

Lagebericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2008

Gesamtwirtschaftliche Entwicklung 2008^{1 2}

Die Weltwirtschaft befindet sich in einem massiven Abschwung, da die Krise auf den Finanzmärkten mittlerweile auf alle Wirtschaftsbereiche übergreifend hat. Verschlechterte Finanzierungsbedingungen, erhebliche Vermögensverluste und eingetrübte Ertragsaussichten dämpfen zusätzlich. Entlastend wirkten zuletzt lediglich der starke Rückgang der Rohölpreise und die damit einhergehenden Zinssenkungen.

Alles in allem deutet die Datenkonstellation auf eine globale Rezession im Jahr 2009 hin.

Auch im Euro-Raum führte die Finanz- und Wirtschaftskrise zu einer erheblichen konjunkturellen Abkühlung in der 2. Jahreshälfte 2008. Nach Einschätzung der EU-Kommission ist für 2009 mit einem Rückgang des BIP um 1,9 % zu rechnen.

Daten (2008 geschätzt)	2006	2007	2008
Bruttoinlandsprodukt	+ 2,8 %	+ 2,6 %	+ 1,1 %
Verbraucherpreise	+ 2,2 %	+ 2,1 %	+ 3,5 %
Arbeitslosenquote	7,9 %	7,4 %	7,4 %

Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2008 deutlich schwächer gewachsen als in den beiden vorausgegangenen Jahren. Wachstumsimpulse kamen 2008 ausschließlich aus dem Inland. Den größten Beitrag zur Wirtschaftsentwicklung leisteten die Bruttoinvestitionen.

Daten preisbereinigt	2006	2007	2008
Bruttoinlandsprodukt	+ 3,0 %	+ 2,5 %	+ 1,3 %
Private Konsumausgaben	+ 1,0 %	- 0,4 %	0,0 %
Konsumausgaben des Staates	+ 0,6 %	+ 2,2 %	+ 2,2 %
Ausrüstungsinvestitionen	+ 11,1 %	+ 6,9 %	+ 5,3 %
Bauinvestitionen	+ 5,0 %	+ 1,8 %	+ 2,7 %

Die drohende Rezession hat sich bis Ende 2008 noch nicht auf den Arbeitsmarkt ausgewirkt. Im Januar 2009 war jedoch ein deutlicher Anstieg der Arbeitslosenzahlen zu verzeichnen. Im Dezember 2008 gab es in Deutschland rund 3.102.000 Arbeitslose, dieses ist ein Rückgang von 304.000 im Vergleich zum Vorjahr.

Die Arbeitslosenquote betrug im Dezember 2008 7,4 %, dies sind 0,7% Prozentpunkte weniger, als im Vorjahr.

Trotz der Konjunkturabschwächung ist die Vermietungssituation relativ entspannt. Bei der Nachfrage gilt immer noch, dass sich der Markt zu einem Mietermarkt gewandelt hat, d.h. das Angebot an freien Wohnungen ist größer als die Nachfrage. Negativ bemerkbar machen sich erneut die gestiegenen Energiekosten, welche die Betriebskosten und damit die Gesamtmiete steigen ließen.

Bewirtschaftung unserer Wohnungen

Unsere Genossenschaft bewirtschaftete zum Bilanzstichtag 31.12.2008 insgesamt 44 Häuser mit 269 Wohnungen, 1 gewerbliche Einheit, 145 Garagen und 1 Werkstattgebäude. Davon sind 20 Wohnungen öffentlich gefördert (preisgebunden) und 249 Wohnungen frei finanziert.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung haben sich gegenüber dem Vorjahr per Saldo um rd. 23.000 € erhöht. Im Wesentlichen war dies eine Folge der bedingt durch die Sanierung der

¹ Deutschland am Rande einer Rezession, Gemeinschaftsdiagnose Herbst 2008, Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose, ifo Institut für Wirtschaftsforschung an der Universität München, Institut für Weltwirtschaft an der Universität Kiel, Institut für Wirtschaftsforschung Halle, Rheinisch-Westfälisches Institut für Wirtschaftsforschung, Institut für Höhere Studien Wien

² Statistisches Bundesamt Pressemitteilung vom 14. Januar 2009

Häuser Friedenstr. 118, 128, 128a, 128d und 130 gestiegenen Sollmieten, diverser Wohnungsmodernisierungen vor einer Neuvermietung und der Mieterhöhung im Objekt Neu-Löhndorf 19.

Während die Branche über wachsenden Wohnungsleerstand klagt, musste unsere Genossenschaft meistens nur kurzfristigen Leerstand wegen Vermietungsschwierigkeiten verzeichnen. Die Nachfrage nach Wohnraum ist im Vergleich zum vorherigen Jahr leicht gestiegen. Die Vermietung der Wohnungen im Hause Friedenstr. 110/112 erweist sich jedoch weiterhin als schwierig, was längere Leerstände zur Folge hat. Wir haben unsere Bemühungen um Mieter noch weiter verstärkt und das Medium Internet dabei stark einbezogen.

Insgesamt wurden im Geschäftsjahr 25 Wohnungen neu vermietet. Davon waren 4 Vermietungen interne Umzüge innerhalb unseres Bestandes. Im Vorjahr wurden 43 Wohnungen neu vermietet (einschließlich interner Umzüge).

Erlösschmälerungen entstanden bei freigewordenen Wohnungen die vor der Neuvermietung modernisiert wurden und bei freigewordenen Wohnungen, die vom Vorstand nicht sofort vermietet werden konnten. Die Erlösschmälerungen aus Sollmieten betragen im Geschäftsjahr 25.072,51 € (davon bedingt durch Modernisierungen: 15.043,51 €; Vermietungsschwierigkeiten: 10.029,00 €). Im Jahr davor haben die Erlösschmälerungen 35.895,29 € betragen. Auf leer stehende Wohnungen entfielen anteilige Betriebs- und Heizkosten in Höhe von 10.486,93 €.

In den Bestand der Genossenschaft wurden im Jahr 2008 insgesamt rund 600.000,- € investiert. Darunter entfallen auf die Instandhaltung unseres Wohnungsbestandes rund 212.000,- €. In dieser Summe sind enthalten:

1. Erhaltungsaufwendungen im Rahmen der Baumaßnahme Friedenstr. 118, 128, 128a, 128d, 130 in Höhe von 19.901,34 €. Die Gesamtkosten betragen 1.678.495,62 €. Im Rahmen dieser Baumaßnahme wurden die Häuser energetisch saniert, es wurden Balkone angebaut, drei Wohnungen wurden barrierefrei umgebaut, die Häuser 128, 128a, 130 wurden barrierefrei erschlossen und das Haus 128 wurde um eine Etage aufgestockt.
2. Modernisierung von 7 Wohnungen (davon 2 barrierefrei) und 1 Bad, was Instandhaltungskosten in Höhe von 67.103,41 € verursacht hat. Insgesamt verursachten die Modernisierungen Kosten in Höhe von 255.866,23 €. Im Rahmen der Wohnungsmodernisierungen werden die vorhandenen Einrichtungen wie Elektro- und Sanitärausstattung, Zimmer- und Etagentüren, Fliesen und Heizanlagen erneuert.
3. Errichtung eines zentralen Müllstellplatzes in der Siedlung Merscheid. Die Kosten lagen bei 5.808,21 €. Hinzu kommen im Jahr 2009 noch ca. 500,- € für Bepflanzungen.
4. Desweiteren wurden diverse Gasthermen und Gasheizkessel erneuert.

Bau- und Modernisierungstätigkeiten 2009

Nach Möglichkeit werden alle freiwerdenden Wohnungen vor einer Neuvermietung modernisiert, sofern deren Ausstattung nicht mehr den heutigen Erfordernissen entspricht. Vor allem werden die Wohnungen für den Einbau von Wasserzweischenzählern vorgesehen. Falls der Zugang der Wohnungen es möglich macht, werden entsprechende Wohnungen barrierefrei umgebaut.

Das Haus Friedenstr. 122a wird energetisch saniert, analog zu den bereits fertig gestellten Häusern in der Siedlung Friedenstr. 118-130b. Die Gesamtkosten werden bei rund 600.000,- € liegen. Im Rahmen dieser Baumaßnahmen werden auch einige Garagen saniert.

An den Häusern Palmenstr. wird ebenfalls ein zentraler Müllstellplatz errichtet und in diesem Zusammenhang wird auch die Erschließung der Häuser umgestaltet. Außerdem werden die Kanäle saniert und es wird überlegt ein Mini-Blockheizkraftwerk einzubauen.

Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme 2008 hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 72.452,55€ auf 10.435.665,85 € vermehrt. Dabei bilden die Sachanlagen – im Wesentlichen Grundstücke mit Wohnbauten- auf der Aktivseite die größte Bilanzposition. Das Anlagevermögen hat sich bei Zugängen in Höhe von

386.823,11 € (Modernisierung der Häuser Friedenstr 118, 128, 128a, 128d, 130 + Wohnungsmodernisierungen, Errichtung Müllstellplatz) und Abschreibungen (im Wesentlichen Abschreibungen auf Wohngebäude) per Saldo um 39.807,35 € vermehrt.

Die Finanzierung der Sachanlagenzugänge erfolgte durch Eigen- und Fremdmittel.

Das Umlaufvermögen hat sich im Wesentlichen durch die Erhöhung der flüssigen Mitteln und des Bestandes an unfertigen Leistungen um insgesamt 32.645,20 € erhöht.

Das Eigenkapital wurde durch Zuweisung eines Betrages in Höhe von 1.062,28 € aus dem Bilanzgewinn 2007, durch die Einstellung von 140.000,00 € in die Bauerneuerungsrücklage und 18.000,00 € in die gesetzliche Rücklage gesteigert. Der Jahresüberschuss beträgt 174.575,54 €. Der ausgewiesene Bilanzgewinn beträgt 16.575,54 €.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten veränderten sich im Geschäftsjahr durch die Aufnahme neuer Mittel im Rahmen der Baumaßnahme Friedenstr. 118, 128, 128a, 128d, 130 in Höhe von 145.967,45,- € und geleisteter Tilgungen auf Dauerfinanzierungsmittel in Höhe von 144.964,79 € und einem Teilschulderlass der KfW in Höhe von 58.410,00 €. Insgesamt verringerten sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten per Saldo um 57.407,34 €.

Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse sind geordnet. Die Zahlungsfähigkeit war im Berichtszeitraum uneingeschränkt gegeben und ist auch weiterhin gewährleistet.

Übersicht der finanziellen Leistungsindikatoren:

Kennzahlen	in	2008	2007	2006	2005	2004	2003	2002	2001
Eigenkapitalquote	%	40,8	39,5	44,4	44,6	48,6	48,0	51,6	54,1
Eigenkapitalrentabilität	%	3,9	-1,2	-2,2	-5,9	4,0	-6,3	-0,7	1,5
Cashflow	T€	536	342	197	33	431	-34	179	266
Durchschnittliche Miete	€/qm	5,94	5,80	5,78	5,68	5,56	5,31	5,08	4,96
Instandhaltungskosten	€/qm	1,24	1,84	2,56	3,56	1,55	3,70	2,34	2,09
Fluktuationsquote	%	9,3	16,0	8,9	12,0	9,2	12,2	7,4	11,4
Leerstandquote	%	1,86	2,97	2,2	2,95	1,1	0,4	0,4	2,2
davon maßnahmebedingt	%	1,49	1,49	0,74	0,74	0	n.b.	n.b.	n.b.

Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2008 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2008	2007
	T€	T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	1.514	1.491
Bestandsveränderungen	14	-11
Andere aktivierte Eigenleistungen	2	6
Gesamtleistung	1.530	1.486
Andere betriebliche Erträge	8	6
Betriebsleistung	1.538	1.492
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	579	690
Personalaufwand	159	149
Abschreibungen	362	397
Andere betriebliche Aufwendungen	52	57
Zinsaufwand	224	209
Gewinnunabhängige Steuern	43	43
Aufwendungen für die Betriebsleistung	1.419	1545
Betriebsergebnis	119	-53
Finanzergebnis	0	0

Neutrales Ergebnis	62	3
Gesamtergebnis vor Ertragssteuern	181	-50
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-6	-6
Jahresüberschuss	175	-56

Nachtragsbericht

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

Risikobericht

Unser Risikomanagementsystem befindet sich weiterhin noch im Aufbau. Ein Grundsystem wurde installiert, dieses muss noch weiterhin mit Daten und Zahlen vervollständigt werden. Die Bestandsaufnahme ist abgeschlossen.

Der Wohnungsbestand setzt sich wie folgt zusammen:

Siedlung Ohligs: 40 Wohneinheiten, davon sind 24 Wohnungen bereits (teil-) modernisiert.

Siedlung Wald: 13 Wohneinheiten, davon ist noch keine Wohnung saniert.

Friedenstr. 118-130b: 118 Wohneinheiten, davon sind 87 Wohnungen bereits (teil-) modernisiert.

Siedlung Merscheid: 32 Wohneinheiten, davon sind 23 Wohnungen bereits (teil-) modernisiert.

Die anderen Objekte sind neueren Baujahrs und müssen noch nicht saniert werden. Lediglich gewisse Anpassungen an den heutigen Standard müssen durchgeführt werden. Daraus lässt sich ableiten, dass mittelfristig gesehen noch 69 Wohnungen saniert werden müssen. Dieses wird voraussichtlich Kosten in Höhe von fast zwei Millionen Euro verursachen.

Risiken der künftigen Entwicklung:

Die relativ hohe Altersstruktur unserer Mieter könnte auch in den kommenden Jahren zu einer höheren Fluktuationsquote führen. Bedingt durch diese Umzüge, aber auch durch das zunehmende Angebot an freien Wohnungen, wird es tendenziell zu einem Anstieg der Wohnungsleerstände mit den damit verbundenen Erlösschmälerungen kommen. Infolge der sinkenden Zahlungsmoral muss mit Forderungsausfällen gerechnet werden.

Bestandsgefährdende Entwicklungen sind nicht zu erkennen. Gravierende Risiken, die die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage negativ beeinflussen können, sind zur Zeit nicht erkennbar.

Chancen der künftigen Entwicklung:

Die oben genannte neue Marktlage bietet auch Chancen. Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels werden wir noch weitere spezielle Wohnungsangebote für ältere Bevölkerungsgruppen anbieten, um die Mieter noch länger an unsere Genossenschaft binden zu können und auch neuen Mietern in einem höheren Alter passenden Wohnraum anzubieten.

Durch die Wärmeenergetische Sanierung unserer Häuser wirken wir den steigenden Energiekosten entgegen, was sich bisher positiv auf die Vermietung auswirkt.

Desweiteren werden wir auch in Zukunft weiter mit den Vorteilen einer Genossenschaft werben und uns damit von gewerblichen Vermietern abheben.

Finanzinstrumente

Besondere Finanzinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte sind nicht zu verzeichnen. Bei den zur Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen mit Laufzeiten zwischen 1 und 12 Jahren. Bei den Darlehen mit einer Laufzeit von einem Jahr endete 2009 die Zinsbindung. Eine Anschlussfinanzierung ist durchgeführt worden. Die Zinsentwicklung wird beobachtet, insbesondere im Zusammenhang mit den in den nächsten Jahren auslaufenden Zinsbindungsfristen.

Von Terminoptions- oder Swapgeschäften wird unter Risikoaspekten kein Gebrauch gemacht.

Prognosebericht

Aus den wirtschaftlichen Daten lässt sich ableiten, dass unser Immobilienbestand auf Grund seines technischen Zustandes und der Gegebenheiten bzw. der Lage voraussichtlich auch künftig 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 in Modernisierungen und Instandhaltungen in der Größenordnung von 1.800 T€ in 2007, 600 T€ in 2008 und etwa 900 T€ in 2009 werden wir unsere Marktposition und einen dauerhaften Mittelrückfluss sichern. Als latente Risiken werden die allgemeine wirtschaftliche Entwicklung mit hohen Arbeitslosenzahlen sowie die teilweise geringer werdenden verfügbaren Nettoeinkommen gesehen. 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 Mieterwechseln und im Übrigen durch Modernisierungen entgegenzuwirken. Außerdem haben wir die Absicht, Objekte - wie z.B. das Haus Falkenstr. 18 – auf Wirtschaftlichkeit zu untersuchen und gegebenenfalls notwendige Konzepte zu entwickeln.

Zusammensetzung von Vorstand und Aufsichtsrat

Im Jahr 2008 änderte sich die Zusammensetzung von Vorstand und Aufsichtsrat wie folgt:

Vorstand:

Keine Änderung

Aufsichtsrat:

Keine Änderung

Dank für Mitwirkung und Mithilfe

Wir danken allen Mitgliedern und Hausgemeinschaften, die durch die Pflege und Eigeninitiative zur Erhaltung der Anlagen und Einrichtungen unseres Wohnungsbestandes beigetragen haben.

Solingen, 07. Mai 2009

GEMEINNÜTZIGE BAUGENOSSENSCHAFT
„EIGENHEIM“ eG

Der Vorstand:

Hans-Joachim Fischer, Oliver Slood, Jürgen Ullmann

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2008

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

der:

**Gemeinnützige Baugenossenschaft
"Eigenheim" eG
Friedenstraße 112
42699 Solingen**

1. Bilanz zum 31. Dezember 2008

Aktivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		11.065,00	16.380,00
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	9.930.300,15		9.895.651,15
Grundstücke mit anderen Bauten	0,51		0,51
Betriebs- und Geschäftsausstattung	16.922,41		12.137,29
Bauvorbereitungskosten	5.688,23	9.952.911,30	0,00
Anlagevermögen insgesamt		9.963.976,30	9.924.168,95
Umlaufvermögen			
Unfertige Leistungen	387.098,09		373.455,96
Andere Vorräte	894,21	387.992,30	227,01
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	14.174,28		12.659,35
Sonstige Vermögensgegenstände	1.691,32	15.865,60	5.598,63
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		67.831,65	47.103,40
Bilanzsumme		10.435.665,85	10.363.213,30

1. Bilanz zum 31. Dezember 2008

Passivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	21.272,19		17.874,87
der verbleibenden Mitglieder	<u>332.168,27</u>	353.440,46	337.587,57
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 3.874,54 €			(2.224,62)
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	434.372,42		416.372,42
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 18.000,00 €			(0,00)
Bauerneuerungsrücklage	2.776.143,18		2.636.143,18
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 140.000,00 €			(0,00)
für das Geschäftsjahr entnommen: 0,00 €			(70.000,00)
Andere Ergebnisrücklagen	<u>707.604,19</u>	3.918.119,79	706.541,91
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 1.062,28 €			(5.944,79)
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	174.575,54		-55.622,51
Einstellung in/Entnahmen aus Ergebnisrücklagen	- 158.000,00	16.575,54	70.000,00
Eigenkapital insgesamt		<u>4.288.135,79</u>	<u>4.128.897,44</u>
Rückstellungen			
Steuerrückstellungen	12.125,89		12.022,87
Sonstige Rückstellungen	<u>19.080,81</u>	31.206,70	18.645,13
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.685.494,02		5.742.901,36
Erhaltene Anzahlungen	390.734,81		381.096,97
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.322,97		1.184,83
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	26.045,20		63.537,24
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>11.726,36</u>	6.116.323,36	14.927,46
davon aus Steuern: 5.093,46 €			(7.897,95)
Bilanzsumme		<u>10.435.665,85</u>	<u>10.363.213,30</u>

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2008

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		1.513.845,56	1.490.538,24
Erhöhung/Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen			
Leistungen		13.642,13	- 10.971,74
Andere aktivierte Eigenleistungen		1.614,24	6.054,16
Sonstige betriebliche Erträge		70.243,38	10.425,86
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		578.503,53	690.142,97
Rohergebnis		1.020.841,78	805.903,55
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	133.477,04		123.882,18
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung		25.606,60	25.534,24
davon für Altersversorgung: 4.210,32 €			(4.210,32)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		361.524,75	397.234,66
Sonstige betriebliche Aufwendungen		52.396,17	57.540,80
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		382,24	359,89
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		224.343,76	208.479,49
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		223.875,70	- 6.407,93
Steuern vom Einkommen und Ertrag		6.105,51	6.020,38
Sonstige Steuern		43.194,65	43.194,20
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag		174.575,54	- 55.622,51
Entnahmen aus Ergebnisrücklagen		0,00	70.000,00
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		158.000,00	0,00
Bilanzgewinn		16.575,54	14.377,49

3. Anhang des Jahresabschlusses 2008

der:

Gemeinnützige Baugenossenschaft

"Eigenheim" eG

Friedenstraße 112

42699 Solingen

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss 2008 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches unter Verwendung der vom GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. herausgegebenen Anwendungsformblätter erstellt.

Bei der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren (§ 275, Abs. 2 HGB) angewandt.

In der Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung ergaben sich gegenüber 2007 keine Veränderungen. Die Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung sind mit denen des Vorjahres vergleichbar.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Immaterielle Vermögensgegenstände

Die immateriellen Vermögensgegenstände (EDV-Software) wurden mit den Anschaffungskosten bewertet und werden jährlich mit 20 % nach der linearen Methode planmäßig abgeschrieben.

Sachanlagen

Die Grundstücke mit Wohn- und anderen Bauten sind zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen bewertet.

Zinsen für Fremdkapital wurden nicht aktiviert. Eigene Verwaltungskosten wurden entsprechend ihres Umfangs aktiviert.

Abgeschrieben wurde auf die Restnutzungsdauer, ausgehend von einer Gesamtnutzungsdauer von 66 Jahren für Neubauten und 80 Jahre für Altbauten. Bei umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen wurde die Restnutzungsdauer von Gebäuden um bis zu 27 Jahre verlängert. Bei Garagen werden ausgehend von einer wirtschaftlichen Nutzungsdauer von 25 Jahren jährlich 4 % planmäßig abgeschrieben.

Vermögensgegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung wurden mit Sätzen zwischen 10% und 20 % jährlich linear abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter im Wert bis zu je € 150,00 wurden im Jahr des Zugangs in voller Höhe als Aufwand erfasst, im Wert bis zu je € 1.000,00 entsprechend der steuerlichen Vorschrift (Sammelposten gem. § 6 Abs. 2a EStG) mit 20% linear abgeschrieben.

Unfertige Leistungen

Als "Unfertige Leistungen" werden im Jahr 2008 auf vermietete Wohnungen entfallende und am Bilanzstichtag noch nicht abgerechnete umlagefähige Betriebskosten ausgewiesen. Die hierfür geleisteten Betriebskostenvorauszahlungen stehen unter "Erhaltene Anzahlungen".

Andere Vorräte

Ausgewiesen sind Reparaturmaterialien, die zu Anschaffungskosten bewertet wurden.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind zu Nominalwerten abzüglich Abschreibungen bewertet.

Andere Ergebnisrücklagen

Aus dem Bilanzgewinn 2007 sind laut einem Beschluss der 78. ordentlichen Mitgliederversammlung den "Anderen Ergebnisrücklagen" 1.062,28 € zugeführt worden.

Jahresüberschuss 2008/Bilanzgewinn 2008

Vom Jahresüberschuss in Höhe von 174.575,54 € wurden Beträge von 18.000,00 € der gesetzlichen Rücklage und 140.000,00 € der "Bauerneuerungsrücklage" zugeführt. Der ausgewiesene Bilanzgewinn beträgt 16.575,54 €.

Rückstellungen

Für ungewisse Verbindlichkeiten wurden Rückstellungen gemäß § 249 HGB gebildet. Die Höhe der Rückstellungen entspricht vernünftiger kaufmännischer Beurteilung.

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind zum Rückzahlungsbetrag passiviert.

I. Bilanz

1. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten	Zugänge des Geschäftsjahres	Abschreibungen (kumulierte)	Buchwert am 31.12.2008	Abschreibungen des Geschäftsjahres
	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	36.047,63	0,00	24.982,63	11.065,00	5.315,00
Sachanlagen					
Grundstücke mit Wohnbauten	14.405.742,87	386.823,11	4.862.265,83	9.930.300,15	352.174,11
Grundstücke mit anderen Bauten	3.067,75	0,00	3.067,24	0,51	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	84.896,06	8.820,76	76.794,41	16.922,41	4.035,64
Bauvorbereitungskosten	0,00	5.688,23	0,00	5.688,23	0,00
	14.493.706,68	401.332,10	4.942.127,48	9.952.911,30	356.209,75
Anlagevermögen insgesamt	14.529.754,31	401.332,10	4.967.110,11	9.963.976,30	361.524,75

2. In der Position "Unfertige Leistungen sind 387.098,09 € (Vorjahr 373.455,96 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.
3. In der Position "Sonstige Vermögensgegenstände" sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.
4. In den "Steuerrückstellungen" sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

Rückst. Körperschaftsst. + Solizuschlag für Dividende 2007	6.020,38 €
Rückst. Körperschaftsst. + Solizuschlag für Dividende 2008	6.105,51 €

5. In den "Sonstigen Rückstellungen" sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

Rückstellung für Steuererklärungen	2.700,00 €
Rückstellung für Prüfungsgebühren	10.000,00 €
Rückstellung für Beiträge an die Berufsgenossenschaft	1.000,00 €
Rückstellung für eigene Jahresabschlusskosten	5.380,81 €

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

7. Von den Forderungen haben eine Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr:

Forderungen	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Forderungen aus Vermietung	6.131,43	0,00
Gesamtbetrag	6.131,43	0,00

Es wurde von der KfW ein Teilschulderlass in Höhe von 58.410,00 € gewährt. Ansonsten sind keine außerordentlichen sowie wesentliche periodenfremde Erträge und Aufwendungen angefallen.

8. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:
(Die Vorjahreszahlen stehen in Klammern)

Verbindlichkeiten	insgesamt €	davon					Art der Sicherung
		Restlaufzeit			gesichert		
		bis zu 1 Jahr €	zwischen 1 und 5 Jahre €	über 5 Jahre €	€		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.685.494,02 (5.742.901,36)	171.442,04 (143.471,24)	1.041.185,18 (956.342,99)	4.472.866,80 (4.643.087,13)	5.685.494,02 (5.742.901,36)	GPR	
Erhaltene Anzahlungen	390.734,81 (381.096,97)	390.734,81 (381.096,97)					
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.322,97 (1.184,83)	2.322,97 (1.184,83)					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	26.045,20 (63.537,24)	19.860,38 (60.024,60)	6.184,82 (3.512,64)				
Sonstige Verbindlichkeiten	11.726,36 (14.927,46)	11.726,36 (14.927,46)					
Gesamtbetrag	6.116.323,36 (6.203.647,86)	596.086,56 (600.705,10)	1.047.370,00 (959.855,63)	4.472.866,80 (4.643.087,13)	5.685.494,02 (5.742.901,36)		

D. Sonstige Angaben

1. Haftungsverhältnisse aus Verbindlichkeiten aus der Begebung und Übertragung von Wechseln, aus Bürgschaften, Wechsel- und Scheckbürgschaften, aus Gewährleistungsverträgen, aus der Bestellung von Sicherheiten für Fremde und aus persönlicher Haftung gem. § 416 BGB, bestehen nicht.
2. Finanzielle Verpflichtungen, die nicht in der Bilanz ausgewiesen sind, bestehen nicht.
3. Die Genossenschaft besitzt keine Kapitalanteile an anderen Unternehmen.

4. Rücklagen

gesetzliche Rücklage	434.372,42 €
Bauerneuerungsrücklage	2.776.143,18 €
andere Ergebnisrücklagen	707.604,19 €

5. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	0	1
Technische Mitarbeiter	0	1
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswart etc.	0	1

Es wurden keine Auszubildenden beschäftigt.

6. Mitgliederbewegung

Anfang 2008	449
Zugang 2008	24
Abgang 2008	35
Ende 2008	438

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermindert um 5.419,30 €

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr vermindert um 5.500,00 €

Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf 219.000,00 €

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

8. Organe der Genossenschaft

Vorstand:

Oliver Sloom (geschäftsführend), Bauingenieur
Hans-Joachim Fischer, Selbständiger Malermeister
Jürgen Ullmann, Pensionär

Aufsichtsrat:

Hans Jörg Kraft (Vorsitzender), Rentner
Michael Grah, Steuerberater
Rainer Witkowski, Elektriker

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

Solingen, den 09. Juni 2009

(Der Vorstand)

Gemeinnützige Baugenossenschaft "Eigenheim" eG
