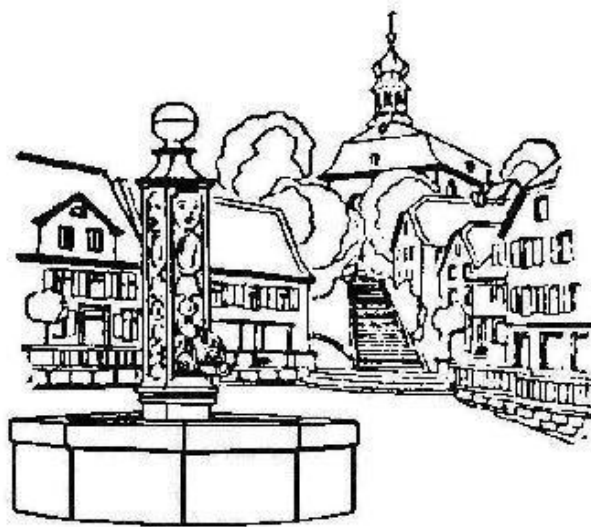


BAUVEREIN GRÄFRATH eG

Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft



Bericht über das Geschäftsjahr 2009

Schulstr. 47 42653 Solingen
Telefon (0212) 59756
Telefax (0212) 593913
E-mail: mail@bauverein-graefrath.de
Internet Homepage:
www.bauverein-graefrath.de

Sprechzeiten:
Montag 8-12 Uhr Freitag 13-15
Uhr und nach Vereinbarung
Bankverbindung:
Stadt-Sparkasse Solingen
BLZ 34250000/Kto.-Nr.404 434

Gen.Reg.Nr.253-Amtsgericht Wuppertal
Vorsitzender des Aufsichtsrates:
Harry Rinas
Vorstand:
Friedhelm Ruhnau, Lothar Schmitz,
Manfred Wilke

INHALTSÜBERSICHT

Lagebericht

1. Geschäfts- und Rahmenbedingungen	Seite	3
1.1. Darstellung des Geschäftsverlaufs und des Geschäftsergebnisses	Seite	3
1.2. Wirtschaftliche Lage	Seite	5
1.3. Finanzielle Leistungsindikatoren	Seite	5
1.4. Voraussichtliche Entwicklung (Prognosebericht)	Seite	6
1.5. Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung (Risikobericht)	Seite	6
1.5.1. Risiken der künftigen Entwicklung		
1.5.2. Chancen der künftigen Entwicklung		
2. Darstellung der Lage	Seite	7
2.1. Vorgänge von besonderer Bedeutung (Nachtragsbericht)		
2.2. Finanzinstrumente		
2.3. Gewinnverteilungsvorschlag des Vorstandes		
3. Bilanz zum 31.12.2009	Seite	8
4. Gewinn und Verlustrechnung für die Zeit vom 1.01. bis zum 31.12.2009	Seite	9
5. Anhang	Seite	10
5.1. Allgemeine Angaben	Seite	10
5.2. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	Seite	10
5.3. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung	Seite	11
5.3.1. Bilanz	Seite	11
5.3.2. Gewinn- und Verlustrechnung	Seite	13
5.4. Sonstige Angaben	Seite	13
5.4.1. Prüfungsverband	Seite	13
5.4.2. Organe der Genossenschaft	Seite	14
5.5. Weitere Angaben	Seite	14
6. Bericht des Aufsichtsrates zum Geschäftsjahr 2009	Seite	15

LAGEBERICHT

1. Geschäfts- und Rahmenbedingungen

1.1. Darstellung des Geschäftsverlaufs und des Geschäftsergebnisses

Organisatorische und rechtliche Struktur des Unternehmens

Von seiner Gründung am 9. Oktober 1919 bis zum heutigen Tage ist der Hauptzweck der Bauverein Gräfrath eG (Gen.Reg.Nr.253-Amtsgericht Wuppertal) die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung (gemeinnütziger Zweck). Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben und betreuen; sie kann alle im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Die Modernisierung und Instandhaltung des Hausbesitzes mit der Weitervermietung an Mitgliedern zu angemessenen Preisen bilden seit Jahren den Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit.

Allgemeine Wirtschaftliche Entwicklung

Zum Ende des Jahres 2009 scheint der Tiefpunkt der schwersten weltwirtschaftlichen Rezession seit dem Zweiten Weltkrieg überschritten. Vieles deutet auf eine konjunkturelle Erholung hin. Auch für den Euro-Raum wird für das Jahr 2010 eine konjunkturelle Erholung prognostiziert. Maßgeblich für den Umschwung war die Stabilisierung an den Finanzmärkten, insbesondere ermöglicht durch die massiven Interventionen der Notenbanken, die Ankündigung staatlicher Stützungsprogramme und Garantien für den Finanzsektor. Allerdings zeigt die Erfahrung früherer wirtschaftlicher Schwächephasen, dass Rezessionen, die mit Banken- und Immobilienkrisen einhergingen, zumeist nur langsam überwunden wurden.

In Deutschland hat sich die Konjunktur im Jahr 2009 ebenfalls stabilisiert, wenn auch auf deutlich reduziertem Produktionsniveau. Die eingetretene Stabilisierung ist wesentlich auf die massiven wirtschaftspolitischen Investitionen seit Herbst 2008 zurückzuführen. Im Verlauf des Jahres 2009 waren z.T. erhebliche Senkungen des Zinsniveaus zu verzeichnen. So verminderten sich z.B. die von der deutschen Bundesbank veröffentlichten Effektivzinssätze für Kredite an nichtfinanzielle Kapitalgesellschaften unter 1 Mio. Euro mit einer Laufzeit über 5 Jahren zwischen Oktober 2008 und Oktober 2009 von 5,36% auf 4,37%. Für 2010 wird jedoch mit einer Verschlechterung der Finanzierungsbedingungen gerechnet.

Wirtschaftliche Entwicklung des regionalen Wohnungsmarktes

Die Rezession hat sich bis Ende des Jahres 2009 auf dem regionalen Arbeitsmarkt nicht mit vollem Umfang ausgewirkt. Dennoch gab es Auftragseinbrüche, die auch teilweise im hohen zweistelligen Bereich lagen. Viele Betriebe reagierten auf diese starke Belastung mit Kurzarbeit und betriebsbedingte Kündigungen. Diese führten zu einem Anstieg der Anzahl von Menschen mit geringem Einkommen, die nur noch im preisgünstigen Wohnraum versorgt werden konnten. Auf der anderen Seite werden Wohnungsunternehmen weiter investieren müssen, um die Vermietbarkeit auch in Zukunft zu gewährleisten. Diese modernen und energieeffizienteren Wohnungen können jedoch immer weniger Menschen finanzieren. Diese Situation wird die Wohnungswirtschaft vor neue Herausforderungen stellen. Insgesamt gesehen können jedoch in der Region, in der unsere Genossenschaft überwiegend tätig ist, keine gravierenden Probleme im Bereich des Wohnungsmarktes verzeichnet werden.

Übersicht über den Bestand an bewirtschafteten Einheiten

Der Bestand an bewirtschafteten Einheiten zeigt sich im Geschäftsjahr 2009 wie folgt:

176	Häuser mit
652	Wohnungen davon:
	303 Wohnungen im Altbau (bis 20.06.1948 bezugsfertig)
	349 Wohnungen im Neubau (nach dem 20.06.1948 bezugsfertig)
	sowie
6	gewerbliche Einheiten
116	Garagen und
71	Abstellplätze

Neubautätigkeit

Auf der Melanchthonstrasse wurde eine Lagerhalle abgerissen und dafür 2 Großgaragen für insgesamt 50 T€ neu errichtet.

Modernisierung

Die Wärmedämmung auf der Huttenstr. 23 – 25 für insgesamt 120 T€, sowie auf der Volkerstr. 13-23 für insgesamt 288 T€ und der Um- und Ausbau von Wohnungen (ca. 455 T€) bildete im Geschäftsjahr 2009 den Schwerpunkt unserer Arbeit. Die Maßnahmen wurden überwiegend an Fremdfirmen vergeben.

Instandhaltung

Neben der Modernisierung muss vor allem der Bestandserhaltung große Aufmerksamkeit geschenkt werden. Hierfür wird auch der eigene Regiebetrieb eingesetzt. Neben zahlreichen kleineren Reparaturen wurden Kanäle saniert, Keller neu verputzt und Hauseingangsplatten neu verlegt. Die Sanierung von Etagenheizungen in komfortable Sammelheizungsanlagen rundet das Programm ab.

Für Instandhaltung wurden		838.338,45 €
davon an Fremdfirmen,	538.740,30 €	
Regiebetrieb + Verwaltungskosten	319.501,41 €	
./.. Erstattung Versicherung etc.	19.903,26 €	
für allgemeine Modernisierung (aktiviert)		912.526,20 €
+ Regiebetrieb + Verwaltung		6.210,19 €
insgesamt also		1.757.074,84 €
ausgegeben.		

Die gesamten Instandhaltungsaufwendungen (838.338,45 €) betragen in 2009 - 21,67 €/je qm Wohn- und Nutzfläche.

Die in der Miete planmäßig enthaltenen Instandhaltungskosten belaufen sich auf 617.171,46 € = rd. 16,- € (2008: rd. 15,- €) je qm Wohn- und Nutzfläche (38.689,39 qm).

1.2 Wirtschaftliche Lage

Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanz zum 31.12.2009 enthält mit ca. 9.342 T€ langfristig gebundenes Vermögen. Insbesondere die Grundstücke mit Wohnbauten des Anlagevermögens. Die langfristig gebundenen Vermögenswerte sind am Bilanzstichtag 2009 in voller Höhe durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel gedeckt. Darüber hinaus stehen langfristige Mittel von 192 T€ im kurzfristigen Bereich zur Verfügung.

Der Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital beläuft sich am 31. Dezember 2009 auf 32,22 % (Vorjahr 30,95 %).

Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse sind geordnet; die Zahlungsbereitschaft ist unter der Prämisse gesicherter Anschlussfinanzierungen gegeben.

Ertragslage

Die Ertragslage war auch im Jahr 2009 durch hohe Ausgaben für bauliche Instandhaltung belastet. Sie wird überwiegend durch den Hauptleistungsbereich der Hausbewirtschaftung bestimmt.

Die Erträge aus der Betriebsleistung sind um 137 T€ gestiegen, die Aufwendungen für die Betriebsleistung sind insbesondere aufgrund niedriger Aufwendungen für Abschreibungen auf Grundstücke mit Wohnbauten um insgesamt 32 T€ gesunken. Somit hat sich das Betriebsergebnis des Berichtsjahres 2009 in Höhe von 421 T€ im Vergleich zum Vorjahr um 169 T€ verbessert.

Im Hausbewirtschaftungsergebnis sind Abschreibungen von 350 T€ enthalten; Erläuterungen siehe Anhang Pos. 5.2. Für das Jahr 2010 erwarten wir nach unserem Wirtschaftsplan einen voraussichtlichen Gewinn von rd. 181 T€. Die Ertragslage der Genossenschaft ist durch vergleichsweise hohe Instandhaltungskosten belastet, die jedoch den Wohnungsbestand verbessern.

1.3 Finanzielle Leistungsindikatoren (Kennziffern)

	im Jahr	2009	2008	2007	2006
Wohnungseinheiten	Anz.	652	652	652	657
Wohnfläche	qm	38689	38680	38664	38451
Bilanzsumme	T€	10930	10235	9810	9147
Sachanlagevermögen	T€	9342	8772	8446	7715
Sachanlagenintensität	%	85,5	85,7	86,1	84,3
Eigenkapital insgesamt	T€	3638	3305	3095	3322
Eigenkapital (langfristig)	T€	3521	3168	2976	3278
Eigenkapitalquote	%	32,2	31,0	30,3	35,8
Jahresüberschuss/fehlbetrag	T€	434	285	-222	-21
Eigenkapitalrentabilität	%	11,9	8,6	-7,2	-0,6
Umsatzerlöse	T€	3109	2961	2877	2760
Abschreibungen	T€	378	562	531	456
Cashflow	T€	812	847	309	435
Sollmieten	T€	2237	2159	2092	2015
Durchschnittliche Sollmiete	€/qm/mtl.	4,82	4,65	4,51	4,37
Leerstand im Geschäftsjahr	Anz.	35	38	47	33
Leerstandsquote	%	5,4	5,8	7,2	5,0

1.4 Voraussichtliche Entwicklung (Prognosebericht)

Vermietungen

Im Geschäftsjahr wurden 54 Wohnungen neu vermietet, davon 11 innerhalb der Genossenschaft. Insgesamt gab es 35 Wohnungsleerstände, 11 entstanden durch Modernisierungsarbeiten, bei 24 Wohnungen gab es Vermietungsschwierigkeiten.

Planung

Für das Wirtschaftsjahr 2010 sind ca. 750 T€ Instandhaltungskosten eingeplant. Es sollen die Häuser Huttenstr. 19 – 21 und die Vorderseiten der Häuser Volkerstr. 1 – 11 wärmegeklämmt und mit einem neuen Anstrich versehen werden. In der Siedlung Wassertum sollen 12 neue Garagen gebaut werden.

1.5 Risikobericht

1.5.1 Risiken der künftigen Entwicklung

Bezogen auf die Bestandsbewirtschaftung könnte eine anhaltende Entspannung auf dem Wohnungsmarkt zu weitersteigenden Fluktuations- und Leerstandsquoten führen und aufgrund von Erlösschmälerungen und Abschreibungen auf Mietforderungen zu einer Belastung der Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage werden. Bestandsgefährdend sind diese Risiken aber nicht. Neben der Modernisierungstätigkeit wird die Pflege und Verbesserung unseres Wohnungsbestandes mit umfangreichen Instandhaltungsarbeiten, zur Verminderung künftiger Risiken, bei der Vermietung der Wohnungen beitragen.

1.5.2 Chancen der künftigen Entwicklung

Grundsätzlich bietet jede Marktlage auch Chancen. Vor diesem Hintergrund kann der demographische Wandel dazu genutzt werden, durch spezielle Wohnungsangebote für ältere Bevölkerungsgruppen oder für Singlehaushalte, eine bessere Marktposition gegenüber den Mitbewerbern zu erreichen. Des Weiteren ist Gräfrath eine bevorzugte Wohngegend. Man schätzt die malerischen Hofschafren, durchgrünte Wohngebiete in guter Luft, mit wenig Verkehrslärm, den relativ preiswerten Wohnraum sowie die zentrale Lage mit guter Anbindung an Wuppertal und Düsseldorf. Somit bietet der Standort Gräfrath für uns die Chance unseren Wohnungsbestand in Verbindung mit der attraktiven Wohnlage von den Mitbewerbern hervorzuheben. Die Genossenschaft wird als wichtige Säule der Infrastruktur stark dazu beitragen dies auch in Zukunft zu bewahren.

Dank des guten Modernisierungsstandes unserer Immobilien ist von einer konstanten Anpassung des Mietzinses an den Lebenshaltungskostenindex auszugehen. Die hohe Qualität der Wohnungen vermeidet Leerstände und bietet eine gute Grundlage zur Aufnahme neuer Genossenschaftsmitglieder. Die Risikominimierung durch Konzentration auf den vorhandenen Wohnungsbestand ist eine gute Grundlage für die Arbeit der nächsten Jahre.

2. Darstellung der Lage

2.1 Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem Schluss des Geschäftsjahres 2009 nicht eingetreten. Insbesondere sind gravierende Risiken, die die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage negativ beeinflussen könnten, nicht erkennbar.

2.2 Finanzinstrumente

Das bei unserem Unternehmen eingerichtete Risikomanagement ist darauf gerichtet, dauerhaft die Zahlungsfähigkeit sicherzustellen und das Eigenkapital zu stärken. In diesem Zusammenhang werden insbesondere alle Indikatoren regelmäßig beobachtet, die zu einer Störung der Vollvermietung oder zu Mietminderungen führen könnten.

Besondere Finanzinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte sind nicht zu verzeichnen. Das Anlagevermögen ist langfristig finanziert. Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen mit Laufzeiten zwischen 5 und 10 Jahren. Auf Grund steigender Tilgungsanteile halten sich die Zinsänderungsrisiken in beschränktem Rahmen. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen unseres Risikomanagements beobachtet. Es wurden zur Sicherung günstiger Finanzierungsbedingungen Derivate Finanzinstrumente in Form eines CAP-Darlehens abgeschlossen.

2.3 Gewinnverteilungsvorschlag des Vorstandes

4,00% jeweils auf die am 1.1.2009 eingezahlten Guthaben (1.450.220,85 €) 58.008,83 €

Der Mitgliederversammlung wird entsprechend der gesetzlichen Regelung vorgeschlagen, an alle Mitglieder eine 4,00% Dividende auszuschütten. Im Rahmen der ab 2009 geltenden Abgeltungsteuer auf private Kapitalerträge, die auch Auswirkung auf den Kapitalertragsteuerabzug bei Dividendenzahlungen hat werden wir nahezu allen Mitgliedern 25% Kapitalertragsteuer (zzgl. 5,5 % Solidaritätszuschlag) vorweg von der Dividende abziehen und an das Finanzamt überweisen. **Die Mitglieder können für die abgezogene Kapitalertragsteuer, im Rahmen der privaten Steuererklärung, beim Finanzamt eine Erstattung beantragen.** Die dazu notwendige Steuerbescheinigung werden wir nach Auszahlung der Dividende den Mitgliedern zusenden. Das **vereinfachte** Sammelantragsverfahren beim zuständigen Finanzamt bei Dividenden bis 51 € ist ab den 01.01.2009 weggefallen.

Die Dividenden werden mit den noch rückständigen Einzahlungen auf Geschäftsguthaben verrechnet.

3. Bilanz zum 31. Dezember 2009

Aktiva	Geschäftsjahr			Passiva	Geschäftsjahr		
	EURO	EURO	EURO		EURO	EURO	EURO
Anlagevermögen				Eigenkapital			
Immaterielle Vermögensgegenstände		3.573,25	6.367,76	Geschäftsguthaben			
Sachanlagen				der mit Ablauf des Geschäftsjahres			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte				ausgeschiedenen Mitglieder	59.150,00		78.400,00
mit Wohnbauten	9.114.566,86		8.551.825,02	der verbleibenden Mitglieder	<u>1.428.308,22</u>	1.487.458,22	1.450.220,85
Grundstücksgleiche Rechte				Rückständige fällige Einzahlungen			
mit anderen Bauten	0,51		1,02	auf Geschäftsanteile: 595,00 EURO			(75,00)
Grundstücke ohne Bauten	176.397,38		176.397,38	Ergebnisrücklagen			
Betriebs- und Geschäftsausstattung	47.013,79		25.451,28	Gesetzliche Rücklage	338.383,64		295.021,91
Bauvorbereitungskosten	<u>0,00</u>	<u>9.337.978,54</u>	<u>12.013,75</u>	davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr			(28.537,02)
Anlagevermögen insgesamt		9.341.551,79	8.772.056,21	eingestellt: 43.361,73 EURO			
				Andere Ergebnisrücklagen	<u>1.754.581,17</u>	2.092.964,81	1.422.334,41
				davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr			(197.457,69)
				eingestellt: 332.246,76 EURO			
Umlaufvermögen				Bilanzgewinn			
Andere Vorräte				Jahresüberschuss	433.617,32		285.370,23
Unfertige Leistungen	984.058,85		903.386,94	Einstellungen in			
Andere Vorräte	<u>9.741,24</u>	993.800,09	13.304,77	Ergebnisrücklagen	<u>375.608,49</u>	58.008,83	225.994,71
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				Eigenkapital insgesamt		3.638.431,86	3.305.352,69
Forderungen aus Vermietung	6.819,91		17.885,96	Rückstellungen			
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>6.997,90</u>	13.817,81	13.475,30	Sonstige Rückstellungen		83.137,60	16.500,00
Flüssige Mittel				Verbindlichkeiten			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		580.348,33	514.622,21	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.819.077,95		4.618.972,79
				Verbindlichkeiten gegenüber anderen			
				Kreditgebern	1.202.004,33		1.231.626,42
				Erhaltene Anzahlungen	1.026.218,67		986.638,40
				Verbindlichkeiten aus Vermietung	10.534,57		7.539,48
				Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	127.641,07		49.351,48
				Sonstige Verbindlichkeiten	<u>22.471,97</u>	7.207.948,56	18.750,13
				davon aus Steuern: 4.301,36 EURO			(5.197,43)
				davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:			(3.566,83)
				4.547,08 EURO			
Bilanzsumme		<u>10.929.518,02</u>	<u>10.234.731,39</u>	Bilanzsumme		<u>10.929.518,02</u>	<u>10.234.731,39</u>

4. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1.1. bis 31.12.2009

	Geschäftsjahr	Vorjahr
EURO	EURO	EURO
Umsatzerlöse		
aus der Hausbewirtschaftung	3.108.950,80	2.961.102,55
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	80.671,91	66.642,21
Sonstige betriebliche Erträge	34.418,97	69.868,05
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	<u>1.494.983,67</u>	<u>1.372.869,51</u>
Rohergebnis	1.729.058,01	1.724.743,30
Personalaufwand		
Löhne und Gehälter	425.351,37	414.256,89
soziale Abgaben	<u>94.756,97</u>	90.122,16
Abschreibungen		
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	378.012,54	561.779,79
Sonstige betriebliche Aufwendungen	86.210,83	78.420,10
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	10.006,10	19.762,34
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>249.872,33</u>	<u>249.065,50</u>
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	504.860,07	350.861,20
Sonstige Steuern	<u>71.242,75</u>	<u>65.490,97</u>
Jahresüberschuss	433.617,32	285.370,23
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	375.608,49	225.994,71
Bilanzgewinn	<u><u>58.008,83</u></u>	<u><u>59.375,52</u></u>

5. Anhang

5.1 Allgemeine Angaben

In der Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung ergaben sich keine Veränderungen.

Der Jahresabschluss für 2009 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt.

Die Gliederung der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung entspricht den aufgrund der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen vom 22.9.1970 in der Fassung 6.3.1987 vom GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. herausgegebenen Anwendungsformblättern.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

5.2 Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bewertung der immateriellen Vermögensgegenstände (EDV-Anwenderprogramme) erfolgte zu Anschaffungskosten unter Berücksichtigung einer linearen Abschreibung von 20% bzw. 25%.

Das Sachanlagevermögen ist zu den Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich Abschreibungen bewertet.

Für Sachanlagenzugänge sind als Anschaffungs- oder Herstellungskosten Fremdkosten angesetzt.

Bei Um- oder Ausbaumaßnahmen wurden die Herstellungskosten aktiviert. Bei anderen Modernisierungsmaßnahmen wurden die Kosten für Erweiterung und wesentliche Verbesserung im Sinne von § 255 Abs. 2 Satz 1 HGB aktiviert.

Fremdkapitalzinsen während der Bauzeit sind nicht angefallen.

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten werden auf der Grundlage einer wirtschaftlichen Nutzungsdauer von 80 Jahren planmäßig linear abgeschrieben. Während der Gesamtnutzungsdauer aktivierte Modernisierungskosten werden grundsätzlich nach Maßgabe der buchmäßigen Restnutzungsdauer abgeschrieben, wobei bei Neuzugängen die Restnutzungsdauer bei weniger als 2 Jahre auf 15 Jahre angehoben wird.

Das Werkstattgebäude wird mit 2% und die Kosten des Spielplatzes mit 10% planmäßig linear abgeschrieben.

Die separaten Garagen wurden bereits in früheren Jahren bis auf den Restwert von 0,51 € abgeschrieben. Neue Garagen werden auf der Grundlage einer wirtschaftlichen Nutzungsdauer von 25 Jahren planmäßig linear abgeschrieben.

Die Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung haben eine Nutzungsdauer von 3 bis 9 Jahren. Geringwertige Wirtschaftsgüter wurden nach der Neuregelung zum 01.01.2008 abgeschrieben.

Das Neubauvorhaben (5 Häuser) am Heider Hof ist aus wirtschaftlichen Gründen z.Zt. nicht realisierbar, deswegen würden die Bauvorbereitungskosten in 2009 komplett abgeschrieben.

Die unter „Andere Vorräte“ ausgewiesenen Reparaturmaterialien wurden zu Einstandspreisen bewertet.

Die Forderungen sind grundsätzlich zu Nominalwerten angesetzt. Ausfallrisiken wurde, soweit erforderlich, durch Abschreibungen Rechnung getragen.

Sonstige Rückstellungen sind für ungewisse Verbindlichkeiten gebildet worden und zwar: 14.100,- € für Prüfungskosten, 600,- € für die Mitgliederversammlung und die Veröffentlichung des Jahresabschlusses im Bundesanzeiger und 2.100,- € für die Steuerberatung. Zusätzlich wurde eine Rückstellung für unterlassene Instandhaltung (Kanalsanierung) in Höhe von 64.237,60 € gebildet.

Verbindlichkeiten sind zum Rückzahlungsbetrag passiviert.

5.3 Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

5.3.1 Bilanz

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 984.058,85 € (Vorjahr 903.386,94 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

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

Es bestehen keine Verpflichtungen aus zugesagten Pensionen und Betriebsrenten.

In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Es wurden zur Sicherung günstiger Finanzierungsbedingungen Derivate Finanzinstrumente in Form eines CAP-Darlehens abgeschlossen. Ein Cap ist die vertragliche Vereinbarung einer Zinsobergrenze.

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

Forderungen	insgesamt	Vorjahr	davon mit Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr:	
	€	€	€	€ Vorjahr
Forderungen aus Vermietung	6.819,91	(17.885,96)	1.959,53	(2.559,53)
Sonstige Vermögensgegenstände	6.997,90	(13.475,30)	0,00	(0,00)
Gesamtbetrag	13.817,81	(31.361,26)	1.959,53	(2.559,53)

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	Insgesamt		Davon					
	EURO	Vorjahr EURO	Restlaufzeit			gesichert		Art der Sicherung ¹⁾ EURO
			unter 1 Jahr EURO	Vorjahr EURO	1 bis 5 Jahre EURO	über 5 Jahre EURO	EURO	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.819.077,95	4.618.972,79	245.550,28	280.965,09	917.359,33	3.656.168,34	4.814.821,48	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.202.004,33	1.231.626,42	30.949,08	29.622,09	138.693,48	1.032.361,77	1.202.004,33	GPR
Erhaltene Anzahlungen	1.026.218,67	986.638,40	1.026.218,67	986.638,40	0,00	0,00	0,00	-
Verbindlichkeiten aus Vermietung	10.534,57	7.539,48	10.534,57	7.539,48	0,00	0,00	0,00	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	127.641,07	49.351,48	127.641,07	49.351,48	0,00	0,00	0,00	-
Sonstige Verbindlichkeiten	22.471,97	18.750,13	22.471,97	18.750,13	0,00	0,00	0,00	-
Gesamtbetrag	7.207.948,56	6.912.878,70	1.463.365,64	1.372.866,67	1.056.052,81	4.688.530,11	6.016.825,81	GPR

¹⁾GPR = Grundpfandrecht

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten EURO	Zugänge des Geschäftsjahres EURO	Abgänge EURO	Umbuchungen (+/-) EURO	Zuschreibungen EURO	Abschreibungen (Kumulierte) EURO	Buchwert am 31.12.2009 EURO	Abschreibungen des Geschäftsjahres EURO
Immaterielle Vermögensgegenstände	36.688,49	359,39	0,00	0,00	0,00	33.474,63	3.573,25	3.153,90
Sachanlagen								
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	16.707.919,90	912.526,20	0,00	0,00	0,00	8.505.879,24	9.114.566,86	349.784,36
Grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten	52.777,28	0,00	4.813,38	0,00	0,00	47.963,39	0,51	0,51
Grundstücke ohne Bauten	176.397,38	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	176.397,38	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	157.724,78	34.622,53	38.803,08	0,00	0,00	106.530,44	47.013,79	13.060,02
Bauvorbereitungskosten	12.013,75	0,00	12.013,75	0,00	0,00	0,00	0,00	12.013,75
	17.106.833,09	947.148,73	55.630,21	0,00	0,00	8.660.373,07	9.337.978,54	374.858,64
Anlagevermögen insgesamt	17.143.521,58	947.508,12	55.630,21	0,00	0,00	8.693.847,70	9.341.551,79	378.012,54

5.3.2 Gewinn- und Verlustrechnung

Außerordentliche Erträge und Aufwendungen sind nicht angefallen.

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind keine wesentlichen periodenfremden Erträge und Aufwendungen enthalten.

5.4. Sonstige Angaben

Haftungsverhältnisse im Sinne von §§ 251, 268 Abs. 7 HGB bestanden nicht.

Finanzielle Verpflichtungen, die nicht in der Bilanz ausgewiesen oder vermerkt sind, bestehen nicht.

Die Genossenschaft besitzt keine Kapitalanteile an anderen Unternehmen.

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	2	1
Technische Mitarbeiter	1	0
Mitarbeiter im Regiebetrieb etc.	4	2
	7	3

Mitgliederbewegung	Zahl der Mitglieder	Anteile
Anfang 2009	1.298	4.153
Zugang 2009	53	166
Abgang 2009	65	218
Ende 2009	1.286	4.101

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 21.912,63 € auf einen Gesamtbetrag von 1.428.308,22 € vermindert.

Am Bilanzstichtag bestanden keine Forderungen an Mitglieder des Aufsichtsrates und Vorstandes.

Eine Rückstellung für die Zahlung der Abgeltungsteuer auf den EK02-Bestand nach § 38 Abs. 4 – 10 KStG wurde nicht gebildet. Auf der Grundlage von § 34 Abs. 16 KStG in der Fassung des Jahressteuergesetzes 2008 beantragte die Genossenschaft die weitere Anwendung der bisherigen Rechtslage der §§ 38 und 40 KStG bei dem zuständigen Finanzamt.

5.4.1 Prüfungsverband

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

5.4.2 Organe der Genossenschaft

Mitglieder des Vorstandes

Friedhelm Ruhnau	Geschäftsführer
Lothar Schmitz	Malermeister
Manfred Wilke	Betriebsmeister

Mitglieder des Aufsichtsrates

Andreas Müller	Versicherungskaufmann (ausgeschieden am 31.10.2009)
Barbara Lepke	Steuerfachangestellte
Harry Rinas (Vorsitzender)	Gewerkschaftssekretär
Hartmut Engels	Verwaltungsfachangestellter
Johannes Höhn	Justizbeamter
Karin Ullrich	Verwaltungsfachangestellte
Klaus-Dieter Haas	Kfz-Elektriker
Ulrich Strickhausen	Technischer Angestellter
Willi Weber	Service-Manager

5.5. weitere Angaben

Die zur Verabschiedung des Jahresabschlusses 2008 erforderliche 86. ordentliche Mitgliederversammlung fand am 30. Juni 2009 im Saale der ev. Kirchengemeinde Ketzberg, Tersteegenstrasse 52, statt.

Mit der jetzigen, 87. ordentlichen Mitgliederversammlung, scheiden gemäß Satzung die Genossenschaftler Engels, Haas und Strickhausen aus dem Aufsichtsrat aus. Durch den Rücktritt des Gen. Müller muss eine Ersatzwahl für 2 Jahre vorgenommen werden.

Im Berichtsjahr fanden

- 4 Sitzungen des Aufsichtsrates
- 3 gemeinsame Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand,
- 10 Sitzungen des Vorstandes,
- 8 Sitzungen der Bau-, Wohnungs- und der Prüfungskommission

statt.

Solingen-Gräfrath, 31.12.2009
18.05.2010

Der Vorstand
Ruhnau Schmitz Wilke

6. Bericht des Aufsichtsrates zum Geschäftsjahr 2009

Der Aufsichtsrat hat die ihm nach Gesetz und Satzung übertragenen Aufgaben wahrgenommen, den Vorstand in seiner Geschäftsführung gefördert, ihn beraten und überwacht.

Er wurde vom Vorstand in ausreichender Form über den Geschäftsverlauf unterrichtet und hat von allen wichtigen Vorgängen Kenntnis erhalten. In seinen Sitzungen hat der Aufsichtsrat über alle wesentlichen Fragen der Geschäftsentwicklung beraten und sich von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugt.

Die gute Zusammenarbeit mit dem Vorstand bot zudem die Voraussetzung dafür, dass über diesen Aufgabenbereich hinaus die unternehmerischen Belange der Genossenschaft und die Anliegen der Mitglieder einvernehmlich intensiv beraten wurden. Hierzu bediente sich der Aufsichtsrat auch der Hilfe der aus seiner Mitte gewählten Bau-, Wohnungs- und Prüfungskommission.

Die wichtigsten Geschäftsvorfälle und die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft sind im Geschäftsbericht richtig dargestellt.

Der Aufsichtsrat billigt nach Prüfung den vorgelegten Geschäftsbericht sowie die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung einschließlich Anhang.

Der Mitgliederversammlung schlägt der Aufsichtsrat vor:

1. den Jahresabschluss 2009 in der vorliegenden Form zu genehmigen,
2. den Vorschlag des Vorstandes über die Verwendung des Bilanzgewinnes zuzustimmen,
3. dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2009 Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat dankt allen Mitgliedern die im Geschäftsjahr 2009 die Genossenschaft unterstützten und förderten.

Er dankt den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Geschäftsstelle und des Regiebetriebes, sowie dem Vorstand für Ihre geleistete Arbeit.

Solingen-Gräfrath, im Mai 2010

Der Aufsichtsrat