5 % durch Eigenkapital und im Übrigen durch langfristiges Fremdkapital sowie kurzfristige Verbindlichkeiten gedeckt. Der Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital verringerte sich von 23,4 % auf 23,0 %.

Die Veränderung des Anlagevermögens resultiert aus nachträglichen Herstellungskosten vermindert um planmäßige Abschreibungen.

Das Umlaufvermögen beinhaltet im Wesentlichen noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten (T€ 679,38), sowie ein Bausparguthaben (T€ 206,05).

Das Eigenkapital veränderte sich betragsmäßig wie folgt:

|                                   | <u>€</u>                 |
|-----------------------------------|--------------------------|
| Jahresfehlbetrag 2012             | -103.281,87              |
| Dividende 2011                    | -24.960,00               |
| Veränderung der Geschäftsguthaben | <u>52.780,00</u>         |
|                                   | <u><u>-75.461,87</u></u> |

Die planmäßigen Tilgungen für Objektfinanzierungsmittel, denen die Neuaufnahme von Finanzierungsmittel entgegensteht, verringern die langfristigen Verbindlichkeiten.

Insgesamt ist die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage als geordnet zu bezeichnen.

## **V. Nachtragsbericht**

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

## **VI. Risikobericht**

Vom Vorstand werden wie bisher alle Indikatoren regelmäßig beobachtet, die zu einer Schwächung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage führen könnten oder den Fortbestand der Genossenschaft gefährden würden. Bestandgefährdende Risiken werden derzeit nicht gesehen.

## **VII. Prognosebericht**

Auf Grundlage unserer Planungen rechnen wir in den nächsten zwei Jahren mit positiven Ergebnissen. Die erwarteten Überschüsse aus der Hausbewirtschaftung sollen weiterhin zur Durchführung von Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen eingesetzt werden.

Mit Leerständen auf Grund von sinkender Nachfrage ist auch in den nächsten zwei Jahren nicht zu rechnen. Durch die verhältnismäßig günstigen Mieten und dem guten Zustand unserer Wohnungen wird die Genossenschaft nach wie vor kaum Vermietungsprobleme aufweisen.

Da auch weiterhin kurz- und mittelfristig keine Großprojekte geplant sind, können wir uns im Finanzierungsbereich weiter auf die Tilgung des Fremdkapitals, bei gleichzeitiger Stärkung des Eigenkapitals, sowie auf Maßnahmen zur Verringerung des Zinsrisikos konzentrieren. Gleichzeitig werden wir weiter geeignete Maßnahmen ergreifen um unsere Liquidität zu verbessern.

Die politischen Rahmenbedingungen, und dazu zählt ausdrücklich auch die Verlässlichkeit politischer Entscheidungen, werden nach wie vor einen wesentlichen Anteil an unseren zukünftigen Investitionsentscheidungen und -möglichkeiten haben.

Wedel, den 29. April 2013

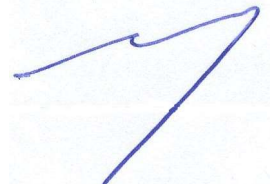
Der Vorstand



Dehn



Mach



Press

**V.**  
**Jahresabschluss**  
**für das**  
**Geschäftsjahr 2012**

- 1. Bilanz**
- 2. Gewinn- und Verlustrechnung**
- 3. Anhang**

**der**  
**EIGENHEIM**  
**Wohnungsgenossenschaft eG**

|   | Geschäftsjahr |                     | Vorjahr             |
|---|---------------|---------------------|---------------------|
|   | €             | €                   | €                   |
| <b>A. Anlagevermögen</b>  |               |                     |                     |
| <b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b> .....                   |               | 80,92               | 305,83              |
| <b>II. Sachanlagen</b>  |               |                     |                     |
| 1. Grundstücke und grundstücksgleiche<br>Rechte mit Wohnbauten..... | 8.824.099,76  |                     | 9.094.897,66        |
| 2. Betriebs- und Geschäftsausstattung.....                          | 9.018,80      | 8.833.118,56        | 1.755,46            |
| <b>Anlagevermögen insgesamt</b> .....                               |               | <b>8.833.199,48</b> | <b>9.096.958,95</b> |
| <b>B. Umlaufvermögen</b>  |               |                     |                     |
| <b>I. Andere Vorräte</b>  |               |                     |                     |
| 1. Unfertige Leistungen.....  | 679.383,41    |                     | 643.113,16          |
| 2. Andere Vorräte.....  | 0,00          | 679.383,41          | 491,31              |
| <b>II. Forderungen und sonstige<br/>Vermögensgegenstände</b>        |               |                     |                     |
| 1. Forderungen aus Vermietung.....                                  | 22.126,38     |                     | 15.036,80           |
| 2. Forderungen aus<br>anderen Lieferungen u. Leistungen.....        | 0,00          |                     | 0,00                |
| 3. Sonstige Vermögensgegenstände.....                               | 32.189,25     | 54.315,63           | 71.837,07           |
| <b>III. Wertpapiere</b>   |               |                     |                     |
| 1. Sonstige Wertpapiere.....  |               | 0,00                | 0,00                |
| <b>IV. Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>                      |               |                     |                     |
| 1. Kassenbestand, Guthaben bei<br>Kreditinstituten.....             | 8,97          |                     | 8,97                |
| 2. Bausparguthaben  | 206.054,83    | 206.063,80          | 103.166,35          |
| <b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>                                |               |                     |                     |
| 1. Geldbeschaffungskosten.....                                      | 21.560,00     |                     | 24.640,00           |
| 2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten.....                           | 31.299,88     | 52.859,88           | 953,96              |
| <b>Bilanzsumme</b> .....  |               | <b>9.825.822,20</b> | <b>9.956.206,57</b> |



**Bilanz zum 31. Dezember 2012**
**Passivseite**

|  | Geschäftsjahr |                     | Vorjahr             |
|--|---------------|---------------------|---------------------|
|  | €             | €                   | €                   |
| <b>A. Eigenkapital</b>   |               |                     |                     |
| <b>I. Geschäftsguthaben</b>  |               |                     |                     |
| 1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres<br>ausgeschiedenen Mitglieder.....                                       | 27.040,00     |                     | 32.500,00           |
| 2. der verbleibenden Mitglieder.....   | 722.020,00    |                     | 666.640,00          |
| 3. aus gekündigten Geschäftsanteilen   | 5.460,00      | 754.520,00          | 2.600,00            |
| Rückständige fällige Einzahlungen auf<br>Geschäftsanteile: 1560,00 €<br>(Vorjahr: 0,00 €)                      |               |                     |                     |
| <b>II. Ergebnismrücklagen</b>  |               |                     |                     |
| 1. Gesetzliche Rücklage.....   | 697.479,81    |                     | 697.479,81          |
| davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr<br>eingestellt: 0,00 (Vorjahr: 0,00 )                                 |               |                     |                     |
| 2. Andere Ergebnismrücklagen.....  | 775.732,23    | 1.473.212,04        | 905.732,23          |
| davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr<br>eingestellt: 0,00 (Vorjahr: 0,00 )                                 |               |                     |                     |
| für das Geschäftsjahr<br>entnommen: 130.000,00 (Vorjahr: 35.000,00 )   |               |                     |                     |
| <b>III. Bilanzgewinn</b>   |               |                     |                     |
| 1. Gew innvortrag.....   | 505,31        |                     | 1.752,28            |
| 2. Jahresüberschuss (+) / Jahresfehlbetrag (-)   | -103.281,87   |                     | -11.286,97          |
| 3. Einstellung (+) / Entnahme (-) in / aus<br>Ergebnismrücklagen.....  | -130.000,00   | 27.223,44           | -35.000,00          |
| <b>Eigenkapital insgesamt.....</b>   |               | <b>2.254.955,48</b> | <b>2.330.417,35</b> |
| <b>B. Rückstellungen</b>   |               |                     |                     |
| 1. Sonstige Rückstellungen.....  |               | 60.916,04           | 51.089,04           |
| <b>C. Verbindlichkeiten</b>  |               |                     |                     |
| 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kredit-<br>instituten.....  | 6.438.901,12  |                     | 6.583.486,66        |
| 2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen<br>Kreditgebern.....  | 216.468,02    |                     | 236.466,67          |
| 3. Erhaltene Anzahlungen.....  | 651.641,21    |                     | 620.717,83          |
| 4. Verbindlichkeiten aus Vermietung.....   | 1.807,48      |                     | 2.183,95            |
| 5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und<br>Leistungen.....  | 193.951,20    |                     | 123.483,52          |
| 6. Sonstige Verbindlichkeiten.....   | 3.960,59      | 7.506.729,62        | 4.759,11            |
| davon Steuern: 1389,03<br>(Vorjahr: 1387,86 )<br>davon im Rahmen der soz. Sicherheit: 0,00<br>(Vorjahr: 0,00 ) |               |                     |                     |
| <b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>   |               | 3.221,06            | 3.602,44            |
| <b>Bilanzsumme.....</b>  |               | <b>9.825.822,20</b> | <b>9.956.206,57</b> |

**Gewinn- und Verlustrechnung**  
für die Zeit vom 1.1.2012 bis 31.12.2012

|  | Geschäftsjahr<br>€ | €            | Vorjahr<br>€ |
|--|--------------------|--------------|--------------|
| 1. Umsatzerlöse  |                    |              |              |
| a) Umsatzerlöse aus der<br>Hausbewirtschaftung.....  | 2.057.263,60       |              | 1.975.430,03 |
| b) Umsatzerlöse aus anderen<br>Lieferungen und Leistungen.....   | 2.972,26           | 2.060.235,86 | 2.969,37     |
| 2. Erhöhung (+) / Verminderung (-) des<br>Bestandes an unfertigen Leistungen.....                        |                    | 36.270,25    | 40.932,34    |
| 3. Sonstige betriebliche Erträge.....  |                    | 18.795,87    | 164.975,47   |
| 4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen<br>und Leistungen   |                    |              |              |
| a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung..  | 1.309.518,88       |              | 1.297.515,71 |
| b) Aufwendungen für andere Lieferungen<br>und Leistungen.....  | 516,66             | 1.310.035,54 | 522,20       |
| <b>5. Rohergebnis</b>  |                    | 805.266,44   | 886.269,30   |
| 6. Personalaufwand   |                    |              |              |
| a) Löhne und Gehälter.....   | 167.876,70         |              | 161.835,67   |
| b) soziale Abgaben und Aufwendungen für<br>Altersversorgung.....   | 37.896,40          | 205.773,10   | 35.840,46    |
| davon für Altersversorgung: 1440,00<br>(Vorjahr: 610,00 )  |                    |              |              |
| 7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögens-<br>gegenstände des Anlagevermögens und<br>Sachanlagen..... |                    | 308.695,76   | 350.276,48   |
| 8. Sonstige betriebliche Aufwendungen.....   |                    | 113.614,53   | 72.818,37    |
| 9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge.....   |                    | 1.689,82     | 1.865,26     |
| 10. Abschreibungen auf Wertpapiere<br>des Umlaufvermögens.....   | 0,00               |              | 0,00         |
| 11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen.....  | 231.781,20         | 231.781,20   | 236.923,54   |
| <b>12. Ergebnis der gewöhnlichen<br/>  Geschäftstätigkeit.....</b>                                       |                    | -52.908,33   | 30.440,04    |
| 13. Steuern vom Einkommen und Ertrag.....  |                    | -0,66        | -0,98        |
| 14. Sonstige Steuern.....  |                    | 50.374,20    | 41.727,99    |
| <b>15. Jahresüberschuss (+) / Jahresfehlbetrag (-) .....</b>   |                    | -103.281,87  | -11.286,97   |
| 16. Gewinnvortrag.....   |                    | 505,31       | 1.752,28     |
| 17. Zuführung (+) / Entnahme (-) zu / aus den Ergebnisrücklagen.....                                     |                    | -130.000,00  | -35.000,00   |
| <b>18. Bilanzgewinn.....</b>   |                    | 27.223,44    | 25.465,31    |

## Anhang

### A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31.12.2012 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 25.05.2009 (FormblattVO) beachtet.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde entsprechend dem § 275 Abs. 2 HGB wiederum nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Der Ausweis des Abgeltungsbetrages zur Ablösung des steuerfreien Eigenkapitals (EK02) ist nicht erfolgt, da ein Antrag auf Fortgeltung des bisherigen Rechts am 28.04.2008 gestellt worden ist.

### B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Regelungen des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) wurden im Jahr 2010 erstmals verbindlich vollumfänglich angewendet. Eine Anpassung von Vorjahresbeträgen in der Bilanz und in der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte nicht.

**Immaterielle Vermögensgegenstände** wurden nur insoweit zu - um planmäßige Abschreibungen geminderte - Anschaffungskosten aktiviert, als sie entgeltlich erworben wurden. Dabei wurde eine Nutzungsdauer von 3 - 5 Jahren zugrunde gelegt.

Das **Sachanlagevermögen** ist unter Berücksichtigung planmäßiger linearer Abschreibungen zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt. Verwaltungskosten wurden nicht in die Herstellungskosten des Jahres 2012 einbezogen. Fremdkapitalzinsen wurden nicht aktiviert.

Bei Wohnbauten, die bis 1954 fertiggestellt wurden, liegt eine Nutzungsdauer von 60 Jahren zugrunde, bei den übrigen Verwaltungseinheiten beträgt die voraussichtliche Nutzungsdauer 80 Jahre. Bei einer Verwaltungseinheit aus dem Jahre 1939 erhöhte sich 1996 die Gesamtnutzungsdauer aufgrund nachträglicher Herstellungskosten bei einzelnen Gebäudeabschnitten auf 82 Jahre. Bei einer Verwaltungseinheit aus dem Jahre 1951 wurde bei vier Gebäuden aufgrund nachträglicher Herstellungskosten die Nutzungsdauer um 35 Jahre verlängert. Garagenbauten und Kraftfahrzeugabstellplätze wurden in 20 Jahren und ab 1992 fertiggestellte Kraftfahrzeugabstellplätze und Außenanlagen in 10 bzw. 15 Jahren abgeschrieben. Für die Betriebs- und Geschäftsausstattung wurde von einer Nutzungsdauer von 3 bis 5 Jahren ausgegangen.

Geringwertige Vermögensgegenstände mit Anschaffungskosten bis 150,- € wurden im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben. Im Einzelfall wurde ab Anschaffungskosten von 150,- € für das Jahr 2008 ein Sammelposten gebildet, dessen Betrag in fünf Jahren abgeschrieben wurde.

Beim **Umlaufvermögen** wurden die unfertigen Leistungen und die Vorräte zu Anschaffungskosten bewertet. Das Niederwertprinzip wurde beachtet.

Unter den **Aktiven Rechnungsabgrenzungsposten** ausgewiesene Unterschiedsbeträge zwischen Auszahlungs- und Erfüllungsbetrag einer Verbindlichkeit werden nach den Zinsbindungsfristen für die entsprechenden Darlehen abgeschrieben.

Die **Sonstigen Rückstellungen** beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des künftigen Erfüllungsbetrages.

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

### I. Bilanz

Die Zusammensetzung und Entwicklung des **Anlagevermögens** ergibt sich aus dem folgenden Anlagegitter:

|  | Anschaffungs-/<br>Herstellungskosten |  | Zugänge<br>des Geschäftsjahres |      | Abgänge   |      | Umbuchungen<br>(+/-) |      | Zuschreibungen |      | Abschreibungen<br>(kumulierte) |  | Buchwert am<br>31.12.2012 |  | Abschreibung des<br>Geschäftsjahres |  |  |
|--|--------------------------------------|--|--------------------------------|------|-----------|------|----------------------|------|----------------|------|--------------------------------|--|---------------------------|--|-------------------------------------|--|--|
|  | €                                    |  | €                              |      | €         |      | €                    |      | €              |      | €                              |  | €                         |  | €                                   |  |  |
| <b>Immaterielle<br/>Vermögensgegenstände</b>                       | 15.571,37                            |  | 0,00                           | 0,00 | 0,00      | 0,00 | 0,00                 | 0,00 | 0,00           | 0,00 | 15.490,45                      |  | 80,92                     |  | 224,91                              |  |  |
| <b>Sachanlagen</b>   |                                      |  |                                |      |           |      |                      |      |                |      |                                |  |                           |  |                                     |  |  |
| Grundstücke und grundstücks-<br>gleiche Rechte mit Wohnbauten..... | 16.003.020,26                        |  | 34.411,91                      | 0,00 | 14.447,80 | 0,00 | 0,00                 | 0,00 | 0,00           | 0,00 | 7.198.884,61                   |  | 8.824.099,76              |  | 305.209,81                          |  |  |
| Betriebs- und<br>Geschäftsausstattung.....                         | 23.233,08                            |  | 10.524,38                      | 0,00 | 6.817,94  | 0,00 | 0,00                 | 0,00 | 0,00           | 0,00 | 17.920,72                      |  | 9.018,80                  |  | 3.261,04                            |  |  |
|  | 16.026.253,34                        |  | 44.936,29                      | 0,00 | 21.265,74 | 0,00 | 0,00                 | 0,00 | 0,00           | 0,00 | 7.216.805,33                   |  | 8.833.118,56              |  | 308.470,85                          |  |  |
| <b>Anlagevermögen insgesamt</b>                                    | 16.041.824,71                        |  | 44.936,29                      | 0,00 | 21.265,74 | 0,00 | 0,00                 | 0,00 | 0,00           | 0,00 | 7.232.295,78                   |  | 8.833.199,48              |  | 308.695,76                          |  |  |

Die unter dem **Umlaufvermögen** ausgewiesenen unfertigen Leistungen beinhalten ausschließlich noch abzurechnende Heiz- und Betriebskosten.

Forderungen mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr bestanden - wie im Vorjahr - nicht.

Die **Sonstigen Vermögensgegenstände** enthalten keine Posten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Die **Rücklagen** haben sich wie folgt entwickelt:

| Ergebnisrücklagen                | Bestand am Ende am Ende des VJ<br>€ | Einstellung im GJ<br>€ | Entnahme für das GJ<br>€ | Bestand am Ende des GJ<br>€ |
|----------------------------------|-------------------------------------|------------------------|--------------------------|-----------------------------|
| a) gesetzliche Rücklage.....     | 697.479,81                          | 0,00                   | 0,00                     | 697.479,81                  |
| b) andere Ergebnisrücklagen..... | 905.732,23                          | 0,00                   | 130.000,00               | 775.732,23                  |

In den **Sonstigen Rückstellungen** sind folgende Rückstellungen mit nicht unerheblichen Umfang enthalten:

- a) Rückstellung für Hausbewirtschaftung (€ 28.893,04)
- b) Rückstellung für Prüfungskosten (€ 7.500,00)
- c) Rückstellung für eigene Abschlusskosten (€ 9.100,00)

Die Fristigkeiten der **Verbindlichkeiten** ergibt sich aus dem folgenden Verbindlichkeitspiegel, aus dem sich auch die Art und Form der Sicherheiten ergeben.

| Verbindlichkeiten                                     | insgesamt<br>€ | Davon              |                             |                   |                | Art der Sicherung * |
|---|----------------|--------------------|-----------------------------|-------------------|----------------|---------------------|
|   |                | Restlaufzeit       |                             |                   | gesichert<br>€ |                     |
|   |                | bis zu 1 Jahr<br>€ | zwischen 1 und 5 Jahre<br>€ | über 5 Jahre<br>€ |                |                     |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten.....     | 6.438.901,12   | 259.805,87         | 686.006,03                  | 5.493.089,22      | 6.337.548,95   | GPR                 |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern..... | 216.468,02     | 22.265,99          | 59.979,97                   | 134.222,06        | 215.638,02     | GPR                 |
| Erhaltene Anzahlungen.....                            | 651.641,21     | 651.641,21         |                             |                   |                |                     |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung...                   | 1.807,48       | 1.807,48           |                             |                   |                |                     |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen..... | 193.951,20     | 193.951,20         |                             |                   |                |                     |
| Sonstige Verbindlichkeiten.....                       | 3.960,59       | 3.960,59           |                             |                   |                |                     |
| Gesamtbetrag.....                                     | 7.506.729,62   | 1.133.432,34       | 745.986,00                  | 5.627.311,28      | 6.553.186,97   | GPR                 |

\* GPR = Grundpfandrecht

Verbindlichkeiten, die erst nach dem Bilanzstichtag rechtlich entstehen, bestehen - wie im Vorjahr - nicht.

## II. Gewinn- und Verlustrechnung

Die **Umsatzerlöse** enthalten neben den Mieterträgen € 640.742,19 abgerechnete Nebenkosten.

Unter den **Sonstigen betrieblichen Erträgen** sind Erträge aus Mieterbelastungen (€ 6.338,15) und Erträge aus Schadenersatzansprüchen (€ 5.579,45) enthalten.

Die **Aufwendungen für Hausbewirtschaftung** enthalten auch € 626.656,02 Instandhaltungsaufwendungen.

**E. Sonstige Angaben**

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten **Arbeitnehmer** betrug:

|   | Voll-<br>beschäftigte | Teilzeit-<br>beschäftigte |
|---|-----------------------|---------------------------|
| Kaufmännische Mitarbeiter.....  | -                     | 2                         |
| Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hausw arte, Reinigungspersonal, etc..... | 1                     | 1                         |
| Aushilfen.....  | -                     | 1                         |

**Mitgliederbewegung**

|  |     |
|--|-----|
| Anfang 2012.....                             | 663 |
| Zugang 2012.....                             | 32  |
| Abgang 2012 (inkl. Tote früherer Jahre)..... | 39  |
| Ende 2012.....                               | 656 |

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um .....€ 55.380,00

Name und Anschrift des zuständigen **Prüfungsverbandes**:

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.  
Hamburg - Mecklenburg-Vorpommern - Schlesw ig-Holstein  
Tangstedter Landstraße 83, 22415 Hamburg

Mitglieder des **Vorstandes** (Vor- und Zuname):

|              |                     |              |
|--------------|---------------------|--------------|
| Gerhard Dehn | Architekt           | nebenamtlich |
| Jörg Mach    |                     | hauptamtlich |
| Jörn Press   | Techn. Angestellter | nebenamtlich |

Mitglieder des **Aufsichtsrates** (Vor- und Zuname):

|                  |                                 |              |
|------------------|---------------------------------|--------------|
| Michael Zacher   | Sparkassen-Kfm.                 | Vorsitzender |
| Dieter Fischbeck | Steuerfachangestellter          |              |
| Manfred Nagel    | Techn. Angestellter             |              |
| Ayse Özdemir     | (bis 22.04.13) Kfm. Angestellte |              |
| Katharina Puls   | Kfm. Angestellte                |              |

Wedel, den 29.04.2013

(Der Vorstand)

Dehn                      Mach                      Press

## **VI. Bericht des Aufsichtsrates**

Die gesetzlichen und satzungsgemäßen Rechte und Pflichten des Aufsichtsrates wurden durch dessen Mitglieder stets wahrgenommen. Der Aufsichtsrat konnte feststellen, dass die Geschäftsbesorgung vom Vorstand ordnungsgemäß und gewissenhaft geführt wurde.

Der Aufsichtsrat und seine Ausschüsse sind während des Berichtszeitraumes über die wirtschaftliche Lage und den Geschäftsverlauf der Genossenschaft vom Vorstand lückenlos unterrichtet worden.

Wirtschaftliche Grundsatzfragen wurden in gemeinsamen Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand erörtert und beraten.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss zum 31.12.2012 und den Lagebericht geprüft und sachlich für richtig befunden.

In der gemeinsamen Sitzung am 29.04.2012 wurde dieser Jahresabschluss gebilligt und gegen den Lagebericht für das vergangene Jahr wurden keine Einwände erhoben. Der Aufsichtsrat schließt sich der Empfehlung des Vorstands zur Verwendung des Bilanzgewinns, der den gesetzlichen und satzungsgemäßen Bestimmungen entspricht, an.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung, den Jahresabschluss und den Lagebericht für das Jahr 2012 sowie den Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns zu beschließen und dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2012 Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat dankt den Vorstandsmitgliedern und seinen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die stets gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit im Berichtsjahr und für den geleisteten Einsatz für die Genossenschaft.

Wedel, den 29.04.2013

Der Aufsichtsrat

gez. Zacher  
(Vorsitzender)

DIE WOHNUNGSBAU  
GENOSSENSCHAFTEN



DEUTSCHLAND

*Finde dein  
Zuhause.*

[www.wohnungsbaugenossenschaften.de](http://www.wohnungsbaugenossenschaften.de)