

# Lagebericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2009

## Gesamtwirtschaftliche Entwicklung 2009<sup>1 2</sup>

Zum Ende des Jahres 2009 scheint der Tiefpunkt der schwersten weltwirtschaftlichen Rezession seit dem Zweiten Weltkrieg überschritten. Vieles deutet auf eine konjunkturelle Erholung hin. Maßgeblich für den Umschwung war die Stabilisierung an den Finanzmärkten, insbesondere ermöglicht durch die massiven Interventionen der Notenbanken, die Ankündigung staatlicher Stützungsprogramme und Garantien für den Finanzsektor. Allerdings zeigt die Erfahrung früherer wirtschaftlicher Schwächephasen, dass Rezessionen, die mit Banken- und Immobilienkrisen einhergingen, zumeist nur langsam überwunden wurden. Eine den weltwirtschaftlichen Aufschwung bremsende Wirkung wird insbesondere von dem mit der wirtschaftlichen Erholung meist einhergehenden Anstieg der Energiekosten erwartet.

Auch für den Euro-Raum wird für das Jahr 2010 eine konjunkturelle Erholung prognostiziert. Nach Einschätzung der EU-Kommission ist 2010 mit einem Anstieg des BIP um 0,7 % zu rechnen.

Daten (2009 vorläufig/2010 geschätzt)	2007	2008	2009	2010
Bruttoinlandsprodukt	+ 2,6 %	+ 0,6 %	- 3,9 %	+ 0,7 %
Verbraucherpreise	+ 2,1 %	+ 3,3 %	+ 0,3 %	+ 0,8 %
Arbeitslosenquote	7,4 %	7,4 %	9,2 %	10,5 %

In Deutschland hat sich die Konjunktur im Jahr 2009 ebenfalls stabilisiert, wenn auch auf deutlich reduzierten Produktionsniveau. Die eingetretene Stabilisierung ist wesentlich auf die massiven wirtschaftspolitischen Investitionen seit Herbst 2008 zurückzuführen. Ab dem 2. Quartal 2009 stieg das Bruttoinlandsprodukt wieder etwas. Die maßgeblichen Impulse kamen von der privaten Konsumnachfrage, die durch die relativ stabil gebliebene Lage auf dem Arbeitsmarkt gestützt wurde. Nach der aktuellen Einschätzung wird jedoch nicht mit einem nachhaltigen Aufschwung gerechnet, da sich auch erhebliche Bremskräfte bemerkbar machen werden.

Daten preisbereinigt	2007	2008	2009
Bruttoinlandsprodukt	+ 2,5 %	+ 1,3 %	- 5,0 %
Private Konsumausgaben	- 0,3 %	+ 0,4 %	+ 0,4 %
Konsumausgaben des Staates	+ 1,7 %	+ 2,1 %	+ 2,7 %
Ausrüstungsinvestitionen	+ 11,0 %	+ 3,3 %	- 20,0 %
Bauinvestitionen	+ 0,0 %	+ 2,6 %	- 0,7 %

Die Rezession hat sich bis Ende 2009 auf dem Arbeitsmarkt noch nicht mit voller Wucht ausgewirkt. Im Dezember 2009 gab es in Deutschland rund 3.276.000 Arbeitslose, dieses ist ein Anstieg von 174.000 im Vergleich zum Vorjahr.

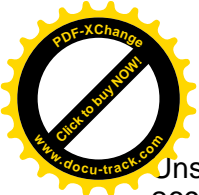
Die Arbeitslosenquote betrug im Dezember 2009 7,8 %, dies sind 0,4% Prozentpunkte mehr, als im Vorjahr.

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. Deutlich negativ bemerkbar machen sich erneut die gestiegenen Energiekosten, welche die Betriebskosten und damit die Gesamtmiete steigen ließen.

## Bewirtschaftung unserer Wohnungen

<sup>1</sup> Zögerliche Belegung- steigende Staatsschulden Herbst 2009, 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

<sup>2</sup> Statistisches Bundesamt Pressemitteilung vom 13. Januar 2010



Unsere Genossenschaft bewirtschaftete zum Bilanzstichtag 31.12.2009 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. 37.000 € erhöht. Im Wesentlichen war dies eine Folge diverser Wohnungsmodernisierungen, mit den damit verbundenen Mieterhöhungen, den um rd. 14.000 € gestiegenen abgerechneten Umlagen und den gesunkenen Erlösschmälerungen.

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 weiterhin 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 29 Wohnungen neu vermietet. Davon waren 11 Vermietungen interne Umzüge innerhalb unseres Bestandes. Im Vorjahr wurden 25 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 20.858,27 € (davon bedingt durch Modernisierungen: 9.854,56 €; Vermietungsschwierigkeiten: 11.003,71€). Im Jahr davor haben die Erlösschmälerungen 25.072,51 € betragen. Auf leer stehende Wohnungen entfielen anteilige Betriebs- und Heizkosten in Höhe von 6.716,90 €.

In den Bestand der Genossenschaft wurden im Jahr 2009 insgesamt rund 1.000.000,- € investiert. Darunter entfallen auf die Instandhaltung unseres Wohnungsbestandes rund 329.000,- €. In dieser Summe sind enthalten:

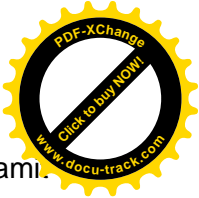
1. Erhaltungsaufwendungen im Rahmen der Baumaßnahme Friedenstr. 122a in Höhe von 95.792,34 € Die angefallenen Kosten am 31.12.2009 betragen 590.007,67 €. Die Gesamtkosten für das Projekt werden bei etwas über 600.000,- € liegen. Im Rahmen dieser Baumaßnahme wurde das Haus energetisch saniert und es wurden Balkone angebaut.
2. Modernisierung von 7 Wohnungen und 4 Bädern (davon 3 barrierefrei), was Instandhaltungskosten in Höhe von 75.935,04 € verursacht hat. Insgesamt verursachten die Modernisierungen Kosten in Höhe von 243.650,56 €. Im Rahmen der Wohnungsmodernisierungen werden die vorhandenen Einrichtungen wie Elektro- und Sanitär-ausstattung, Zimmer- und Etagentüren, Fliesen und Heizanlagen erneuert.
3. Sanierung der Kanäle an den Häusern Palmenstr. 8-12 mit damit verbundenen Kosten in Höhe von etwas über 16.000,- €.
4. Desweiteren wurden diverse Gasthermen und Gasheizkessel erneuert.

### **Bau- und Modernisierungstätigkeiten 2010**

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.

Die Baumaßnahme Friedenstr. 122a wird fertiggestellt. In diesem Zusammenhang wird auch der Garagenhof am Haus Friedenstr. 118 neu gepflastert, mit einer neuen Zufahrt versehen und ein Müllstellplatz errichtet.

An den Häusern Palmenstr. wird ebenfalls ein zentraler Müllstellplatz errichtet und in diesem Zusammenhang wird auch die Erschließung der Häuser umgestaltet. Außerdem wird die Heizungsanlage an diesem Objekt erneuert.



Die Vorplanungen für den letzten Bauabschnitt in der Friedenstr. werden ebenfalls gestartet, damit im Jahr 2011 die Häuser Friedenstr. 120, 128b und 130a saniert werden können.

**Vermögens- und Finanzlage**

Die Bilanzsumme 2009 hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 279.674,44 € auf 10.715.340,29 € 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 664.928,36 € (Hauptsächlich Modernisierung des Hauses Friedenstr 122a + Wohnungsmodernisierungen) und Abschreibungen (im Wesentlichen Abschreibungen auf Wohngebäude) per Saldo um 300.267,33 € vermehrt.

Die Finanzierung der Sachanlagenzugänge erfolgte durch Eigen- und Fremdmittel.

Das Umlaufvermögen hat sich im Wesentlichen durch die Verminderung der flüssigen Mitteln und den Forderungen aus Vermietung um insgesamt 20.592,89 € vermindert.

Das Eigenkapital wurde durch Zuweisung eines Betrages in Höhe von 3.072,04 € aus dem Bilanzgewinn 2008 und 1.660,00 € in die gesetzliche Rücklage gesteigert. Der Jahresüberschuss beträgt 16.551,71 €

Der ausgewiesene Bilanzgewinn beträgt 14.891,71 €

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten veränderten sich im Geschäftsjahr durch die Aufnahme neuer Mittel im Rahmen der Baumaßnahme Friedenstr. 122a in Höhe von 394.775,25 € und geleisteter Tilgungen auf Dauerfinanzierungsmittel in Höhe von 167.110,14 €. Insgesamt vermehrten sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten per Saldo um 227.665,11 €

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

Übersicht der finanziellen Leistungsindikatoren:

Kennzahlen	in	2009	2008	2007	2006	2005	2004	2003	2002
Eigenkapitalquote	%	39,8	40,8	39,5	44,4	44,6	48,6	48,0	51,6
Eigenkapitalrentabilität	%	0,5	4,2	-1,2	-2,2	-5,9	4,0	-6,3	-0,7
Cashflow	T€	381	479	342	197	33	431	-34	179
Durchschnittliche Miete	€/qm	6,01	5,93	5,80	5,78	5,68	5,56	5,31	5,08
Instandhaltungskosten	€/qm	1,85	1,24	1,84	2,56	3,56	1,55	3,70	2,34
Fluktuationsquote	%	10,7	9,2	16,0	8,9	12,0	9,2	12,2	7,4
Leerstandquote	%	2,58	1,85	2,97	2,2	2,95	1,1	0,4	0,4
davon maßnahmebedingt	%	1,85	1,48	1,49	0,74	0,74	0	n.b.	n.b.



## Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2009 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2009	2008
	T€	T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	1.551	1.514
Bestandsveränderungen	17	14
Andere aktivierte Eigenleistungen	3	2
<b>Gesamtleistung</b>	<b>1.571</b>	<b>1.530</b>
Andere betriebliche Erträge	2	8
<b>Betriebsleistung</b>	<b>1.573</b>	<b>1.538</b>
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	709	579
Personalaufwand	164	159
Abschreibungen	365	362
Andere betriebliche Aufwendungen	47	52
Zinsaufwand	224	224
Gewinnunabhängige Steuern	43	43
<b>Aufwendungen für die Betriebsleistung</b>	<b>1.552</b>	<b>1.419</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>21</b>	<b>119</b>
<b>Finanzergebnis</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Neutrales Ergebnis</b>	<b>2</b>	<b>62</b>
<b>Gesamtergebnis vor Ertragssteuern</b>	<b>23</b>	<b>181</b>
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-6	-6
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>17</b>	<b>175</b>

## 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 wird weiterhin ausgebaut. Ein Grundsystem ist installiert, dieses wird noch weiterhin mit Daten und Zahlen überarbeitet und vervollständigt. Die Bestandsaufnahme ist abgeschlossen.

Der Wohnungsbestand setzt sich wie folgt zusammen:

Siedlung Ohligs: 40 Wohneinheiten, davon sind 26 Wohnungen bereits (teil-) modernisiert.

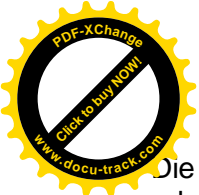
Siedlung Wald: 13 Wohneinheiten, davon ist 2 Wohnungen teilmodernisiert.

Friedenstr. 118-130b: 118 Wohneinheiten, davon sind 92 Wohnungen bereits (teil-) modernisiert.

Siedlung Merscheid: 32 Wohneinheiten, davon sind 24 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 59 Wohnungen saniert werden müssen. Dieses wird voraussichtlich Kosten in Höhe von etwa 1,8 Millionen Euro verursachen.

## Risiken der künftigen Entwicklung:



Die Altersstruktur unserer Mieter ist in den vergangenen Jahren zwar gesunken, ist aber immernoch relativ hoch, was in den kommenden Jahren zu einer höheren Fluktuationsquote führen könnte. 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. Außerdem werden sich die steigenden Energiekosten und städtischen Abgaben in höheren Betriebskosten niederschlagen, was sich negativ auf die Vermietung von nicht energetisch sanierten Häusern auswirken wird.

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 2 und 11 Jahren. Bei den Darlehen mit einer Laufzeit von zwei Jahren endete 2011 die Zinsbindung. Eine Anschlussfinanzierung wird durchgeführt. 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**

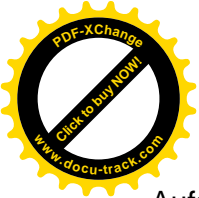
Aus den wirtschaftlichen Daten lässt sich ableiten, dass unser Immobilienbestand auf Grund seines technischen Zustandes und der Gegebenheiten bzw. der Lage voraussichtlich auch künftig nachgefragt wird, so dass die Chancen bestehen, im Rahmen der Entwicklung des Mietenspiegels auch künftig moderate Mietanpassungen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

Durch unsere Investitionen in Modernisierungen und Instandhaltungen in der Größenordnung von 600 T€ in 2008, 1.000 T€ in 2009 und etwa 400 T€ in 2010 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.

### **Zusammensetzung von Vorstand und Aufsichtsrat**

Im Jahr 2009 änderte sich die Zusammensetzung von Vorstand und Aufsichtsrat wie folgt:

Vorstand:  
Keine Änderung



Aufsichtsrat:

H. Jörg Kraft, Vorsitzender (ausgeschieden am 12.06.2009)  
Rainer Witkowski (ausgeschieden am 12.06.2009)  
Michael Grah (Rücktritt per 12.06.2009)  
Oliver Höller, Vorsitzender (am 12.06.2009 von der Mitgliederversammlung gewählt)  
Birgit Bode (am 12.06.2009 von der Mitgliederversammlung gewählt)  
Bert Sperhake (am 12.06.2009 von der Mitgliederversammlung gewählt)

**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, 19. April 2010

GEMEINNÜTZIGE BAUGENOSSENSCHAFT  
„EIGENHEIM“ eG

Der Vorstand:  
Hans-Joachim Fischer, Oliver Slood, Jürgen Ullmann



# **Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2009**

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

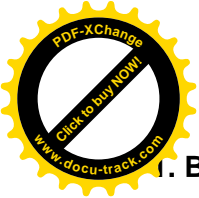
der:

Gemeinnützige Baugenossenschaft

"Eigenheim" eG

Friedenstraße 112

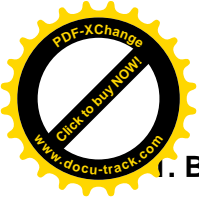
42699 Solingen



## I. Bilanz zum 31. Dezember 2009

Aktivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		6.838,68	11.065,00
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke mit Wohnbauten	10.241.199,66		9.930.300,15
Grundstücke mit anderen Bauten	0,51		0,51
Betriebs- und Geschäftsausstattung	13.704,78		16.922,41
Bauvorbereitungskosten	2.500,00	10.257.404,95	5.688,23
Anlagevermögen insgesamt		10.264.243,63	9.963.976,30
<b>Umlaufvermögen</b>			
Unfertige Leistungen	403.841,85		387.098,09
Andere Vorräte	766,90	404.608,75	894,21
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	9.532,42		14.174,28
Sonstige Vermögensgegenstände	1.111,44	10.643,86	1.691,32
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		35.844,05	67.831,65
<b>Bilanzsumme</b>		10.715.340,29	10.435.665,85





## I. Bilanz zum 31. Dezember 2009

Passivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>Eigenkapital</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	17.250,00		21.272,19
der verbleibenden Mitglieder	<u>338.351,03</u>	355.601,03	332.168,27
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 3.641,47 €			(3.874,54)
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage	436.032,42		434.372,42
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 1.660,00 €			(18.000,00)
Bauerneuerungsrücklage	2.776.143,18		2.776.143,18
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 0,00 €			(140.000,00)
Andere Ergebnisrücklagen	<u>710.676,23</u>	3.922.851,83	707.604,19
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 3.072,04 €			(1.062,28)
<b>Bilanzgewinn</b>			
Jahresüberschuss	16.551,71		174.575,54
Einstellung in Ergebnisrücklagen	<u>1.660,00</u>	14.891,71	158.000,00
Eigenkapital insgesamt		<u>4.293.344,57</u>	<u>4.288.135,79</u>
<b>Rückstellungen</b>			
Steuerrückstellungen	18.133,39		12.125,89
Sonstige Rückstellungen	<u>21.894,04</u>	40.027,43	19.080,81
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.913.159,13		5.685.494,02
Erhaltene Anzahlungen	395.774,80		390.734,81
Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.300,71		2.322,97
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	57.503,07		26.045,20
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>12.260,58</u>	6.381.968,29	11.726,36
davon aus Steuern: 5.198,28 €			(5.093,46)
<b>Bilanzsumme</b>		<u>10.715.340,29</u>	<u>10.435.665,85</u>



## 2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2009

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		1.551.037,77	1.513.845,56
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		16.743,76	13.642,13
Andere aktivierte Eigenleistungen		2.517,32	1.614,24
Sonstige betriebliche Erträge		4.111,60	70.243,38
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		708.939,69	578.503,53
<b>Rohergebnis</b>		<b>865.470,76</b>	<b>1.020.841,78</b>
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	137.575,50		133.477,04
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für			
Altersversorgung und Unterstützung	26.436,09	164.011,59	25.506,60
davon für Altersversorgung: 4.210,32 €			(4.210,32)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände			
des Anlagevermögens und Sachanlagen		364.661,03	361.524,75
Sonstige betriebliche Aufwendungen		47.418,15	52.396,17
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		222,54	382,24
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		223.626,80	224.343,76
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		<b>65.975,73</b>	<b>223.875,70</b>
Steuern vom Einkommen und Ertrag		6.007,50	6.105,51
Sonstige Steuern		43.416,52	43.194,20
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>16.551,71</b>	<b>174.575,54</b>
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in			
Ergebnisrücklagen		1.660,00	158.000,00
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>14.891,71</b>	<b>16.575,54</b>



# **3. Anhang des Jahresabschlusses 2009**

der:

Gemeinnützige Baugenossenschaft

"Eigenheim" eG

Friedenstraße 112

42699 Solingen



## A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss 2009 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 2008 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. Durch die umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen an den Häusern Friedenstr. 118, 120, 122 und 122a wurde die Restnutzungsdauer der Gebäude um 20 Jahre auf 40 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 2009 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 2008 sind laut einem Beschluss der 79. ordentlichen Mitgliederversammlung den "Anderen Ergebnisrücklagen" 3.072,04 € zugeführt worden.

## **Jahresüberschuss 2009/Bilanzgewinn 2009**

Vom Jahresüberschuss in Höhe von 16.551,71 € wurden Beträge von 1.660,00 € der gesetzlichen Rücklage zugeführt. Der ausgewiesene Bilanzgewinn beträgt 14.891,71 €.

## **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-/ Herstellungskosten	Zugänge	Umbuchungen (+/-)	Abschreibungen (kumulierte)	Buchwert am 31.12.2009	Abschreibungen des Geschäftsjahres
	€	€	€	€	€	€
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	36.047,63	1.187,68	0,00	30.396,63	6.838,68	5.414,00
<b>Sachanlagen</b>						
Grundstücke mit Wohnbauten	14.792.565,98	660.068,49	5.688,23	5.217.123,04	10.241.199,66	354.857,21
Grundstücke mit anderen Bauten	3.067,75	0,00	0,00	3.067,24	0,51	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	93.716,82	1.172,19	0,00	81.184,23	13.704,78	4.389,82
Bauvorbereitungskosten	5.688,23	2.500,00	-5.688,23	0,00	2.500,00	0,00
	14.895.038,78	663.740,68	0,00	5.301.374,51	10.257.404,95	359.247,03
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	14.931.086,41	664.928,36	0,00	5.331.771,14	10.264.243,63	364.661,03



2. In der Position "Unfertige Leistungen sind 403.841,85 € (Vorjahr 387.098,09 €) 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 €
Rückst. Körperschaftsst. + Solizuschlag für Dividende 2009	6.007,50 €

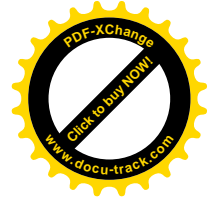
5. In den "Sonstigen Rückstellungen" sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

Rückstellung für Steuererklärungen	5.400,00 €
Rückstellung für Prüfungsgebühren	10.000,00 €
Rückstellung für Beiträge an die Berufsgenossenschaft	900,00 €
Rückstellung für eigene Jahresabschlusskosten	5.594,04 €

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:

<b>Forderungen</b>	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Forderungen aus Vermietung	4.366,98	6.131,43
Gesamtbetrag	4.366,98	6.131,43

Außerordentlichen sowie wesentliche periodenfremde Erträge und Aufwendungen sind keine 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				
		Restlaufzeit			gesichert	
		bis zu 1 Jahr €	zwischen 1 und 5 Jahre €	über 5 Jahre €	€	Art der Sicherheit
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.913.159,13 (5.685.494,02)	191.622,63 (171.442,04)	1.151.477,54 (1.041.185,18)	4.570.058,96 (4.472.866,80)	5.913.159,13 (5.685.494,02)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	395.774,80 (390.734,81)	395.774,80 (390.734,81)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.300,71 (2.322,97)	3.300,71 (2.322,97)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	57.303,07 (26.045,20)	49.374,40 (19.860,38)	8.128,67 (6.184,82)			
Sonstige Verbindlichkeiten	12.260,58 (11.726,36)	12.260,58 (11.726,36)				
Gesamtbetrag	6.381.968,29 (6.116.323,36)	652.333,12 (596.086,56)	1.159.606,21 (1.047.370,00)	4.570.058,96 (4.472.866,80)	6.381.968,29 (5.685.494,02)	





## 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	436.032,42 €
Bauerneuerungsrücklage	2.776.143,18 €
andere Ergebnisrücklagen	710.676,23 €

### 5. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer

	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 2009	438
Zugang 2009	28
Abgang 2009	26
Ende 2009	440

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um 6.182,76 €

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um 1.000,00 €

Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf 220.000,00 €

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 (ausgeschieden am 12.06.2009)  
Michael Grah, Steuerberater (Rücktritt per 12.06.2009)  
Rainer Witkowski, Elektriker (ausgeschieden am 12.06.2009)  
Oliver Höller (Vorsitzender), Industriemeister (seit dem 12.06.2009)  
Birgit Bode, Krankenschwester (seit dem 12.06.2009)  
Bert Spermhake, Außendienstmitarbeiter (seit dem 12.06.2009)

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

Solingen, den 03. Mai 2010

(Der Vorstand)

# **Gemeinnützige Baugenossenschaft**

## **"Eigenheim" eG**

---

---

---