

Baugenossenschaft Langen eG

Geschäftsbericht 2010



gegründet 1947

vermietet
verkauft
verwaltet



Inhalt

Inhalt

Überblick	3
Kennzahlen	7
Organe des Unternehmens	9
Lagebericht	11
Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung	25
Anhang für das Geschäftsjahr 2010	33
Bericht des Aufsichtsrates	45

Überblick

Baugenossenschaft Langen eG	63225 Langen (Hessen) Robert-Bosch-Straße 45-47 Telefon: 06103/9091-0 Telefax: 06103/9091-11 E-Mail: info@baugenossenschaft-langen.de Internet: www.baugenossenschaft-langen.de
Gegründet	14. März 1947
Ust-IdNr.	DE113527674
Genossenschaftsregisternummer	Amtsgericht Offenbach GnR 3107
Zahl der Mitglieder am 31.12.2010	3.642
Höhe des Geschäftsanteils	EUR 160,00
Anzahl der Geschäftsanteile am 31.12.2010	24.922
Höhe des Geschäftsguthabens am 31.12.2010	EUR 3.987.393,05
Bilanzsumme	EUR 58.550.502,05

überblick

Gesamtbauleistung bis zum 31.12.2010	2.177 Wohnungen
	135 Tiefgaragenplätze
	12 Doppelparker
	534 Garagen
	11 Läden
	3 Büros
	1 Betriebsgebäude
	1 Werkstatt
Bestand am 31.12.2010	1.875 Wohnungen <i>(davon 703 Wohnungen modernisiert)</i>
	36 Seniorenwohnungen <i>(davon 23 Wohnungen modernisiert)</i>
	215 Tiefgaragenplätze
	8 Doppelparker
	470 Garagen
	135 Parkplätze
	10 Läden/Büros
	1 Betriebsgebäude
	1 Werkstatt
	1 Verwaltungsgebäude
Gesamtnutzfläche	139.115,52 m ²

überbli Überblick

Mitgliedschaften

VdW südwest
Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V.
60486 Frankfurt am Main

Arbeitgeberverband der Wohnungswirtschaft e.V.
40239 Düsseldorf

Gesellschaft zur Förderung des Instituts für Genossen-
schaftswesen an der Philipps-Universität Marburg e.V.
35032 Marburg

Deutsches Volksheimstättenwerk
Landesverband Hessen
60557 Frankfurt am Main

Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs-
und Siedlungswesen e.V. (DESWOS)
50672 Köln

Deutscher Verband für Wohnungswesen
Städtebau und Raumordnung e.V.
53119 Bonn

Industrie- und Handelskammer
63065 Offenbach am Main

Kennzahlen

		2010	2009	2008	2007
Ergebnis					
Umsatzerlöse insgesamt	TEUR	11.696	11.478	11.171	10.975
Umsatzerlöse Hausbewirtschaftung	TEUR	11.567	11.347	11.046	10.877
Rohergebnis	TEUR	6.196	6.055	6.080	5.452
Bilanz					
Bilanzsumme	TEUR	58.550	59.175	59.973	61.202
Eigenkapital	TEUR	17.542	16.846	16.227	15.475
Eigenkapitalquote	%	29,96	28,47	27,06	25,29
Fremdkapitalquote	%	58,18	59,76	61,36	62,59
Wohnungsbewirtschaftung					
Wohnungsbestand					
Anzahl WE		1.911	1.911	1.911	1.906
Nettokaltmiete / m ²	EUR	5,11	5,04	4,95	4,83
Instandhaltung / Modernisierung	TEUR	3.237	3.300	3.200	3.573
Geschäftsguthaben					
Anzahl Mitglieder		3.642	3.626	3.615	3.603
Anzahl Geschäftsanteile		24.922	24.260	23.679	22.997
Höhe Geschäftsguthaben	TEUR	3.987	3.881	3.788	3.678
Anteile / je Mitglied		6,84	6,69	6,55	6,38
Fluktuationsrate	%	8,69	9,26	8,24	8,55
Leerstandsquote	%	1,10	1,31	0,84	1,10
Forderungsausfall	%	0,20	0,35	0,31	0,17
Mitarbeiter		34	39	41	40

Organe des Unternehmens

Aufsichtsrat

Vorsitzender:	Egon F. Puth	Pensionär
Stellv. Vors. :	Richard Winkler	Sparkassen Betriebswirt
	Manfred Klein	Magistratsdirektor a. D.
	Achillè Lobello	Kfm. Angestellter
	Berthold Matyschok	Dipl.-Ing.
	Michael Pilz	Rentner
	Manfred Pusdrowski	Geschäftsführer
	Horst Schäfer	Beamter i. R.
	Dieter Wilske	Rentner

Vorstand

Vorsitzender:	Heinz Bolbach
	Harald Avermarie

Lagebericht

Lagebericht

Gesamtwirtschaftliche Lage

Nach dem globalen Konjunkturunbruch im Zuge der internationalen Krise hat die Weltwirtschaft 2010 wieder deutlich an Fahrt gewonnen und hat einen Gutteil des Produktionsrückgangs bereits wieder aufgeholt. Sie ist nach den Prognosen des Internationalen Währungsfonds (IWF) im Jahr 2010 mit einer Rate von 4,7 % kräftig gewachsen.

Aber nach dem Abklingen der kräftigen Aufhol-effekte ist eine Abschwächung der konjunkturrellen Dynamik erkennbar. Bereits im Frühjahr 2010 hat sie die Expansion in den Entwicklungs- und Schwellenländern abgeflacht. Dagegen haben die Industrieländer erst in der zweiten Jahreshälfte zunehmend an Dynamik eingebüßt.

In einigen Ländern des Euroraumes hat die öffentliche Verschuldung ein so hohes Ausmaß angenommen, dass von den Finanzmärkten erhebliche Insolvenzrisiken unterstellt werden. Die Kreditwürdigkeit dieser Länder schmälert sich zunehmend. Dies kann nur durch drastische Sparmaßnahmen in den betroffenen Mitgliedsstaaten verhindert werden. Dadurch wird jedoch die wirtschaftliche Entwicklung des Euroraumes zunehmend belastet. Dies betrifft vor allem auch die Exporte aus Deutschland.

Die deutsche Wirtschaft hat sich 2010 mit einem Wachstum von 3,6 % deutlich von dem beispiellosen Rückgang im Krisenjahr 2009 erholt. Das Bruttoinlandsprodukt stieg so stark wie lange nicht mehr. Dabei ist jedoch zu be-

achten, dass der starke Anstieg der Produktion im abgelaufenen Jahr zum großen Teil Spiegelbild des außergewöhnlichen Vorjahres ist.

Der gut ausbalancierte deutsche Wohnungsmarkt mit seiner Mischung von Eigentum, Miete und genossenschaftlichem Wohnen war eine zentrale Voraussetzung dafür, dass Deutschland gut durch die Wirtschafts- und Finanzkrise gekommen ist. Aus diesem Grund war die Wohnungswirtschaft in Deutschland nur indirekt von den Auswirkungen dieser Krise betroffen. In anderen Ländern war der Wohnungsmarkt Auslöser der Krise, in Deutschland wirkte er stabilisierend.

Der Außenhandel erwies sich, wie schon in den vielen Jahren davor, als Stütze der Konjunktur. Im Berichtsjahr kamen jedoch aus allen Verwendungsbereichen des Bruttoinlandsprodukts positive Impulse.

Der stärkste Impuls kam 2010 jedoch von den Investitionen. Ausrüstungs- und Bauinvestitionen sowie Vorratsveränderungen zusammengenommen trugen die Bruttoanlageinvestitionen allein 1,8 Prozentpunkte zum Wirtschaftswachstum bei.

Die Bauinvestitionen legten deutlich zu und erhöhten sich insgesamt um 2,8 %. Dies ist mit einem Zuwachs von 4,4 % insbesondere den Wohnungsbauinvestitionen zu verdanken. Der gewerbliche Hoch- und Tiefbau ging dagegen abermals leicht zurück. Mit Ausnahme des

Lagebericht

Lagebericht

öffentlichen Hochbaus, der vor dem Hintergrund der Konjunkturpakete deutlich mit 11,0 % expandierte, verzeichneten dagegen fast alle Bausparten im Krisenjahr 2009 einen deutlichen Rückgang der Produktion.

2010 erholten sich auch die Konsumausgaben der privaten Haushalte deutlich. Sie lagen am Jahresende etwas über dem Vorjahresniveau. Dies lag vor allem an dem deutlichen Zuwachs bei den Nettolöhnen und -gehältern als auch bei den Selbständigen- und Vermögenseinkommen. Das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte stieg um 2,6 %.

Auch die Konsumausgaben des Staates haben sich im Berichtszeitraum im Zuge der expansiven Finanzpolitik deutlich erhöht. Preisbereinigt wiesen sie einen Zuwachs von 2,2 % gegenüber dem Vorjahr aus. Beide, staatlicher und privater Konsum zusammengerechnet, trugen 2010 mit 0,7 Prozentpunkten zum Bruttoinlandsprodukt bei.

Der deutsche Arbeitsmarkt hat sich bereits in der Wirtschaftskrise als sehr robust gezeigt. Ausschlaggebend hierfür war der flexible Rückgriff auf den Abbau von Arbeitszeitkonten und das Instrument der Kurzarbeit. Diese wurde in ihrer zeitlichen Dauer erheblich ausgeweitet. Ein Durchschlagen des Produktionsrückgangs auf den Arbeitsmarkt wurde dadurch abgefedert.

Seit dem Frühjahr 2010 deutete sich zunehmend ein Aufschwung am Arbeitsmarkt an. Mit rund 40,5 Millionen im Jahresdurchschnitt erreichte die Zahl der Erwerbstätigen einen

neuen Höchststand. Dies waren 210.000 Personen oder 0,5 % mehr als im Vorjahr. Obwohl die Zahl der Erwerbstätigen 2010 insgesamt zunahm, kam es im produzierenden Gewerbe, mit Ausnahme des Baugewerbes, abermals zu einem deutlichen Rückgang der Beschäftigten. Auch im Handel- und Gastgewerbe war die Zahl der Beschäftigten leicht rückläufig. Zu erheblichen Personalzuwächsen kam es dagegen im Sektor der übrigen öffentlichen und privaten Dienstleister sowie im Baugewerbe.

Die Zahl der Arbeitslosen ist seit Jahresbeginn 2010 kräftig gesunken. Im November des Berichtsjahres lag die Zahl der registrierten Arbeitssuchenden bei 3,14 Millionen Personen und damit um 50.000 Personen unter dem Höchststand während der Krise.

Die Bauinvestitionen trugen 2010 und tragen weiterhin deutlich zur Erholung der Gesamtwirtschaft und der Rezession in Deutschland bei. Wie das Statistische Bundesamt mitteilt, erhöhte sich das Volumen 2010 im Vorjahresvergleich preisbereinigt um 2,8 %. Trotz negativer Witterungseinflüsse zu Beginn und zum Ende des Jahres 2010 erhöhten sich die Bauinvestitionen damit so stark wie seit 2006 nicht mehr.

Dabei verlief die Entwicklung in den einzelnen Bausparten durchaus unterschiedlich. Erstmals seit vier Jahren stiegen die Investitionen im Wohnungsbau wieder an, der mit einem Anteil von über 57 % an den gesamten Bauinvestitionen mit Abstand der größte Teilbereich unter den Bausparten ist. Die seit geraumer Zeit wieder steigende Zahl der Baugenehmigungen

Lagebericht

Lagebericht

hat als Frühindikator den Anstieg der Bauinvestitionen sowohl bei Ein- und Zweifamilienhäusern als auch im Mietwohnungsbau bereits angekündigt.

Beim Wohnungsneubau sind die Baugenehmigungen 2010 um 6,6 % gestiegen. Nach den vorliegenden Berechnungen wurden im vergangenen Jahr knapp 190.000 Wohnungen neu genehmigt. Dabei nahm die Zahl der Baugenehmigungen für Mehrfamilienhäuser 2010 mit 9,9 % stärker zu als die Zahl bei den Ein- und Zweifamilienhäusern mit 5,8 %. Dieser positive Trend beim Wohnungsbau wird u.a. durch das derzeit äußerst niedrige Zinsniveau bei den Hypotheken gefördert. Außerdem schauen die Haushalte im Hinblick auf ihre Beschäftigungs- und Einkommensperspektiven deutlich optimistischer in die Zukunft.

Für den gewerblichen und den öffentlichen Bau fallen die Zahlen nicht ganz so günstig aus wie beim Wohnungsbau. Die Investitionen im gewerblichen Bau konnten 2010 nicht zulegen. Der öffentliche Bau profitierte 2010 noch in erheblichem Umfang von den Konjunkturprogrammen, die zu einer deutlichen Ausweitung der Investitionen der öffentlichen Hand geführt haben.

Sicher zu wohnen erscheint der großen Bevölkerungsmehrheit in unserem Land als so selbstverständlich, dass die Verankerung des Wohnens als Menschenrecht hierzulande fast in Vergessenheit geraten ist. Den Artikel 25 der Allgemeinen Erklärung der Menschenrechte, in dem soziale und wirtschaftliche

Rechte verankert sind, gilt es aber nach wie vor mit Leben zu erfüllen. Wohnraum kostengünstig und sicher für die Genossenschaftsmitglieder zu bauen und nach deren Wünschen zu gestalten und zu erhalten, ist der Auftrag und die wichtigste Aufgabe unserer Baugenossenschaft. Im weiteren Sinne unserer gesellschaftlichen Verantwortung schauen wir aber auch über die Grenzen Deutschlands hinaus. Deshalb ist unsere Genossenschaft Mitglied der DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V., der Fachorganisation der Wohnungswirtschaft für Entwicklungszusammenarbeit. Diese Organisation verfolgt in ihren Hilfsprojekten in den Entwicklungsländern soziale und wirtschaftliche Ideen des Haus- und Siedlungsbaus für ärmste Bevölkerungsschichten. Sie orientiert sich dabei im Wesentlichen an genossenschaftlichen Vorbildern und der gegenseitigen Hilfe, aber auch an modernen Ideen der Gemeinwesenentwicklung und des internationalen Erfahrungsaustausches. Es werden nicht deutsche Konzepte exportiert, sondern durch Bewohnerbeteiligung und Planung mit örtlichen Partnerorganisationen kulturell und wirtschaftlich angepasste Wohnlösungen entwickelt.

Die DESWOS steht seit über 40 Jahren für das Menschenrecht auf Wohnen. Projekte werden in Afrika, Asien und Lateinamerika nach dem immer noch aktuellen Ansatz "Hilfe zur Selbsthilfe" durchgeführt. Es gilt Menschen mit Wohnraum zu versorgen und ihre Ernährung zu sichern, Arbeit zu schaffen und Bildung zu vermitteln, Hygiene zu fördern und Gesundheit zu stärken.

Lagebericht

Geschäftsverlauf

Hausbewirtschaftung

Der von der Genossenschaft verwaltete Wohnungsbestand umfasst am 31.12.2010 insgesamt 1.911 Wohnungen, 843 Garagen und sonstige vermietete Einheiten. Unter den Bestandswohnungen unterlagen im Berichtsjahr noch 760 den Bestimmungen der öffentlichen Förderung, das sind 39,77 %.

Bei den Wohnungswechseln wurden mit den Mitgliedern Nutzungsverträge nach den

vorgeschriebenen Mustern des Gesamtverbandes der Wohnungswirtschaft abgeschlossen.

Im Jahr 2010 fanden im Wohnungsbestand 166 Wohnungswechsel gegenüber 177 Wohnungswechsel im Jahr 2009 statt.

Die Fluktuation innerhalb des Wohnungsbauzustandes betrug 8,69 % im Geschäftsjahr 2010, sie ist damit leicht gefallen.

Die Wohnungswechsel beruhen auf:

	2010		2009	
	Wohnungen	%	Wohnungen	%
Todesfälle	18 =	10,8	23 =	13,0
Ortswechsel	29 =	17,5	36 =	20,3
Umzug innerhalb von Langen/Dreieich/Egelsbach	50 =	30,1	63 =	35,6
Umzug innerhalb des eigenen Bestandes	29 =	17,5	28 =	15,8
Erwerb von Eigentum	8 =	4,8	8 =	4,6
Pflegefälle	18 =	10,8	16 =	9,0
Zwangsräumung	14 =	8,5	3 =	1,7

Lage bericht Geschäftsverlauf

Die Leerstandssituation ist zum Stichtag 31.12.2010 mit 21 Wohnungen gegenüber dem Vorjahr fast gleich geblieben. Drei Wohnungen waren modernisierungsbedingt leer stehend. Für alle Wohnungen wurden bereits Folgemietverträge abgeschlossen bzw. Reservierungen vorgenommen.

Die Vermietungssituation in Langen hat sich 2010 gegenüber dem Vorjahr kaum verändert. Nach wie vor besteht eine starke Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum. Die Vermietung freigewordener Wohnungen erfolgt größtenteils innerhalb der Kündigungsfrist. Es sind kurzfristige modernisierungsbedingte Leerstände zu verzeichnen.

Trotz einsetzender konjunktureller Erholung der wirtschaftlichen Lage wird auch in Zukunft mit Mietausfällen zu rechnen sein. Aus der Uneinbringlichkeit von Mietforderungen entstanden Verluste in Höhe von 23.291,68 Euro.

Die Ausfallquote im Mietbereich betrug somit rund 0,20% nach 0,35% im Jahr 2009. Trotz unserer Hilfsangebote und der Möglichkeit Mietrückstände in Raten zu begleichen, waren wir gezwungen, Räumungs- und Zahlungsklagen zu beantragen. Insgesamt 14 Wohnungen wurden schließlich zwangsgeräumt.

Die Preisspanne reicht bei den Nettomieten, d.h. ohne Betriebskosten, im öffentlich geförderten Wohnungsbau zwischen 2,97 Euro und 5,44 Euro, für freifinanzierte Wohnungen zwischen 3,46 Euro und 8,12 Euro.

Die Erhöhungen der Nutzungsgebühren für die freifinanzierten Genossenschaftswohnungen wurden gemäß §§ 558 und 559 BGB vorgenommen. Bei 12 Wohnungen mit öffentlicher Förderung wurde eine Senkung der Nutzungsgebühr wegen Neuanpassung der Hypothekenzinsen berücksichtigt.

Verwaltung für Dritte

2010 hatte der Bereich Wohnungseigentums- und Objektbetreuung insgesamt 464 Einheiten zu betreuen.

Lagebericht

Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

Der Vermögens- und Kapitalaufbau zeigt zum 31.12.2010 folgendes Bild:

Vermögensstruktur	31.12.2010		31.12.2009	
	TEUR	%	TEUR	%
Anlagevermögen				
- Immaterielle Vermögensgegenstände	0,26	0,00	0,08	0,00
- Sachanlagen	53.099,35	90,69	54.304,14	91,77
- Finanzanlagen	8,82	0,01	7,68	0,01
	53.108,43	90,70	54.311,90	91,78
Umlaufvermögen	5.428,91	9,27	4.831,68	8,17
Abgrenzungsposten	13,16	0,03	31,81	0,05
Gesamtvermögen	58.550,50	100,00	59.175,39	100,00
Fremdmittel	40.880,36		42.189,25	
Rechnungsabgrenzungsposten	128,27		139,78	
Reinvermögen	17.541,87		16.846,36	
Reinvermögen am Jahresanfang	16.846,36		16.227,36	
Vermögenszuwachs	695,51	4,13	619,00	3,81

Gemessen am Gesamtvermögen liegt die Höhe des Anlagevermögens bei 90,70 %, des Umlaufvermögens bei 9,27 %. Das Reinvermögen beträgt am 31. Dezember 2010 17.541,87 TEUR. Dieses hat sich im Vergleich zum Jahresanfang um 695,51 TEUR oder 4,13 % vermehrt.

Lagebericht

Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

Kapitalstruktur	31.12.2010		31.12.2009	
	TEUR	%	TEUR	%
Eigenkapital	17.541,87	29,96	16.846,36	28,47
Rückstellung				
- langfristig	415,32	0,71	372,52	0,63
- kurzfristig	411,08	0,70	279,10	0,47
	826,40	1,41	651,62	1,10
Verbindlichkeiten				
- langfristig	33.934,52	57,96	35.362,69	59,76
- kurzfristig	6.119,44	10,45	6.174,94	10,43
	40.053,96	68,41	41.537,63	70,19
Rechnungsabgrenzungsposten	128,27	0,22	139,78	0,24
Gesamtkapital	58.550,50	100,00	59.175,39	100,00

Die höhere Eigenkapitalausstattung ergibt sich durch den erzielten Jahresüberschuss, die Zunahme der Geschäftsguthaben, abzüglich der Ausschüttung der Dividende für das Geschäftsjahr 2009. Betragsmäßig ist eine Erhöhung von 695,51 TEUR zu verzeichnen, prozentual eine Erhöhung auf 29,96 %. Im Übrigen sind wesentliche Veränderungen weder bei der Zusammensetzung noch bei der Zuordnung der Vermögens- und Kapitalanteile eingetreten.

Lage berichterstattung Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

Für 2010 ergibt sich eine Erhöhung des Finanzmittelbestandes von 1.266,17 TEUR auf 1.769,48 TEUR.

Ihren Zahlungsverpflichtungen konnte die Genossenschaft jederzeit fristgerecht nachkommen. Der hierfür bedeutende Cashflow (Mittelzufluss) belief 2010 sich auf 2.128,74 TEUR. Unter Beachtung aller erkennbaren Einflüsse ergibt sich ein Liquiditätsbedarf von 114,21 TEUR (Vorjahr Liquiditätsreserve 326,54 TEUR).

Die finanziellen Verpflichtungen konnten jederzeit erfüllt werden.

Die Genossenschaft erzielte im Jahr 2010 einen Umsatz in Höhe von 11.696,09 TEUR, der sich gegenüber dem Vorjahr um 217,88 TEUR erhöht hat.

Umsätze	2010 TEUR	2009 TEUR
Hausbewirtschaftung	11.567,22	11.347,50
Betreuungstätigkeit	18,02	17,66
Andere Lieferungen und Leistungen	110,85	113,05
	11.696,09	11.478,21

Lagebericht Leistungsindikatoren

Rentabilitätsrechnung

<i>Rentabilitätsberechnung</i>	2010 TEUR	2009 TEUR
Hausbewirtschaftung	+ 959,52	+ 804,55
Bauerstellung	0,00	- 0,08
Betreuungstätigkeit	- 45,52	- 53,25
Kapitaldisposition	+ 10,43	+ 18,26
Andere Leistungen	+ 29,02	+ 20,89
Mitgliederverwaltung	- 67,56	- 90,11
Ordentliches Ergebnis	+ 885,89	+ 700,26
Sonstige Rechnung	- 78,90	+ 24,28
Ergebnis vor Steuern	+ 806,99	+ 724,54
Körperschaftssteuer	- 59,50	- 52,29
Jahresergebnis	+ 747,49	+ 672,25

Die Genossenschaft schließt somit das Geschäftsjahr 2010 mit einem Jahresüberschuss von 747,49 TEUR ab. Im ordentlichen Bereich wurde nach Steuern ein Überschuss von 826,39 TEUR erzielt und das sonstige Ergebnis schließt mit einem Verlust von 78,90 TEUR ab.

Lagebericht

Ausblick und weitere Entwicklung

Instandhaltung / Modernisierung

Schon seit mehreren Jahren legt die Genossenschaft großen Wert darauf, ihren Bestand weiter zu modernisieren und mit einer energieeffizienten Haustechnik und weiteren Dämmmaßnahmen den CO²-Ausstoß in die Luft zu verringern und den Geldbeutel der Mitglieder zu entlasten.

Die Maßnahmen betrafen im Wesentlichen: Wohnumfeldverbesserungen, Gehwege und Außenanlagen, Treppenhausestriche, Betonsanierungen, Wohnungsmodernisierung und Wärmedämmmaßnahmen.

Für Kleininstandhaltungen und zur Durchführung eines zeitnahen Reparaturservice verfügt die Genossenschaft über 13 handwerklich-technische Mitarbeiter.

So waren die Gärtner 2010 in den Liegenschaften beschäftigt, pflegten Spielplätze und die Grünflächen, säuberten die Gehwege und übernahmen den Winterdienst von insgesamt 152.883 Quadratmetern Freifläche.

Im Zeitraum 1. Januar bis 31. Dezember 2010 wurden durch die Regiemitarbeiter insgesamt 2.778 Aufträge, die sich durch übliche Kleininstandhaltung, Mieterwechsel, Gebrauchswert-

erhöhung und Versicherungsfälle ergaben, abgearbeitet. Dass sie dabei 2.370 l Farben und Lacke verstrichen, 2.057 Steckdosen und Schalter eingebaut, 21 Winterdienst-Einsätze getätigt und 24.900 kg Streumittel aufgebraucht haben, sei nur am Rande erwähnt.

In 2010 belief sich das von der Genossenschaft getätigte Modernisierungs- und Instandhaltungsaufkommen auf rund 3.237.435,00 Euro. Davon wurden rund 937.500,00 Euro aufgrund steuerlicher Vorschriften nicht aktiviert.

Für Instandhaltungen wurden mittelfristig folgende Etats aufgestellt:

2011	Euro	3.602.000,00
2012	Euro	3.290.000,00
2013	Euro	3.385.000,00
2014	Euro	3.460.000,00
	Euro	<u>13.737.000,00</u>

Lage Ausblick und weitere Entwicklung

Bautätigkeit

Für die Restbebauung von 78 Wohnungs- und 10 Gewerbeeinheiten, Ecke Konrad-Adenauer-Straße/Am Schleifweg, liegt eine gültige Baugenehmigung vor. Ein Baubeginn ist wegen der Lage auf dem hiesigen Wohnungsmarkt kurzfristig nicht vorgesehen. Eine Kostenkalkulation wurde noch nicht durchgeführt.

Der Genossenschaft stehen insgesamt im Gebiet „Nördliche Ringstraße und Elisabeth-Selbert-Allee“ drei weitere baureife Grundstücke für Wohnbebauung zur Verfügung. Eine kurzfristige Bebauung ist zurzeit nicht vorgesehen.

Wirtschaftsplan

Der vom Vorstand aufgestellte Wirtschaftsplan für das Jahr 2011 weist einen Überschuss nach Steuern aus ordentlicher Rechnung von 628,63 TEUR aus, der sich aus folgenden Leistungsbereichen ergibt:

	TEUR
Hausbewirtschaftung	+ 823,95
Bauerstellung	- 0,00
Betreuungstätigkeit	- 64,70
Kapitaldisposition	+ 13,86
Andere Leistungen	- 1,40
Mitgliederverwaltung	- 76,40
Ergebnis vor Steuern	+ 695,31
Körperschaftsteuer	- 66,68
	+ 628,63

Lage

Chancen

bericht

und Risiken

Chancen und Risiken

Durch betriebswirtschaftliche Auswertungen werden die wesentlichen Vermietungs-Liquiditäts- und Kostenrisiken beobachtet und auf Abweichungen überwacht. Insgesamt sind derzeit für die Genossenschaft keine Risiken erkennbar, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage negativ beeinflussen könnten.

Der Wohnungsmarkt im Rhein-Main-Gebiet und in Langen ist stabil, nennenswerte Wohnungsleerstände sind nicht zu verzeichnen. Als externe Risikofaktoren sind insbesondere die Entwicklung der Betriebskosten und die steigenden Energiepreise zu sehen. Auch wird in Zukunft mit Mietausfällen zu rechnen sein. Dadurch ist eine intensive Bearbeitung von Zahlungsrückständen notwendig.

Belastungen durch Zinsänderungen können sich frühestens im Jahr 2012 ergeben. Auch dann bestehen keine über die Tragfähigkeit des Unternehmens hinausgehenden Risiken, da das Fälligkeitsprofil eine breite Streuung innerhalb der langfristigen Finanzierungsmittel aufweist.

Lagebericht

Sonstige Vorgänge

Organisation und Personal

Wie in den Vorjahren wurden ein Großteil der Verwaltungsarbeiten und das gesamte Rechnungswesen über die hauseigene EDV-Anlage abgewickelt.

Im Geschäftsjahr hat sich die Zahl der Angestellten und gewerblichen Arbeitnehmer um 5 Personen gemindert, zum Jahresende sind insgesamt 33 Vollzeit- und 1 Teilzeitmitarbeiter, sowie 1 Auszubildende beschäftigt. An umfangreichen externen Fort- und Weiterbildungsmaßnahmen wird unverändert festgehalten, um entsprechende Qualifikationen der Mitarbeiter zu erhalten.

Der Hausreinigungsdienst für ältere Mitglieder wurde auf alle wohnenden Mitglieder ausgedehnt. Er wird rege in Anspruch genommen.

Als weiteren Service bieten wir: Hol- und Bringservice (Einkaufsfahrten), Wohnungsreinigungsarbeiten etc. an. Auch diese Dienstleistung wird schon des Öfteren in Anspruch genommen.

Viel Engagement und Arbeitszeit investierten die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Kundenservice, des Regiebetriebes und der Sozialplanung wieder in die Wohnzufriedenheit der Mitglieder und Mieter.

Der Vorstand dankt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die im Berichtsjahr geleistete Arbeit. Des Weiteren gilt der Dank auch dem Betriebsrat für die vertrauensvolle Zusammenarbeit.

Lagebericht

Sonstige Vorgänge

Tätigkeit der Organe

Die Organe der Genossenschaft haben alle ihnen nach Gesetz und Satzung obliegenden Sachverhalte beraten und, soweit erforderlich, hierzu Beschlüsse gefasst.

Unter dem Motto „Bürger helfen Bürgern“, haben die Leitungsgremien der Baugenossenschaft für 2010 beschlossen, eine Zustiftung und zwei Spenden der Bürgerstiftung Langen zuzuwenden. Die Spenden sind zweckgebunden für den Verein „Hilfe in Wohnungsnot“ und für Sprachkurse für Frauen mit Migrationshintergrund.

Die Betreuung der Mitglieder erfolgte in angemessenem Rahmen. Ein Dank gilt ebenso allen Mitgliedern für ihre Unterstützung und Mitarbeit.

Durch persönliches Engagement haben sie die Grundlagen des Genossenschaftsgedankens wie Selbstverwaltung und Selbstverantwortung mit Leben erfüllt. Der Pflege dieses Gedankens wurde unverändert Aufmerksamkeit gewidmet.

Bilanz

Bilanz
Gewinn- und
Verlustrechnung
31.12.2010

Bilanz Aktiva

Bilanz zum 31. Dezember 2010

AKTIVA

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		256,00	80,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	46.840.503,00		47.959.743,00
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	1.622.355,00		1.696.441,00
3. Grundstücke ohne Bauten	1.308.291,79		1.308.291,79
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	203.664,00		215.131,00
5. Anlagen im Bau	3.124.536,93	53.099.350,72	3.124.536,93
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen	4.940,00		2.600,00
2. Sonstige Ausleihungen	781,52		1.981,52
3. Andere Finanzanlagen	3.100,00	8.821,52	3.100,00
Anlagevermögen insgesamt		53.108.428,24	54.311.905,24
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke mit fertigen Bauten	2.300,89		2.300,89
2. Unfertige Leistungen	3.337.642,26		3.332.197,68
3. Andere Vorräte	53.192,29	3.393.135,44	54.202,98
Übertrag:		56.501.563,68	57.700.606,79

Bilanz Aktiva

Bilanz zum 31. Dezember 2010

AKTIVA

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Übertrag		56.501.563,68	57.700.606,79
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	57.149,74		69.833,45
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	303,48		903,35
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	125.727,64		23.013,90
4. Sonstige Vermögensgegenstände	83.107,23	266.288,09	83.050,00
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		1.769.485,90	1.266.176,37
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		13.164,38	31.812,73
BILANZSUMME		58.550.502,05	59.175.396,59

Bilanz Passiva

Bilanz zum 31. Dezember 2010

PASSIVA

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
A. EIGENKAPITAL			
I. Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	169.920,00		177.600,00
der verbleibenden Mitglieder	3.987.393,05		3.881.354,76
aus gekündigten Geschäftsanteilen	2.240,00	4.159.553,05	1.280,00
rückständig fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 126,95 Euro			(254,24)
II. Ergebn isrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	1.755.000,00		1.680.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt 75.000,00 Euro			(70.000,00)
2. Bauerneuerungsrücklage	4.430.000,00		4.360.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt 70.000,00 Euro			(140.000,00)
3. Andere Ergebn isrücklagen	7.040.000,00		6.590.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt 450.000,00 Euro		13.225.000,00	(310.000,00)
III. Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	4.824,23		3.877,17
Jahresüberschuss	747.489,33		672.253,52
Einstellung in Ergebn isrücklagen	595.000,00	157.313,56	520.000,00
Eigenkapital insgesamt		17.541.866,61	16.846.365,45

Bilanz Passiva

Bilanz zum 31. Dezember 2010

PASSIVA

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Steuerrückstellungen	113.650,39		48.252,98
2. Sonstige Rückstellungen	712.755,37	826.405,76	603.371,35
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	30.645.709,37		31.918.482,88
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	5.409.841,56		5.542.718,71
3. Erhaltene Anzahlungen	3.628.407,22		3.606.056,25
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	32.523,15		22.351,27
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	290.519,71		405.335,19
6. Sonstige Verbindlichkeiten	46.958,91	40.053.959,92	42.685,96
davon aus Steuern 21.888,84 Euro			(23.390,52)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 1.883,70 Euro			(2.335,93)
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Rechnungsabgrenzungsposten		128.269,76	139.776,55
BILANZSUMME		58.550.502,05	59.175.396,59

Gewinn- und Verlustrechnung

Gewinn- und Verlustrechnung

Für die Zeit vom 01. 01. 2010 bis zum 31. 12. 2010

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	11.567.223,50		11.347.499,86
b) aus Betreuungstätigkeiten	18.023,20		17.665,40
c) Aus anderen Lieferungen und Leistungen	110.848,96	11.696.095,66	113.049,72
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		5.444,58	141.586,77
3. Sonstige betriebliche Erträge		84.195,85	124.861,88
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	5.548.099,09		5.642.268,19
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,00		83,21
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	41.206,49	5.589.305,58	47.551,21
5. Rohergebnis		6.196.430,51	6.054.761,02
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.561.991,09		1.505.388,97
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	360.651,55	1.922.642,64	342.641,29
davon für Altersversorgung			(66.419,33)
67.578,27 Euro			

Gewinn- und Verlustrechnung

Gewinn- und Verlustrechnung

Für die Zeit vom 01. 01. 2010 bis zum 31. 12. 2010

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
7. Abschreibungen auf Immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.315.165,79	1.310.271,68
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		564.898,88	520.309,26
9. Erträge aus anderen Finanzanlagen	75,00		75,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	18.574,27	18.649,27	28.931,53
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.355.192,85	1.427.905,65
12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		1.057.179,62	977.250,70
13. Steuern vom Einkommen		67.468,16	62.812,01
14. Sonstige Steuern		242.222,13	242.185,17
15. Jahresüberschuss		747.489,33	672.253,52
16. Gewinnvortrag		4.824,23	3.877,17
17. Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		595.000,00	520.000,00
18. Bilanzgewinn		157.313,56	156.130,69

Anhang für das Geschäftsjahr 2010

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach vorgeschriebenem Formblatt.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

In der Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung ergaben sich keine Veränderungen.

B. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die „Rückstellung für Bauinstandhaltung“ wurde in den Bilanzposten „sonstige Rückstellungen“ um gegliedert.

Die Bewertung der „Immateriellen Vermögensgegenstände“ erfolgte zu den Anschaffungskosten. Die Abschreibungssätze liegen zwischen 20 % und 50 %.

Das vor dem 31.12.1993 vorhandene Sachanlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Die Herstellungskosten wurden auf der Grundlage der Vollkosten ermittelt. Diese setzen sich aus Fremdkosten und Eigenleistungen zusammen. Die Eigenleistungen umfassen im Wesentlichen Architekten- und Verwaltungsleistungen. Bei nach dem

01.01.1994 entstandenen Sachanlagevermögen wurden keine Eigenleistungen und Zinsen während der Bauzeit aktiviert.

Die planmäßigen Abschreibungen auf abnutzbare Gegenstände des Anlagevermögens wurden wie folgt vorgenommen:

- Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten, und nach der Restnutzungsdauer unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren.
- Grundstücke mit Geschäftsbauten und Garagen, soweit vor dem 31.12.1993 vorhanden, nach der Restnutzungsdauer unter Zugrundelegung einer Ge-

Anhang für das Geschäftsjahr 2010

samtnutzungsdauer von 33 Jahren. Nach dem 01.01.1994 angeschaffte Geschäftsbauten und Garagen werden nach den steuerlichen Vorschriften abgeschrieben.

- Betriebs- und Geschäftsausstattung unter Anwendung der linearen Abschreibungsmethode, unter Zugrundelegung von Abschreibungssätzen zwischen 4,34 % und 33,33 %. Steuerliche Gesetzgebungen wurden berücksichtigt.
- „Geringwertige Wirtschaftsgüter“ werden für die Jahre 2008 und 2009 unter Berücksichtigung der steuerlichen Regelung über 5 Jahre gleichmäßig abgeschrieben.
- Ab dem Jahre 2010 besteht ein Wahlrecht, die Sofortabschreibung für Geringwertige Wirtschaftsgüter bis 410,00 Euro oder die Pool-Abschreibung anzuwenden. Die Genossenschaft ist wieder auf die alte Regelung in 2010 übergegangen. Die 2010 angeschafften Wirtschaftsgüter wurden im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben.

Die Finanzanlagen wurden zu den Anschaffungskosten angesetzt.

Die Vorräte sind zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten oder dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt. Die Herstellungskosten der Bauten sind wie die des Anlagevermögens bewertet.

Bei den als „Unfertige Leistungen“ ausgewiesenen, noch nicht abgerechneten Betriebskosten sind Eigenleistungen des Unternehmens (Hauswartkosten und Kosten des Regiebetriebes) in Höhe von 538.456,46 Euro enthalten.

Reparaturmaterialien wurden zu Anschaffungskosten bewertet. Ihre Werte ergaben sich durch Anwendung der Durchschnittsmethode.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände wurden zum Nennbetrag bzw. dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.

Kassenguthaben und Guthaben bei Kreditinstituten werden mit dem Nennwert angesetzt.

Rechnungsabgrenzungsposten wurden gemäß § 250 HGB gebildet.

Die Dotierung der Rückstellung für Schönheitsinstandhaltung erfolgte auf der Grundlage der in der II. Berechnungsverordnung vorgegebenen Kalkulationsgrundlage.

Passivierungspflichtige Rückstellungen wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags angesetzt.

Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

Anhang für das Geschäftsjahr 2010

C. Angaben zur Bilanz

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist im Anlagegitter dargestellt.

Bei den immateriellen Vermögensgegenständen handelt es sich um Betriebssoftware und Anwendungsprogramme.

Unter der Position „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“ ist der Wohnungsbestand der Genossenschaft erfasst. Es handelt sich hierbei um 1.909 Wohnungen, 10 Läden/Büros, 470 Garagen, 132 Abstellplätze, 215 Tiefgaragenplätze und 8 Doppelparker.

Unter „Grundstücke mit Geschäftsbauten“ werden die Betriebsgebäude ausgewiesen, in denen sich darüber hinaus noch 2 Wohnungen befinden.

Von den „Grundstücken ohne Bauten“ sind:

- baureife Grundstücke 13.211 qm mit einem Buchwert von 1.207.344,78 Euro

- innerhalb in der Aufstellung befindlicher Bebauungspläne 5.683 qm mit einem Buchwert von 53.846,60 Euro

- zur Zeit unbebauter Streubesitz 6.534 qm mit einem Buchwert von 47.100,41 Euro

In der Position „Anlagen im Bau“ ist die Wohnbebauung „Am Steinberg“ ausgewiesen. Zur Fertigstellung stehen noch an: 78 Wohnungen und 10 Gewerbeeinheiten. Diese sollen die bestehende Wohnbebauung am Steinberg ergänzen.

Die Position „Grundstücke mit fertigen Bauten“ umfasst die Grund- und Bodenkosten der nicht verkauften Stellplatzanteile Langen, Am Neuen Wald.

Unter den „unfertigen Leistungen“ werden die noch nicht abgerechneten Betriebskosten ausgewiesen.

Anhang für das Geschäftsjahr 2010

Die Forderungen stellen sich insgesamt und im Bezug auf ihre Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr wie folgt dar:

	2010	2009
Forderungen aus Vermietung	Euro 57.149,74	Euro 69.833,45
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	Euro 303,48	Euro 903,35
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Euro 125.727,64	Euro 23.013,90
Sonstige Vermögensgegenstände	Euro 83.107,23	Euro 83.050,00
Gesamt	Euro 266.288,09	Euro 176.800,70
(Über 1 Jahr)	Euro (0,00)	Euro (0,00)

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten (historisch)	Zugänge	Abgänge (urspr. Werte)	Umbuchungen (+ / -)	Zuschreibung	Abschreibungen (kumuliert)	Buchwert 31.12.2010	Buchwert 31.12.2009	Abschreibungen im Gesch. Jahr
I. Immaterielle Vermögensgegenstände									
Werte	62.613,60	490,00				62.847,60	256,00	80,00	314,00
	62.613,60	490,00				62.847,60	256,00	80,00	314,00
II. Sachanlagen									
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	75.121.500,46	39.353,05	800,46			28.319.550,05	46.840.503,00	47.959.743,00	1.157.792,59
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	3.045.854,38	1.905,98				1.425.405,36	1.622.355,00	1.696.441,00	75.991,98
3. Grundstücke ohne Bauten	1.328.667,17					20.375,38	1.308.291,79	1.308.291,79	
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	759.389,68	85.846,22	119.799,72		2,00	521.774,18	203.664,00	215.131,00	81.067,22
5. Anlagen im Bau	3.124.536,93					3.124.536,93	3.124.536,93	3.124.536,93	
	83.379.948,62	127.105,25	120.600,18		2,00	30.287.104,97	53.099.350,72	54.304.143,72	1.314.851,79
III. Finanzanlagen									
1. Beteiligungen	2.600,00	2.340,00					4.940,00	2.600,00	
2. Sonstige Ausleihungen	1.981,52		1.200,00				781,52	1.981,52	1.200,00*
3. Andere Finanzanlagen	3.100,00						3.100,00	3.100,00	
	7.681,52	2.340,00	1.200,00				8.821,52	7.681,52	1.200,00*
	83.450.243,74	129.935,25	121.800,18		2,00	30.349.952,57	53.108.428,24	54.311.905,24	1.316.365,79

* = Tilgung

Anhang für das Geschäftsjahr 2010

Die flüssigen Mittel setzen sich zusammen aus dem Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten.

Die Position „Andere Vorräte“ beinhaltet den Materialbestand des eigenen Regiebetriebes.

Der gesetzlichen Rücklage wurden im Geschäftsjahr 75.000,00 Euro, der Bauerneuerungsrücklage 70.000,00 Euro und den anderen Ergebnissrücklagen 450.000,00 Euro zugeführt.

Die Genossenschaft hat eine Rückstellung für Schönheitsinstandhaltung gebildet, die, wie wohnungswirtschaftlich üblich, unter dem Bilanzposten „Rückstellungen für Bauinstandhaltung“ mit 372.513,74 Euro in 2009 ausgewiesen wurde. Da jedoch den hier bisher ausgewiesenen Rückstellungen für Schönheitsinstandhaltung Verpflichtungen aus bestimmten Mietverträgen zugrundeliegen und somit eine Außenverpflichtung vorliegt, für die eine Rückstellung für ungewisse Verbindlichkeiten gemäß § 249 HGB zu bilden ist, wurde die Rückstellung in den Bilanzposten „sonstige Rückstellungen“ um gegliedert.

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

Rückstellung für:

Schönheitsreparaturen	Euro 415.322,54
Unterlassene Instandhaltung Nachholung innerhalb von 3 Monaten	Euro 151.877,81
nicht genommener Urlaub	Euro 33.627,00
Prüfungskosten	Euro 33.000,00
Kosten für den Jahresabschluss	Euro 24.763,00
Archivierungskosten	Euro 15.000,00
Übrige Rückstellungen	Euro 39.165,02

Verbindlichkeitspiegel

Verbindlichkeiten	Gesamtbetrag		Restlaufzeit			dinglich gesichert EURO	Art und Form
	EURO	unter 1 Jahr EURO	1-5 Jahre EURO	über 5 Jahre EURO	EURO		
1. gegenüber Kreditinstituten ¹⁾	30.645.709,37	1.967.013,56	5.052.504,12	23.626.191,69	30.260.666,87	Grundpfandrecht	
	31.918.482,88*	1.949.826,27*	5.084.299,00*	24.884.357,61*	31.459.623,22*		
2. gegenüber anderen Kreditgebern ²⁾	5.409.841,56	169.371,23	425.631,62	4.814.838,71	5.398.760,68	Grundpfandrecht	
	5.542.718,71*	164.134,11*	472.074,97*	4.906.509,63*	5.528.437,16*		
3. erhaltene Anzahlungen	3.628.407,22	3.614.299,22	14.108,00				
	3.606.056,25*	3.591.856,02*	14.200,23*				
4. aus Vermietung	32.523,15	32.523,15					
	22.351,27*	22.351,27*					
5. aus Lieferungen und Leistungen	290.519,71	290.517,71					
	405.335,19*	405.335,19*					
6. sonstige Verbindlichkeiten	46.958,91	45.711,76	566,90	680,25			
	42.685,96*	41.438,81*	566,90*	680,25*			
Insgesamt	40.053.959,92	6.119.436,63	5.492.810,64	28.441.710,65	35.659.427,55		
	41.537.630,26*	6.174.941,67*	5.571.141,10*	29.791.547,49*	36.988.060,38*		
¹⁾ = aufgelaufenen Hypothekenzinsen	189.420,67				1.237,22		
	194.057,32*				1.585,84*	* = Zahlen Vorjahr	

²⁾ = davon aufgelaufene Hypothekenzinsen

Anhang für das Geschäftsjahr 2010

Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten entsprechend der Laufzeit sowie der Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, der durch Grundpfandrechte gesichert ist, ergeben sich aus dem Verbindlichkeitsspiegel.

D. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Wesentliche periodenfremde oder außerordentliche Erträge und Aufwendungen sind, soweit vorhanden, in den nachfolgenden Positionen aufgeführt.

Von den Umsätzen aus der Hausbewirtschaftung entfallen auf:

Mieten	Euro	8.001.758,33
Gebühren, Zuschläge, Sondereinrichtungen	Euro	23.470,31
Umlagen	Euro	3.541.994,86
	Euro	<u>11.567.223,50</u>

Die Bestandsveränderung setzt sich wie folgt zusammen:

Bestandsminderung bei Betriebskosten	Euro	- 3.332.197,68
Bestandserhöhung bei Betriebskosten	Euro	+ 3.337.642,26
	Euro	<u>5.444,58</u>

Von den sonstigen betrieblichen Erträgen entfallen auf Erträge aus Eintrittsgelder 10.550,00 Euro, aus Belegungsrechten 12.083,52 Euro, ordentlichen Erträgen 38.188,71 Euro sowie übrigen Erträgen 23.373,62 Euro.

Anhang für das Geschäftsjahr 2010

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

Betriebskosten	Euro 2.846.786,44
Instandhaltungskosten	Euro 1.625.705,77
Kosten der Einzelmodernisierung	Euro 937.500,14
Materialverbrauch der Regiebetriebe	Euro 120.817,95
Erbbauzinsen, Miet- und Räumungsklagen und sonstige Kosten	Euro 17.288,79

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betreffen:

Abschreibungen auf Forderungen	Euro 23.291,68
Sächliche Aufwendungen	Euro 525.435,04
Periodenfremde Aufwendungen	Euro 16.172,16
Von den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen entfallen auf die Objektfinanzierung und die Unternehmensfinanzierung	Euro 1.354.941,82 Euro 251,03

Die sonstigen Steuern betreffen mit 240.154,71 Euro die Grundsteuer und 2.067,42 Euro für die Kraftfahrzeugsteuer.

Anhang für das Geschäftsjahr 2010

E. Sonstige Angaben

Für die Genossenschaftsanteile bei der Volksbank Dreieich eG, Langen in Höhe von 1.500,00 Euro und für die Genossenschaftsanteile bei der Allgemeinen Wohnungsgenossenschaft „Solidarität“ Zeulenroda eG, Zeulenroda in Höhe von 1.600,00 Euro bestehen Haftsummen aus der Mitgliedschaft in Höhe von 1.500,00 Euro bei der Volksbank Dreieich eG und 160,00 Euro bei der AWG, Zeulenroda.

Das Risiko der Inanspruchnahme der Haftsummen bei beiden Genossenschaften wird als gering eingeschätzt.

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	11	1
Technische Mitarbeiter	2	
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte	20	
	33	1
Auszubildende	1	

Die Mitgliederbewegung für das Jahr 2010 stellt sich wie folgt dar:

		Anzahl	Anteil
Anfang	2010	3.626	24.260
Zugang	2010	239	1.888
Abgang	2010	223	1.226
Ende	2010	3.642	24.922

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 106.038,29 Euro erhöht.

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr um 2.560,00 Euro erhöht.

Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf 582.720,00 Euro.

Anhang für das Geschäftsjahr 2010

Der zuständige Prüfungsverband ist der: VdW südwest
Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V.
Franklinstraße 62
60486 Frankfurt am Main

Der Vorstand setzt sich zusammen aus: Heinz Bolbach
Harald Avemarie

Der Aufsichtsrat besteht aus: Egon F. Puth (Vorsitzender)
Richard Winkler (stellv. Vorsitzender)
Manfred Klein
Achillè Lobello
Berthold Matyschok
Michael Pilz
Manfred Pusdrowski
Horst Schäfer
Dieter Wilske

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn von 157.313,56 Euro zur Ausschüttung einer Bardividende von 4 % auf das dividendenberechtigte Geschäftsguthaben mit 3.881.354,76 Euro gleich 155.158,20 Euro zu verwenden und den Rest von 2.155,36 Euro auf neue Rechnung vorzutragen.

Langen, 6. April 2011

DER VORSTAND

Heinz Bolbach

Harald Avemarie

Bericht des Aufsichtsrates

Bericht des Aufsichtsrates

Im Geschäftsjahr 2010 wurde der Aufsichtsrat in fünf Sitzungen durch schriftliche und mündliche Berichte des Vorstandes über die aktuelle Situation der Baugenossenschaft sowie Themen von grundsätzlicher Bedeutung unterrichtet. Fragen zur Geschäftspolitik, Unternehmensplanung, wirtschaftlichen Entwicklung und strategischen Ausrichtung der Baugenossenschaft wurden eingehend und einvernehmlich besprochen. Der Prüfungsaus-

schluss des Aufsichtsrates hat im Berichtsjahr drei Prüfungen vorgenommen. Diese ergaben keine Beanstandungen. Daneben fand eine zusätzliche Sitzung des Aufsichtsrates statt.

Der Aufsichtsrat hat unter Einbeziehung des Prüfungsausschusses den Jahresabschluss und den Lagebericht sowie den Gewinnverwendungsvorschlag für das Geschäftsjahr 2010 geprüft.

Als Ergebnis der pflichtmäßigen Prüfung wird bestätigt, dass

die Bücher ordnungsgemäß geführt werden,
die tatsächlichen Angaben des Berichtes richtig sind
und keine Einwendungen erhoben werden.

Dem Vorschlag des Vorstandes für die Verwendung des Bilanzgewinnes aus dem Geschäftsjahr 2010

a) Ausschüttung einer Bardividende von 4 %	Euro	155.158,20
b) Vortrag auf neue Rechnung	Euro	2.155,36

stimmt der Aufsichtsrat zu.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung, den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2010 und den Vorschlag zur Gewinnverwendung zu genehmigen. Der Aufsichtsrat dankt den Mitgliedern des

Vorstandes sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Baugenossenschaft für die erfolgreiche Arbeit im abgelaufenen Geschäftsjahr.

Langen, 30. Mai 2011

DER AUFSICHTSRAT

Egon F. Puth
Vorsitzender

DIE WOHNUNGSBAU
GENOSSENSCHAFTEN



H E S S E N