

Geschäftsbericht

2009



**Wohnungsbau-Genossenschaft
„Selbsthilfe“ eG
Emden**



Geschäftsbericht

und

Jahresabschluss

2009

**Wohnungsbau-Genossenschaft
"Selbsthilfe" eG
Manningastrasse 4
26721 Emden**

**Telefon: 04921/39520
Telefax: 04921/395219**

**E-Mail:
info@selbsthilfe-emden.de**

**Internetadresse:
www.selbsthilfe-emden.de**

Inhaltsverzeichnis	Seite
A. Allgemeine Angaben	
- Auf einen Blick	1
- Verwaltungsorgane	2
- Rechtliche Grundlagen	3 - 4
B. Darstellung des Geschäftsverlaufes	
1. Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung	5
2. Lage der Genossenschaft	5
3. Geschäftstätigkeit	6
4. Umsatz- und Nachfrageentwicklung	6 - 7
5. Vermietungsangebot	8 - 9
6. Modernisierung und Instandhaltung	10
7. Betriebskosten	11
C. Darstellung der Lage	
1. Vermögensstruktur	12
2. Kapitalstruktur	13
3. Rentabilität (Ertrags- und Finanzlage)	13 - 14
4. Kennzahlen	15
5. Nachtragsbericht	15
6. Risikobericht	16
7. Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung	16
8. Prognose	16 - 17
9. Gewinnverwendung	17
D. Jahresabschluss	
- Bilanz	18 - 19
- Gewinn- und Verlustrechnung	20
- Anhang	21 - 26
E. Bericht des Aufsichtsrates	27
F. Wohnungsübersicht	28

A. Allgemeine Angaben

Wohnungsbau-Genossenschaft "Selbsthilfe" eG, Emden

auf einen Blick

	2009	2008
- Mitglieder	1.854	1.924
- Geschäftsanteile	1.963	2.043
- Bestand		
- Wohnungen	1.061	1.061
- Garagen	66	66
- Verwaltungsgebäude	1	1
- Laden	1	1
- Werkstatt	1	1
mit Garagen	4	4

	2009 EUR	2008 EUR
- Bilanzsumme	13.798.329,16	13.612.458,74
- Anlagevermögen	12.869.558,21	12.683.840,01
- Umlaufvermögen	897.065,28	893.913,06
- Rechnungsabgrenzungsposten	31.705,67	34.705,67
- Geschäftsguthaben	439.581,00	448.140,00
- Rücklagen	7.567.124,97	7.030.407,37
- Rückstellungen	51.320,00	41.830,00
- Verbindlichkeiten	5.650.807,54	5.818.989,75
- Rechnungsabgrenzungsposten	8.405,50	5.958,61
- Umsatzerlöse	3.560.852,74	3.504.354,76
- Bilanzgewinn	81.090,15	267.133,01

A. Allgemeine Angaben

Verwaltungsorgane

Vorstand

Axel Jürgens

-Geschäftsführer-

hauptamtlich

Otto Pröhl

-Verw.-Angestellter-

nebenamtlich

Aufsichtsrat

Karl Müller

-Rentner-

Vorsitzender

Marianne Kandziora

-Rentnerin-

stellv. Vorsitzende/Schriftführerin

Maike Fischer

-Dipl.-Kaufrau-

stellv. Schriftführerin

Walter Davids

-Prüfer-

Aufsichtsratsmitglied

Leopold Fox

-Rentner-

Aufsichtsratsmitglied

Joachim Freese

-Montagewerker-

Aufsichtsratsmitglied

Bernhard Heis

-Rentner-

Aufsichtsratsmitglied

Marianne Janssen

-Rentnerin-

Aufsichtsratsmitglied

Heinz Petersen

-Energieanlagen-elektroniker-

Aufsichtsratsmitglied

A. Allgemeine Angaben

Rechtliche Grundlagen der Genossenschaft

Firma:	Wohnungsbau-Genossenschaft "Selbsthilfe" eG
Sitz:	Emden
Anschrift:	Manningastrasse 4, 26721 Emden
Telefon:	04921/39520
Telefax:	04921/395219
E-Mail:	info@selbsthilfe-emden.de
Internet:	www.selbsthilfe-emden.de
Gründungstag:	22. Februar 1924
Genossenschaftsregister:	GnR 100001 Amtsgericht Aurich
Satzung:	Fassung vom 22. Oktober 2008 Höhe des Geschäftsanteils: EUR 210,00 Haftsumme je Mitglied: Eine Nachschuss- pflicht liegt nicht vor.
Kündigungsfrist:	Drei Monate zum Schluss des Geschäftsjahres
Gegenstand des Unternehmens:	Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung.

Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben, veräußern und betreuen; sie kann alle im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Hierzu gehören Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Räume für Gewerbebetriebe, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen. Beteiligungen sind zulässig.

A. Allgemeine Angaben

Der Geschäftsbetrieb der Genossenschaft erstreckt sich auf die Stadt Emden.

Die Ausdehnung des Geschäftsbetriebs auf Nichtmitglieder ist nicht zugelassen.

Geschäftsjahr:

01. Januar bis 31. Dezember

B. Darstellung des Geschäftsverlaufs

1. Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung

2009 begann das Jahr der Weltwirtschaftskrise und endete als Jahr ihrer konzertierten Bekämpfung durch Politik und Wirtschaft. Trotz vieler offener Fragen und eines zuletzt ins Stocken geratenen Aufwärtstrends ist daher zur gesamtwirtschaftlichen Entwicklung eine verhalten positive Bilanz zu ziehen.

Im Jahr 2009 schrumpfte die deutsche Wirtschaft erstmals seit sechs Jahren wieder. Der Rückgang bedeutet die mit Abstand tiefste Rezession der Nachkriegszeit. Der drastische wirtschaftliche Einbruch fand dabei hauptsächlich im Winterhalbjahr 2008/2009 statt. In der zweiten Jahreshälfte zeichnete sich in den Kenndaten der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung dagegen eine allmähliche Stabilisierung der Wirtschaftsaktivität auf niedrigem Niveau ab. Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes war das Bruttoinlandsprodukt im Jahresdurchschnitt 2009 um 5,0 % niedriger als im Vorjahr. Im Jahr 2008 war die deutsche Wirtschaft noch um 1,3 % gewachsen.

Die Wohnungswirtschaft ist bislang nur indirekt von der Finanzmarktkrise betroffen und hat bei einer überwiegenden Mehrheit der Wohnungsunternehmen keine Auswirkungen auf Objekt- und Unternehmensfinanzierung gezeigt.

Im Jahr 2009 bekamen die Wohnungsbauinvestitionen einen leichten Dämpfer und sind um 0,8 % gesunken. Neben den Neubauinvestitionen waren erstmals auch die Bestandsinvestitionen rückläufig. Insgesamt wurden im vergangenen Jahr rund 137 Milliarden EUR in Neubau, Sanierung und Modernisierung von Wohnungen investiert. Mit 56 % aller Bauinvestitionen stellt der Wohnungsbau weiterhin das bedeutendste Segment der gesamtwirtschaftlichen Bautätigkeit. Inzwischen übersteigen die Maßnahmen am Gebäudebestand deutlich die Investitionen im Neubau.

2. Lage der Genossenschaft

Die "Selbsthilfe" hat die Finanz- und Wirtschaftskrise unbeschadet überstanden. Grund dafür ist unser nachhaltiges Geschäftsmodell. Dieses hat sich in über 85 Jahren bewährt. Uns geht es nicht um den schnellen Profit, sondern um eine gute Eigenkapitalbasis und einen langfristig attraktiven Wohnungsbestand. Wir sehen in unseren Wohnungen keine Handelsware, sondern ein Wirtschafts- und Sozialgut, für das wir soziale, ökonomische und ökologische Verantwortung tragen.

Im Geschäftsjahr 2009 beschränkten sich unsere Tätigkeiten auf die Verwaltung, Modernisierung und Instandhaltung des Wohnungsbestandes. Die gesteckten Ziele haben wir erreicht und die Marktposition in Emden sicher behauptet. Unsere Geschäftspolitik hat dazu beigetragen, dass sich die Nachfrage nach unseren Wohnungen positiv entwickelt. Die Entscheidung, durch hohe Bestandsinvestitionen langfristige Vermietbarkeit zu sichern, zahlt sich aus. Wir konnten das Jahresergebnis verbessern und einen Jahresüberschuss von EUR 367.877,94 erwirtschaften.

B. Darstellung des Geschäftsverlaufs

3. Geschäftstätigkeit

Hausbewirtschaftung

Die Genossenschaft verwaltete am 31. 12. 2009 einen eigenen Wohnungsbestand von:

	Häuser	Wohnungen	Wohnflächen
Altbauten (bis zum 20. 6. 1948 erstellt)	199	480	26.472,42
Neubauten (ab 21. 6. 1948 erstellt)	106	581	32.169,28
	<u>305</u>	<u>1.061</u>	<u>58.641,70</u>

Sonstige Mieteinheiten werden wie folgt nachgewiesen:

- 1 Laden
- 66 Garagen

Im Eigentum der Genossenschaft stehen ausserdem:

- 1 Verwaltungsgebäude
- 1 Werkstatt mit 4 Garagen

4. Umsatz- und Nachfrageentwicklung

Die **Umsatzerlöse** zeigen in der Entwicklung folgendes Bild:

Umsatzerlöse aus:	2009 EUR	2008 EUR
- Wohnungsmieten	2.733.362,26	2.687.318,32
- gewerbliche Räume	3.988,08	3.988,08
- Garagen	<u>24.267,20</u>	<u>24.331,52</u>
	2.761.617,54	2.715.637,92
- Betriebskosten	812.221,83	790.588,28
- Erlösschmälerungen	<u>36.193,41</u>	<u>27.277,76</u>
	3.537.645,96	3.478.948,44
- Aufwendungszuschüsse	<u>23.206,78</u>	<u>25.406,32</u>
	<u>3.560.852,74</u>	<u>3.504.354,76</u>

Die **Mehrerlöse** aus Wohnungsmieten in Höhe von 46.043,94 EUR resultieren aus Mieterhöhungen nach Modernisierungsmassnahmen und Anpassungen bei Neuvermietung.

B. Darstellung des Geschäftsverlaufs

Erlösschmälerungen werden in Höhe von 36.193,41 EUR (1,31% der Sollmieten) nachgewiesen. Sie setzen sich wie folgt zusammen:

Mietenanteil 29.752,85 EUR (1,08 %)

Betriebskostenanteil 6.440,56 EUR (0,23 %)

Im Vorjahr betragen die Erlösschmälerungen 27.277,76 EUR (1 %).

Die Steigerung bei den Erlösschmälerungen ist in erster Linie auf die höhere Fluktuation und damit auf einen höheren Instandhaltungs- und Modernisierungsbedarf zurückzuführen.

Die Mietzahlungsbereitschaft hat sich leicht verschlechtert.

Säumige Zahler verursachten einen Forderungsausfall in Höhe von 2.502,06 EUR. Im Vorjahr lagen die Abschreibungen bei 1.275,40 EUR.

Der gesamte Mietausfall durch planmäßige Modernisierung, Instandhaltung, fehlender Anschlussvermietung und Forderungsabschreibungen beträgt 38.695,47 EUR (1,40 % der Sollmieten).

167 Wohnungen (15,74 %) mussten neu vermietet werden. Die Wohnungswechselrate lag im Vorjahr bei 144 WE (13,57 %).

Gründe für den Wohnungswechsel waren:

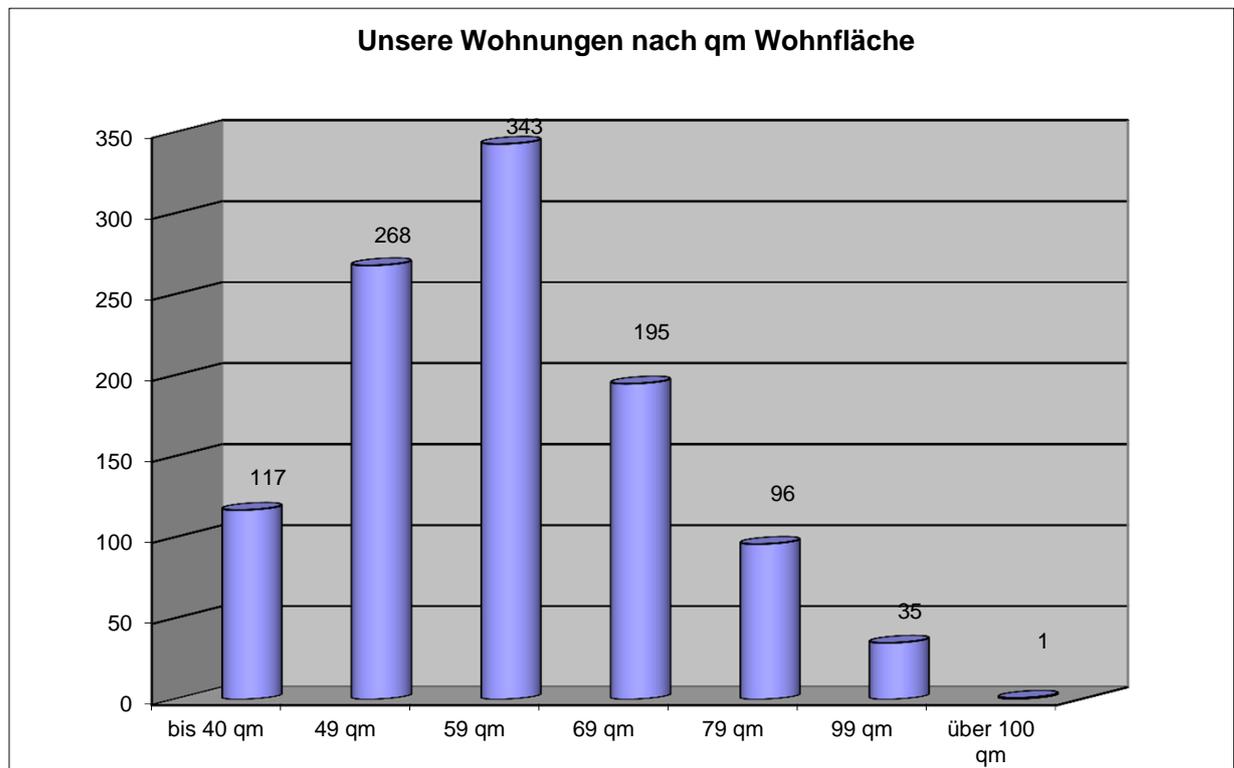
	2009	2008
Umzug innerhalb der Genossenschaft	21	15
Erwerb von Wohnungseigentum	20	10
Hausstandszusammenlegung	28	28
Günstigere Wohnlage	3	4
Etagenlage	0	1
Wohnung zu klein	4	2
Wohnung zu gross	0	0
Miete zu hoch	2	0
Räumungsklage	1	0
Kündigung durch die Genossenschaft	6	0
Senioren-/Pflegeheim	10	12
Behindertengerechte Wohnung	0	1
Tod	20	14
Ortswechsel	49	48
Trennung	1	1
Sonstige	2	8

B. Darstellung des Geschäftsverlaufs

5. Vermietungsangebot

Das Angebot gliedert sich wie folgt:

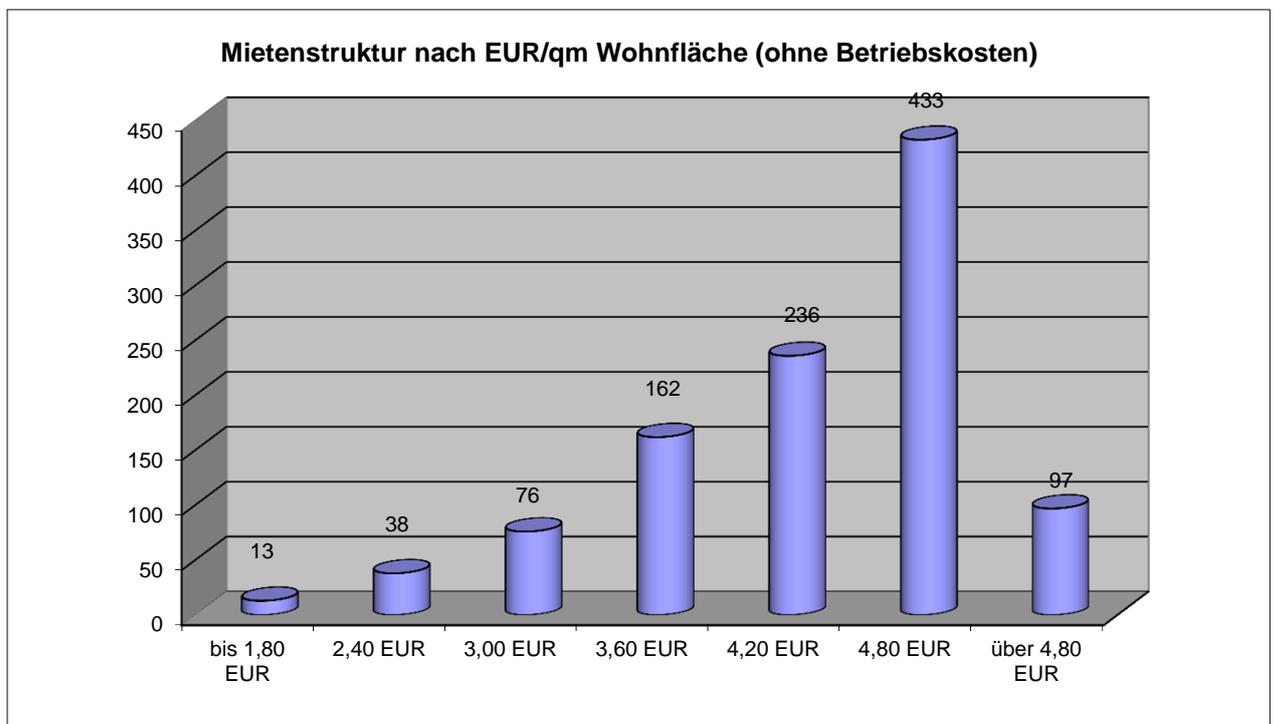
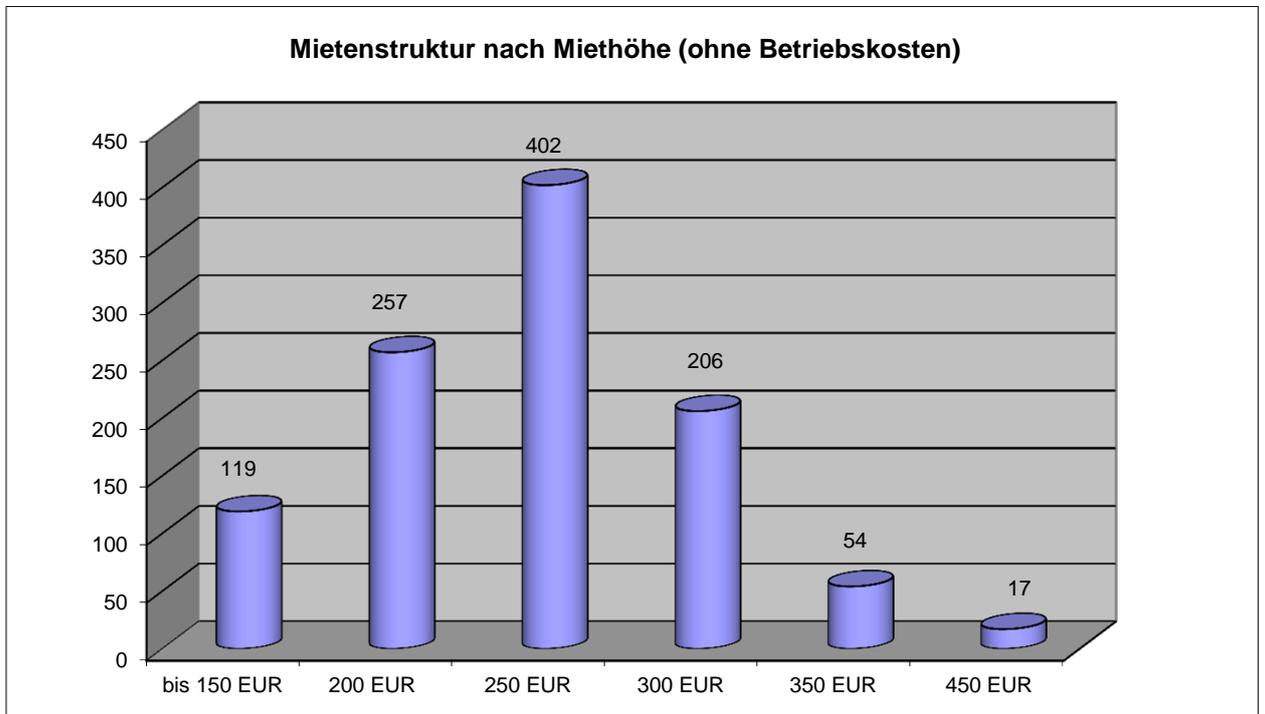
31 Reihenhäuser	
198 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern bis	2 Wohneinheiten
177 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern bis	3 Wohneinheiten
178 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern bis	5 Wohneinheiten
347 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern bis	7 Wohneinheiten
50 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern bis	9 Wohneinheiten
80 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern bis	10 Wohneinheiten



Die durchschnittliche Größe unserer Wohnungen liegt bei 55,27 qm Wohnfläche.

B. Darstellung des Geschäftsverlaufs

Unsere **Mieten** gliedern sich wie folgt:



Die durchschnittliche Sollmiete je qm Wohnfläche/Monat liegt bei 3,96 EUR (Vorjahr 3,82 EUR).

B. Darstellung des Geschäftsverlaufs

6. Modernisierung und Instandhaltung

Wie in den Vorjahren haben wir auch 2009 umfangreiche Investitionen in unserem Häuserbestand vorgenommen. Für Modernisierung und Instandhaltung investierten wir 1.722.529,66 EUR. Die Kosten setzen sich wie folgt zusammen:

	2009 EUR	WE	2008 EUR	WE
1. Instandhaltung				
a) Fremdkosten	691.009,47	-	778.783,44	-
b) Lohn etc.	206.929,46	-	163.331,67	-
2. Modernisierung/ Wertverbesserung etc.				
A) Herstellungskosten				
a) Vollmodernisierungen	659.307,22	19	599.957,64	18
b) Wertverbesserung	2.568,02	-	772,31	-
c) Gartenanlagen	-	-	11.723,33	-
B) Aufwand				
a) Vollmodernisierungen	30.491,09	2	62.911,94	3
b) Teilmodernisierungen	132.224,40	90	119.141,12	100
	<u>1.722.529,66</u>	<u>111</u>	<u>1.736.621,45</u>	<u>121</u>

Für die Finanzierung wurden keine Fremdmittel eingesetzt.

Durch diese Investitionen leisten wir einen Beitrag zur Sicherung der Arbeitsplätze in der heimischen Bauwirtschaft.

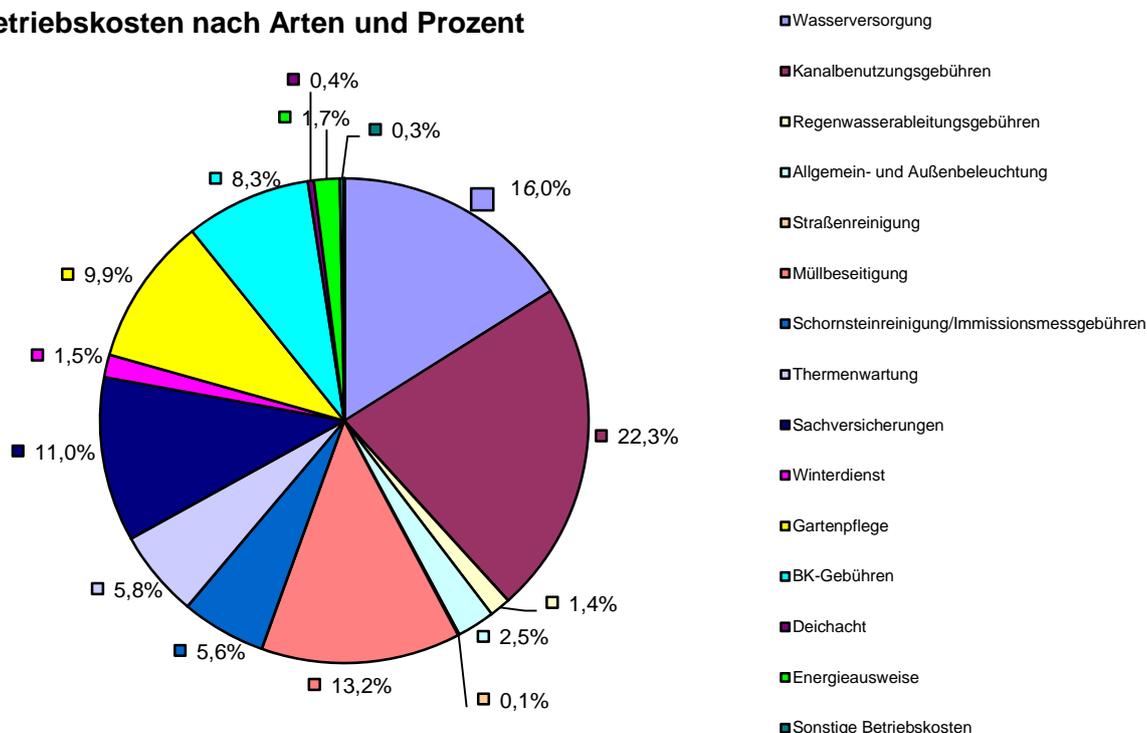
B. Darstellung des Geschäftsverlaufs

7. Betriebskosten

Die **Betriebskosten** betragen:

	2009 EUR	2008 EUR	Veränderung EUR
Wasserversorgung	124.404,92	124.666,81	-261,89
Kanalbenutzungsgebühren	174.013,84	166.565,67	7.448,17
Regenwasserableitungsgebühren	11.083,64	13.929,44	-2.845,80
Allgemein- und Außenbeleuchtung	19.858,89	18.385,00	1.473,89
Straßenreinigung	808,64	808,64	0,00
Müllbeseitigung	103.120,16	100.717,76	2.402,40
Schornsteinreinigung/ Immissionsmessgebühren	43.778,48	43.790,40	-11,92
Thermenwartung	44.928,45	41.888,00	3.040,45
Sachversicherungen	85.734,35	83.161,40	2.572,95
Winterdienst	11.686,59	11.686,59	0,00
Gartenpflege	77.143,97	79.925,08	-2.781,11
BK-Gebühren	65.014,12	64.724,96	289,16
Deichacht	3.220,45	3.226,36	-5,91
Energieausweise	12.868,66	8.528,73	4.339,93
Sonstige Betriebskosten	2.653,51	2.395,39	258,12
	780.318,67	764.400,23	15.918,44

Betriebskosten nach Arten und Prozent



C. Darstellung der Lage

1. Vermögensstruktur

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet und stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2009		31.12.2008		Veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Aktiva					
Anlagevermögen					
Immat. Vermögensg.und Sachanlagen	12.869,5	93,3	12.683,8	93,2	185,7
Umlaufvermögen					
kurzfristig	897,1	6,5	893,9	6,6	3,2
Rechnungsabgrenzungsposten	31,7	0,2	34,7	0,2	-3,0
Gesamtvermögen	13.798,3	100,0	13.612,4	100,0	185,9

	31.12.2009		31.12.2008		Veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Passiva					
Eigenkapital	8.087,8	58,6	7.745,7	56,9	342,1
Rückstellungen	51,3	0,4	41,8	0,3	9,5
Verbindlichkeiten					
- lang- und mittelfristig	4.676,2	33,9	4.922,3	36,1	-246,1
- kurzfristig	974,6	7,0	896,7	6,6	77,9
Rechnungsabgrenzungsposten	8,4	0,1	5,9	0,1	2,5
Gesamtvermögen	13.798,3	100,0	13.612,4	100,0	185,9

C. Darstellung der Lage

2. Kapitalstruktur

Die folgende Übersicht zeigt die Kapitalstruktur unserer Genossenschaft in einer Gegenüberstellung der Wirtschaftsjahre 2009 und 2008.

	31.12.2009		31.12.2008	
	TEUR	%	TEUR	%
Eigenkapital	8.087,8	58,6	7.745,7	56,9
Rückstellungen	51,3	0,4	41,8	0,3
Verbindlichkeiten	5.650,8	40,9	5.819,0	42,7
Rechnungsabgrenzungsposten	8,4	0,1	5,9	0,1
Gesamtkapital	13.798,3	100,0	13.612,4	100,0

Das Eigenkapital der Genossenschaft beträgt am 31. 12. 2009 TEUR 8.087,8 und ist im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 342,1 gestiegen. Die Eigenkapitalquote betrug zum Ende des Berichtsjahres 58,6 %. Der Anteil der Dauerfinanzierungsmittel am Gesamtkapital beträgt zum 31. 12. 2009 TEUR 4.676,2 (33,9 %).

3. Rentabilität (Ertrags- und Finanzlage)

Das Geschäftsjahr wurde mit einem guten Jahresergebnis abgeschlossen. Die Genossenschaft war und ist in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen jederzeit nachzukommen. Für 2010 und 2011 sind keine Risiken erkennbar, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich beeinflussen können.

3.1 Ertragslage

Die Ertragslage ergibt folgendes Bild:

	2009 TEUR	2008 TEUR	Veränderungen TEUR
Umsatzerlöse einschl. Bestandserhöhung bzw. Bestandsverminderung	3.572,5	3.522,6	49,9
Aktivierete Eigenleistung	62,9	0,0	62,9
sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2,4	2,2	0,2
Sonstige betriebliche Erträge	34,1	48,1	-14,0
Zwischensumme	3.671,9	3.572,9	99,0
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	1.680,9	1.772,1	-91,2
Abschreibungen	507,2	479,9	27,3
Personalaufwand	690,0	582,3	107,7
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	235,5	265,9	-30,4
Sonstige betriebliche Aufwendungen	95,6	81,4	14,2
Steuern	94,8	94,5	0,3
Zwischensumme	3.304,0	3.276,1	27,9
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	367,9	296,8	71,1

C. Darstellung der Lage

3.2 Finanzlage

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der Euro-Währung, so dass sich Währungsrisiken nicht ergeben. Die Fälligkeit der Verbindlichkeiten ergibt sich aus dem Verbindlichkeitspiegel des Anhangs.

Über die in Anspruch genommenen Kredite hinaus verfügt unser Unternehmen über verbindliche Kreditlinien in Höhe von T€ 204,6; diese waren zum 31.12.2009 nicht in Anspruch genommen.

Die folgende Kapitalflussrechnung zeigt, dass der Cashflow nach DVFA/SG, im abgelaufenen Geschäftsjahr T€ 875,1 betrug und damit um T€ 98,4 über dem Cashflow des Vorjahres lag.

Kapitalflussrechnung für 2009

	2009 TEUR	2008 TEUR
Jahresüberschuss	367,9	296,8
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	507,2	479,9
Cashflow nach DVFA/SG	875,1	776,7
Zunahme (Vj.: Zunahme) der kurzfristigen Rückstellungen	9,5	3,5
Zunahme sonstiger Aktiva	-10,3	-29,0
Zunahme (Vj.: Abnahme) sonstiger Passiva	80,3	-18,3
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	954,6	732,9
planmäßige Tilgungen	-246,1	-234,9
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach planmäßigen Tilgungen	708,5	498,0
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-692,9	-620,6
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-692,9	-620,6
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	0,0	300,0
Auszahlungsüberschuss aus Geschäftsguthaben	-8,6	-1,9
Auszahlungen für Dividenden	-17,2	-17,3
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-25,8	280,8
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-10,2	158,2
Finanzmittelbestand zum 01.01.	92,4	-65,8
Finanzmittelbestand zum 31.12.	82,2	92,4

C. Darstellung der Lage

4. Kennzahlen

		2009	2008
Eigenkapitalquote	$\frac{\text{bilanziertes Eigenkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$	58,6 %	56,9 %
Eigenkapitalrentabilität	$\frac{\text{Jahresüberschuss}}{\text{Eigenkapital}}$	4,5 %	3,8 %
Gesamtkapitalrentabilität	$\frac{\text{Jahresüberschuss} + \text{Fremdkapitalzinsen}}{\text{Bilanzsumme}}$	4,4 %	4,1 %
Return on Investment	$\frac{\text{Jahresüberschuss}}{\text{Bilanzsumme}}$	2,7 %	2,2 %
Anlageintensität	$\frac{\text{Anlagevermögen}}{\text{Bilanzsumme}}$	93,3 %	93,2 %
Anlagedeckungsgrad	$\frac{\text{Eigenkapital} + \text{Igrfr. RSt.} + \text{Igrfr. Fremdkap.}}{\text{Anlagevermögen}}$	99,2 %	99,9 %
Fremdkapalkosteneinsatz	$\frac{\text{Zinsen u.ä. Aufwend. f. Igrfr. Fremdkap.}}{\text{Igrfr. Fremdkapital}}$	5,0 %	5,4 %
Kapitaldienstdeckung	$\frac{\text{Zinsen f. Igrfr. Fremdkap.} + \text{Tilg. f. Igrfr. Fremdk.}}{\text{Sollmieten}}$	17,4 %	18,6 %
Mietenmultiplikator	$\frac{\text{Anlagevermögen}}{\text{Sollmieten}}$	4,7	4,7
Leerstandsquote	$\frac{\text{Anzahl der leerstehenden Wohnungen}}{\text{Anzahl des Wohnungsbestandes}}$	1,7 %	1,1 %
Erlösschmälerungsquote	$\frac{\text{Erlösschmälerungen}}{\text{Sollmieten}}$	1,3 %	1,0 %

5. Nachtragsbericht

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

C. Darstellung der Lage

6. Risikobericht

Das bei unserem Unternehmen eingerichtete Risikomanagement ist darauf gerichtet, dauerhaft die Zahlungsfähigkeit sicherzustellen und das Eigenkapital zu stärken. In diesem Zusammenhang werden insbesondere alle Indikatoren regelmäßig beobachtet, die zu einer Beeinträchtigung der Vollvermietung oder zu Mietminderungen führen könnten. Besondere Finanzierungsinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte sind nicht zu verzeichnen. Das Anlagevermögen ist langfristig finanziert. Bei den Fremdmitteln handelt es sich um Annuitätsdarlehen mit Laufzeiten zwischen 5 und 10 Jahren. Aufgrund steigender Tilgungsanteile halten sich die Zinsänderungsrisiken in beschränktem Rahmen.

Die "Selbsthilfe" war im Berichtszeitraum keinen bestandsgefährdenden Risiken ausgesetzt.

Preisänderungsrisiken bestehen akut nicht, da auf der Grundlage der Miet/Nutzungsverträge die Mieten auch für künftige Jahre langfristig festgelegt sind. Mittelfristig werden geringe Mietentwicklungsmöglichkeiten gesehen, die zu höheren Erlösen führen. Daraus ergibt sich, dass Liquiditätsrisiken weder akut noch längerfristig zu erwarten sind und der Kapitaldienst aus den regelmäßigen Zuflüssen aus dem Vermietungsgeschäft vereinbarungsgemäß erbracht werden kann. Zusätzlich verfügt unser Unternehmen für weitere Investitionstätigkeiten über ausreichende Beleihungsreserven.

Die Ausfallrisiken sind als gering einzuschätzen. So betragen die Forderungsausfälle im Geschäftsjahr lediglich 2.502,06 EUR.

7. Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Die Beurteilung aller für die Selbsthilfe relevanten Chancen und Risiken fallen für das aktuelle Geschäftsjahr mit unveränderter Einschätzung aus.

Für die überschaubare Zukunft sind keine Risiken mit nennenswerten Einflüssen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft zu erkennen.

Wir rechnen nicht mit steigenden Leerständen. Marktbedingte Leerstände spielen insofern für uns nur eine untergeordnete Rolle und stellen kein erhöhtes Risiko für die kommenden Jahre dar.

Risiken aus unterlassenen Maßnahmen im Bereich der Instandhaltung, die künftige Ergebnisse belasten können, sind nicht vorhanden.

Durch unsere intensive Instandhaltungs- und Modernisierungstätigkeit bewirtschaften wir einen guten und modernen Wohnungsbestand. Wir haben dadurch die Wettbewerbssituation kontinuierlich verbessert und werden auch in den kommenden Jahren unsere Marktposition in Emden behaupten.

8. Prognose

Die Lage auf dem Emdener Wohnungsmarkt ist weiterhin entspannt. Die stärkere Nachfrage nach kleinen und preisgünstigen Wohnungen hält weiter an. Der Verknappungstrend wird in diesem Preissegment anhalten.

Es ist unser vorrangiges Ziel, den Wohnungsbestand zu verbessern und unseren Mitgliedern bezahlbare, gute Wohnungen zu vermieten.

Für 2010, 2011 und 2012 haben wir für die Modernisierung und Instandhaltung unseres Bestandes Ausgaben in Höhe von EUR 5.400.000,00 vorgesehen.

C. Darstellung der Lage

Auf Basis unserer Wirtschafts- und Finanzplanung ist zu erwarten, dass die Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage entsprechend solide mit Jahresüberschüssen fortgeführt werden kann.

Zusammengefasst sehen wir nach heutiger Einschätzung für die kommenden zwei Jahre keine Risiken für die weitere Entwicklung der Genossenschaft.

9. Gewinnverwendung

Der **Bilanzgewinn** beträgt EUR 81.090,15. Wir schlagen vor, diesen Betrag wie folgt zu verwenden:

■ Ausschüttung einer Dividende auf das am 01. 01. 2009 dividendenberechtigte Guthaben	EUR	17.035,20
■ Zuweisung zur freien Rücklage	EUR	<u>64.054,95</u>
	EUR	<u><u>81.090,15</u></u>

Emden, den 10. Mai 2010

Jürgens

Pröhl

D. Jahresabschluss

Bilanz zum 31. Dezember 2009

Aktivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EURO	EURO	EURO
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		2.003,15	1.298,72
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	12.820.363,89		12.652.446,22
2. Grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten	8.232,34		8.933,06
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>38.958,83</u>	<u>12.867.555,06</u>	<u>21.162,01</u>
Anlagevermögen insgesamt		12.869.558,21	12.683.840,01
B. Umlaufvermögen			
I. Unfertige Leistungen und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen		791.521,71	778.911,82
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	17.103,84		14.900,03
2. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>6.221,99</u>	<u>23.325,83</u>	<u>7.668,92</u>
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		82.217,74	92.432,29
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten		23.350,00	26.350,00
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		<u>8.355,67</u>	<u>8.355,67</u>
Bilanzsumme		<u>13.798.329,16</u>	<u>13.612.458,74</u>

D. Jahresabschluss

Passivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EURO	EURO	EURO
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	28.140,00		19.740,00
2. der verbleibenden Mitglieder	<u>411.441,00</u>	439.581,00	<u>428.400,00</u>
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: EUR 789,00			(630,00)
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	905.476,98		868.689,19
davon aus Jahresüberschuß Geschäfts- jahr eingestellt: EUR 36.787,79			(29.681,45)
2. Bauerneuerungsrücklage	5.059.929,96		4.809.929,96
davon aus Jahresüberschuss Geschäfts- jahr eingestellt: EUR 250.000,00 für das Geschäftsjahr entnommen EUR 0,00			(0,00) (0,00)
3. Andere Ergebnisrücklagen	<u>1.601.718,03</u>	7.567.124,97	<u>1.351.788,22</u>
davon aus dem Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: EUR 249.929,81			(75.992,28)
III. Bilanzgewinn/Bilanzverlust			
1. Jahresüberschuss	367.877,94		296.814,46
2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	<u>286.787,79</u>	<u>81.090,15</u>	29.681,45
Eigenkapital insgesamt:		8.087.796,12	7.745.680,38
B. Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen		51.320,00	41.830,00
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.500.513,53		3.716.178,67
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.175.727,57		1.206.137,37
3. Erhaltene Anzahlungen	752.838,24		739.067,06
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.142,25		1.695,20
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	177.990,73		116.772,52
6. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>42.595,22</u>	5.650.807,54	<u>39.138,93</u>
davon aus Steuern: EUR 20.775,75 davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 0,00			(18.634,16) (0,00)
D. Rechnungsabgrenzungsposten		<u>8.405,50</u>	<u>5.958,61</u>
Bilanzsumme		<u>13.798.329,16</u>	<u>13.612.458,74</u>

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

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EURO	EURO	EURO
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung		3.560.852,74	3.504.354,76
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		11.614,40	18.358,27
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		62.964,67	0,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		34.083,56	48.153,99
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		<u>1.680.917,83</u>	<u>1.772.123,44</u>
Rohergebnis		1.988.597,54	1.798.743,58
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	562.526,68		472.229,75
b) Soziale Abgaben mit Altersversorgung	<u>127.481,54</u>	690.008,22	<u>110.070,74</u>
davon Altersversorgung EUR 14.020,20			(14.020,20)
6. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		507.164,71	479.947,65
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		95.630,93	81.441,20
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		2.372,13	2.243,38
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>235.455,92</u>	<u>265.936,63</u>
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		462.709,89	391.360,99
10. Steuern vom Einkommen		286,72	125,25
11. Sonstige Steuern		<u>94.545,23</u>	<u>94.421,28</u>
12. Jahresüberschuss		367.877,94	296.814,46
13. Einstellungen in Ergebnismrücklagen		286.787,79	29.681,45
14. Bilanzgewinn		<u>81.090,15</u>	<u>267.133,01</u>

Anhang für das Geschäftsjahr 2009

A. Allgemeine Angaben

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach dem vorgeschriebenen Formblatt.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Die in der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung angegebenen Vorjahresbeträge sind vergleichbar.

B. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Das gesamte Sachanlagevermögen wurde zu den fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet.

Soweit Herstellungskosten vorliegen, beinhalten sie sowohl Fremd- als auch Eigenleistungen. Die Eigenleistungen umfassen Leistungen unseres Regiebetriebes in Höhe von 62.964,67 €

Die Abschreibungen auf Wohngebäude wurden nach Restnutzungsdauer unter Annahme einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren vorgenommen. In Altbauten (vor dem 21. 06. 1948 errichtet) haben wir seit 2002 bei Überschreitung der Modernisierungsquote von mindestens 50 Prozent die Gesamtnutzungsdauer um 20 Jahre auf 100 Jahre heraufgesetzt.

Bei Reihenhäusern, die ab 1925 errichtet wurden, haben wir nach sehr umfangreicher Vollmodernisierung eine Restnutzungsdauer von 40 Jahren angesetzt.

Soweit Garagen nicht einer Verwaltungseinheit zugeordnet wurden, beträgt die Abschreibungsdauer 50 Jahre.

Außenanlagen auf Grundstücken mit Wohngebäuden werden in 10 Jahren abgeschrieben.

Für das Werkstattgebäude wurde eine Restnutzungsdauer von 50 Jahren zugrundegelegt.

Auf immaterielle Vermögensgegenstände und Betriebs- und Geschäftsausstattungen erfolgte die lineare Abschreibung gemäß AfA-Tabelle.

Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten bis zu 150 € Netto werden im Jahr der Anschaffung sofort als Betriebsausgaben geltend gemacht. Wirtschaftsgüter mit einem Wert von mehr als 150 € bis 1000 € Netto werden in einen Sammelposten zusammengefasst und -unabhängig von ihrer Verwendungsdauer- einheitlich über 5 Jahre mit jeweils 20% abgeschrieben. (§6 Abs. 2 a EStG).

Geldbeschaffungskosten werden in 10 Jahren abgeschrieben.

Die unfertigen Leistungen betreffen noch nicht abgerechnete Betriebskosten.

Bei den Forderungen wurden erkennbare Risiken durch Abschreibungen berücksichtigt.

Sonstige Rückstellungen haben wir nach sorgfältiger kaufmännischer Beurteilung bemessen.

D. Jahresabschluss

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

1. Die Entwicklung des Anlagevermögens stellt sich wie folgt dar:

	Anschaffungs- und Herstellungskosten EUR	Zugänge des Geschäftsjahres EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen (+/-) EUR	Abschreibungen (kumulierte) EUR	Buchwert am 31.12.2009 EUR	Abschreibungen des Geschäftsjahres EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	37.055,29	1.631,49	845,64	-	35.837,99	2.003,15	927,06
II. Sachanlagen							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	25.746.890,46	661.875,24	-	-	13.588.401,81	12.820.363,89	493.957,57
Grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten	35.035,94	-	-	-	26.803,60	8.232,34	700,72
Betriebs- und Geschäftsausstattung	116.154,71	29.376,18	4.048,40	-	102.523,66	38.958,83	11.579,36
	25.935.136,40	692.882,91	4.894,04	-	13.753.567,06	12.869.558,21	507.164,71

I. Immaterielle Vermögensgegenstände

II. Sachanlagen

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten

Grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten

Betriebs- und Geschäftsausstattung

D. Jahresabschluss

2. Die Position "Unfertige Leistungen" beinhaltet ausschliesslich noch nicht abgerechnete Betriebskosten.
3. In der Position "Sonstige Vermögensgegenstände" sind keine Beträge grösseren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag entstehen.
4. Die "Sonstigen Rückstellungen" setzen sich wie folgt zusammen:

	<u>Geschäfts- jahr/EUR</u>	<u>Vorjahr EUR</u>
a) Prüfungskosten für den Jahresabschluss	14.500,00	14.500,00
b) Kosten für die Abschlusserstellung	13.860,00	13.540,00
c) Resturlaubsansprüche	<u>22.960,00</u>	<u>13.790,00</u>
	<u>51.320,00</u>	<u>41.830,00</u>

5. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände stellten sich wie folgt dar:

<u>Forderungen</u>	<u>insgesamt</u>	<u>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr Geschäfts- jahr/EUR</u>	<u>Vorjahr EUR</u>
Forderungen aus Vermietung	17.103,84	622,82	14.900,03
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>6.221,99</u>	<u>0,00</u>	<u>7.668,92</u>
	<u>23.325,83</u>	<u>622,82</u>	<u>22.568,95</u>

6. Von den Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr:

<u>Verbindlichkeiten</u>	<u>Geschäfts- jahr/EUR</u>	<u>Vorjahr EUR</u>
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	220.737,13	215.529,53
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	32.089,00	30.409,80
Erhaltene Anzahlungen	752.838,24	739.067,06
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.142,25	1.695,20
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	177.990,73	116.772,52
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>42.595,22</u>	<u>39.138,93</u>
	<u>1.227.392,57</u>	<u>1.142.613,04</u>

D. Jahresabschluss

7. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o.ä. weisen wir wie folgt nach:

Verbindlichkeiten	insgesamt EUR	R e s t l a u f z e i t		
		unter 1 Jahr EUR	1 bis 5 Jahre EUR	über 5 Jahre EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.500.513,53	220.737,13	876.525,81	2.403.250,59
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.175.727,57	32.089,00	147.082,25	996.556,32
Erhaltene Anzahlungen	752.838,24	752.838,24	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.142,25	1.142,25	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	177.990,73	177.990,73	0,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	42.595,22	42.595,22	0,00	0,00
	<u>5.650.807,54</u>	<u>1.227.392,57</u>	<u>1.023.608,06</u>	<u>3.399.806,91</u>

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern in Höhe von EUR 4.676.241,10 sind durch Grundpfandrechte gesichert.

Gewinn- und Verlustrechnung

- Die Umsatzerlöse betreffen im wesentlichen Sollmieten, Gebühren und Umlagen.
- Unter der Position Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen werden noch nicht abgerechnete Betriebskosten ausgewiesen.
- Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

	Geschäfts- jahr/EUR	Vorjahr EUR
a) Betriebskosten	780.318,67	764.400,23
b) Instandhaltungskosten	691.009,47	778.783,44
c) Teilmodernisierungen	132.224,40	119.141,12
d) Vollmodernisierungen	30.491,09	62.911,94
e) Andere Aufwendungen	46.874,20	46.886,71
	<u>1.680.917,83</u>	<u>1.772.123,44</u>

- Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betreffen sächliche Verwaltungskosten und u.a. Abschreibungen auf Mietforderungen.

D. Jahresabschluss

D. Sonstige Angaben

1. Es bestehen keine Haftungsverhältnisse.
2. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich Beschäftigten betrug:

	<u>Voll- beschäftigte</u>	<u>Teilzeit- beschäftigte</u>
Vorstandsmitglied (hauptamtlich)	1	-
Kaufmännische Mitarbeiter	5	-
Mitarbeiter im Regiebetrieb	7	-
Reinigungskraft	-	1
	<u>13</u>	<u>1</u>

3. Mitgliederbewegung

Anfang 2009	1.924
Zugang 2009	136
Abgang 2009	<u>206</u>
Ende 2009	<u>1.854</u>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um EUR 16.959,00 vermindert.

4. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

Verband der Wohnungswirtschaft
in Niedersachsen und Bremen e.V.
Leibnizufer 19
30169 Hannover

5. Mitglieder des Vorstandes

Axel Jürgens	-hauptamtlich-
Otto Pröhl	-nebenamtlich-

D. Jahresabschluss

6. Mitglieder des Aufsichtsrates

Walter Davids, Prüfer
Maika Fischer, Dipl.-Kauffrau
Leopold Fox, Rentner
Joachim Freese, Montagewerker
Bernhard Heis, Rentner
Marianne Janssen, Rentnerin
Marianne Kandziora, Rentnerin
Karl Müller, Rentner -Vorsitzer-
Heinz Petersen, Energieanlagenelektroniker

Emden, den 10. Mai 2010

Der Vorstand:

Jürgens

Pröhl

E. Bericht des Aufsichtsrates

Im Geschäftsjahr 2009 hat sich der Aufsichtsrat in fünf gemeinsamen Sitzungen vom Vorstand über die Lage und Entwicklung der Genossenschaft, bedeutende Geschäftsvorfälle und wesentliche Fragen zur Geschäftspolitik unterrichten lassen.

Die vom Aufsichtsrat gebildeten Ausschüsse führten folgende Sitzungen durch:

- 4 Bauausschuss-Sitzungen
- 2 Prüfungsausschuss-Sitzungen
- 11 Wohnungsausschuss-Sitzungen

Wichtige Fragen und Grundsätze der Geschäftspolitik wurden eingehend erörtert und die nach den gesetzlichen und satzungsmässigen Bestimmungen erforderlichen Beschlüsse gefasst. Der Aufsichtsrat hat die Entwicklung der Genossenschaft laufend verfolgt und sich von der ordnungsgemässen Durchführung der Geschäfte überzeugt. Damit hat er die ihm zugewiesenen Aufgaben der Überwachung, Förderung und Beratung erfüllt.

Die gesetzlich vorgeschriebene Prüfung des Jahresabschlusses 2008 durch den Verband der Wohnungswirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V. fand in der Zeit vom 11. August 2009 bis 27. August 2009 statt. Nach Abschluss unterrichtete der Prüfer den Aufsichtsrat und Vorstand mündlich über das Ergebnis. Der Prüfungsbericht wird der Mitgliederversammlung vorgelegt. Die Prüfungsbescheinigung gemäss § 59 GenG erteilte der Prüfungsverband am 27. August 2009.

Der Jahresabschluss 2009 wurde nach der Prüfung durch den Prüfungsausschuss am 10. Mai 2010 vom Aufsichtsrat genehmigt. Dem Jahresabschluss einschließlich des Vorschlags zur Verwendung des Bilanzgewinns sowie dem Lagebericht stimmt der Aufsichtsrat zu und empfiehlt der Mitgliederversammlung,

- den Geschäfts- und Lagebericht des Vorstandes anzunehmen,
- den Jahresabschluss 2009 in der vorgelegten Form festzustellen,
- dem Vorschlag des Vorstandes zur Verwendung des Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2009 zuzustimmen,
- dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2009 Entlastung zu erteilen.

In diesem Jahr scheiden turnusgemäß die Aufsichtsratsmitglieder

- Frau Fischer,
- Herr Davids und
- Herr Freese

aus. Vom Aufsichtsrat wird Wiederwahl vorgeschlagen.

Für die im abgelaufenen Geschäftsjahr geleistete Arbeit dankt der Aufsichtsrat dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern.

Emden, den 10. Mai 2010

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

Müller

F. Wohnungsübersicht

In diesen Strassen finden Sie unsere Wohnungen:

	Nr.:	Anzahl der Wohnungen:
Alt Barenburg:		
August-Bebel-Strasse	5 - 13, 87 - 105, 42 - 56, 62 - 104	131
Ernst-Moritz-Arndt-Strasse	1 - 39, 2 - 44	126
Freiligrathstrasse	30 - 42	28
Geibelstrasse	29 - 31	14
Hebbelstrasse	6 - 16, 5 - 13	70
Lessingstrasse	1 - 17, 2 - 12	99
Schillerstrasse	5 - 45, 26 - 40	29
Stadtmitte		
Fokko-Ukena-Strasse	16 - 26	31
Fürbringerstrasse	46 - 60	38
Manningastrasse	1 - 5, 4 - 8	27
Medmannstrasse	5	5
Nordertorstrasse	34, 34a, 34b	12
Port Arthur/Transvaal		
Berumerstrasse	2 - 26, 1 - 21	73
Cirksenastrasse	34 - 42, 58 - 106	118
Godfried-Bueren-Strasse	60 - 86, 63 - 75	68
Graf-Enno-Strasse	2, 2a, 12, 20, 86 - 104, 7, 15, 83 - 101	124
Graf-Johann-Strasse	2, 4, 33, 35	11
Jansumstrasse	17	2
Saxumerstrasse	1 - 7	13
Schwabenstrasse	37 - 45a	42