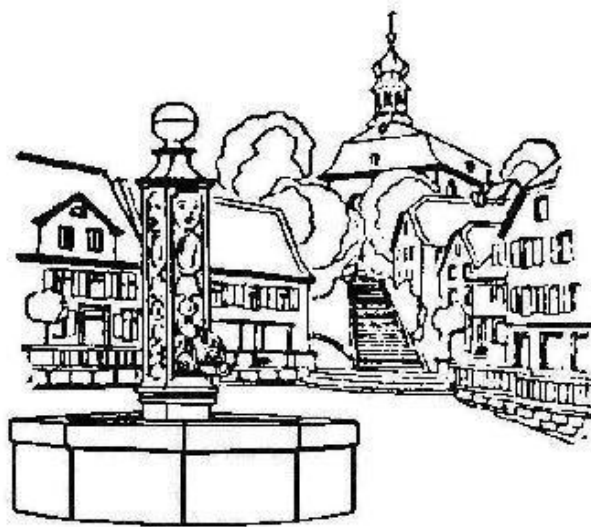


BAUVEREIN GRÄFRATH eG

Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft



Bericht über das Geschäftsjahr 2011

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 31.12.2011	Seite	8
4. Gewinn und Verlustrechnung für die Zeit vom 1.01. bis zum 31.12.2011	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 2011	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

Neben der Naturkatastrophe in Japan und den Revolutionen im arabischen Raum war die noch nicht überwundene Staatsschuldenkrise in Europa und auch – unter anderen Rahmenbedingungen – in den USA der größte Einflussfaktor auf die weltwirtschaftliche Entwicklung im Jahr 2011. Der weltweite Vertrauenseinbruch setzte im Juli ein, als zeitgleich in den USA um die Ausweitung der Obergrenze für öffentliche Schulden und in der Europäischen Union um ein neues Hilfspaket für Griechenland sowie eine Reform des Rettungsfonds gerungen wurde. Die diesseits und jenseits des Atlantiks präsentierten Ergebnisse wurden an den Märkten nicht als Lösung der Schuldenprobleme aufgefasst und konnten den Vertrauensverlust nicht aufhalten.

Die Staatsfinanzen im Euroraum sind durch die Finanzkrise massiv in Mitleidenschaft gezogen worden und es kann nicht davon ausgegangen werden, dass diese Defizite im Zuge eines Aufschwungs quasi automatisch wieder verschwinden. Der Aufschwung der deutschen Wirtschaft in 2010 hat auch für das Jahr 2011 weiter für Wachstum gesorgt. Wachstumsimpulse kamen 2011 vor allem aus dem Inland. Insbesondere die privaten Konsumausgaben erwiesen sich als Stütze der wirtschaftlichen Entwicklung. Daneben war das Jahr 2011 wiederum geprägt von einer kräftigen Investitionsdynamik, während der Außenhandel einen geringeren Anteil am BIP-Wachstum hatte.

Für die Prognose bestehen nach wie vor beträchtliche Risiken. Das größte Risiko wird allgemein in einer weiteren Zuspitzung der Schulden- und Vertrauenskrise gesehen, bei der das europäische Finanzsystem erneut ins Wanken geriete. Hier ist insbesondere relevant, dass sich viele Staaten eine Rekapitalisierung der nationalen Banken wohl nicht mehr leisten könnten, da die öffentlichen Haushalte bereits sehr stark angespannt sind. Eine Bankenkrise im Euroraum würde angesichts der Vernetzung im Finanzsektor vermutlich auf andere Länder übergreifen und hätte gravierende Konsequenzen für die Wirtschaft in Deutschland.

Wirtschaftliche Entwicklung des regionalen Wohnungsmarktes

Auch 2011 hat die Finanzmarktkrise keine gravierenden Auswirkungen bei der Mehrheit der regionalen Wohnungsunternehmen auf die Objekt- und Unternehmenssituation gehabt. Unterstützend wirkt sich auch 2011 das äußerst niedrige Niveau der Hypothekenzinsen, wodurch Investitionen für die Wohnungswirtschaft ermöglicht wurden, die auch in Zukunft die Vermietbarkeit von modernen und energieeffizienten Wohnungen gewährleisten. Die Entwicklung der Mietpreise im Regionalmarkt fallen jedoch moderat aus. Langfristig wird aber eine Anpassung an die Investitionen nicht zu vermeiden sein. Hinzu kamen schon in 2011 Steigerungen der Betriebskosten, insbesondere der Energieversorgung und der Grundbesitzabgaben (z.B. Grundsteuer), die das Wohnen in unserer Region weiter verteuerten.

Übersicht über den Bestand an bewirtschafteten Einheiten

Der Bestand an bewirtschafteten Einheiten zeigt sich im Geschäftsjahr 2011 wie folgt:

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

Neubautätigkeit

In der Siedlung Wasserturm sind in 2011 Restarbeiten an den 12 neuen Garagen aus 2010 für 30 T€ durchgeführt worden. Insgesamt summierten sich die Baukosten auf ca. 130 T€

Modernisierung

Die Wärmedämmung auf der Nettelbeckstr. 32 für insgesamt 146 T€, sowie auf der Nettelbeckstr. 36 für insgesamt 160 T€ und die Modernisierung von Wohnungen (ca. 707 T€) bildete im Geschäftsjahr 2011 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 Balkone auf der Seydlitzstr. 7 für insgesamt 85 T€ saniert, die Fahrbahndecke auf der Volkerstrasse für 48 T€ erneuert, Keller neu verputzt und Hauseingangsplatten neu verlegt. Die Sanierung von Etagenheizungen in komfortable Sammelheizungsanlagen rundet das Programm ab.

Für Instandhaltung wurden		907.221,22 €
davon an Fremdfirmen,	699.610,68 €	
Regiebetrieb + Verwaltungskosten	257.565,22 €	
./.. Erstattung Versicherung etc.	49.954,68 €	
ausgegeben.		

Die gesamten Instandhaltungsaufwendungen (907.221,22 €) betragen in 2011 – 23,44 €/je qm Wohn- und Nutzfläche.

Die in der Miete planmäßig enthaltenen Instandhaltungskosten belaufen sich auf 580.678,50 € = rd. 15,- € (2010: rd. 15,- €) je qm Wohn- und Nutzfläche (38.697,39 qm).

1.2 Wirtschaftliche Lage

Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanz zum 31.12.2011 enthält mit ca. 10.628 T€ langfristig gebundenes Vermögen. Insbesondere die Grundstücke mit Wohnbauten des Anlagevermögens. Die langfristig gebundenen Vermögenswerte sind am Bilanzstichtag 2011 in voller Höhe durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel gedeckt. Darüber hinaus stehen langfristige Mittel (inkl. Bilanzgewinn) von 101 T€ im kurzfristigen Bereich zur Verfügung.

Der Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital beläuft sich am 31. Dezember 2011 auf 33,5% (Vorjahr 31,9%).

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

Ertragslage

Die Ertragslage war auch im Jahr 2011 durch hohe Ausgaben für bauliche Instandhaltung belastet. Sie wird überwiegend durch den Hauptleistungsbereich der Hausbewirtschaftung bestimmt.

Die Erträge aus der Betriebsleistung sind um 4 T€ gesunken, die Aufwendungen für die Betriebsleistung sind insbesondere aufgrund höherer Aufwendungen für das Personal und höhere Abschreibungen auf Grundstücke mit Wohnbauten um insgesamt 122 T€ gestiegen. Somit hat sich das Betriebsergebnis des Berichtsjahres 2011 in Höhe von 227 T€ im Vergleich zum Vorjahr um 126 T€ verschlechtert.

Im Hausbewirtschaftungsergebnis sind Abschreibungen von 464 T€ enthalten; Erläuterungen siehe Anhang Pos. 5.2. Für das Jahr 2012 erwarten wir nach unserem Wirtschaftsplan einen voraussichtlichen Gewinn von rd. 104 T€. Die Ertragslage der Genossenschaft ist durch vergleichsweise hohe Instandhaltungskosten belastet, die jedoch den Wohnungsbestand verbessern.

1.3 Finanzielle Leistungsindikatoren (Kennziffern)

	im Jahr	2011	2010	2009	2008
Wohnungseinheiten	Anz.	649	650	652	652
Wohnfläche	qm	38697	38720	38689	38680
Bilanzsumme	T€	12061	11965	10930	10235
Sachanlagevermögen	T€	10628	10034	9342	8772
Sachanlagenintensität	%	88,1	83,9	85,5	85,7
Eigenkapital insgesamt	T€	4100	3920	3638	3305
Eigenkapital (langfristig)	T€	4045	3820	3521	3168
Eigenkapitalquote	%	33,5	31,9	32,2	31,0
Jahresüberschuss/fehlbetrag	T€	240	364	434	285
Eigenkapitalrentabilität	%	5,9	9,3	11,9	8,6
Umsatzerlöse	T€	3214	3240	3109	2961
Abschreibungen	T€	479	417	378	562
Cashflow	T€	719	781	812	847
Sollmieten	T€	2303	2279	2237	2159
Durchschnittliche Sollmiete	€/qm/mtl.	4,96	4,90	4,82	4,65
Leerstand im Geschäftsjahr	Anz.	34	31	35	38
Leerstandsquote	%	5,2	4,8	5,4	5,8

1.4 Voraussichtliche Entwicklung (Prognosebericht)

Vermietungen

Im Geschäftsjahr wurden 54 Wohnungen neu vermietet, davon 6 innerhalb der Genossenschaft. Insgesamt gab es 34 Wohnungsleerstände, 21 entstanden durch Modernisierungsarbeiten, bei 13 Wohnungen gab es Vermietungsschwierigkeiten.

Planung

Es sollen die Häuser am Heider Hof 10 – 26 wärmegeklämt, mit einem neuen Anstrich versehen und die Dächer saniert werden. Ferner planen wir in der Siedlung den Neubau von 9 Garagen. Auf der Hofseite der Nettelbeckstr. 23 – 35 beabsichtigen wir den Bau von Terrassenanlagen und die Trockenlegung des Kellergeschosses. Weiterhin sind für das Wirtschaftsjahr 2012 ca. 850 T€ Instandhaltungskosten eingeplant.

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 2011 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 Finanzierungskonditionen Derivate Finanzinstrumente in Form eines CAP-Darlehens abgeschlossen.

2.3 Gewinnverteilungsvorschlag des Vorstandes

Bilanzgewinn: 54.503,04 €

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

3. Bilanz zum 31. Dezember 2011

Aktiva	Geschäftsjahr		Vorjahr	Pas si va	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EURO	EURO	EURO		EURO	EURO	EURO
Anlagevermögen				Eigenkapital			
Im materielle Vermögensgegenstände				Geschäftsguthaben			
Entgeltlich erworbene Software		7.092,86	9.559,81	der mit Ablauf des Geschäftsjahres aus geschiedenen Mitglieder	55.160,00		100.232,00
Sachanlagen				der verbleibenden Mitglieder	<u>1.348.472,14</u>	1.403.632,14	1.362.575,96
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	10.390.084,38		9.803.760,89	Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 1.685,00 EURO			(905,00)
Grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten	0,00		0,51	Ergebnisrücklagen			
Grundstücke ohne Bauten	168.767,91		176.397,38	Gesetzliche Rücklage	398.760,55		374.784,33
Betriebs- und Geschäftsausstattung	52.052,03		43.796,24	davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 23.976,22 EURO			(36.400,69)
Bauvorbereitungskosten	<u>9.735,20</u>	<u>10.620.639,52</u>	<u>0,00</u>	Andere Ergebnisrücklagen	<u>2.243.470,30</u>	2.642.230,85	2.025.055,00
Anlagevermögen insgesamt		10.627.732,38	10.033.514,83	davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 57.132,33 EURO			(0,00)
				davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 161.282,97 EURO			(270.473,83)
Umlaufvermögen				Bilanzgewinn			
Andere Vorräte				Jahresüberschuss	239.762,23		364.006,85
Unfertige Leistungen	1.050.290,32		957.375,25	Einstellungen in Ergebnisrücklagen	<u>185.259,19</u>	<u>54.503,04</u>	<u>306.874,52</u>
Andere Vorräte	<u>5.843,87</u>	<u>1.056.134,19</u>	<u>16.481,19</u>	Eigenkapital insgesamt		<u>4.100.366,03</u>	<u>3.919.779,62</u>
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				Rückstellungen			
Forderungen aus Vermietung	15.058,78		9.015,69	Sonstige Rückstellungen		16.600,00	17.000,00
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>12.436,45</u>	<u>27.495,23</u>	<u>11.329,59</u>	Verbindlichkeiten			
Flüssige Mittel				Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.544.857,25		5.386.922,11
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		349.972,68	937.231,90	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.138.683,38		1.171.055,25
				Erhaltene Anzahlungen	1.128.711,40		1.103.485,36
				Verbindlichkeiten aus Vermietung	12.552,72		9.201,75
				Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen	96.484,80		335.474,75
				Sonstige Verbindlichkeiten	<u>23.078,90</u>	7.944.368,45	<u>22.029,61</u>
				davon aus Steuern: 3.997,45 EURO			(3.934,19)
				davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 4.547,31 EURO			(3.788,34)
Bilanzsumme		<u>12.061.334,48</u>	<u>11.964.948,45</u>	Bilanzsumme		<u>12.061.334,48</u>	<u>11.964.948,45</u>

4. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1.1. bis 31.12.2011

	Geschäftsjahr	Vorjahr
EURO	EURO	EURO
Umsatzerlöse		
aus der Hausbewirtschaftung	3.214.452,12	3.239.766,03
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen (Vorjahr: Verminderung)	92.915,07	26.683,60
Sonstige betriebliche Erträge	81.281,47	176.022,26
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	<u>1.712.519,59</u>	<u>1.716.581,90</u>
Rohergebnis	1.676.129,07	1.672.522,79
Personalaufwand		
Löhne und Gehälter	423.578,26	398.512,67
soziale Abgaben	<u>91.250,22</u>	88.779,10
Abschreibungen		
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	479.115,08	416.854,89
Sonstige betriebliche Aufwendungen	98.855,68	88.259,62
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	7.505,69	7.981,11
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>262.444,53</u>	<u>252.730,66</u>
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	328.390,99	435.366,96
Sonstige Steuern	<u>88.628,76</u>	<u>71.360,11</u>
Jahresüberschuss	239.762,23	364.006,85
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	185.259,19	306.874,52
Bilanzgewinn	<u>54.503,04</u>	<u>57.132,33</u>

5. Anhang

5.1 Allgemeine Angaben

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

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

In der Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung ergaben sich keine Veränderungen. Eine Vergleichbarkeit mit den Zahlen bis zum Jahr 2009 ist aufgrund der BilMoG-Umstellung nicht immer gegeben. Die Zahlen bis zum Jahr 2009 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%, 25% und 33,33%.

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 Zugängen 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 01.01.2011 abgeschrieben.

Unter den unfertigen Leistungen werden die mit den Mieten noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten ohne Umlageausfallwagnis ausgewiesen. Ein entsprechender Bewertungsabschlag wegen Leerstands ist berücksichtigt.

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.

Die Bewertung der flüssigen Mittel erfolgt mit dem Nominalbetrag.

Sonstige Rückstellungen sind für ungewisse Verbindlichkeiten gebildet worden und zwar: 14.000,- € für Prüfungskosten, 500,- € für die Mitgliederversammlung und die Veröffentlichung des Jahresabschlusses im Bundesanzeiger und 2.100,- € 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 1.050.290,32 € (Vorjahr: 957.375,25 €) 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	15.058,78	(9.015,69)	209,53	(959,53)
Sonstige Vermögensgegenstände	12.436,45	(11.329,59)	0,00	(0,00)
Gesamtbetrag	27.495,23	(20.345,28)	209,53	(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 ¹⁾ EURO
			unter 1 Jahr EURO	Vorjahr EURO	1 bis 5 Jahre EURO	über 5 Jahre EURO	EURO	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.544.857,25	5.386.922,11	283.496,12	274.220,32	800.516,84	4.460.844,29	5.540.569,29	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.138.683,38	1.171.055,25	33.860,07	32.371,87	151.738,61	953.084,70	1.171.055,25	GPR
Erhaltene Anzahlungen	1.128.711,40	1.103.485,36	1.128.711,40	1.103.485,36	0,00	0,00	0,00	-
Verbindlichkeiten aus Vermietung	12.552,72	9.201,75	12.552,72	9.201,75	0,00	0,00	0,00	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	96.484,80	335.474,75	96.484,80	335.474,75	0,00	0,00	0,00	-
Sonstige Verbindlichkeiten	23.078,90	22.029,61	23.078,90	22.029,61	0,00	0,00	0,00	-
Gesamtbetrag	7.944.368,45	8.028.168,83	1.578.184,01	1.776.783,66	952.255,45	5.413.928,99	6.711.624,54	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 31.12.2011 EURO	Abschreibungen des Geschäftsjahres EURO
Immaterielle Vermögensgegenstände								
Entgeltlich erworbene Software	43.870,14	354,03	354,03	0,00	0,00	36.777,28	7.092,86	2.820,98
Sachanlagen								
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	18.711.547,75	1.043.117,81	0,00	7.629,98	0,00	9.372.211,16	10.390.084,38	464.424,30
Grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten	47.963,90	0,00	0,00	-0,51	0,00	47.963,39	0,00	0,00
Grundstücke ohne Bauten	176.397,38	0,00	0,00	-7.629,47	0,00	0,00	168.767,91	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	160.572,68	20.125,59	41.352,48	0,00	0,00	87.293,76	52.052,03	11.869,80
Bauvorbereitungskosten	0,00	9.735,20	0,00	0,00	0,00	0,00	9.735,20	0,00
	19.096.481,71	1.072.978,60	41.352,48	0,00	0,00	9.507.468,31	10.620.639,52	476.294,10
Anlagevermögen insgesamt	19.140.351,85	1.073.332,63	41.706,51	0,00	0,00	9.544.245,59	10.627.732,38	479.115,08

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 2011	1.227	3.926
Zugang 2011	45	147
Abgang 2011	63	192
Ende 2011	1.209	3.881

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 14.103,82 € auf einen Gesamtbetrag von 1.348.472,14 € 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
Bastian Schumacher	Kaufmännischer Angestellter (ab den 28. Juni 2011)
Hans Steinheuer	Versicherungsfachangestellter
Harry Rinas (Vorsitzender)	Gewerkschaftssekretär
Johannes Höhn	Justizbeamter
Jörg Pauli	Kaufmännischer Angestellter
Karin Ullrich	Verwaltungsfachangestellte
Klaus-Dieter Haas	Kfz-Elektriker (bis zum 28. Juni 2011)
Ulrich Strickhausen	Technischer Angestellter
Willi Weber	Servicemanager

5.5. weitere Angaben

Die zur Verabschiedung des Jahresabschlusses 2010 erforderliche 88. ordentliche Mitgliederversammlung fand am 28. Juni 2011 im Saale der ev. Kirchengemeinde Ketzberg, Tersteegenstrasse 52, statt.

Mit der jetzigen, 89. ordentlichen Mitgliederversammlung, scheiden gemäß Satzung die Genossenschafter Höhn, Pauli und Rinas aus dem Aufsichtsrat aus.

Im Berichtsjahr fanden

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

statt.

Solingen-Gräfrath, 31.12.2011
15.05.2012

Der Vorstand
Ruhnau Schmitz Wilke

6. Bericht des Aufsichtsrates zum Geschäftsjahr 2011

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 2011 in der vorliegenden Form zu genehmigen,
2. den Vorschlag des Vorstandes über die Verwendung des Bilanzgewinnes zuzustimmen,
3. dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2011 Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat dankt allen Mitgliedern die im Geschäftsjahr 2011 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 2012

Der Aufsichtsrat