

Lagebericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2011

Gesamtwirtschaftliche Entwicklung 2011¹²

Neben der Naturkatastrophe in Japan und den Revolutionen im arabischen Raum, war die noch nicht überwundene Staatsschuldenkrise in Europa und auch (unter anderen Rahmenbedingungen) in den USA der größte Einflussfaktor auf die weltwirtschaftliche Entwicklung im Jahr 2011. Der weltweite Vertrauenseinbruch setzte im Juli ein, als zeitgleich in den USA um die Ausweitung der Obergrenze für öffentliche Schulden und in der Europäischen Union um ein neues Hilfspaket für Griechenland sowie eine Reform des Rettungsfonds gerungen wurde. Die diesseits und jenseits des Atlantiks präsentierten Ergebnisse wurden an den Märkten nicht als Lösung der Schuldenprobleme aufgefasst und konnten den Vertrauensverlust nicht aufhalten. Was die Wirtschaft in den fortgeschrittenen Volkswirtschaften in der zweiten Jahreshälfte 2011 und im nächsten Jahr stützt, sind weiterhin expansive Geldpolitik sowie die hohe, wiewohl abgeschwächte Wachstumsdynamik in den Schwellenländern Asiens, aber auch Lateinamerikas und Mittel- und Osteuropa.

Die Staatsfinanzen im Euroraum sind durch die Finanzkrise massiv in Mitleidenschaft gezogen worden. Etwa die Hälfte des Anstiegs der Defizitquote seit 2007 war auf Maßnahmen zur Stützung der Konjunktur und Aufwendungen zur Stabilisierung des Finanzsektors zurückzuführen. Die andere Hälfte reflektiert Einnahmeausfälle und Ausgabenzuwächse, die Folge des konjunkturellen Einbruchs waren. Es kann nicht davon ausgegangen werden, dass diese Defizite im Zuge eines Aufschwungs quasi automatisch wieder verschwinden. Ursächlich für diese Annahme ist, dass die Rezession in einer Reihe von Ländern mit strukturellen Umbrüchen, insbesondere im Immobilienmarkt und im Bankensektor, einherging, die das Produktionspotenzial gesenkt haben dürften und wohl auch das Potenzialwachstum auf längere Zeit drücken werden. Hinzu kommt die Belastung durch den Schuldendienst, der infolge des höheren Schuldenstandes und wegen gestiegener Risikoprämien zunimmt.

Daten (2011 /2012 geschätzt)	2009	2010	2011	2012
Bruttoinlandsprodukt	- 4,1 %	+ 1,8 %	+ 1,5 %	+ 0,4 %
Verbraucherpreise	+ 0,3 %	+ 1,6 %	+ 2,5 %	+ 1,5 %
Arbeitslosenquote	9,5 %	10,1 %	10,0 %	10,3 %

Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2011 wieder kräftig gewachsen. Im Jahresverlauf wurde das Vorkrisenniveau des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts wieder überschritten. Dieser wirtschaftliche Aufschwung fand hauptsächlich im ersten Halbjahr statt. Die Wachstumsimpulse kamen 2011 vor allem aus dem Inland. Insbesondere die privaten Konsumausgaben erwiesen sich als Stütze der wirtschaftlichen Entwicklung. Daneben war das Jahr 2011 wiederum geprägt von einer kräftigen Investitionsdynamik, während der Außenhandel einen geringeren Anteil am BIP-Wachstum hatte. Für die Prognose bestehen nach wie vor beträchtliche Risiken, wobei das größte Risiko in einer weiteren Zuspitzung der Schulden- und Vertrauenskrise gesehen wird, bei der das europäische Finanzsystem erneut ins Wanken geriete. Hier ist insbesondere relevant, dass sich viele Staaten eine Rekapitalisierung der nationalen Banken wohl nicht mehr leisten könnten, da die öffentlichen Haushalte bereits sehr stark angespannt sind. Die Bankenkrise im Euroraum würde angesichts der Vernetzung im Finanzsektor vermutlich auf andere Länder übergreifen und hätte gravierende Konsequenzen für die Wirtschaft in Deutschland.

Daten preisbereinigt	2009	2010	2011
Bruttoinlandsprodukt	- 5,1 %	+ 3,7 %	+ 3,0 %
Private Konsumausgaben	- 0,1 %	+ 0,6 %	+ 1,5 %
Konsumausgaben des Staates	+ 3,3 %	+ 1,7 %	+ 1,4 %
Ausrüstungsinvestitionen	- 22,8 %	+ 10,5 %	+ 7,6 %
Bauinvestitionen	- 3,0 %	+ 2,2 %	+ 5,8 %

¹ Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose: Europäische Schuldenkrise belastet deutsche Konjunktur Herbst 2011

² Statistisches Bundesamt

Die Arbeitslosenquote ist weiter gesunken. Im Dezember 2011 gab es in Deutschland rund 2.780.000 Arbeitslose, dieses ist ein Rückgang von 231.000 im Vergleich zum Vorjahr. Die Arbeitslosenquote betrug im Dezember 2011 6,6 %, dies sind 0,5 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 31.12.2011 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. 2.000,- € vermindert. Im Wesentlichen war dies eine Folge der um über 7.000,- € gefallenem abgerechneten Umlagen und dem Rückgang um fast 3.000,- € der Erstattungen für unterlassene Schönheitsreparaturen und Instandhaltungskosten. Dem gegenüber standen etwas über 8.000,- € höhere Erlöse aus Sollmieten.

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, indem eine neue Internetseite durch unsere Mitarbeiterin Frau Kaiser aufgebaut wurde.

Insgesamt wurden im Geschäftsjahr 32 Wohnungen neu vermietet. Davon waren 4 Vermietungen interne Umzüge innerhalb unseres Bestandes. Im Vorjahr wurden 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 betrugen im Geschäftsjahr 18.131,74 € (davon bedingt durch Energetische Sanierung der Häuser Friedenstr. 120+128b/130a: 8.489,70 €; Modernisierungen: 3.575,10 €; Vermietungsschwierigkeiten: 6.066,94 €). Im Jahr davor haben die Erlösschmälerungen 16.961,27 € betragen. Auf leer stehende Wohnungen entfielen anteilige Betriebs- und Heizkosten in Höhe von 4.970,82 €.

In den Bestand der Genossenschaft wurde im Jahr 2011 fast 1.500.000,- € investiert. Darunter entfallen auf die Instandhaltung unseres Wohnungsbestandes rund 219.000,- €. In dieser Summe sind enthalten:

1. Erhaltungsaufwendungen im Rahmen der Baumaßnahme Friedenstr. 120+ 128b/130a in Höhe von 53.738,12 €. Die Gesamtkosten für das Projekt lagen zum Stichtag 31.12.2011 bei 1.213.386,21 €. Im Rahmen dieser Baumaßnahme wurden die Häuser energetisch saniert und es wurden Balkone angebaut. An den Häusern 128b/130a wurde außerdem ein barrierefreier Zugang errichtet. Im Zusammenhang dieser Baumaßnahme wurden zwei Wohnungen barrierefrei umgebaut, zwei weitere Wohnungen wurden kernsaniert und ein Badezimmer wurde erneuert. Der Spielplatz wurde ebenfalls umgebaut und im Rahmen eines Schulprojektes wurde ein Schiff als Spielgerät gebaut.
2. Modernisierung von 2 Wohnungen und 4 Bädern (davon 3 barrierefrei), was Instandhaltungskosten in Höhe von 21.946,88 € verursacht hat. Ingesamt verursachten die Modernisierungen Kosten in Höhe von 84.174,83 €. Im Rahmen der Wohnungsmodernisierungen werden die vorhandenen Einrichtungen wie Elektro- und Sanitär-

ausstattung, Zimmer- und Etagentüren, teilweise Fenster, Fliesen und Heizanlagen erneuert.

3. Abschluss der Anstricharbeiten der Garagen in der Siedlung Friedenstr. Die Erhaltungsaufwendungen hierfür lagen bei 22.529,47 €. Die Gesamtkosten inkl. der Neugestaltung des Garagenhofs zwischen den Häusern Nr. 118 + 124 und dem neu errichteten Müllstellplatz lagen bei rund 45.000,- €.
4. Kellerisolierung am Haus Dunkelberger Str. 1. Die Kosten hierfür betragen 10.417,21 €.

Bau- und Modernisierungstätigkeiten 2012

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. 120, 128b+130a wird abgeschlossen. Die Gesamtkosten des letzten Bauabschnitts werden bei rund 1.500.000,- € liegen.

Mit der Planung der Sanierung der Siedlung Merscheid wird begonnen und die dort vorhandenen Einzelheizungen werden zu einer Zentralheizung zusammengefasst.

Als weitere kleine Maßnahmen sollen am Haus Dunkelberger Str. 1 die Fassade neu gestrichen werden und das Haus Schwanenstr. 43 erhält eine neue Heizungsanlage.

Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme 2011 hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 745.103,31 € auf 11.420.701,51 € 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 1.221.084,27 € (Hauptsächlich Modernisierung der Häuser Friedenstr 120 +128b/130a + Wohnungsmodernisierungen) und Abschreibungen in Höhe von 378.499,83 € (im Wesentlichen Abschreibungen auf Wohngebäude) per Saldo um 838.784,44 € vermehrt.

Die Finanzierung der Sachanlagenzugänge erfolgte durch Eigen- und Fremdmittel.

Das Umlaufvermögen hat sich im Wesentlichen durch die Verminderung der flüssigen Mitteln und der sonstigen Vermögensgegenstände (Teilschulderlass der KfW) um insgesamt 93.681,13 € vermindert.

Das Eigenkapital wurde durch Zuweisung eines Betrages in Höhe von 1.428,10 € aus dem Bilanzgewinn 2010, durch die Einstellung von 115.000,- € in die Bauerneuerungsrücklage und 14.500,- € in die gesetzliche Rücklage gesteigert. Der Jahresüberschuss beträgt 144.939,32 €. Der ausgewiesene Bilanzgewinn beträgt 15.439,32€.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten veränderten sich im Geschäftsjahr durch die Aufnahme neuer Mittel im Rahmen der Baumaßnahme Friedenstr. 120 +128b/130a in Höhe von 755.000,- €, einem Teilschulderlass der KfW in Höhe von 17.500,- € und geleisteter Tilgungen auf Dauerfinanzierungsmittel in Höhe von 198.199,44 €. 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 2011 erst im Januar 2012 eingezogen wurde. Insgesamt vermehrten sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten per Saldo um 567.687,31 €.

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

Übersicht der finanziellen Leistungsindikatoren:

Kennzahlen	in	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004	2003
Eigenkapitalquote	%	38,9	40,5	39,8	40,8	39,5	44,4	44,6	48,6	48,0
Eigenkapitalrentabilität	%	3,2	1,4	0,5	4,2	-1,2	-2,2	-5,9	4,0	-6,3
Cashflow	T€	523	437	382	479	342	197	33	431	-34
Durchschnittliche Miete	€/qm	6,09	6,06	6,01	5,93	5,80	5,78	5,68	5,56	5,31
Instandhaltungskosten	€/qm	1,28	1,68	1,88	1,24	1,84	2,56	3,56	1,55	3,70
Fluktuationsquote	%	11,8	10,7	10,7	9,2	16,0	8,9	12,0	9,2	12,2
Leerstandquote	%	1,11	0,74	2,60	2,97	2,2	2,95	1,1	0,4	0,4
davon maßnahmebedingt	%	1,11	0,74	1,48	1,49	0,74	0,74	0	n.b.	n.b.

Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2011 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2011	2010
	T€	T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	1.582	1.584
Bestandsveränderungen	14	-7
Andere aktivierte Eigenleistungen	6	0
Gesamtleistung	1.602	1.577
Andere betriebliche Erträge	2	1
Betriebsleistung	1.604	1.578
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	599	662
Personalaufwand	153	167
Abschreibungen	378	396
Andere betriebliche Aufwendungen	54	47
Zinsaufwand	223	225
Gewinnunabhängige Steuern	52	43
Aufwendungen für die Betriebsleistung	1.459	1.540
Betriebsergebnis	143	37
Finanzergebnis	0	0
Neutrales Ergebnis	2	22
Gesamtergebnis vor Ertragssteuern	145	59
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0	0
Jahresüberschuss	145	59

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 4 Wohnungen teilmodernisiert.

Friedenstr. 118-130b: 118 Wohneinheiten, davon sind 99 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 47 Wohnungen saniert werden müssen. Dieses wird voraussichtlich Kosten in Höhe von etwa 1,3 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, 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.

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 10 Jahren. Bei den Darlehen mit einer Laufzeit von einem Jahr endet 2012 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 500 T€ in 2010, 1.500 T€ in 2011 und etwa 500 T€ in 2012 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 2011 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, 19. April 2012

GEMEINNÜTZIGE BAUGENOSSENSCHAFT
„EIGENHEIM“ eG

Der Vorstand:
Hans-Joachim Fischer, Renate Reddmann, Oliver Slood

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2011

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

der:

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

1. Bilanz zum 31. Dezember 2011

Aktivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Software		8.888,64	10.841,09
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	10.931.008,68		10.075.221,18
Grundstücke mit anderen Bauten	0,51		0,51
Betriebs- und Geschäftsausstattung	15.787,33		17.671,91
Bauvorbereitungskosten	0,00	10.946.796,52	13.166,03
Anlagevermögen insgesamt		10.955.685,16	10.116.900,72
Umlaufvermögen			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	410.546,73		396.358,78
Andere Vorräte	2.118,20	412.664,93	2.926,73
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	18.126,90		15.766,54
Sonstige Vermögensgegenstände	6,28	18.133,18	17.500,00
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		34.218,24	126.145,43
Bilanzsumme		11.420.701,51	10.675.598,20

1. Bilanz zum 31. Dezember 2011

Passivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	30.005,00		16.500,00
der verbleibenden Mitglieder	<u>343.292,22</u>	373.297,22	348.572,90
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 7.890,28 €			(7.677,10)
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	456.532,42		442.032,42
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 14.500,00 €			(6.000,00)
Bauerneuerungsrücklage	2.929.143,18		2.814.143,18
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 115.000,00 €			(38.000,00)
Andere Ergebnisrücklagen	<u>713.709,31</u>	4.099.384,91	712.281,21
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 1.428,10 €			(1.604,98)
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	144.939,32		58.962,14
Einstellung in Ergebnisrücklagen	<u>129.500,00</u>	15.439,32	44.000,00
Eigenkapital insgesamt		<u>4.488.121,45</u>	<u>4.348.491,85</u>
Rückstellungen			
Steuerrückstellungen	0,00		6.007,50
Sonstige Rückstellungen	<u>20.574,59</u>	20.574,59	19.415,04
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	6.393.487,85		5.825.800,54
Erhaltene Anzahlungen	415.476,65		408.120,36
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.137,13		2.576,09
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	89.636,23		51.273,42
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>11.267,61</u>	6.912.005,47	13.913,40
davon aus Steuern: 3.574,78 €			(4.743,55)
Bilanzsumme		<u>11.420.701,51</u>	<u>10.675.598,20</u>

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2011

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		1.581.972,88	1.584.061,85
Erhöhung (+) Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen		14.187,95	- 7.483,07
Andere aktivierte Eigenleistungen		6.074,59	0,00
Sonstige betriebliche Erträge		3.987,67	22.529,56
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		598.786,95	662.448,92
Rohergebnis		1.007.436,14	936.659,42
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	128.250,05		139.671,35
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	25.431,45	153.681,50	27.418,66
davon für Altersversorgung: 4.210,32 €			(4.210,32)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		378.499,83	395.582,70
Sonstige betriebliche Aufwendungen		54.564,56	46.913,69
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		196,58	199,67
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		223.670,88	224.894,82
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		197.215,95	102.377,88
Steuern vom Einkommen und Ertrag		- 0,33	-0,78
Sonstige Steuern		52.276,63	43.416,52
Jahresüberschuss		144.939,32	58.962,14
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in			
Ergebnisrücklagen		129.500,00	44.000,00
Bilanzgewinn		15.439,32	14.962,14

3. Anhang des Jahresabschlusses 2011

der:

Gemeinnützige Baugenossenschaft

"Eigenheim" eG

Friedenstraße 112

42699 Solingen

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss 2011 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches 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.

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 2011 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 2010 sind laut einem Beschluss der 81. ordentlichen Mitgliederversammlung den "Anderen Ergebnisrücklagen" 1.428,10 € zugeführt worden.

Jahresüberschuss 2011/Bilanzgewinn 2011

Vom Jahresüberschuss in Höhe von 144.939,32 € wurden Beträge von 14.500,00 € der gesetzlichen Rücklage und 115.000,00 € der Bauerneuerungsrücklage zugeführt. Der ausgewiesene Bilanzgewinn beträgt 15.439,32 €.

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-/ Herstellungs- kosten	Zugänge	Umbuchungen (+/-) des Geschäftsjahres (kumulierte)	Abgänge (-)	Abschreibungen	Buchwert am 31.12.2011	Abschreibungen des Geschäftsjahres
	€	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände							
Entgeltlich erworbene Software	47.659,72	589,05	0,00	0,00	39.360,13	8.888,64	2.541,50
Sachanlagen							
Grundstücke mit Wohnbauten	15.678.091,37	1.218.634,60	9.366,03	0,00	5.975.083,32	10.931.008,68	372.213,13
Grundstücke mit anderen Bauten	3.067,75	0,00	0,00	0,00	3.067,24	0,51	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	102.269,69	1.860,62	0,00	0,00	88.342,98	15.787,33	3.745,20
Bauvorbereitungskosten	13.166,03	0,00	- 9.366,03	-3.800,00	0,00	0,00	0,00
	15.796.594,84	1.220.495,22	0,00	- 3.800,00	6.066.493,54	10.946.796,52	375.958,33
Anlagevermögen insgesamt	15.844.254,56	1.221.084,27	0,00	-3.800,00	6.105.853,67	10.955.685,16	378.499,83

2. In der Position "Unfertige Leistungen sind 410.546,73 € (Vorjahr 396.358,78 €) 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. Steuerrückstellung mussten nicht gebildet werden.
5. In den "Sonstigen Rückstellungen" sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

Rückstellung für Steuererklärungen	3.500,00 €
Rückstellung für Prüfungsgebühren	10.000,00 €
Rückstellung für Beiträge an die Berufsgenossenschaft	1.000,00 €
Rückstellung für eigene Jahresabschlusskosten	6.074,59 €

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	10.071,37	4.436,65
Gesamtbetrag	10.071,37	4.436,65

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					Art der Sicherung
		Restlaufzeit			gesichert		
		bis zu 1 Jahr €	zwischen 1 und 5 Jahre €	über 5 Jahre €	€		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	6.393.487,85 (5.825.800,54)	249.695,17 (204.737,19)	1.383.790,24 (1.212.284,90)	4.760.002,44 (4.408.778,45)	6.365.101,10 (5.825.800,54)	GPR	
Erhaltene Anzahlungen	415.476,65 (408.120,36)	415.476,65 (408.120,36)					
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.137,13 (2.576,09)	2.137,13 (2.576,09)					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	89.636,23 (51.273,42)	85.066,44 (49.329,57)	4.569,79 (1.943,85)				
Sonstige Verbindlichkeiten	11.267,61 (13.913,40)	11.267,61 (13.913,40)					
Gesamtbetrag	6.912.005,47 (6.301.683,81)	763.643,90 (678.676,61)	1.388.360,03 (1.214.228,75)	4.760.002,44 (4.408.778,45)	6.365.101,10 (5.825.800,54)		

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	456.532,42 €
Bauerneuerungsrücklage	2.929.143,18 €
andere Ergebnisrücklagen	713.709,31 €

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

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

Es wurden keine Auszubildenden beschäftigt.

6. Mitgliederbewegung

Anfang 2011	442
Zugang 2011	24
Abgang 2011	31
Ende 2011	435

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermindert um 5.280,68 €

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr vermindert um 3.500,00 €

Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf 217.500,00 €

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
Renate Reddmann, Kauffrau der Immobilienwirtschaft

Aufsichtsrat:

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

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

Solingen, den 19. April 2012

(Der Vorstand)

Gemeinnützige Baugenossenschaft "Eigenheim" eG
