

BAUVEREIN RHEINHAUSEN ^EG



Geschäftsbericht 2010



Geschäftsstelle:

47226 Duisburg-Rheinhausen, Krefelder Straße 83

Telefon-Zentrale	(0 20 65) 99 26-0
Telefax	(0 20 65) 99 26-48
E-Mail	info@bauverein-rheinhausen.de
Internet	www.bauverein-rheinhausen.de

Sprechstunden: Dienstag von 8-12 und 14-18 Uhr
Freitag von 8-12 Uhr

Organe der Genossenschaft

Aufsichtsrat

Hans-Jürgen Basalla
Pensionär

Vorsitzender

Wilhelm Ambaum
Selbständiger Kaufmann

stellvertretender Vorsitzender

Sven Furch
Selbständiger Handelsvertreter

(ab 24.06.2010)

Helene Gust
Rentnerin

Schriftführerin

Karin Krause
Kaufmännische Angestellte

stellvertretende Schriftführerin

Klaus Langusch
Rentner

Wilhelm Mißmahl
Rentner

Dr. Iris Reddig
Ärztin

Günter Richter
Rentner

(bis zum 24.06.2010)

Theodor Rösler
Selbständiger Kaufmann

Vorstand

Diplom-Kaufmann
Volker Seemann

Vorsitzender

Birgit Altenschmidt
Chemisch-technische Angestellte

Klaus Mackedanz
Betriebswirt (grad.)
Rentner

Vertreter

Nach dem Stand vom 10. Mai 2011

Wahlbezirk 1

Dagmar Bruckschen, Duisburger Straße 13
Waltraud Hahn, Eduardstraße 30
Christel Hoßbach, Eduardstraße 10
Gerhard Lange, Duisburger Straße 11
Rudolf Malter, Eduardstraße 7
Günther Marschallik, Emil-Bosbach-Straße 10
Ursula Modler, Eduardstraße 15
Lothar Müller, Emil-Bosbach-Straße 10
Heinz-Detlef Terlinden, Eduardstraße 11

Wahlbezirk 2

Wolfgang Boka, Ferdinandstraße 2
Klaus Falken, Ottostraße 8
Jutta Heilmann, Bernhardstraße 7
Renate Köppe, Ferdinandstraße 8
Maria Nowak, Siegfriedstraße 6
Michael Sauereißig, Günterstraße 39
Ulrike Verhuvén, Ottostraße 12

Wahlbezirk 3

Hans-Jürgen Altenschmidt, Dorotheenstraße 15
Margret Brandt, Hildegardstraße 5
Rudolf Buschhaus, Friedrich-Alfred-Straße 69
Magdalena Gischka, Dorotheenstraße 10
Hermann Kaß, Hildegardstraße 10
Gisela Keller, Hildegardstraße 6
Waltraud Kluth, Krefelder Straße 12
Horst Letmathe, Hans-Böckler-Straße 5
Gertrud Lichtner, Hans-Böckler-Straße 5
Manfred Nackewitz, Hans-Böckler-Straße 8
Daniela Wutz, Egerstraße 14

Wahlbezirk 4.1

Hans-Joachim Brendel, Friedrich-Ebert-Straße 112
Renate Heiselmeier, Paulstraße 18
Heinrich Hilgert, Krefelder Straße 95
Werner Hill, Paulstraße 24
Reinhard Spanel, Schwarzenberger Straße 92
Roswitha Vermeulen, Paulstraße 10
Ursula Witzel, Krefelder Straße 61

Wahlbezirk 4.2

Karl-Heinz Dohmen, Uhlandstraße 8
Brita Günther, Stormstraße 3
Brigitte Hecker, Behringstraße 30
Fred Hencke, Uhlandstraße 16
Peter Lufen, Uhlandstraße 23
Andrea Pannenbecker, Uhlandstraße 18
Robert Pesch, Uhlandstraße 18
Christel Plötner, Stormstraße 3
Siegfried Reiß, Stormstraße 3
Uwe Sebes, Uhlandstraße 12

Wahlbezirk 5

Gudrun Broden, Paschacker 42
Rosemarie Fischermann, In der Schleue 8
Christa Heiselmeier, Eichenstraße 41
Gisela Keusemann, Burgfeld 117
Bernhard Meyer, In der Schleue 14
Christel Stöckmann, Meerfeld 50

Wahlbezirk 6

Rolf Bechtold, Auf dem Berg 25
Birgit Böhm, Stettiner Straße 6
Helga Buchwald, Auf dem Berg 25
Manfred Felder, Stettiner Straße 6
Anita Jentsch, Breslauer Straße 24
Friedhelm Köpke, Breslauer Straße 22
Wilhelm Raschka, Breslauer Straße 17
Brigitta Ritter, Stettiner Straße 11

Wahlbezirk 7

Heinz Arndt, Rumeln, Kapellener Straße 54
Klaus Fischer, Rumeln, Kapellener Straße 36
Gerhard Harig, Rumeln, Im Niederfeld 4
Sylvia Kubina, Rumeln, Wagnerstraße 19
Dieter Schmiegelt, Rumeln, Kapellener Straße 46
Harald Schröter, Rumeln, Kapellener Straße 42
Werner Steinbach, Rumeln, Kapellener Straße 36
Wilma Willenbrock, Rumeln, Kapellener Straße 40

Wahlbezirk 8

Udo Bett, Moers, Oestrumer Straße 1
Helmut Bodewig, Moers, Robertstraße 6
Martha Dix, Moers, Robertstraße 6
Brigitte Lanuschny, Moers, Trompeter Straße 20
Udo Lentjes, Moers, Oestrumer Straße 5

Lagebericht des Vorstandes

Gliederung

- | | |
|---|--|
| 1. Geschäfts- und Rahmenbedingungen | 2.2. Finanzlage |
| 1.1. Allgemeine wirtschaftliche Rahmenbedingungen | 2.3. Vermögenslage |
| 1.2. Die Entwicklung in der Wohnungswirtschaft | 3. Nachtragsbericht |
| 1.3. Geschäfts- und Bestandsentwicklung | 4. Risikobericht |
| 1.3.1. Bestandserhaltung und Modernisierung | 4.1. Risikomanagement |
| 1.3.2. Wohnungsvermietungen | 4.2. Risiken der zukünftigen Entwicklung |
| 1.3.3. Mietentwicklung | 4.3. Chancen der zukünftigen Entwicklung |
| 1.3.4. Beurteilung der Geschäftsentwicklung | 4.4. Finanzinstrumente |
| 1.4. Finanzielle Leistungsindikatoren | 5. Prognosebericht |
| 2. Darstellung der Lage | 6. Organisation |
| 2.1. Ertragslage | 7. Personal- und Sozialbereich |

1. Geschäfts- und Rahmenbedingungen

1.1. Allgemeine wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die Konjunktur in Deutschland hat sich im Jahr 2010 überraschend gut entwickelt. Die Zuwachsraten beim Bruttosozialprodukt liegen deutlich über den Erwartungen zu Beginn des Jahres. Eine Ursache dafür ist eben anderem sicherlich, dass nicht alle Branchen von der weltweiten Krise der Finanzmärkte gleichermaßen betroffen waren.

So zeigte sich der Markt für Wohnimmobilien in Deutschland wegen der grundsätzlich soliden, langfristigen Finanzierungen durchaus robust und wirkte anders als in den USA oder Griechenland stabilisierend in den Zeiten der Krise.



Unsere Häuser an der Eduardstraße 20–32...
...und Krefelder Straße 91–97 nach der Modernisierung



Auch die zur Abwendung der Rezession aufgelegten Konjunkturprogramme und die Ausweitung der Geldmenge zeigten Wirkung, allerdings zum Preis einer weiter ansteigenden Staatsverschuldung, die zunehmend die Kreditwürdigkeit ganzer Staaten in Frage stellt. Während man sich im Euroraum grundsätzlich auf eine Konsolidierung der Staatshaushalte geeinigt hat, sind die USA bereit, weiterhin riesige Haushaltsdefizite in Kauf zu nehmen, um die Konjunktur anzukurbeln. Für 2011 ist ein Defizit von 1,6 Billionen Dollar geplant, das sind 11 % der Wirtschaftsleistung bei einem erwarteten Wachstum von 3 %.

Unterstützt wird sie dabei durch die U.S. Notenbank, die über Anleihekäufe und niedrige Zinsen weiteres Geld ins System pumpt. Diese Wirtschafts- und Finanzpolitik führt zwangsläufig zu Währungsverschiebungen mit der Folge einer weiteren Abwertung des Dollars gegenüber Ländern, die dem Ziel der Geldwertstabilität eine höhere Bedeutung beimessen. Im Euroraum hat die EZB die Leitzinsen bereits angehoben. In anderen Ländern wie Australien, Norwegen, Dänemark und den großen Schwellenländern sind die Zinssätze ebenfalls deutlich höher.

Durch ihre expansive Ausgaben- und Geldpolitik sind die USA auch in den Fokus der Ratingagenturen gerückt, die eine Abwertung als erstklassiges Schuldnerland vornehmen könnten und so die Kreditbeschaffung für die USA erheblich verteuern würden. Die internationale Krisenbewältigung ist also noch längst nicht abgeschlossen.

Auch im Euroraum ist die Rückführung der Politik des billigen Geldes noch nicht zu Ende. Einige Staaten wie Griechenland, Portugal, Irland und Spanien haben die Krise noch nicht bewältigt. Aufgrund der Herabstufung der Kreditwürdigkeit durch internationale Ratingagenturen wurden Kredite für einige Länder so teuer, dass die europäische Notenbank Anleihen in Höhe von 73,5 Milliarden Euro aufkaufte, um die Zahlungsfähigkeit zu gewährleisten. Darüber hinaus wurde ein Garantiefond vereinbart. Dieser Rettungsschirm kann aber nur funktionieren, wenn sich alle Staaten langfristig an die in Maastricht vereinbarten Spielregeln halten.

In Deutschland ist die Wirtschaft 2010 kräftig gewachsen. Das Bruttoinlandprodukt stieg preisbereinigt um ca. 3,6 % und nähert sich dem Niveau vor der Krise. Die Konsumausgaben der privaten Haushalte erhöhten sich um 0,5 %, während die konsumtiven Staatsausgaben deutlich um 2,2 % stiegen.

Die Zahl der Erwerbstätigen erreichte in 2010 einen Höchststand mit 40,5 Millionen, das sind 212.000 mehr als im Vorjahr. Auch die Zahl der Arbeitslosen nahm deutlich ab, so dass in 2011 mit einer Arbeitslosen-zahl unter 3 Mio. gerechnet wird.

Das Zinsniveau blieb in 2010 weiterhin günstig. In 2011 muss jedoch mit steigenden Zinsen gerechnet werden.

1.2. Die Entwicklung in der Wohnungswirtschaft

Die Immobilienmärkte in Deutschland sind weitgehend unbeschadet durch die Krise gekommen. Aufgrund der stabilen Struktur mit einem hohen Anteil an Mietwohnungen und seinen soliden Finanzierungsbedingungen hat es keine Immobilienblase gegeben.

Aufgrund des günstigen Zinsniveaus stiegen die Bauinvestitionen in 2010 um 2,8 %. Insbesondere die Investitionen in den Bau von Wohnungen nahmen erstmalig wieder zu.

Auch in 2011 wird aufgrund der steigenden Zahl der Baugenehmigungen mit einem Zuwachs bei den Wohnungsbauinvestitionen gerechnet, wobei die Zuwächse aufgrund des unterschiedlichen Mietniveaus regional recht unterschiedlich sein können. Dabei nahmen Baugenehmigungen bei Mehrfamilienhäusern mit 9,9 % deutlich stärker zu, als bei Ein- und Zweifamilienhäusern.

Der öffentliche Bau profitierte 2010 noch erheblich von den Konjunkturprogrammen. Insbesondere der öffentliche Hochbau legte deutlich (+ 12,6 %) zu. Mit Auslaufen der Programme kann für 2011 allerdings unter Berücksichtigung der finanziellen Situation vieler Kommunen nicht mit einer Verstetigung gerechnet werden.

Der an sich erfreuliche Anstieg der Wohnungsbauinvestitionen darf aber nicht darüber hinweg täuschen, dass noch immer viel zu wenig Wohnungen vorhanden sind, die an die sich wandelnden Bedürfnisse einer immer älter werdenden Bevölkerung angepasst werden können.

Ein weiteres Problem ist die mangelnde Energieeffizienz, d. h. es ist aus heutiger Sicht zu wenig Wert auf einen geringen Heizwärmebedarf gelegt

worden, weil Energie sehr günstig war. Dies hat sich gründlich geändert. Neben der Klimadebatte und den Risiken der Kernenergie spielt auch der enorme Anstieg der Energiekosten eine immer größere Rolle bei den Wohnkosten.

Damit bleibt die Modernisierung und Sanierung von Wohnungen eine zunehmend wichtigere Aufgabe für die nächsten Jahre.

1.3. Geschäfts- und Bestandsentwicklung

Der Schwerpunkt unserer Tätigkeit ist wie im Vorjahr die Bewirtschaftung unseres eigenen Hausbesitzes. Neben der Vermietung von Genossenschaftswohnungen zählen hierzu auch die Vermietung von Ladenlokalen, Praxen und anderen gewerblich genutzten Räumen.

Im Einzelnen bewirtschaftet die Genossenschaft Ende 2010 3.224 eigene Wohnungen mit Wohnflächen von insgesamt 204.998 m² in 556 Häusern und 100 gewerbliche Einheiten (Ladenlokale, Praxen, Büroräume, Lager und 2 Gaststätten) mit Nutzflächen von insgesamt 11.409 m² in Rheinhausen, Rumeln-Kaldenhausen, Moers-Schwafheim und Asberg sowie 825 Garagen und Stellplätze. Von den bewirtschafteten Wohnungen sind am 31.12.2010 noch 457 (14,2 %) preisgebunden.

Sämtliche bebauten Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 369.632 m² befinden sich im Eigentum der Genossenschaft. Daneben besitzt die Genossenschaft noch unbebaute Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 84.432 m² in Rheinhausen, Rumeln-Kaldenhausen und Moers.

Eine weitere Bebauung oder Vermarktung ist auch abhängig von der demographischen und konjunkturellen Entwicklung in unserer Region.

1.3.1. Bestandserhaltung und Modernisierung

In 2010 wurde die energetische Modernisierung und Instandhaltung unserer Häuser konsequent fortgesetzt. Dabei wurden in vielen Fällen zinsgünstige Mittel der Kreditanstalt für Wiederaufbau in Anspruch genommen, was sich günstig auf die mit einer Modernisierung verbundenen Mietanpassungen auswirkt.



**Wärmege­däm­mte Fas­sa­den
an der Eduardstraße 2 – 16**

Daneben überprüfen wir freiwerdende Wohnungen auf mögliche Verbesserungen – auch im Hinblick auf eine immer älter werdende Bevölkerung.

Für die Instandhaltung sind einschließlich eigener Leistungen 4.668 T € (Vorjahr 4.211 T €) ausgegeben worden. Wesentliche Verbesserungen, die eine nicht unwesentliche Wertsteigerung und verbesserte Nutzungsmöglichkeiten beinhalten, wurden mit 7.711 T € (Vorjahr 3.946 T €) aktiviert. Insgesamt sind somit rd. 12.379 T € in den Bestand investiert worden, das sind rd. 107 % (Vorjahr 71 %) der Sollmieten.

Insgesamt sind in 2010 39 Häuser mit 209 Wohnungen auf diese Weise modernisiert worden:

1 Haus mit 7 WE	Krefelder Straße 59
4 Häuser mit 32 WE	Krefelder Straße 91, 97
8 Häuser mit 24 WE	Eduardstraße 2 - 16
7 Häuser mit 27 WE	Eduardstraße 20 - 32
8 Häuser mit 45 WE	Hans-Böckler-Straße 7 - 15, Dorotheenstraße 9 - 13
3 Häuser mit 17 WE	Dorotheenstraße 1 - 5
4 Häuser mit 23 WE	Friedrich-Ebert-Straße 97 - 101, Krefelder Straße 76
1 Haus mit 4 WE	Hochheider Straße 42
3 Häuser mit 30 WE/ zukünftig 35 WE	Kernsanierung von drei Häusern Uhlandstraße 2 - 6, Errichtung von barrierefreien bzw. Fertigstellung in 2011
	barrierearmen Wohnungen, neue Raumaufteilung, Gestaltung von Bädern mit Fenstern und bodengleichen Duschen, Zugang zum Balkon ohne Stufe, Errichtung von Aufzügen, Erneuerung der sanitären Installation in Küchen, Bädern und WCs, energetische Erhöhung der Gebäude durch Wärmedämmmaßnahmen.
1 Gewerbeeinheit wurde mit neuen Schaufenstern ausgestattet	Krefelder Straße 76

1 Gewerbeeinheit Umbau und Modernisierung	Friseursalon, Stettiner Straße 2
1 Gewerbeeinheit Umbau und Erweiterung	Zusammenlegung zweier Gewerbeeinheiten Friedrich-Alfred-Straße 75, Elka-Moden
2 Gewerbeeinheiten Umbau, Erweiterung und Modernisierung	Stormstraße 1, Alpha-Haus, Umbau eines Ladenlokals zu einer Arztpraxis für Urologie, Erweiterung der Logopädiepraxis
Sanierung einer Tiefgarage	Garagenanlage unter der Uhlandstraße mit 104 einzeln verschließbaren Auto- und Motorradgaragen
Sanierung der Uhlandstraße	Umbau zu einem verkehrsberuhigten Bereich
Fertigstellung der Modernisierung	Wagnerstraße 11 – 21/Bonertstraße 19 – 21 und Stettiner Straße 2 – 6, Krefelder Straße 89
45 Einzelmodernisierungen	

1.3.2. Wohnungsvermietungen

Im abgelaufenen Jahr erfolgten 281 Wohnungs-, 11 Gewerbe- und 76 Garagen- bzw. Stellplatzvermietungen.

Die Wohnungsvermietungen in 2010 im Einzelnen:

Wohnungs- größen	davon: 2010	(2009)	freifinanziert 2010	öffentlich gefördert 2010
1-Raum- Wohnungen und Mansarden:	11	(15)	11	-
1½-Raum- wohnungen:	54	(68)	33	21
2½-Raum- wohnungen:	97	(111)	90	7
3½-Raum- wohnungen:	99	(80)	81	18
4½-Raum- wohnungen oder größer:	19	(13)	18	1
Häuser:	1	(1)	1	-
Gesamt:	281	(288)	234	47

Die Anzahl der Vermietungen ist im Vergleich zum Vorjahr leicht gesunken, während die Zahl der Vertragsbeendigungen über dem Niveau des Vorjahres liegt. Der Mietausfall ist gestiegen. Einer der Gründe hierfür ist in unserer Großmodernisierung an der Uhlandstraße 2 - 6 zu finden. Hier wurden 30 Wohnungen für die umfassende Sanierung leer gezogen.

Dazu war es erforderlich, für die umziehenden Mieter eine Anzahl von Wohnungen frei zu halten, damit alle Mieter mit neuem Wohnraum versorgt werden konnten. Erst danach wurden frei werdende Wohnungen wieder uneingeschränkt der Vermietung zugeführt. Außerdem erfordert der Wohnungsmarkt, dass Wohnungen, die neu vermietet werden, sich in einem ansprechenden Zustand befinden. Somit erfolgen oftmals vor der Neuvermietung Instandsetzungsarbeiten, so dass nach Abschluss der Arbeiten eine reibungslose Anschlussvermietung möglich ist.

Am Jahresende standen 168 Wohnungen leer, hiervon wurden zwei Mansarden aus dem Bestand genommen. Der größere Teil des Leerstandes war modernisierungs- bzw. instandhaltungsbedingt.

Falls Sie einen Wohnungswechsel planen, würden wir uns freuen, wenn Sie mit Ihren Wünschen auf uns zukommen. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Wohnungsverwaltung werden Sie gerne informieren, wo Sie innerhalb der Genossenschaft eine Wohnung Ihren Wünschen entsprechend vorfinden und Ihnen dort frei werdende Wohnungen anbieten.

Besonders hinweisen möchten wir auf unsere in der Planung befindliche Neubaumaßnahme an der Krefelderstraße 161 –169. Hier entstehen barrierefreie Wohnungen mit zwei, drei und vier Zimmern. Grundrissentwürfe können in unserer Wohnungsverwaltung eingesehen werden. Bereits heute führen wir für diese Wohnungen eine Interessentenliste.

1.3.3. Mietentwicklung

Die durchschnittliche Wohnungsmiete je m² Wohnfläche hat sich im Jahresdurchschnitt von 4,14 € auf 4,19 € erhöht.

Mietanpassungen erfolgten nach durchgeführter Modernisierung oder Mieterwechsel in Anlehnung an den Mietspiegel.

Die Ertragsausfälle bei unseren Mietwohnungen sind überwiegend modernisierungsbedingt, da bei Mieterwechsel eine Überprüfung und gegebenenfalls eine Modernisierung erfolgt. Daneben stehen wegen einer Großmodernisierung an der Uhlandstraße rd. 30 Wohnungen leer. Die Maßnahme wird voraussichtlich Mitte 2011 abgeschlossen.

Die Gewerbemieten bewegen sich aufgrund der unsicheren wirtschaftlichen Situation unterhalb des Vorjahresniveaus. Die Ertragsausfälle wegen Leerstand sind hier gegenüber dem Vorjahr allerdings deutlich zurückgegangen, so dass wir hoffen, dass mit der Verbesserung der allgemeinen wirtschaftlichen Lage auch die Nachfrage nach Geschäftslokalen wieder steigen wird.

1.3.4. Beurteilung der Geschäftsentwicklung

Das Geschäftsjahr 2010 ist erfolgreich verlaufen. Die Investitionen in die Verbesserung unserer Wohnungen wurden nochmals erheblich gesteigert. Dabei wird insbesondere in die energetische Verbesserung der Häuser investiert. Insgesamt sind Ende des Jahres rd. 60 % unseres Bestandes energetisch saniert.

Die Nachfrage nach unseren Wohnungen ist insgesamt gut. Leerstände und damit einhergehende Erlösschmälerungen resultieren im Wesentlichen aus größeren Umbaumaßnahmen, bei denen die Wohnungen leergezogen werden müssen oder aus Einzelmodernisierungen nach Auszug des Mieters.

Die Nachfrage nach Gewerbeflächen bewegt sich auf einem niedrigen Niveau. Wir hoffen, dass eine Verbesserung der Konjunkturaussichten hier Abhilfe schafft.

Der Jahresüberschuss beträgt rd. 733 T € (Vorjahr 1,7 Mio. €). Das Ergebnis hat sich wegen der deutlich höheren Ausgaben für Instandhaltung vermindert. Hinsichtlich weiterer Einzelheiten wird auf den Abschnitt „Ertragslage“ verwiesen.

Die Erwartungen für 2010 sind weitgehend erfüllt worden. Das Geschäftsergebnis erlaubt neben einer Gewinnausschüttung von 6 % auch eine Dotierung der Rücklagen.

Während die Mieterlöse für Wohnungen insbesondere nach erfolgter Modernisierung gegenüber dem Vorjahr gestiegen sind, waren die gewerblichen Mieten aufgrund des weiter schwierigen konjunkturellen Umfeldes rückläufig.

Im Bereich der Wohnungen wird aufgrund der relativ niedrigen Ausgangsmieten und der günstigen Marktsituation im Vergleich zum Wettbewerb noch Steigerungspotential insbesondere auch durch Modernisierung gesehen. Allerdings ist auch hier der Spielraum wegen der konjunkturellen Entwicklung sehr begrenzt. Bei der gewerblichen Vermietung haben sich die Aussichten auf eine Trendwende zwar verbessert, es bestehen aber kaum Steigerungsmöglichkeiten. Zurzeit ist mit einer durchgreifenden Verbesserung nicht zu rechnen, so dass eher von einer Marktsättigung ausgegangen werden muss.

1.4. Finanzielle Leistungsindikatoren

Im Einzelnen entwickelten sich im Zeitablauf

	<u>2008</u>	<u>2009</u>	<u>2010</u>
die Bilanzsumme	82.400 T€	82.699 T€	86.140 T€
das Eigenkapital (langfristig)	29.469 T€	32.113 T€	33.291 T€
die Eigenkapitalquote	35,8 %	38,8 %	38,6 %
die Umsatzerlöse	14.416 T€	16.149 T€	16.400 T€
die Instandhaltungskosten (vor Verrechnung)	3.603 T€	3.775 T€	4.167 T€
die Investitionen in Sachanlagen	4.278 T€	3.991 T€	7.865 T€

2. Darstellung der Lage

2.1. Ertragslage

Zur Darstellung der Ertragslage ist die Gewinn- und Verlustrechnung nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten umgegliedert.

	<u>2009</u>	<u>2010</u>
	<u>T€</u>	<u>T€</u>
Betriebsleistung	16.170	16.058
Aufwendungen für Betriebsleistung	<u>14.852</u>	<u>15.336</u>
Betriebsergebnis	1.318	772
Finanzergebnis	63	53
Neutrales Ergebnis	<u>332</u>	<u>224</u>
Gesamtergebnis	1.713	999
Steuern	<u>-</u>	<u>267</u>
Jahresüberschuss	<u>1.713</u>	<u>732</u>

Das Betriebsergebnis ist in 2010 durch erhöhte Aufwendungen für Instandsetzungen belastet.

Das Finanzergebnis resultiert ganz überwiegend aus Zinseinnahmen.

Das neutrale Ergebnis verringerte sich im Wesentlichen aufgrund geringerer Erstattungen für Versicherungsschäden und einer a. o. Zuführung zur Pensionsrückstellung wegen gesetzlichen Änderungen (§ 67 Abs. 1 EGHGB).

2.2. Finanzlage

Oberstes Ziel ist es im Rahmen unseres Finanzmanagements darauf zu achten, dass alle Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den Finanzinstituten termingerecht erfüllt werden können. Darüber hinaus werden die Zahlungsströme so gestaltet, dass ausreichend Eigenmittel für die Modernisierung des Wohnungsbestandes und Neuinvestitionen zur Verfügung stehen.

Daneben bestehen ausreichend verbindliche Kreditlinien, die 2010 nicht in Anspruch genommen werden mussten.

Die Zahlungsfähigkeit war jederzeit gegeben und wird nach derzeitigem Stand auch zukünftig gegeben sein.

2.3. Vermögenslage

Die finanziellen Transaktionen wirken sich auf die Vermögens- und Kapitalstruktur wie folgt aus:

	2009		2010	
	<u>T€</u>	<u>%</u>	<u>T€</u>	<u>%</u>
<u>Vermögensstruktur</u>				
Anlagevermögen insgesamt	74.400	90,0	80.050	92,9
- langfristig -				
Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzung				
- langfristig -	9	0,0	6	0,0
	<u>74.409</u>	<u>90,0</u>	<u>80.056</u>	<u>92,9</u>
Umlaufvermögen				
- kurzfristig -	8.290	10,0	6.084	7,1
Gesamtvermögen	<u>82.699</u>	<u>100,0</u>	<u>86.140</u>	<u>100,0</u>
<u>Kapitalstruktur</u>				
langfristiges				
Eigenkapital	32.113	38,8	33.291	38,6
Fremdkapital	44.572	53,9	46.489	54,0
langfristige Rückstellung	296	0,4	325	0,4
	<u>76.981</u>	<u>93,1</u>	<u>80.105</u>	<u>93,0</u>
kurzfristiges Fremdkapital und Rückstellungen	4.913	5,9	5.185	6,0
Bilanzgewinn und kurzfristige Geschäftsguthaben	805	1,0	850	1,0
	<u>5.718</u>	<u>6,9</u>	<u>6.035</u>	<u>7,0</u>
Gesamtkapital	<u>82.699</u>	<u>100,0</u>	<u>86.140</u>	<u>100,0</u>

Damit beträgt das Anlagevermögen rd. 93 % der Bilanzsumme. Es ist zu 100 % durch langfristiges Eigen- und Fremdkapital finanziert.

Das ausgewiesene langfristige Eigenkapital ist erneut angestiegen und beträgt 38,6 % des Gesamtkapitals.

Insgesamt sind die Vermögens- und Kapitalverhältnisse geordnet und stabil. Nennenswerte Veränderungen sind in absehbarer Zeit nicht zu erwarten.

3. Nachtragsbericht

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

4. Risikobericht

4.1. Risikomanagement

Unser Risikomanagementsystem basiert vorrangig auf dem Controlling und der unterjährig internen Berichterstattung. Außerdem werden externe Beobachtungsbereiche wie insbesondere die Entwicklung des Wohnungsmarktes und des Kapitalmarktes in die Betrachtung einbezogen. Im Vordergrund steht dabei das Bestreben, Veränderungen so rechtzeitig zu erkennen, dass durch geeignete Maßnahmen wesentliche negative Einflüsse auf die Unternehmensentwicklung abgewendet werden können.

4.2. Risiken der künftigen Entwicklung

Besondere Risiken könnten in den nächsten Jahren daraus erwachsen, dass sich der Strukturwandel weiter verzögert mit der Folge zunehmender Fluktuation und höherem Leerstand.

Die allgemeine demographische Entwicklung wird auch in den nächsten Jahren zu einem fortschreitenden Rückgang der Nachfrage nach Wohn-

raum führen. Bedeutsam für die weitere wirtschaftliche Entwicklung wird die erfolgreiche Umsetzung einer zunehmend zielgruppenspezifischen Vermarktung der Wohnungsbestände sein.

Tendenziell muss mit einem Anstieg der Wohnungsleerstände sowie steigenden Erlösschmälerungen und Forderungsausfällen infolge sinkender Zahlungsmoral gerechnet werden.

Die Marktentwicklungen können zur Folge haben, dass neben der klassischen Modernisierung von Wohnungen zunehmend auch über den Verkauf, das Abwohnen sowie den Rückbau oder Abriss von nicht mehr marktfähigen Wohnungen nachgedacht werden muss.

4.3. 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, unterstützt durch Ausbau und Intensivierung einer Alten- und Seniorenbetreuung eine bessere Marktposition gegenüber den Mitbewerbern zu erreichen.

Ebenso sollten spezielle Wohnungsangebote für Jüngere entwickelt werden, um der demographischen Entwicklung entgegenzuwirken.

Des Weiteren können sich für unsere Genossenschaft vor dem Hintergrund der aktuellen Wirtschaftslage positive Auswirkungen insofern ergeben, als den Nutzern unserer Wohnungsbestände lebenslange Wohnsicherheit in funktionierenden Nachbarschaften bei moderaten Mieten garantiert werden kann.

Die konsequente Umsetzung der Ergebnisse der Portfolioanalyse des Wohnungsbestandes wird im verschärften Wettbewerb zu einer erhöhten Wettbewerbsfähigkeit unseres Unternehmens beitragen können. Durch eine gezielte nachfrageorientierte Steuerung des Immobilienportfolios, unterstützt durch einen nachhaltigen Ausbau und Verbesserung von miernahen Dienstleistungen, ergeben sich weitere Chancen für die zukünftige Entwicklung.

4.4. Finanzinstrumente

Besondere Finanzinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte sind nicht zu verzeichnen. Bei den zur Finanzierung des Anlagevermögens hereingekommenen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen mit Zinsbindungsfristen zwischen 2 und 12 Jahren. Auf Grund steigender Tilgungsanteile und wegen im Zeitablauf relativ gleich verteilter Zinsbindungsfristen halten sich die Zinsänderungsrisiken im beschränkten Rahmen. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen unseres Risikomanagements beobachtet. Gegebenenfalls wurden zur Sicherung günstiger Finanzierungsbedingungen Prolongationen im Voraus abgeschlossen (Forward-Darlehen).

Freie Liquidität wird kurzfristig angelegt und zur Tilgung von Darlehen eingesetzt. Von Terminoptions- oder Swapgeschäften wird unter Risikoaspekten kein Gebrauch gemacht.

5. Prognosebericht

Aus den wirtschaftlichen Daten lässt sich ableiten, dass unser Immobilienbestand auf Grund seines technischen Zustands und der Lage voraussichtlich auch künftig umfassend nachgefragt wird, so dass die Chancen bestehen, im Rahmen der Entwicklung des Mietenspiegels auch künftig moderate Mietanpassungen vornehmen und damit die Jahresergebnisse stabilisieren zu können.

Durch unsere Investitionen werden unsere Marktposition und ein dauerhafter Mittelrückfluss abgesichert. Als latente Risiken werden die allgemeine wirtschaftliche Entwicklung mit hohen Arbeitslosenzahlen gesehen sowie die teilweise geringer werdenden verfügbaren Nettoeinkommen.

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

Trotz der geänderten Rahmenbedingungen erwarten wir insgesamt eine gefestigte solide wirtschaftliche Entwicklung mit positiven Jahresergebnissen.

6. Organisation

Gemeinsam mit weiteren Wohnungsgenossenschaften nutzen wir im Verbund eine EDV-Anlage. Für 2011 ist die Umstellung auf ein neues EDV-System geplant.

Zur besseren Kundenorientierung ist der Hausbestand in Bezirke aufgeteilt und den Mitarbeitern verantwortlich zugeordnet.

7. Personal- und Sozialbereich

Der Personalaufwand betrug rd. 2.523 T€ (Vorjahr 2.474 T€). Hierin sind Leistungen für eine betriebliche Altersversorgung enthalten. Der Anstieg ist neben tariflichen Erhöhungen auch auf befristete Einstellungen im Regiebetrieb zurückzuführen, die der Beschäftigungsförderung dienen.

Im Rahmen der Fort- und Weiterbildungsmaßnahmen, zu denen wir uns als Dienstleistungsunternehmen für unsere Mitglieder verpflichtet fühlen, nehmen die Mitarbeiter an internen und externen Schulungen zur Erhöhung der Qualifikation teil.

Personalbestand am 31. Dezember 2010 (2009)

im Verwaltungsbereich:	1	(1)	geschäftsführendes Vorstandsmitglied
	4	(4)	Abteilungsleiter/innen (Handlungsbevollmächtigte)
	<u>26</u>	<u>(26)</u>	Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter
	31	(31)	Angestellte, davon 7 Teilzeitbeschäftigte
<hr/>			
im handwerklichen Bereich:	1	(1)	Maler
	13	(10)	Gärtner
	<u>1</u>	<u>(1)</u>	Schreiner
	15	(12)	Mitarbeiter
<hr/>			
insgesamt:	46	(43)	Bedienstete

Darüber hinaus waren im Bereich Waschküchen 2 geringfügig Beschäftigte tätig.

Für das abgelaufene Geschäftsjahr bedanken wir uns bei den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die geleistete Arbeit, insbesondere für die soziale und fachliche Kompetenz mit der die Angelegenheiten unserer Mitglieder behandelt wurden.

Aber auch den Geschäftsfreunden und Handwerkern gilt unser Dank für die erbrachten Leistungen, sowie unseren Mitgliedern und dem Aufsichtsrat, der uns in vielen Angelegenheiten beratend unterstützt hat.

Duisburg, den 10. Mai 2011

Der Vorstand

Seemann

Altenschmidt

Mackedanz

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat im abgelaufenen Geschäftsjahr 2010 regelmäßig gemeinsame Sitzungen mit dem Vorstand abgehalten. Er hat sich vom Vorstand über alle wesentlichen Geschäftsvorfälle sowie über die wirtschaftliche und finanzielle Lage der Genossenschaft laufend umfassend unterrichten lassen. Die dem Aufsichtsrat nach dem Genossenschaftsgesetz und der Satzung obliegenden Beschlüsse wurden nach eingehender Erörterung und Beratung gefasst. Die Ergebnisse sind in Niederschriften festgehalten. Den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss zum 31. Dezember 2010, bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung samt Anhang sowie den Lagebericht und den Vorschlag zur Gewinnverwendung hat der Aufsichtsrat in seiner Sitzung am 10. Mai 2011 ausführlich beraten. Nach Auffassung des Aufsichtsrates enthält der Lagebericht die nach Gesetz und Satzung erforderlichen Inhalte. Er vermittelt eine den tatsächlichen Verhältnissen entsprechende Darstellung der Lage der Genossenschaft und geht ausführlich auf die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen und die hiermit verbundenen Risiken der zukünftigen Entwicklung ein. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung deshalb, den Jahresabschluss festzustellen, die vorgeschlagene Verwendung des Bilanzgewinns zu beschließen und dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

Zur Durchführung der Wahl einer neuen Vertreterversammlung nach den Vorschriften der 2008 von der Vertreterversammlung beschlossenen Wahlordnung hat der Aufsichtsrat gemeinsam mit dem Vorstand einen Wahlvorstand bestellt. Der Aufsichtsrat dankt dem Wahlvorstand für die erfolgreiche Durchführung dieser Wahl.

Die gesetzliche Prüfung unter Einbeziehung des Jahresabschlusses 2009 und des Lageberichtes 2009 durch den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V., Düsseldorf, hat in der Zeit vom 15. Juni bis 9. Juli 2010 stattgefunden. Zwecks Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung erstreckte sich die Pflichtprüfung nach § 53 GenG auf die Einrichtungen und die Vermögenslage der Genossenschaft unter Einschluss der Führung der Mitgliederliste sowie auf die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften über den Jahresabschluss und den Lagebericht. Der Aufsichtsrat hat am 20. Juli 2010 in einer gemeinsamen Sitzung mit dem Vorstand den mündlichen Bericht des Verbandsprüfers über das Prüfungsergebnis entgegen genommen.

Der schriftliche Prüfungsbericht des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V. vom 9. Juli 2010 mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk liegt vor. Er ist in gemeinsamer Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 7. September 2010 beraten worden. Im zusammengefassten Prüfungsergebnis wird festgestellt, dass Vorstand und Aufsichtsrat den ihnen nach Gesetz und Satzung obliegenden Verpflichtungen nachgekommen und die Geschäfte im Berichtszeitraum ordnungsgemäß geführt worden sind. Das Rechnungswesen und der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2009 entsprechen den gesetzlichen Vorschriften, der Lagebericht steht im Einklang mit dem Jahresabschluss und den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen.

In der diesjährigen Vertreterversammlung scheiden turnusmäßig Frau Karin Krause und die Herren Wilhelm Ambaum und Klaus Langusch aus dem Aufsichtsrat aus. Die Wiederwahl ist gemäß der Satzung zulässig.

Der Aufsichtsrat dankt den Mitgliedern des Vorstandes sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Bauvereins für die erfolgreiche Arbeit im Berichtsjahr.

Duisburg, 10. Mai 2011

Der Aufsichtsrat
Basalla
Vorsitzender

AKTIVA 2010

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Immaterielle Vermögensgegenstände		759,00	1.880,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	70.364.963,42		69.282.135,42
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.854.832,11		1.522.920,99
3. Grundstücke ohne Bauten	1.725.414,02		1.676.514,17
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	149.677,53		146.019,53
5. Anlagen im Bau	5.840.829,37		1.769.809,22
6. Geleistete Anzahlungen	<u>112.763,96</u>	80.048.480,41	<u>0,00</u>
III. Finanzanlagen			
1. Andere Finanzanlagen	<u>950,00</u>	950,00	<u>950,00</u>
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT		80.050.189,41	74.400.229,33
B UMLAUFVERMÖGEN			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	3.104.312,81		3.893.234,34
2. Andere Vorräte	<u>40.128,05</u>	3.144.440,86	<u>77.223,15</u>
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	120.877,72		194.848,83
2. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>340.878,15</u>	461.755,87	<u>471.816,45</u>
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten...	1.220.000,15		2.411.616,64
2. Bausparguthaben	<u>1.263.420,54</u>	2.483.420,69	<u>1.249.620,08</u>
UMLAUFVERMÖGEN INSGESAMT		6.089.617,42	8.298.359,49
C RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Geldbeschaffungskosten		<u>0,00</u>	<u>147,03</u>
BILANZSUMME		<u>86.139.806,83</u>	<u>82.698.735,85</u>

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A EIGENKAPITAL			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	219.300,00		237.955,93
2. der verbleibenden Mitglieder	10.894.264,15		9.857.146,41
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen.....	<u>39.100,00</u>	11.152.664,15	<u>62.250,00</u>
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 5.956,65 €			(4.272,58)
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage.....	3.583.300,00		3.510.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 73.300,00 €.....			(172.000,00)
2. Bauerneuerungsrücklage	15.236.000,00		15.171.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 65.000,00 €.....			(1.030.000,00)
3. Andere Ergebnisrücklagen	<u>3.577.514,93</u>	22.396.814,93	<u>3.575.012,87</u>
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 2.502,06 €.....			(5.483,16)
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss.....	732.230,85		1.712.686,67
2. Einstellung in Ergebnisrücklagen	<u>140.802,06</u>	591.428,79	<u>1.207.483,16</u>
EIGENKAPITAL INSGESAMT:		34.140.907,87	32.918.568,72
B RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen.....	249.753,00		233.081,00
2. Steuerrückstellungen	255.039,74		0,00
3. Sonstige Rückstellungen.....	<u>298.891,05</u>	803.683,79	<u>123.039,73</u>
C VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	31.950.933,30		29.758.948,98
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern.....	14.538.375,20		14.812.985,32
3. Erhaltene Anzahlungen	3.384.151,92		4.118.492,00
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	90.901,10		110.732,98
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.....	1.138.383,69		568.485,64
6. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>92.469,96</u>	51.195.215,17	<u>54.401,48</u>
davon aus Steuern:..... 8.616,65 €			(14.827,05)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	478,11 €		(637,10)
BILANZSUMME		<u>86.139.806,83</u>	<u>82.698.735,85</u>

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 01. Jan. bis 31. Dez. 2010

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		16.400.355,36	16.148.876,10
2. Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-788.921,53	-435.257,71
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		234.480,93	212.440,26
4. Sonstige betriebliche Erträge		514.631,97	606.229,46
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen: Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		<u>8.141.734,53</u>	<u>7.891.191,24</u>
ROHERGEBNIS		8.218.812,20	8.641.096,87
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.975.619,61		1.926.593,81
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	<u>548.355,52</u>	2.523.975,13	<u>547.816,72</u>
davon aus der Altersversorgung ..159.346,45 €			(177.282,22)
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögens- gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen.....		2.186.493,05	2.064.744,79
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		571.726,57	470.803,50
9. Erträge aus anderen Finanzanlagen	49,52		49,52
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<u>52.730,44</u>	52.779,96	<u>72.325,02</u>
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>1.486.569,59</u>	<u>1.515.590,41</u>
ERGEBNIS DER GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT		1.502.827,82	2.187.922,18
12. Außerordentliche Aufwendungen	<u>29.636,00</u>		0,00
AUSSERORDENTLICHES ERGEBNIS		29.636,00	0,00
13. Steuern vom Einkommen.....		267.410,30	0,00
14. Sonstige Steuern		<u>473.550,67</u>	<u>475.235,51</u>
JAHRESÜBERSCHUSS		732.230,85	1.712.686,67
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		140.802,06	1.207.483,16
BILANZGEWINN.....		<u><u>591.428,79</u></u>	<u><u>505.203,51</u></u>



Die Häuser an der Hans-Böckler-Straße 1 –15 nach erfolgter Wärmedämmung



Der Innenhof an der Hans-Böckler-Straße

Anhang des Jahresabschlusses 2010

A. Allgemeine Angaben

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

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

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

AKTIVA

Anlagevermögen

Das Anlagevermögen ist zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich Abschreibungen bewertet.

Sachanlagevermögen

Für Sachanlagenzugänge in 2010 sind als Anschaffungs- und Herstellungskosten Fremdkosten und bei der Aktivierung von Generalmodernisierungen Kosten für technische Eigenleistungen (eigene Architektenleistungen) angesetzt. Die Kosten, die die Voraussetzungen des KfW-Programms „Energieeffizient Sanieren“, des Programms „Bauliche Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz (Nr. 5 RL BestandsInvest) und des Programms „Investive Maßnahmen im Be-

stand (RL BestandsInvest) erfüllen, sind mit in die Aktivierung einbezogen. Die erheblichen Aufwendungen dieser Modernisierungsmaßnahmen führten zu einer wesentlichen Verbesserung im Sinne des § 255 Abs. 2 HGB.

Die Herstellungskosten im Sinne des § 255 Abs. 2 Satz 2 HGB beinhalten unter dem Aspekt der Wesentlichkeit keine Fertigungsgemeinkosten. Die Abgrenzung zwischen Herstellungs- und Erhaltungsaufwand erfolgte wie im Vorjahr entsprechend Abschnitt 157 EStR. Eigene anteilige Verwaltungsleistungen wurden nicht aktiviert. Das Wahlrecht des § 255 Abs. 2 S. 3 HGB wurde wertansatzmindernd ausgeübt. Fremdkapitalzinsen während der Bauzeit wurden nicht aktiviert.

Abschreibungen

Abschreibungen wurden nach dem § 254 HGB in der bis zum 28. Mai 2009 geltenden Fassung vorgenommen.

Sie stellen sich wie folgt dar:

Lineare AfA für:

Gebäude mit Fertigstellungstermin vor dem 01.01.1925	2,50 %
Gebäude mit Fertigstellungstermin nach dem 31.12.1924	2,00 %
Nachträglich erstellte Garagen und Einstellplätze	5,00 %
Ladeneinbauten	8,00 % bzw. 10 %
Außenanlagen	10,00 %

Immaterielle Vermögensgegenstände wurden mit 33,33 % der Anschaffungskosten, im Zugangsjahr zeitanteilig, abgeschrieben.

Technische Anlagen und Maschinen sind mit den Anschaffungs-/Herstellungskosten ausgewiesen. Betriebs- und Geschäftsausstattung wurde mit Abschreibungssätzen zwischen 7,5 und 25 % linear abgeschrieben. Für geringwertige Wirtschaftsgüter, die nach dem 01.01.2008 angeschafft wurden, ist ein Sammelposten gebildet worden, der linear mit 20 % p.a. abgeschrieben wird.

Finanzanlagen

Die Bewertung der Beteiligungen erfolgte zu Anschaffungskosten.

Umlaufvermögen

Unfertige Leistungen

Unfertige Leistungen beinhalten die mit den Mietern noch nicht abgerechneten Betriebskosten ohne Umlagenausfallwagnis.

Für den leerstandsbedingten Ausfall wurde eine Pauschalwertberichtigung vorgenommen. Der Ansatz orientiert sich bei den Betriebskosten am Prozentsatz der Erlösschmälerungen für Wohnungen und gewerbliche Einheiten (in 2010 = 4,24 %). Für Heizkosten erfolgt eine Pauschalwertberichtigung in Höhe von 2 % der noch abzurechnenden Kosten.

Vorräte

Die Vorräte an Heizöl und Reparaturmaterial sind grundsätzlich zu Anschaffungskosten, bei Heizöl nach dem Fifo-Verfahren bewertet.

Forderungen

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände wurden zum Nennwert bilanziert. Ausfallrisiken wurden durch Einzelwertberichtigungen oder Abschreibungen auf den Merkposten Rechnung getragen.

Aktive Rechnungsabgrenzung

Die Position beinhaltet die Abgrenzung von Geldbeschaffungskosten nach § 250 Abs. 1 HGB. Die Position wurde in 2010 vollständig abgeschrieben.

PASSIVA

Rückstellungen für Pensionen

Sie wurden nach dem Teilwertverfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen ermittelt. Dabei wurden die Richttafeln 2005 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck, ein Abzinsungssatz von 5,25 % bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren sowie ein Gehalts- und Rententrend von 1,75 % p.a. zugrunde gelegt.

Aus der erstmaligen Anwendung der Bewertungsvorschriften des BilMoG ergibt sich eine außerordentliche Zuführung in Höhe von 29.636,00 €. Die Zuführung wurde in 2010 in voller Höhe vorgenommen.

Steuerrückstellungen

Es wurde eine Rückstellung für die Körperschaftsteuerliche Ausschüttungsbelastung gebildet, die zu einer Verringerung des EK 02 führt. Das EK 03 ist zum Bilanzstichtag aufgebraucht.

Sonstige Rückstellungen

Die Rückstellungen wurden entsprechend § 249 Abs. 1 HGB für ungewisse Verbindlichkeiten gebildet. Aufwandsrückstellungen im Sinne von § 249 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 HGB für innerhalb von 3 Monaten nachzuholender Instandhaltung bzw. unterlassener Instandhaltung wurden nicht gebildet.

Verluste aus schwebenden Geschäften und Aufwendungen für Gewährleistungen ohne rechtliche Verpflichtung waren am 31.12.2010 nicht zu erwarten.

Rückstellungen für Jubiläumsaufwendungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden wie im Vorjahr mit dem Erfüllungsbetrag ausgewiesen. (Pauschalwertverfahren, Rechnungszinssatz 5,5%).

Verbindlichkeiten

Sie sind zum Erfüllungsbetrag passiviert. Aufwendungsdarlehen im Sinne von § 88 II. WobauG, für die nach Absatz 3 dieser Vorschrift ein Passivierungswahlrecht besteht, sind ausnahmslos passiviert.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. In der Position „Unfertige Leistungen“ werden mit 3.104.312,81 € noch nicht abgerechnete Betriebskosten ausgewiesen.
2. In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.
3. Für eine bestehende Pensionsverpflichtung wurde eine Rückstellung gebildet.
4. In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

Prüfungskosten 2010	25.000,00 €
Jubiläen	74.751,05 €
Kanalsanierung	151.000,00 €

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

Unter den „Verbindlichkeiten aus Vermietung“ werden 46.704,45 € Kautionen gewerblicher Mieter ausgewiesen, die sukzessive gegen Vorlage entsprechender Bankbürgschaften abgelöst werden.

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

Forderungen	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr:			
	2010 €	Vorjahr €	2010 €	Vorjahr €
Forderungen aus Vermietung	120.877,72	(194.848,83)	5.950,00	(9.350,00)
Sonstige Vermögens- gegenstände	340.878,15	(471.816,45)	0,00	(0,00)
Gesamtbetrag	461.755,87	(666.665,28)	5.950,00	(9.350,00)

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

Verbindlichkeiten	Insgesamt
	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	31.950.933,30
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	14.538.375,20
Erhaltene Anzahlungen	3.384.151,92
Verbindlichkeiten aus Vermietung	90.901,10
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.138.383,69
Sonstige Verbindlichkeiten	92.469,96
Gesamtbetrag	51.195.215,17

davon Restlaufzeit			davon gesichert	
unter 1 Jahr	1-5 Jahre	über 5 Jahre		Art der Siche- rung 1)
€	€	€	€	
1.403.103,67	6.590.015,30	23.957.814,33	31.950.933,30	GPR
267.010,03	1.050.792,45	13.220.572,72	14.538.375,20	GPR
3.384.151,92	0,00	0,00	0,00	
90.901,10	0,00	0,00	0,00	
1.111.436,02	26.947,67	0,00	0,00	
92.469,96	0,00	0,00	0,00	
6.349.072,70	7.667.755,42	37.178.387,05	46.489.308,50	GPR

1) GPR = Grundpfandrecht

Verbindlichkeiten: Gegenüberstellung der vermerkungspflichtigen
Restlaufzeit unter 1 Jahr im Vergleich zum Vorjahr

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern

Erhaltene Anzahlungen

Verbindlichkeiten aus Vermietung

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Sonstige Verbindlichkeiten

Gesamtbetrag

Geschäftsjahr		Vorjahr	
Insgesamt	Restlaufzeit unter 1 Jahr	Insgesamt	Restlaufzeit unter 1 Jahr
€	€	€	€
31.950.933,30	1.403.103,67	29.758.948,98	1.352.815,37
14.538.375,20	267.010,03	14.812.985,32	274.610,12
3.384.151,92	3.384.151,92	4.118.492,00	4.118.492,00
90.901,10	90.901,10	110.732,98	110.732,98
1.138.383,69	1.111.436,02	568.485,64	566.110,48
92.469,96	92.469,96	54.401,48	54.401,48
51.195.215,17	6.349.072,70	49.424.046,40	6.477.162,43

8. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten €	Zugänge €
Immaterielle Vermögensgegenstände	49.106,74	0,00
Sachanlagen		
Grundstücke mit Wohnbauten	110.825.638,58	433.996,57
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.823.749,93	310.892,78
Grundstücke ohne Bauten	1.830.476,29	108.975,23
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	758.531,14	41.278,49
Anlagen im Bau	1.769.809,22	6.857.125,90
Geleistete Anzahlungen	0,00	112.763,96
	118.008.205,16	7.865.032,93
Finanzanlagen		
Andere Finanzanlagen	950,00	0,00
	950,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt	118.058.261,90	7.865.032,93

Abgänge	Umbuchungen (+/-) des Geschäftsjahres	Abschreibungen	Buchwert am 31.12.2010	Abschreibungen des Geschäftsjahres
€	€	€	€	
1.392,00	0,00	46.955,74	759,00	1.121,00
0,00	+ 2.701.840,15	43.596.511,88	70.364.963,42	2.053.008,72
0,00	+ 84.265,60	1.364.076,20	1.854.832,11	63.247,26
28.579,80	0,00	185.457,70	1.725.414,02	31.495,58
45.539,66	0,00	604.592,44	149.677,53	37.620,49
0,00	- 2.786.105,75	0,00	5.840.829,37	0,00
0,00	0,00	0,00	112.763,96	0,00
74.119,46	+ 2.786.105,75 - 2.786.105,75	45.750.638,22	80.048.480,41	2.185.372,05
0,00	0,00	0,00	950,00	0,00
0,00	0,00	0,00	950,00	0,00
75.511,46	+ 2.786.105,75 - 2.786.105,75	45.797.593,96	80.050.189,41	2.186.493,05



**Großmodernisierung
Uhlandstraße 2-6**



II. Gewinn und Verlustrechnung

1. Außerordentliche Erträge, die für die Beurteilung der Ertragslage von Bedeutung sind, enthalten die Posten der Gewinn- und Verlustrechnung nicht.

Die außerordentlichen Aufwendungen betreffen mit 29.636,00 € Anpassungen der Pensionsrückstellungen aufgrund der Neubewertung nach BilMoG.

2. In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind wesentliche periodenfremde sonstige betriebliche Erträge in Höhe von

Beschäftigungszuschuss der ARGE	99.902,88 €
Auflösung lt. Gutachten Heubeck AG	26.757,00 €
Teilschulderlass der KfW	4.318,89 €

enthalten.

3. Die Position „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ beinhaltet mit 13.793,00 € Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen.

D. Sonstige Angaben

1. Es bestanden folgende Haftungsverhältnisse:

Verbindlichkeiten aus persönlicher Haftung
gemäß § 416 BGB

Volksbank Niederrhein eG, Moers	550,00 €
Volksbank Rhein-Ruhr eG, Duisburg	800,00 €

Das Risiko der Inanspruchnahme wird als gering eingeschätzt.

2. Angabe zu den nicht in der Bilanz ausgewiesenen oder vermerkten finanziellen Verpflichtungen:

Finanzielle Belastungen aus nicht passivierter unterlassener Instandhaltung bestehen nicht. Das Bestellobligo für vergebene Aufträge im Rahmen von Neubau- und Modernisierungstätigkeit wird branchenüblich durch öffentliche Baudarlehen, Fremd- und Eigenmittel finanziert.

In der Bilanz nicht enthaltene Geschäfte wurden nicht getätigt.

-
3. Die Genossenschaft besitzt keine Kapitalanteile in Höhe von mindestens 20 % an anderen Unternehmen.
4. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	16	5
Technische Mitarbeiter	7	-
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte, etc.	15	-
Auszubildende	-	-
	38	5

5. Mitgliederbewegung

	Mitglieder	Anteile
Anfang 2010	5.024	11.646
Zugang 2010	267	1.651
Abgang 2010	241	427
Ende 2010	5.050	12.870

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 1.037.117,74 € vermehrt.

Nach der Satzung betragen:

der Geschäftsanteil	850,00 €
das Eintrittsgeld	20,00 €
die Kündigungsfrist	1 Jahr
die Anzahl der Pflichtanteile	1 Anteil
die Höchstbeteiligung je Mitglied	300 Anteile

6. Am Bilanzstichtag bestanden keine Forderungen gegen Mitglieder des Vorstandes und Aufsichtsrates.

7. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

8. Mitglieder des Vorstandes

Dipl.-Kfm. Volker Seemann	Geschäftsführer	Vorsitzender
Birgit Altenschmidt	Chemisch-technische Angestellte	
Klaus Mackedanz	Betriebswirt (grad.) Rentner	

9. Mitglieder des Aufsichtsrates

Hans-Jürgen Basalla	Pensionär	Vorsitzender
Wilhelm Ambaum	Selbständiger Kaufmann	Stellvertr. Vorsitzender
Klaus Langusch	Rentner	
Helene Gust	Rentnerin	
Karin Krause	Kfm. Angestellte	
Wilhelm Mißmahl	Rentner	
Dr. Iris Reddig	Fachärztin für Radiologie	
Günter Richter	Rentner	bis 24.06.2010
Sven Furch	Selbständiger Handelsvertreter	ab 24.06.2010
Theodor Rösler	Selbständiger Kaufmann	

E. Weitere Angaben

Gewinnverwendungsvorschlag:

Aufsichtsrat und Vorstand schlagen vor, den Bilanzgewinn wie folgt zu verwenden:

6% Dividende auf ein Geschäftsguthaben von 9.857.146,41 €	591.428,79 €
--	--------------

Duisburg, den 10. Mai 2011

Der Vorstand

Seemann Altenschmidt Mackedanz

Übersicht über die Leistungen der Genossenschaft

Geschäfts- jahr	Mit- glieder- bestand	Geschäfts- guthaben Euro	Miet- woh- nungen	bisher erstellte		Bilanz- summe Euro
				Eigen- heime	Woh- nungen in EH	
1919	216	3.533,03	-	-	-	726.668,01
1925	547	6.521,82	67	62	62	220.573,04
1930	765	72.291,14	561	78	90	2.315.950,85
1940	1.247	137.289,72	1.111	85	97	3.687.483,39
1945	1.343	201.898,63	1.152	85	97	4.003.817,03
1950	2.036	193.326,33	1.423	124	175	4.539.080,45
1960	3.151	1.033.256,83	2.310	222	327	12.315.210,09
1970	4.496	2.106.371,30	2.913	294	394	25.055.994,74
1980	5.221	2.971.001,13	3.117	352	452	32.970.922,16
1990	5.136	4.222.082,77	3.171	352	452	43.385.762,84
2000	5.308	5.507.012,28	3.268	352	452	64.805.820,96
2010	5.050	10.894.264,15	3.224	352	452	86.139.806,83

Bestände der Genossenschaft am 31.12.2010:

Mietwohnungen	3.224	
Gewerbliche Einheiten	95	
Gaststätten	2	
Altentagesstätten	3	
Gemeinschaftswaschküchen	1	
Garagen und Einstellplätze	825	= 4.150

Weitere Leistungen bis zum 31.12.2010:

– an Mitglieder veräußert –

352 Ein- und Zweifamilienhäuser mit 452 Wohnungen und Garagen	452	178	= 630
--	-----	-----	-------

In Betreuung erstellt:

25 Ein- und Zweifamilienhäuser mit 38 Wohnungen und Garagen	38	20	
36 Mehrfamilienhäuser mit 299 Wohnungen und Garagen	299	94	= 451

Gesamtbauleistung der Genossenschaft 5.231