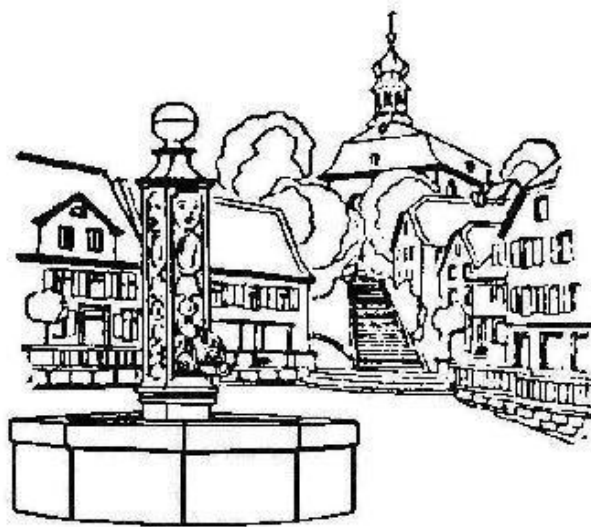


# BAUVEREIN GRÄFRATH eG

Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft



## Bericht über das Geschäftsjahr 2010

Schulstr. 47 42653 Solingen  
Telefon (0212) 59756  
Telefax (0212) 593913  
E-mail: [mail@bauverein-graefrath.de](mailto:mail@bauverein-graefrath.de)  
Internet Homepage:  
[www.bauverein-graefrath.de](http://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**

<b>1. Geschäfts- und Rahmenbedingungen</b>	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		
<b>2. Darstellung der Lage</b>	Seite	7
2.1. Vorgänge von besonderer Bedeutung (Nachtragsbericht)		
2.2. Finanzinstrumente		
2.3. Gewinnverteilungsvorschlag des Vorstandes		
<b>3. Bilanz zum 31.12.2010</b>	Seite	8
<b>4. Gewinn und Verlustrechnung für die Zeit vom 1.01. bis zum 31.12.2010</b>	Seite	9
<b>5. Anhang</b>	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
<b>6. Bericht des Aufsichtsrates zum Geschäftsjahr 2010</b>	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

Im Jahr 2010 wurde eine globale konjunkturelle wirtschaftliche Erholung erkennbar. Einen Gutteil des Produktionsrückganges aus der internationalen Krise konnte in 2010 aufgeholt werden. Die Finanzmärkte nahmen deutlich an Fahrt zu und stabilisierten sich wieder. Gleichwohl hat zum Ende des Jahres 2010 der stürmische Wiederaufschwung des Welthandels nach und nach an Tempo eingebüßt. In den USA und in Japan verlor die Konjunktur nach einer starken Expansion im Winterhalbjahr schon im Frühjahr deutlich an Fahrt. Die durch die Finanzkrise offen gelegten strukturellen Probleme sind also auch in 2011 noch nicht überwunden. In den USA ist die Verschuldung der privaten Haushalte nach wie vor hoch. Japan wird auch wirtschaftlich noch lange die Erschütterungen des Jahrhundertbebens vom März 2011 spüren. Auch in der Europäischen Union bleibt die Erholung verhalten, vor allem aufgrund der dämpfenden Wirkungen der ausgeprägt restriktiven Finanzpolitik.

In Deutschland hat sich die Konjunktur im Jahr 2010 mit einem Wachstum von 3,6 % deutlich erholt. Die deutsche Wirtschaft befindet sich also im Aufschwung. Sie ist auf gutem Weg, den krisenbedingten Produktionseinbruch aufzuholen. Die Expansion wird nicht mehr allein von einem Anstieg der Exporte getrieben. Vielmehr ist auch die Binnenkonjunktur angesprungen, sowohl die privaten Konsumausgaben als auch die Unternehmensinvestitionen legten spürbar zu. Die Prognosen gehen davon aus, dass sich die konjunkturelle Erholung im Jahr 2011 zwar fortsetzt, das Tempo allerdings spürbar geringer sein wird.

#### Wirtschaftliche Entwicklung des regionalen Wohnungsmarktes

Die Wohnungswirtschaft in der Region war nur indirekt von den Auswirkungen der Finanzmarkt- und Wirtschaftskrise betroffen. Bei einer überwiegenden Mehrheit der Wohnungsunternehmen hat die Finanzmarktkrise bisher keine gravierenden Auswirkungen auf die Objekt- und Unternehmenssituation gehabt. Unterstützend wirkt sich auch das derzeit äußerst niedrige Niveau der Hypothekenzinsen, wodurch Investitionen für die Wohnungswirtschaft ermöglicht wurden, die auch in Zukunft die Vermietbarkeit von modernen und energieeffizienten Wohnungen gewährleisten. Seit dem Frühjahr 2010 deutet sich zunehmend auch ein Aufschwung am Arbeitsmarkt an. Damit besteht die Hoffnung, dass der Anstieg der Anzahl von Menschen mit geringem Einkommen, die nur noch im preisgünstigen Wohnraum versorgt werden konnten - stagniert bzw. rückläufig sein wird. Diese neue Situation könnte die Wohnungswirtschaft bei der Suche nach solventen Mietern entlasten.

## Übersicht über den Bestand an bewirtschafteten Einheiten

Der Bestand an bewirtschafteten Einheiten zeigt sich im Geschäftsjahr 2010 wie folgt:

176	Häuser mit
650	Wohnungen davon:
	301 Wohnungen im Altbau (bis 20.06.1948 bezugsfertig)
	349 Wohnungen im Neubau (nach dem 20.06.1948 bezugsfertig)
	sowie
6	gewerbliche Einheiten
128	Garagen und
68	Abstellplätze

## Neubautätigkeit

In der Siedlung Wasserturm wurden 3 Abstellplätze entfernt und 12 neue Garagen für insgesamt 100 T€ errichtet.

## Modernisierung

Die Wärmedämmung auf der Huttenstr. 19 – 21 für insgesamt 377 T€, sowie auf der Volkerstr. 1-11 für insgesamt 315 T€ und der Um- und Ausbau von Wohnungen (ca. 299 T€) bildete im Geschäftsjahr 2010 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		1.039.853,39 €
davon an Fremdfirmen,	795.390,46 €	
Regiebetrieb + Verwaltungskosten	293.563,50 €	
./ Erstattung Versicherung etc.	49.100,57 €	
ausgegeben.		

Die gesamten Instandhaltungsaufwendungen (1.039.853,39 €) betragen in 2010 - 26,86 € je qm Wohn- und Nutzfläche.

Die in der Miete planmäßig enthaltenen Instandhaltungskosten belaufen sich auf 578.613,78 € = rd. 15,- € (2009: rd. 15,- €) je qm Wohn- und Nutzfläche (38.720,39 qm).

## 1.2 Wirtschaftliche Lage

### Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanz zum 31.12.2010 enthält mit ca. 10.034 T€ langfristig gebundenes Vermögen. Insbesondere die Grundstücke mit Wohnbauten des Anlagevermögens. Die langfristig gebundenen Vermögenswerte sind am Bilanzstichtag 2010 in voller Höhe durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel gedeckt. Darüber hinaus stehen langfristige Mittel von 278 T€ im kurzfristigen Bereich zur Verfügung.

Der Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital beläuft sich am 31. Dezember 2010 auf 31,45 % (Vorjahr 32,22 %).

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

### Ertragslage

Die Ertragslage war auch im Jahr 2010 durch hohe Ausgaben für bauliche Instandhaltung belastet. Sie wird überwiegend durch den Hauptleistungsbereich der Hausbewirtschaftung bestimmt.

Die Erträge aus der Betriebsleistung sind um 111 T€ gestiegen, die Aufwendungen für die Betriebsleistung sind insbesondere aufgrund höherer Aufwendungen für Lieferung und Leistungen und höhere Aufwendungen für Abschreibungen auf Grundstücke mit Wohnbauten um insgesamt 245 T€ gestiegen. Somit hat sich das Betriebsergebnis des Berichtsjahres 2010 in Höhe von 299 T€ im Vergleich zum Vorjahr um 134 T€ verschlechtert.

Im Hausbewirtschaftungsergebnis sind Abschreibungen von 402 T€ enthalten; Erläuterungen siehe Anhang Pos. 5.2. Für das Jahr 2011 erwarten wir nach unserem Wirtschaftsplan einen voraussichtlichen Gewinn von rd. 286 T€. Die Ertragslage der Genossenschaft ist durch vergleichsweise hohe Instandhaltungskosten belastet, die jedoch den Wohnungsbestand verbessern.

## 1.3 Finanzielle Leistungsindikatoren (Kennziffern)

	im Jahr	2010	2009	2008	2007
Wohnungseinheiten	Anz.	650	652	652	652
Wohnfläche	qm	38720	38689	38680	38664
Bilanzsumme	T€	11965	10930	10235	9810
Sachanlagevermögen	T€	10034	9342	8772	8446
Sachanlagenintensität	%	83,9	85,5	85,7	86,1
Eigenkapital insgesamt	T€	3920	3638	3305	3095
Eigenkapital (langfristig)	T€	3762	3521	3168	2976
Eigenkapitalquote	%	31,4	32,2	31,0	30,3
Jahresüberschuss/fehlbetrag	T€	364	434	285	-222
Eigenkapitalrentabilität	%	9,3	11,9	8,6	-7,2
Umsatzerlöse	T€	3240	3109	2961	2877
Abschreibungen	T€	418	378	562	531
Cashflow	T€	782	812	847	309
Sollmieten	T€	2279	2237	2159	2092
Durchschnittliche Sollmiete	€/qm/mtl.	4,90	4,82	4,65	4,51
Leerstand im Geschäftsjahr	Anz.	31	35	38	47
Leerstandsquote	%	4,8	5,4	5,8	7,2

## **1.4 Voraussichtliche Entwicklung (Prognosebericht)**

### **Vermietungen**

Im Geschäftsjahr wurden 48 Wohnungen neu vermietet, davon 10 innerhalb der Genossenschaft. Insgesamt gab es 31 Wohnungsleerstände, 15 entstanden durch Modernisierungsarbeiten, bei 16 Wohnungen gab es Vermietungsschwierigkeiten.

### **Planung**

Für das Wirtschaftsjahr 2011 sind ca. 700 T€ Instandhaltungskosten eingeplant. Es sollen die Häuser Nettelbeckstr. 32 – 36 wärmegeklämt, mit einem neuen Anstrich versehen und die Balkone saniert werden. Ferner planen wir in der Siedlung Bimerich auch das Haus Seydlitzstr. 7 mit einem neuen Anstrich zu versehen und die Balkone zu sanieren.

## **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 Hofschaften, 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 2010 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**

Bilanzgewinn: 57.132,33 €

Der Mitgliederversammlung wird entsprechend der Satzung vorgeschlagen, den o.g. Bilanzgewinn den anderen Ergebnisrücklagen zuzuführen.

Solingen-Gräfrath, 31.12.2010  
17.05.2011

Der Vorstand  
Ruhnau Schmitz Wilke

### 3. Bilanz zum 31. Dezember 2010

Aktiva	Geschäftsjahr		Vorjahr	Passiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EURO	EURO	EURO		EURO	EURO	EURO
<b>Anlagevermögen</b>				<b>Eigenkapital</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>				<b>Geschäftsguthaben</b>			
entgeltlich erworbene Software		9.559,81	3.573,25	der mit Ablauf des Geschäftsjahres aus geschiedenen Mitglieder	100.232,00		59.150,00
				der verbleibenden Mitglieder	<u>1.362.575,96</u>	1.462.807,96	1.428.308,22
<b>Sachanlagen</b>				Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 905,00 EURO			(595,00)
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	9.803.760,89		9.114.566,86	<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten	0,51		0,51	Gesetzliche Rücklage	374.784,33		338.383,64
Grundstücke ohne Bauten	176.397,38		176.397,38	davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 36.400,69 EURO			(43.361,73)
Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>43.796,24</u>	<u>10.023.955,02</u>	<u>47.013,79</u>	Andere Ergebnisrücklagen	<u>2.025.055,00</u>	2.399.839,33	1.754.581,17
				davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 270.473,83 EURO			(332.246,76)
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		10.033.514,83	9.341.551,79				
<b>Umlaufvermögen</b>				<b>Bilanzgewinn</b>			
				Jahresüberschuss	364.006,85		433.617,32
				Einstellungen in Ergebnisrücklagen	<u>306.874,52</u>	57.132,33	375.608,49
<b>Andere Vorräte</b>				<b>Eigenkapital insgesamt</b>		3.919.779,62	3.638.431,86
Unfertige Leistungen	957.375,25		984.058,85				
Andere Vorräte	<u>16.481,19</u>	973.856,44	9.741,24	<b>Rückstellungen</b>			
				Sonstige Rückstellungen		17.000,00	83.137,60
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>				<b>Verbindlichkeiten</b>			
Forderungen aus Vermietung	9.015,69		6.819,91	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinsti- tuten	5.386.922,11		4.819.077,95
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>11.329,59</u>	20.345,28	6.997,90	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.171.055,25		1.202.004,33
				Erhaltene Anzahlungen	1.103.485,36		1.026.218,67
<b>Flüssige Mittel</b>				Verbindlichkeiten aus Vermietung	9.201,75		10.534,57
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinsti- tuten		937.231,90	580.348,33	Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen	335.474,75		127.641,07
				Sonstige Verbindlichkeiten	<u>22.029,61</u>	8.028.168,83	<u>22.471,97</u>
				davon aus Steuern: 3.934,19 EURO			(4.301,36)
				davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 3.788,34 EURO			(4.547,08)
<b>Bilanzsumme</b>		<u>11.964.948,45</u>	<u>10.929.518,02</u>	<b>Bilanzsumme</b>		<u>11.964.948,45</u>	<u>10.929.518,02</u>



## 4. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1.1. bis 31.12.2010

	Geschäftsjahr	Vorjahr
EURO	EURO	EURO
<b>Umsatzerlöse</b>		
aus der Hausbewirtschaftung	3.239.766,03	3.108.950,80
<b>Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen (Vorjahr: Erhöhung)</b>	26.683,60	80.671,91
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>	176.022,26	34.418,97
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>		
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	<u>1.716.581,90</u>	<u>1.494.983,67</u>
<b>Rohergebnis</b>	1.672.522,79	1.729.058,01
<b>Personalaufwand</b>		
Löhne und Gehälter	398.512,67	425.351,37
soziale Abgaben	<u>88.779,10</u>	94.756,97
<b>Abschreibungen</b>		
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	418.304,53	378.012,54
<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	86.809,98	86.210,83
<b>Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	7.981,11	10.006,10
<b>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	<u>252.730,66</u>	<u>249.872,33</u>
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	435.366,96	504.860,07
<b>Sonstige Steuern</b>	<u>71.360,11</u>	<u>71.242,75</u>
<b>Jahresüberschuss</b>	364.006,85	433.617,32
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	306.874,52	375.608,49
<b>Bilanzgewinn</b>	<u>57.132,33</u>	<u>58.008,83</u>

## 5. Anhang

### 5.1 Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss wurde erstmalig nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuchs in der Fassung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) aufgestellt.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht der Verordnung für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (Formblatt VO), wobei für die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung das Gesamtkostenverfahren Anwendung findet.

In der Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung ergaben sich keine Veränderungen. Eine Vergleichbarkeit mit den Vorjahreszahlen ist aufgrund der BilMoG-Umstellung nicht immer gegeben. Die Vorjahreszahlen wurden zulässigerweise nicht an die neuen Vorschriften des BilMoG angepasst.

### 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. Technische Eigenleistungen sind nicht angefallen und verwaltungsmäßige Eigenleistungen, für die ein Wahlrecht besteht, wurden nicht aktiviert.

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 13 Jahren. Geringwertige Wirtschaftsgüter wurden nach der Neuregelung zum 01.01.2010 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: 14.200,- € für Prüfungskosten, 500,- € für die Mitgliederversammlung und die Veröffentlichung des Jahresabschlusses im Bundesanzeiger und 2.300,- € für die Steuerberatung. Sie wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags angesetzt. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr, die mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre abgezinst werden, bestanden nicht.

Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

## 5.3 Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

### 5.3.1 Bilanz

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 957.375,25 € (Vorjahr: 984.058,85 €) 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	9.015,69	(6.819,91)	959,53	(1.959,53)
Sonstige Vermögensgegenstände	11.329,59	(6.997,90)	0,00	(0,00)
Gesamtbetrag	20.345,28	(13.817,81)	959,53	(1.959,53)

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 <sup>1)</sup> EURO
			unter 1 Jahr EURO	Vorjahr EURO	1 bis 5 Jahre EURO	über 5 Jahre EURO	EURO	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.386.922,11	4.819.077,95	274.220,32	245.550,28	874.161,78	4.238.540,01	5.382.712,79	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.171.055,25	1.202.004,33	32.371,87	30.949,08	145.069,49	993.613,89	1.171.055,25	GPR
Erhaltene Anzahlungen	1.103.485,36	1.026.218,67	1.103.485,36	1.026.218,67	0,00	0,00	0,00	-
Verbindlichkeiten aus Vermietung	9.201,75	10.534,57	9.201,75	10.534,57	0,00	0,00	0,00	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	335.474,75	127.641,07	335.474,75	127.641,07	0,00	0,00	0,00	-
Sonstige Verbindlichkeiten	22.029,61	22.471,97	22.029,61	22.471,97	0,00	0,00	0,00	-
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>8.028.168,83</b>	<b>7.207.948,56</b>	<b>1.776.783,66</b>	<b>1.463.365,64</b>	<b>1.019.231,27</b>	<b>5.232.153,90</b>	<b>6.553.768,04</b>	<b>GPR</b>

<sup>1)</sup>GPR = Grundpfandrecht

#### Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten EURO	Zugänge des Geschäftsjahres EURO	Abgänge EURO	Umbuchungen (+/-) EURO	Zuschreibungen EURO	Abschreibungen (Kumulierte) EURO	Buchwert am 31.12.2010 EURO	Abschreibungen des Geschäftsjahres EURO
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>								
entgeltlich erworbene Software	37.047,88	9.935,91	3.113,65	0,00	0,00	34.310,33	9.559,81	3.949,35
<b>Sachanlagen</b>								
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	17.620.446,10	1.091.101,65	0,00	0,00	0,00	8.907.786,86	9.803.760,89	401.907,62
Grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten	47.963,90	0,00	0,00	0,00	0,00	47.963,39	0,51	0,00
Grundstücke ohne Bauten	176.397,38	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	176.397,38	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	153.544,23	9.230,01	2.201,56	0,00	0,00	116.776,44	43.796,24	12.447,56
	17.998.351,61	1.100.331,66	2.201,56	0,00	0,00	9.072.526,69	10.023.955,02	414.355,18
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>18.035.399,49</b>	<b>1.110.267,57</b>	<b>5.315,21</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>9.106.837,02</b>	<b>10.033.514,83</b>	<b>418.304,53</b>

### 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 2010	1.286	4.101
Zugang 2010	48	153
Abgang 2010	107	328
Ende 2010	1.227	3.926

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 65.732,26 € auf einen Gesamtbetrag von 1.362.575,96 € vermindert.

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

#### 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

Barbara Lepke	Steuerfachangestellte
Hans Steinheuer	Versicherungsfachangestellter (ab den 21. Juni 2010)
Harry Rinas (Vorsitzender)	Gewerkschaftssekretär
Hartmut Engels	Verwaltungsfachangestellter (bis zum 21. Juni 2010)
Johannes Höhn	Justizbeamter
Jörg Pauli	Kaufmännischer Angestellter (ab den 21. Juni 2010)
Karin Ullrich	Verwaltungsfachangestellte
Klaus-Dieter Haas	Kfz-Elektriker (wird im Juni 2011 zurücktreten)
Ulrich Strickhausen	Technischer Angestellter
Willi Weber	Servicemanager

## 5.5. weitere Angaben

Die zur Verabschiedung des Jahresabschlusses 2009 erforderliche 87. ordentliche Mitgliederversammlung fand am 21. Juni 2010 im Saale der ev. Kirchengemeinde Ketzberg, Tersteegenstrasse 52, statt.

Mit der jetzigen, 88. ordentlichen Mitgliederversammlung, scheiden gemäß Satzung die Genossenschafter Lepke, Ullrich und Weber aus dem Aufsichtsrat aus. Durch den Rücktritt des Gen. Haas muss eine Ersatzwahl für 2 Jahre vorgenommen werden.

Im Berichtsjahr fanden

- 5 Sitzungen des Aufsichtsrates
- 2 gemeinsame Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand,
- 10 Sitzungen des Vorstandes,
- 6 Sitzungen der Bau-, Wohnungs- und der Prüfungskommission

statt.

Solingen-Gräfrath, 31.12.2010  
17.05.2011

Der Vorstand  
Ruhnau Schmitz Wilke

## 6. Bericht des Aufsichtsrates zum Geschäftsjahr 2010

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 2010 in der vorliegenden Form zu genehmigen,
2. den Vorschlag des Vorstandes über die Verwendung des Bilanzgewinnes zuzustimmen,
3. dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2010 Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat dankt allen Mitgliedern die im Geschäftsjahr 2010 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 2011

Der Aufsichtsrat