



Lagebericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2010

Gesamtwirtschaftliche Entwicklung 2010¹²

Die Erholung der Weltwirtschaft hat sich im Verlauf des Jahres 2010 verlangsamt. Der stürmische Wiederaufschwung des Welthandels aus dem Winterhalbjahr hat nach und nach an Tempo eingebüßt. In den USA und in Japan verlor die Konjunktur nach einer starken Expansion im Winterhalbjahr schon im Frühjahr deutlich an Fahrt. Die durch die Finanzkrise offen gelegten strukturellen Probleme sind noch nicht überwunden und in den USA ist die Verschuldung der privaten Haushalte nach wie vor hoch. Der Immobiliensektor ist stark geschrumpft, und auch der Finanzsektor hat sich noch nicht vollständig erholt. Aufgrund der drastisch verschlechterten Haushaltslage sieht sich die Finanzpolitik in den meisten fortgeschrittenen Volkswirtschaften inzwischen gezwungen auf einen Konsolidierungskurs umzuschwenken.

In wichtigen Schwellenländern hingegen ist die wirtschaftliche Erholung bereits so weit fortgeschritten, dass die Wirtschaftspolitik inzwischen bemüht ist, eine konjunkturelle Überhitzung zu verhindern.

Auch für den Euro-Raum bleibt die Erholung verhalten, vor allem aufgrund der dämpfenden Wirkungen der ausgeprägten restriktiven Finanzpolitik. Die Konjunktur wird sich in den Ländern des Euroraums weiterhin heterogen entwickeln. Es besteht aber die Gefahr, dass die Produktion in den Ländern der Peripherie erneut bzw. weiterhin schrumpft, da hier die fiskalischen Impulse deutlich restriktiver sind und angesichts der zum Teil noch sehr schwachen preislichen Wettbewerbsfähigkeit weitere Reformen anstehen, die zunächst zu einem Rückgang der verfügbaren Einkommen führen. Auch ist die Schulden- und Vertrauenskrise einiger Staaten im Euroraum keineswegs ausgestanden. Eine Zuspitzung mit generell höheren Risikoprämien für Anleihen im Euroraum oder gar einer Inanspruchnahme des Europäischen Finanzstabilisierungsmechanismus durch weitere Schuldnerländer würde sich negativ auswirken.

Daten (2010 /2011 geschätzt)	2008	2009	2010	2011
Bruttoinlandsprodukt	+ 0,4 %	- 4,1 %	+ 1,6 %	+ 1,3 %
Verbraucherpreise	+ 3,3 %	+ 0,3 %	+ 1,4 %	+ 1,3 %
Arbeitslosenquote	7,4 %	9,5 %	10,1 %	10,1 %

Die deutsche Wirtschaft befindet sich im Aufschwung. Sie ist auf gutem Weg, den krisenbedingten Produktionseinbruch wettzumachen. Die Expansion wird nicht mehr allein von einem Anstieg der Exporte getrieben, vielmehr ist auch die Binnenkonjunktur angesprungen, sowohl die privaten Konsumausgaben als auch die Unternehmensinvestitionen legten spürbar zu. Die Prognosen gehen davon aus, dass sich die konjunkturelle Erholung im Jahr 2011 zwar fortsetzt, das Tempo allerdings spürbar geringer sein wird. Das Expansionstempo wird maßgeblich von der Inlandsnachfrage bestimmt werden. Beim privaten Konsum bahnt sich hingegen eine Wende an, wodurch erstmals seit mehreren Jahren mit einem spürbaren Anstieg zu rechnen ist.

Für die Prognose bestehen beträchtliche Risiken. Die Wahrscheinlichkeit ist keineswegs gering, dass die USA erneut in eine Rezession geraten. Zudem könnte es in China als Folge von Übersteigerungen an dortigen Immobilienmärkten zu einer massiven Korrektur kommen. Beides hätte negative Auswirkungen auf die deutsche Konjunktur.

¹ Deutschland im Aufschwung – Wirtschaftspolitik vor wichtigen Entscheidungen, 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



Daten preisbereinigt	2008	2009	2010
Bruttoinlandsprodukt	+ 1,0 %	- 4,7 %	+ 3,6 %
Private Konsumausgaben	+ 0,7 %	- 0,2 %	+ 0,5 %
Konsumausgaben des Staates	+ 2,3 %	+ 2,9 %	+ 2,2 %
Ausrüstungsinvestitionen	+ 3,5 %	- 22,6 %	+ 9,4 %
Bauinvestitionen	+ 1,2 %	- 1,5 %	+ 2,8 %

Nach dem Rückgang der Arbeitslosigkeit bis Ende 2010, rechnen die Prognosen für 2011 im Jahresdurchschnitt mit einer durchschnittlichen Arbeitslosenzahl unter 3 Mio.. Im Dezember 2010 gab es in Deutschland rund 3.016.000 Arbeitslose, dieses ist ein Rückgang von 260.000 im Vergleich zum Vorjahr. Die Arbeitslosenquote betrug im Dezember 2010 7,2 %, dies sind 0,6 Prozentpunkte weniger, als im Vorjahr.

Der Aufschwung hinterließ nur geringe Spuren bei der Vermietung. Die Vermietungssituation hat sich weiter 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 die gestiegenen Energie- und Betriebskosten, welche die Gesamtmiete steigen ließen.

Bewirtschaftung unserer Wohnungen

Unsere Genossenschaft bewirtschaftete zum Bilanzstichtag 31.12.2010 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. 33.000 € erhöht. Im Wesentlichen war dies eine Folge der Sanierung des Hauses Friedenstr. 122a und diverser Wohnungsmodernisierungen, mit den damit verbundenen Mieterhöhungen, den um fast 16.000 € gestiegenen abgerechneten Umlagen und den gesunkenen Erlösschmälerungen.

Während die Branche über Wohnungsleerstand klagt, musste unsere Genossenschaft meistens nur kurzfristigen Leerstand wegen Vermietungsschwierigkeiten verzeichnen. Die Nachfrage nach Wohnraum ist im Vergleich zum vorherigen Jahr weiterhin gestiegen. Insbesondere die Nachfrage nach energetisch sanierten Objekten mit kleinen Wohnungen ist deutlich gestiegen.

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 4 Vermietungen interne Umzüge innerhalb unseres Bestandes. Im Vorjahr wurden ebenfalls 29 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 16.961,27 € (davon bedingt durch barrierefreien Umbau der Häuser Friedenstr. 128b/130a: 3.197,70 €, Modernisierungen: 9.721,13 €, Vermietungsschwierigkeiten: 4.042,44 €). Im Jahr davor haben die Erlösschmälerungen 20.858,27 € betragen. Auf leer stehende Wohnungen entfielen anteilige Betriebs- und Heizkosten in Höhe von 6.123,63 €.

In den Bestand der Genossenschaft wurde im Jahr 2010 etwas über 500.000,- € investiert. Darunter entfallen auf die Instandhaltung unseres Wohnungsbestandes rund 288.000,- €. In dieser Summe sind enthalten:



1. Erhaltungsaufwendungen im Rahmen der Baumaßnahme Friedenstr. 122a in Höhe von 1.972,91 €. Die Gesamtkosten für das Projekt liegen bei 641.445,65,- €. Im Rahmen dieser Baumaßnahme wurde das Haus energetisch saniert und es wurden Balkone angebaut.
2. Modernisierung von 6 Wohnungen und 6 Bädern (davon 4 barrierefrei), was Instandhaltungskosten in Höhe von 91.070,41 € verursacht hat. Insgesamt verursachten die Modernisierungen Kosten in Höhe von 246.320,66 €. Im Rahmen der Wohnungsmodernisierungen werden die vorhandenen Einrichtungen wie Elektro- und Sanitärausstattung, Zimmer- und Etagentüren, teilweise Fenster, Fliesen und Heizanlagen erneuert.
3. In der Siedlung Palmenstr. wurden die Keller isoliert, eine neue Gartenmauer inkl. zentralem Müllstellplatz und neuen Hauszugängen gebaut und die Heizanlage wurde auf eine moderne Brennwerttechnik umgerüstet. Die Gesamtkosten der Maßnahme lagen bei 94.881,81 € und sind komplett den Erhaltungsaufwendungen zuzuordnen.
4. Neugestaltung des Garagenhofes an der Friedenstr. 118, inkl. neuem Müllstellplatz und Anstrich des Garagen. Die Erhaltungsaufwendungen hierfür lagen bei 7.563,27 €. Die Kosten zum 31.12.2010 lagen bei 21.483,07 €. Die Gesamtkosten werden ca. 45.000,- € betragen.
5. Desweiteren wurden diverse Gasthermen und Gasheizkessel erneuert.

Bau- und Modernisierungstätigkeiten 2011

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 Wasserzweischenschaltern vorgesehen. Falls der Zugang der Wohnungen es möglich macht, werden entsprechende Wohnungen barrierefrei umgebaut.

Die Baumaßnahme Friedenstr. 120, 128b+130a wird durchgeführt. Bei diesem letzten Bauabschnitt in der Siedlung Friedenstr. werden die Häuser energetisch saniert und es werden Balkone angebaut. Außerdem werden die Häuser 128b+130a barrierefrei erschlossen und zwei Wohnungen werden barrierefrei umgebaut. Die Gesamtkosten des Bauabschnitts werden bei rund 1.200.000,- € liegen.

Als weitere kleine Maßnahmen sollen die restlichen Garagen in der Friedenstr. neu gestrichen werden, am Haus Dunkelberger Str. 1 wird der Keller abgedichtet und die Fassade neu gestrichen und das Haus Schwanenstr. 43 erhält eine neue Heizungsanlage.

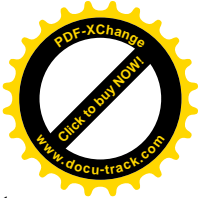
Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme 2010 hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 39.742,09 € auf 10.675.598,20 € verringert. Dabei bilden die Sachanlagen - im Wesentlichen Grundstücke mit Wohnbauten - auf der Aktivseite die größte Bilanzposition. Das Anlagevermögen hat sich bei Zugängen in Höhe von 248.239,79 € (Hauptsächlich Modernisierung des Hauses Friedenstr 122a + Wohnungsmodernisierungen) und Abschreibungen in Höhe von 395.582,70 € (im Wesentlichen Abschreibungen auf Wohngebäude) per Saldo um 147.342,91 € verringert.

Die Finanzierung der Sachanlagenzugänge erfolgte durch Eigen- und Fremdmittel.

Das Umlaufvermögen hat sich im Wesentlichen durch die Vermehrung der flüssigen Mittel und der sonstigen Vermögensgegenstände (Teilschulderlass der KfW) um insgesamt 107.600,82 € vermehrt, obwohl die Forderungen aus Vermietung gestiegen sind.

Das Eigenkapital wurde durch Zuweisung eines Betrages in Höhe von 1.604,98 € aus dem Bilanzgewinn 2009, durch die Einstellung von 38.000,00 € in die Bauerneuerungsrücklage



und 6.000,00 € in die gesetzliche Rücklage gesteigert. Der Jahresüberschuss beträgt 58.962,14 €

Der ausgewiesene Bilanzgewinn beträgt 14.962,14 €

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten veränderten sich im Geschäftsjahr durch die Aufnahme neuer Mittel im Rahmen der Baumaßnahme Friedenstr. 122a in Höhe von 100.000,00 € und geleisteter Tilgungen auf Dauerfinanzierungsmittel in Höhe von 191.622,55 €. Stichtags bezogen besteht noch eine Verbindlichkeit gegenüber der WFA in Höhe von 4.263,96 €, da die Rate für die Annuität für das zweite Halbjahr 2010 erst im Januar 2011 eingezogen wurde. Insgesamt verringerten sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten per Saldo um 87.358,59 €

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

Übersicht der finanziellen Leistungsindikatoren:

Kennzahlen	in	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004	2003
Eigenkapitalquote	%	40,5	39,8	40,8	39,5	44,4	44,6	48,6	48,0
Eigenkapitalrentabilität	%	1,4	0,5	4,2	-1,2	-2,2	-5,9	4,0	-6,3
Cashflow	T€	437	382	479	342	197	33	431	-34
Durchschnittliche Miete	€/qm	6,06	6,01	5,93	5,80	5,78	5,68	5,56	5,31
Instandhaltungskosten	€/qm	1,68	1,88	1,24	1,84	2,56	3,56	1,55	3,70
Fluktuationsquote	%	10,7	10,7	9,2	16,0	8,9	12,0	9,2	12,2
Leerstandquote	%	0,74	2,60	2,97	2,2	2,95	1,1	0,4	0,4
davon maßnahmebedingt	%	0,74	1,48	1,49	0,74	0,74	0	n.b.	n.b.

Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2010 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2010	2009
	T€	T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	1.584	1.551
Bestandsveränderungen	-7	17
Andere aktivierte Eigenleistungen	0	3
Gesamtleistung	1.577	1.571
Andere betriebliche Erträge	1	2
Betriebsleistung	1.578	1.573
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	662	709
Personalaufwand	167	164
Abschreibungen	396	365
Andere betriebliche Aufwendungen	47	47
Zinsaufwand	225	224
Gewinnunabhängige Steuern	43	43
Aufwendungen für die Betriebsleistung	1.540	1.552
Betriebsergebnis	37	21
Finanzergebnis	0	0
Neutrales Ergebnis	22	2
Gesamtergebnis vor Ertragssteuern	59	23
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0	-6
Jahresüberschuss	59	17



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 28 Wohnungen bereits (teil-) modernisiert.

Siedlung Wald: 13 Wohneinheiten, davon ist 3 Wohnungen teilmodernisiert.

Friedenstr. 118-130b: 118 Wohneinheiten, davon sind 96 Wohnungen bereits (teil-) modernisiert.

Siedlung Merscheid: 32 Wohneinheiten, davon sind 25 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 51 Wohnungen saniert werden müssen. Dieses wird voraussichtlich Kosten in Höhe von etwa 1,5 Millionen Euro verursachen.

Risiken der künftigen Entwicklung:

Die Altersstruktur unserer Mieter ist in den vergangenen Jahren zwar gesunken, ist aber immer noch 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, kann 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.

Bestandgefährdende 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 10 Jahren. Bei den Darlehen mit einer Laufzeit von einem Jahr endet 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 1.000 T€ in 2009, 500 T€ in 2010 und etwa 1.600 T€ in 2011 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 2010 änderte sich die Zusammensetzung von Vorstand und Aufsichtsrat wie folgt:

Vorstand:

Jürgen Ullmann (ausgeschieden am 30.06.2010)

Renate Reddmann (seit 01.07.2010)

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, im Mai 2011

GEMEINNÜTZIGE BAUGENOSSENSCHAFT
„EIGENHEIM“ eG

Der Vorstand:

Hans-Joachim Fischer, Renate Reddmann, Oliver Sloat



In der Geschäftsstelle erhältlich:

KinderFinder

Hilft Leben retten in Dunkelheit und Rauch!



Hier wohnt:

DE Kinderfinder hilft Leben retten in Dunkelheit und Rauch!

Der Kinderfinder ist auf einer reflektierenden Folie gedruckt und leuchtet in der Dunkelheit auf, wenn er angestrahlt wird. So dient er dem Feuerwehrmann im Notfall als Orientierungshilfe. Deshalb ist es wichtig, die Gebrauchsanleitung zu beachten:

1. Schreibe Deinen Namen deutlich lesbar in das vorgesehene Feld – so weiß der Feuerwehrmann wie Du heißt und kann Dich ansprechen bzw. rufen.
2. Löse den Aufkleber von der Trägerfolie und klebe ihn in Augenhöhe auf die Außenseite Deiner Zimmertür – fertig! Die Klebeschicht des Aufklebers ist leicht haftend und beschädigt nicht die Klebeflächen.

GB Kinderfinder helps save lives when it's dark and smoky!

The Kinderfinder is printed on a reflective film that glows in the dark when illuminated by a beam of light. In an emergency it acts as a guide for the firefighter. Therefore it is important to follow these instructions:

1. Write your name legibly on the line - so that the fireman knows your name and can look for you.
2. Carefully remove the sticker from its backing and place it at eye level on the outside of your door - that's it! The adhesive layer of the sticker is soft-tacking and will not damage the door.

GR Ο παιδοανιχνευτής βοηθάει να σώζονται ζωές στο σκοτάδι και σε καπνιά! Ο παιδοανιχνευτής εκτυπώνεται πάνω σε μια ανακλαστική μεμβράνη και φωτίζει στο σκοτάδι, εάν φωταγωγηθεί. Έτσι χρησιμεύει στον πυροσβέστη σε περίπτωση κινδύνου ως βοήθημα προσανατολισμού. Για αυτό το λόγο είναι σημαντικό να λάβετε υπόψη τις οδηγίες χρήσεως: 1. Γράψτε ευανάγνωστα το όνομά σου στο προβλεπόμενο πεδίο – έτσι ξέρει ο πυροσβέστης πως λέγεσαι και μπορεί να σε μιλήσει ή να σε φωνάξει. 2. Βγάλε το αυτοκόλλητο από την φέρουσα μεμβράνη και κόλλησέ το στο ύψος των ματιών στην εξωτερική πλευρά της πόρτας του δωματίου σου – τέλειωσε! Το κολλητικό στρώμα του αυτοκόλλητου προσκολλάει ελαφρώς και δεν προκαλεί φθορές πάνω στις κολλητικές επιφάνειες.

Feuerwehr-Notruf: 112



Eine Initiative der Arbeitsgemeinschaft der Solinger Wohnungsbaugenossenschaften und der Gruppe 112

TR Çocuk bulucu, karanlıkta ve duman- da hayat kurtarmaya yardımcı olmaktadır!

Çocuk bulucu yansıtıcı bir folyo üzerine basılmıştır ve üzerine ışık tutulduğunda karanlıkta parlamaktadır. Böylelikle bu Çocuk Bulucu acil durumlarda itfaiyecilere yön bulmada yardımcı olmaktadır. Bu nedenle kullanım kılavuzuna dikkat edilmesi önemlidir: 1. Adını net olarak okunacak şekilde bunun için ön görülmüş olan haneye yaz – böylelikle itfaiyeci senin adını bilecek ve sana bu şekilde hitap edip, seni çağırabilecektir. 2. Yapışkan parçayı taşıyıcı folyo dan çıkart ve odanın dış kapısına göz hizasında yapıştır – Tamam! Yapışkan parçanın yapışkan tabakası hafifçe tutmaktadır ve yapıştırma yüzeylerine zarar vermemektedir.

IT Il trova-bambini aiuta a salvare la vita nell'oscurità e nel fumo!

Il trova-bambini è stampato su un foglio riflettente e s'illumina nell'oscurità quando viene illuminato. In questo modo serve al vigile del fuoco come aiuto di orientamento in caso di emergenza. Perciò è importante osservare le istruzioni d'uso: 1° Scrivi il tuo nome leggibilmente chiaro nel campo previsto – così il vigile del fuoco sa come ti chiami e può parlarti e/o chiamarti. 2° Stacca l'adesivo dal foglio portante e incollalo in altezza degli occhi sul lato esterno della porta della tua camera – finito! Lo strato di colla dell'adesivo s'incolla leggermente e non danneggia le superfici d'attacco.

RU Искатель детей служит спасению жизни в темноте и дыму!

Искатель детей напечатан на светоотражающей фольге и светится в темноте при попадании на него света. Таким образом, он служит пожарному в случае опасности в качестве ориентира. Поэтому важно соблюдать руководство по эксплуатации: 1. Напиши разборчиво свое имя в предусмотренном для этого поле - таким образом, пожарный может узнать, как тебя зовут, и может обратиться к тебе или позвать тебя. 2. Отдели наклейку от фольги и наклейте ее на уровне глаз на внешней стороне двери твоей комнаты – и на этом все! Слой клея наклейки легко прилипает и не повреждает поверхности.



Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2010

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

der:

Gemeinnützige Baugenossenschaft
"Eigenheim" eG
Friedenstraße 112
42699 Solingen



1. Bilanz zum 31. Dezember 2010

Aktivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		10.841,09	6.838,68
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	10.075.221,18		10.241.199,66
Grundstücke mit anderen Bauten	0,51		0,51
Betriebs- und Geschäftsausstattung	17.671,91		13.704,78
Bauvorbereitungskosten	13.166,03	10.106.059,63	2.500,00
Anlagevermögen insgesamt		<u>10.116.900,72</u>	<u>10.257.404,95</u>
Umlaufvermögen			
Unfertige Leistungen	396.358,78		403.841,85
Andere Vorräte	2.926,73	399.285,51	766,90
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	15.766,54		9.532,42
Sonstige Vermögensgegenstände	17.500,00	33.266,54	1.111,44
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		126.145,43	35.844,05
Bilanzsumme		<u><u>10.675.598,20</u></u>	<u><u>10.715.340,29</u></u>



1. Bilanz zum 31. Dezember 2010

Passivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	16.500,00		17.250,00
der verbleibenden Mitglieder	<u>348.572,90</u>	365.072,90	338.351,03
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 7.677,10 €			(3.641,47)
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	442.032,42		436.032,42
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 6.000,00 €			(1.660,00)
Bauerneuerungsrücklage	2.814.143,18		2.776.143,18
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 38.000,00 €			(0,00)
Andere Ergebnisrücklagen	<u>712.281,21</u>	3.968.456,81	710.676,23
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 1.604,98 €			(3.072,04)
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	58.962,14		16.551,71
Einstellung in Ergebnisrücklagen	<u>44.000,00</u>	14.962,14	1.660,00
Eigenkapital insgesamt		<u>4.348.491,85</u>	<u>4.293.344,57</u>
Rückstellungen			
Steuerrückstellungen	6.007,50		18.133,39
Sonstige Rückstellungen	<u>19.415,04</u>	25.422,54	21.894,04
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.825.800,54		5.913.159,13
Erhaltene Anzahlungen	408.120,36		395.744,80
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.576,09		3.300,71
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	51.273,42		57.503,07
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>13.913,40</u>	6.301.683,81	12.260,58
davon aus Steuern: 5.198,28 €			(5.198,28)
Bilanzsumme		<u>10.675.598,20</u>	<u>10.715.340,29</u>



2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2010

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		1.584.061,85	1.551.037,77
Verminderung (-) Erhöhung (+) des Bestandes an unfertigen Leistungen		- 7.483,07	+ 16.743,76
Andere aktivierte Eigenleistungen		0,00	2.517,32
Sonstige betriebliche Erträge		22.529,56	4.111,60
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		662.448,92	708.939,69
Rohergebnis		936.659,42	865.470,76
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	139.671,35		137.575,50
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	27.418,66	167.090,01	26.436,09
davon für Altersversorgung: 4.210,32 €			(4.210,32)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		395.582,70	364.661,03
Sonstige betriebliche Aufwendungen		46.913,68	47.418,15
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		199,67	222,54
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		224.894,82	223.626,80
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		102.377,88	65.975,73
Steuern vom Einkommen und Ertrag		- 0,78	6.007,50
Sonstige Steuern		43.416,52	43.416,52
Jahresüberschuss		58.962,14	16.551,71
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in			
Ergebnisrücklagen		44.000,00	1.660,00
Bilanzgewinn		14.962,14	14.891,71



3. Anhang des Jahresabschlusses 2010

der:

Gemeinnützige Baugenossenschaft

"Eigenheim" eG

Friedenstraße 112

42699 Solingen



A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss 2010 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzmodernisierungsgesetzes (BilMoG) aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht der Verordnung für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (Formblatt VO), wobei für die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung das Gesamtkostenverfahren Anwendung findet.

In der Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung ergaben sich keine Veränderungen. Eine Vergleichbarkeit mit den Vorjahreszahlen ist aufgrund der BilMoG-Umstellung nicht 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:

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 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 2010 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 2009 sind laut einem Beschluss der 80. ordentlichen Mitgliederversammlung den "Anderen Ergebnisrücklagen" 1.604,98 € zugeführt worden.

Jahresüberschuss 2010/Bilanzgewinn 2010

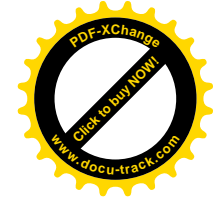
Vom Jahresüberschuss in Höhe von 58.962,14 € wurden Beträge von 6.000,00 € der gesetzlichen Rücklage und 38.000,00 € der Bauerneuerungsrücklage zugeführt. Der ausgewiesene Bilanzgewinn beträgt 14.962,14 €.

Rückstellungen

Für ungewisse Verbindlichkeiten wurden Rückstellungen gemäß § 249 HGB gebildet. Sie wurden in Höhe des nach vernünftigen kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt.

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag passiviert.



I. Bilanz

1. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Zugänge	Umbuchungen (+/-)	Abschreibungen (kumulierte)	Buchwert am 31.12.2010	Abschreibungen des Geschäftsjahres
	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	37.235,31	10.424,41	0,00	36.818,63	10.841,09	6.422,00
Sachanlagen						
Grundstücke mit Wohnbauten	15.458.322,70	219.768,67	0,00	5.602.870,19	10.075.221,18	385.747,15
Grundstücke mit anderen Bauten	3.067,75	0,00	0,00	3.067,24	0,51	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	94.889,01	7.380,68	0,00	84.597,78	17.671,91	3.413,55
Bauvorbereitungskosten	2.500,00	10.666,03	0,00	0,00	13.166,03	0,00
	15.558.779,46	237.815,38	0,00	5.690.535,21	10.106.059,63	389.170,70
Anlagevermögen insgesamt	15.596.014,77	248.239,79	0,00	5.727.353,84	10.116.900,72	395.582,70



2. In der Position "Unfertige Leistungen sind 396.358,78 € (Vorjahr 403.841,85 €) 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 2009 6.007,50 €

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 5.715,04 €

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:

Forderungen	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Forderungen aus Vermietung	4.436,65	4.366,98
Gesamtbetrag	4.436,65	4.366,98

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	5.825.800,54 (5.913.159,13)	204.737,19 (191.622,63)	1.212.284,90 (1.151.477,54)	4.408.778,45 (4.570.058,96)	5.825.800,54 (5.913.159,13)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	408.120,36 (395.744,80)	408.120,36 (395.744,80)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.576,09 (3.300,71)	2.576,09 (3.300,71)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	51.273,42 (57.503,07)	49.329,57 (49.374,40)	1.943,85 (8.128,67)			
Sonstige Verbindlichkeiten	13.913,40 (12.260,58)	13.913,40 (12.260,58)				
Gesamtbetrag	6.301.683,81 (6.381.968,29)	678.676,61 (652.303,12)	1.214.228,75 (1.159.606,21)	4.408.778,45 (4.570.058,96)	5.825.800,54 (5.913.159,13)	



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	442.032,42 €
Bauerneuerungsrücklage	2.814.143,18 €
andere Ergebnisrücklagen	712.281,21 €

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

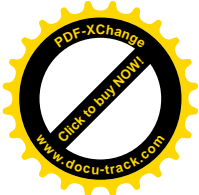
Anfang 2010	440
Zugang 2010	26
Abgang 2010	24
Ende 2010	442

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um 10.221,87 €

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

Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf 221.000,00 €

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



8. Organe der Genossenschaft

Vorstand:

Oliver Sloot (geschäftsführend), Bauingenieur
Hans-Joachim Fischer, Selbständiger Malermeister
Jürgen Ullmann, Pensionär (ausgeschieden am 30.06.2010)
Renate Reddmann, Kauffrau der Immobilienwirtschaft (seit dem 01.07.2010)

Aufsichtsrat:

Oliver Höller (Vorsitzender), Industriemeister
Birgit Bode, Krankenschwester
Bert Sperhake, Außendienstmitarbeiter

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

Gewinnvorschlag des Vorstandes

Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn 2010 in Höhe von 14.962,14 € zur Ausschüttung der höchstzulässigen Dividende zu verwenden und den verbleibenden Restbetrag den „Anderen Ergebnismrücklagen“ zuzuführen. Die Dividende soll am 30. Juni 2011 ausgezahlt werden.

Der Vorstand:

Fischer, Reddmann, Sloot