

■ Die wichtigsten Kennzahlen des Geschäftsjahres 2010 auf einen Blick:

■ Stand am	31.12.2010	31.12.2009	Veränderung
Anzahl der verbleibenden Mitglieder	1672	1654	+ 18
Anzahl der verbleibenden Anteile	1723	1685	+ 38
Anzahl der Wohnungen	1418	1414	+ 4
Bilanzsumme	32.650 T€	32.902 T€	- 252 T€
Anlagevermögen	29.512 T€	29.921 T€	- 409 T€
In Prozent zur Gesamtbilanz	90,4	90,9	- 0,5
Langfristig gebundenes Eigenkapital	10.968 T€	10.971 T€	- 3 T€
In Prozent zur Gesamtbilanz	33,6	33,3	+ 0,3
Gesamte Umsatzerlöse und sonstige Erträge	6.787 T€	6.641 T€	+ 146 T€
Gesamte Aufwendungen	6.770 T€	6.670 T€	+ 100 T€
Jahresüberschuß	14 T€	- 32 T€	+ 46 T€
Gesamte Investitionen in den Wohnungsbestand (Neubau, nachträgliche Herstellungskosten Modernisierungen, Instandhaltungen)	2.423 T€	3.746 T€	- 1.323 T€





Geschäftsbericht 2010

Inhaltsverzeichnis

Leitbild	Seite 3
Wir WBS	Seite 4
Warum WBS	Seite 5
Aktivitäten beim WBS	Seite 6
Vorausschau WBS	Seite 7
Lagebericht des Vorstandes	Seite 8
Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung	Seite 12
Anhang	Seite 15
Bericht des Aufsichtsrates	Seite 21





■ Leitbild



■ Partner

Der WBS versteht sich als vertrauenswürdiger Partner seiner Mitglieder. Diesen Status erlangen wir durch Kundennähe, Kompetenz sowie kontinuierliche Bau-/Modernisierungs- und Dienstleistungen.

■ Sozial

Die Leistung unserer Mitglieder verdient soziales Engagement. Hierbei übernehmen wir die Verantwortung für sicheres und lebenslanges Wohnen. Selbstverständlich gebührt auch unseren Mitarbeitern dieses hohe Maß an Verantwortung.

■ Antrieb

Der WBS motiviert sich aus der Wertschätzung seiner Mitarbeiter und Mitglieder gleichermaßen wie aus seinem öffentlichen Ansehen. Unser Streben ist demnach das Ziel diese Erwartungen stets mit gesteigertem Leistungsvermögen zu übertreffen.

■ Fairplay

Ehrlichkeit, Offenheit und Fairness ist die Basis für ein zukunftsorientiertes Miteinander. Eine unmissverständliche Kommunikationsform trägt zur Transparenz unseres täglichen Handelns bei.

■ Philosophie

Mit ganzer Freude zum Erfolg – das ist das Prinzip unserer täglichen Arbeit. Aber erst Ihre Zufriedenheit beschert uns diesen Erfolg. Darum sind wir bemüht.

■ Wir WBS

Leben und Arbeiten sind in der heutigen Zeit untrennbar mit Wohnen verbunden. Und Wohnen bedeutet für uns mehr als nur ein Dach über dem Kopf. Dies gilt besonders für das Wohnen beim Wuppertaler Bau- und Sparverein. Wir bieten nicht nur Wohnraum, sondern ein Zuhause. Und das für Jüngere und Ältere, für Familien und Alleinstehende.

Zentrale Aufgabenstellung unserer täglichen Arbeit ist es, unseren Mitgliedern als Dienstleistungspartner zur Seite zu stehen und unterstützende Maßnahmen für mehr Lebensqualität zu geben. Darunter verstehen wir die konsequente Bereitstellung von attraktivem Wohnraum, konsequente Modernisierung und Neubau, Hilfestellung bei familiären Veränderungen und natürlich vor allem die unbürokratische Unterstützung.

■ Warum WBS

Genossenschaften sind ein wichtiger Faktor in der Wohnungswirtschaft. Das Prinzip der Genossenschaft ist in der heutigen Zeit aktueller denn je! Wohnungsgenossenschaften orientieren sich ausschließlich am Bedarf der Nutzer, somit sind Eigenbedarfskündigungen komplett ausgeschlossen. Die eigentumsähnliche Wohnsicherheit führt zur stärkeren Identifikation mit der Wohnung und dem Wohnumfeld.

Der WBS hat mit großem Aufwand in den letzten Jahren seine Wohnungen den neuen Nutzungsbedürfnissen angepasst. Ob Familien mit Kindern, Singles oder Senioren – für jede Lebensform und jedes Lebensalter gibt es bei uns die passende Wohnungsgröße und Ausstattung – und dies zu günstigen Bedingungen. Bei Erdgeschosslagen, achten wir besonders auf barrierearme Modernisierung.

Wir spekulieren nicht mit dem Vermögen unserer Mitglieder und versuchen auch nicht maximale Gewinne zu erzielen. Unser Ziel ist es, allen Schichten der Bevölkerung den passenden Wohnraum anzubieten.

■ Aktivitäten beim WBS

Das Thema „Energieeinsparung und energetische Verbesserung“ von Bestandsobjekten ist ein wichtiger Aspekt in den Beständen der Genossenschaft. Erstmals mit Mitteln der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) wurden die Häuser in der Winchenbachstraße 79-87 mit Wärmedämmung ausgerüstet. Im Zuge dieser Arbeiten, wurden auch die Treppenhausafront und die Hauseingänge neu gestaltet und energetisch verbessert.

Das Thema „bestandersetzender Neubau“ wurde ebenfalls angegangen. Das Haus in der Funckstraße 37/39 stand nach einer Umgestaltung Ende der 70er Jahre erneut für eine weitere Investition an. Dies wäre aber wirtschaftlich nicht darstellbar gewesen.

So hat sich die Genossenschaft entschieden, das Haus durch einen zeitgemäßen Neubau zu ersetzen. Die entsprechenden Vorbereitungsmaßnahmen wurden im Berichtsjahr getroffen.

Im Jahr 2011 wird in Deutschland nach vielen Jahren wieder eine Volkszählung durchgeführt, der sogenannte „Zensus 2011“. Als Wohnungsunternehmen sind wir dazu verpflichtet, unsere Bestände zu melden um wieder zu einer aussagekräftigen Zahlenbasis z. B. über die tatsächliche Anzahl der Haushalte in unserem Land zu kommen.

Die Zusammenarbeit mit dem Verein Nachbarn für Nachbarn e.V. wurde ebenfalls weitergeführt. Hier haben wir eine Kooperation mit der Barmer Wohnungsbau AG. Dies soll die Mieterbindung erhöhen. Zu diesem Zweck haben wir auch ein Mieterfest durchgeführt.



■ **Ausblick WBS**

Es soll nach dem Projekt „altengerechtes Wohnen,“ in der Bornscheuerstraße ein weiterer Neubau errichtet werden. Die Planungen sehen vor, daß dieses Haus nach dem Auszug aller Mieter und dem Abbruch des Objektes Funckstraße 37/39 an gleicher Stelle entstehen soll. Hier handelt es sich um 19 zum überwiegenden Teil barrierefreie Wohnungen. Darunter sind auch 4 Galeriewohnungen, die sich über zwei Etagen erstrecken.

Hier wird der Nachfrage des Marktes Rechnung getragen. Gleichzeitig trennt sich die Genossenschaft von einem Objekt mit wenig marktgängigen Wohnungen und hoher Fluktuation.

Im Bereich energetische Verbesserung des Wohnungsbestandes, werden im nächsten Jahr weitere Häuser auf Zentralheizung mit Warmwasserversorgung umgesetzt. Dies wird erneut mit den WSW (Wuppertaler Stadtwerke AG) umgesetzt, die sich auch bei den bisherigen Projekten als verlässlicher Partner erwiesen haben.

Das Thema „Energieeinsparung und energetische Verbesserung“ von Bestandsobjekten ist, insbesondere vor dem Hintergrund steigender Energiekosten, im Fokus der Genossenschaft.

Wie auch in den Vorjahren, werden Einzelwohnungen modernisiert. Wo immer dies möglich ist, auch altersgerecht.



Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung

Im Verlauf des Jahres 2010 hat sich die Erholung der Weltwirtschaft verlangsamt. Der im Winterhalbjahr stürmische Wiederaufschwung des Welthandels hat nach und nach an Tempo eingebüßt. In den USA und in Japan verlor die Konjunktur nach einer starken Expansion im Winterhalbjahr schon im Frühjahr deutlich an Fahrt. Die deutsche Wirtschaft befindet sich im Aufschwung. Sie ist auf gutem Weg, den krisenbedingten Produktionseinbruch wettzumachen. Die Expansion wird nicht mehr allein von einem Anstieg der Exporte getrieben. Die Prognosen gehen davon aus, daß sich die konjunkturelle Erholung im Jahr 2011 zwar fortsetzt, das Tempo allerdings spürbar geringer sein wird. Das Ex-

pansionstempo wird maßgeblich von der Inlandsnachfrage bestimmt werden. Beim privaten Konsum bahnt sich hingegen eine Wende an; erstmals seit mehreren Jahren ist mit einem spürbaren Anstieg zu rechnen. Für die Prognose bestehen beträchtliche Risiken. So ist die Wahrscheinlichkeit keineswegs gering, daß die USA erneut in eine Rezession geraten. Zudem könnte es in China als Folge von Übersteigerungen an den dortigen Immobilienmärkten zu einer massiven Korrektur kommen, jeweils mit negativen Auswirkungen auch auf die deutsche Konjunktur. Nach dem Rückgang der Arbeitslosigkeit bis Ende 2010 rechnen die Prognosen für 2011 mit einer durchschnittlichen Arbeitslosenzahl unter 3 Mio.

– erstmals seit 1992. Die verbesserte Beschäftigung ist in Wuppertal zwar spürbar, jedoch liegt die Arbeitslosenquote mit 10,7 % (Stand Dezember 2010) immer noch leicht über dem Bundesdurchschnitt. In Wuppertal ist die Nachfragesituation auf dem Wohnungsmarkt weiter angespannt, da es einen Angebotsüberhang bei Wohnungen gibt. Zusätzlich verliert die Stadt Wuppertal weiterhin Einwohner. Die Zahl hat sich inzwischen auf 348.271 verringert (Stand Dezember 2010). Die Entwicklung der Mietpreise stagniert und läßt damit keine größere Möglichkeit für Erhöhungen zu. Die sogenannte 2. Miete – Nebenkosten – steigt, besonders durch die Erhöhung der Energiekosten, immer weiter!

Wohnungsbewirtschaftung

Am 31.12.2010 bewirtschaftete die Genossenschaft 188 Häuser mit insgesamt 1414 Wohnungen, 9 gewerblichen Einheiten und 200 Garagenplätzen, sowie einem selbstgenutzten Verwaltungsgebäude mit 2 Garagen. Insgesamt beträgt die Wohn- und Nutzfläche 85.194 m². Im Geschäftsjahr 2010 fanden 151 Mieterwechsel (Vorjahr 157) statt, das entspricht einer Fluktuationsrate von 10,67 % (Vorjahr 11,10 %). Durch den andauernden Bevölkerungsrückgang stellte sich keine gravierende Verbesserung der Vermietungssituation in Wuppertal ein. Die Leerstandsquote ist im Vergleich zum Vorjahr gestiegen. Einen großen Anteil daran haben aber die Wohnungen, des zum Abriss bestimmte Objektes in der Funckstraße. Am 31.12.2010 hatten wir deshalb 59 leer stehende Woh-

nungen (4,17 % des Wohnungsbestandes), davon 12 Wohnungen, die länger als 6 Monate leer standen. Am 31.12.2009 waren es insgesamt 51 Wohnungen (= 3,60 %). 6 Wohnungen

waren zum 31.12.2009 und 3 Wohnungen zum Stichtag 31.12.2010 wieder vermietet. Erschwert wird die Vermietung weiterhin durch die Zahlungsschwierigkeiten unserer Mieter. Um die Kosten für Miet- und Räumungsklagen zu verringern, wird der Einsatz von außergerichtlichen Maßnahmen weiter verstärkt. Zunehmend kritischer reagieren die Mieter auf die ständig steigenden Betriebskosten, die die Genossenschaft durch detail-



lierte Abrechnungen und Erklärungen transparent zu machen versucht. Um einen ausreichenden Vermietungserfolg zu erzielen, müssen allerdings immer größere Anstrengungen unternommen werden. Werbung (Plakate, Bus und Printmedien), vermehrte Besichtigungstermine, auch außerhalb der normalen Geschäftszeiten und natürlich ein ständig aktualisiertes Wohnungsangebot im Internet, ist hier zu nennen.

Kostenart	2010	2009
Erlösschmälerungen	278.787,94 €	243.633,23 €
Forderung aus Vermietung	69.539,61 €	77.881,44 €
Kosten Miet- und Räumungsklagen	0,00 €	0,00 €
Abschreibung uneinbringlicher Forderungen	71.254,49 €	40.641,16 €

Modernisierung

Im Berichtsjahr wurde als größere Maßnahme zur energetischen Verbesserung des Bestandes ein Wärmedämmverbundsystem an den Häusern der Winchenbachstraße 79-87 angebracht. Im Zuge dieser Arbeiten, wurden auch die Treppenhäuserfront und die Hauseingänge neu gestaltet. 54 Wohnungen wurden im Berichtsjahr in ihrem Wohnwert verbessert. Dies reicht von der Komplettmodernisierung und Zusammenlegung von Wohnungen, bis zur Erneuerung sämtlicher Türen. Die Modernisierung erfolgte hauptsächlich bei einem Mieterwechsel um die Beeinträchtigung möglichst gering zu halten.

Insgesamt im Geschäftsjahr aufgewandte Modernisierungskosten belaufen sich auf 1.461 T€, davon wurden Kosten in Höhe von 574 T€ aktiviert.

Instandhaltung

In die allgemeine Instandhaltung des Wohnungsbestandes wurden im Berichtsjahr 1.656 T€ (Vorjahr: 1.597 T€) investiert; das sind umgerechnet auf jeden Quadratmeter Wohn- und Nutzfläche im Jahr 2010 € 19,43 (Vorjahr € 18,81)

Bausubstanzerhalt und Neubau

Für Instandhaltungs-, aktivierte Modernisierungs- und Neubaukosten wurden im Jahr 2010 2.613 T€ (Vorjahr 3.924 T€) ausgegeben!

Personalwesen

Die zu leistende Arbeit hat auch in diesem Jahr durch neue gesetzliche Vorgaben und den schwierigen Wohnungsmarkt zugenommen. Es sind neben dem Vorstand 4 kaufmännische Angestellte und 2 technische Angestellte und ab dem 1.7.2010 ein weiterer kaufmännischer Angestellter in der Verwaltung tätig. Zur Kontrolle der Verkehrssicherungspflichten (Unterstützung der technischen Abteilung) ist eine 400 €-Kraft beschäftigt.

Die Ausbildung im Verbund wurde fortgeführt, da diese von den 5 beteiligten Wohnungsunternehmen als wichtiger Bestandteil zur Gewinnung von Personalressourcen angesehen wird. Dies insbesondere vor dem Hintergrund der geringeren Anzahl von Schulabgängern in den Folgejahren.

Ein weiterer Auszubildender wurde ausschließlich durch den WBS in der Geschäftsstelle außerhalb des Verbundes ausgebildet. Zur Jahresmitte wurde er in ein Beschäftigungsverhältnis übernommen.

Der Vorstand dankt allen Mitarbeitern für die im Jahre 2010 geleistete vorbildliche Arbeit.

Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme verringert sich mit den aktivierten Investitionen, abzüglich Abschreibungen um 252 T€ auf 32.650 T€. Hinsichtlich der Vermögensstruktur enthält die Bilanz zum 31.12.2010 29.512 T€ (90,4 %) langfristig gebundenes Vermögen, insbesondere Grundstücke des Anlagevermögens. Auf das übrige Umlaufvermögen und die Rechnungsabgrenzungsposten entfallen 3.139 T€ (9,61 %). Die Kapitalstruktur weist 19.522 T€ (59,79 %) langfristige, 2.029 T€ (6,21 %) kurzfristige Fremdmittel sowie 11.086 T€ (33,95 %) Eigenkapital (Vorjahr: 33,7 %). Die langfristigen Vermögenswerte sind zum Bilanzstichtag fristgerecht mit Eigenkapital und langfristigem Fremdkapital finanziert.

Die Liquidität war über das ganze Jahr 2010 gegeben. Die Genossenschaft konnte ihre finanziellen Verpflichtungen jederzeit erfüllen. Die Zahlungsbereitschaft ist unter Einbeziehung der Finanzplanung auch für das Jahr 2011 gesichert.



Ertragslage

Die Ertragslage wird von den Überschüssen aus der Hausbewirtschaftung bestimmt. In der Aufgliederung der Gewinn- und Verlustrechnung stellt sich der Jahresüberschuss für das Jahr 2010 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar.

Das Hausbewirtschaftungsergebnis erhöhte sich gegenüber dem Jahr 2009 um 45 T€. Für das Jahr 2011 erwarten wir nach unserem Wirtschaftsplan wieder ein posi-

■ Kostenart	2010 (T€)	2009 (T€)
Hausbewirtschaftung	2	- 43
Beteiligungs- und Finanzergebnis	12	11
neutrales Ergebnis	0	0
Ergebnis vor Umsatzsteuer	14	- 32
abzgl. Steuern vom Einkommen und Ertrag	0	0
Jahresüberschuß	14	- 32

ves Ergebnis. Wir rechnen mit einem Überschuß von ca. 150 T€. Die Ertragslage ist als nachhaltig

gesichert anzusehen.

Risiken und Chancen der zukünftigen Entwicklung

Durch rückläufige Nachfrage und die Fluktuation von ca. 10,67 % muß die Genossenschaft sich weiter stark anstrengen, den gesamten Wohnungsbestand möglichst vollständig vermietet zu halten. Das ist bei einer durchschnittlichen Leerstandsquote von 4,1 % im Berichtsjahr, die allerdings insbesondere durch den Leerzug des zum Abriß bestimmten Hauses Funckstraße 37/39 belastet ist, auch weitestgehend gelungen. Aufgrund von Erlösschmälerungen und Abschreibungen auf Mietforderungen entstehen zwar Belastungen der Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage, diese Ertragseinbußen sind aber nicht bestandsgefährdend.

Das Unternehmen muß außer der Unterhaltung und Verbesserung des Wohnungsbestandes weiter gezielte Außenwerbung (*Bus/Plakate/Anzeigen*) betreiben, damit sich der Bekanntheitsgrad steigert. Der Internetauftritt mit seinen Wohnungsangeboten und Informationen hat daran einen großen Anteil, denn die inzwischen überwiegende Zahl der Kontakte wird über das Internet hergestellt!

Ein Risikomanagement ist eingerichtet. In verschiedenen Bereichen werden Risikoindikatoren ermittelt, die Frühwarninformationen liefern können. Der Aufsichtsrat wird regelmäßig über die wichtigsten Bereiche der Genossenschaft informiert.

Um Planungssicherheit bei einzelnen Projekten (*Neubau/Großmodernisierungen etc.*) setzen wir das System **OPI – Operative Planungs- und Investitionsrechnung** ein. Für die Bewertung der einzelnen Wirtschaftseinheiten im Vergleich zum Gesamtbestand gibt es eine Portfolioanalyse. Schließlich kann die Genossenschaft durch einen strategischen Wirtschafts- und Finanzplan vorausschauend planen und z. B. die Auswirkung von Fremdkapitalaufnahme in den Folgejahren oder aber die Entwicklung der Eigenkapitalquote ersehen.

Die zukünftige Entwicklung der Stadt Wuppertal, kann leider nicht uneingeschränkt positiv eingeschätzt werden.

Der Trend des Bevölkerungsrückganges hat sich verstetigt und kann auch durch Migranten, die inzwischen circa ein Viertel der Wohnbevölkerung ausmachen, nicht nennenswert verringert werden. Die Haushaltssicherung schränkt die Kommune zusätzlich erheblich ein. Es verbleiben noch Projekte, die aber zum Teil nicht reibungslos laufen oder wegen Finanzierungsproblemen ganz eingestellt werden mußten.



Dazu gehört das Projekt „**Nordbahntrasse**“ (Aktivierung einer alten Bahnstrecke zum Rad- und Freizeitweg), die durch den Verein „**Wuppertalbewegung**“ getragen wird. Hier konnten auch weitere Gelder in Millionenhöhe durch Erfolge bei einem bundesweit ausgeschriebenen Wettbewerb generiert werden. Trotz Behinderungen durch Naturschutzorganisationen und die Kommune, wurde schon ein größeres Teilstück der Strecke, in der endgültigen Form fertig gestellt. Baulich anspruchsvoll sind die zahlreichen Tunnel und Viadukte auf der gesamten Strecke. Dieses Projekt trägt zu einer erheblichen Attraktivitätssteigerung und einer Verbesserung des Wohnwertes der Stadt bei!

Das Projekt „**Junior-Uni**“ sollte in einen Neubau umziehen. Das Grundstück war auch bereitgestellt und vorbereitet. Da der städtische Anteil nicht erbracht werden konnte, wird dieser Neubau nicht errichtet und das Grundstück an der Wupper liegt vorerst brach. Die zahlreichen Kurse, die zum Teil sehr schnell ausgebucht sind und in denen Kinder und Jugendliche an den wissenschaftlichen Umgang mit Natur und Technik herangeführt werden, finden deshalb in den bereits bestehenden Räumlichkeiten statt.

Die Neugestaltung „**Döppersberg**“ ist das größte stadtplanerische Vorhaben, das Wuppertal in den nächsten Jahren beschäftigen wird (*geplante Fertigstellung 2017*). Hier wird mit erheblichen Mitteln des Landes u.a. eine oberirdische Anbindung des Hauptbahnhofs zur Innenstadt geschaffen. Dies wird natürlich, während der Bauzeit, erhebliche Auswirkungen auf die gesamte Verkehrssituation der Stadt haben. Größere Arbeiten zur Bauvorbereitung werden Anfang 2011 in Angriff genommen.

Diese Maßnahmen tragen unserer Einschätzung nach dazu bei, die Vermietungssituation wenigstens stabil zu halten.

Vorgänge von besonderer Bedeutung

Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem Schluß des Geschäftsjahres 2010 nicht eingetreten.

Wuppertal, 24. März 2011

Der Vorstand

Spannhoff

Todtenhausen

Wirths

■ Bilanz zum 31. Dezember 2010

Aktivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
■ Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände	2.966,00	2.966,00	474,00
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	29.216.896,33		29.705.617,19
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	144.211,19		130.792,19
Maschinen	1.555,00		—,—
Betriebs- und Geschäftsausstattung	46.699,00		54.354,00
Bauvorbereitungskosten	73.940,36	29.483.301,88	—,—
Finanzanlagen			
Beteiligungen	5.000,00		7.556,46
Sonstige Ausleihungen	20.250,34	25.250,34	22.492,68
Anlagevermögen insgesamt		29.511.518,22	29.921.286,52
■ Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	1.666.838,73		1.578.273,53
Andere Vorräte	100,15	1.666.938,88	42,40
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	70.901,16		78.904,61
Sonstige Vermögensgegenstände	35.272,97	106.174,13	9.793,76
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	227.144,79		391.098,53
Bausparguthaben	1.108.480,87	1.335.625,66	893.239,00
Umlaufvermögen insgesamt		3.108.738,67	2.951.351,83
■ Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	8.928,00		12.295,00
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	20.863,42	29.791,42	17.114,93
■ Bilanzsumme		32.650.048,31	32.902.048,28

■ Bilanz zum 31. Dezember 2010

Passivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
■ Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	78.597,09		81.000,00
der verbleibenden Mitglieder	1.024.630,00		1.001.882,78
Geschäftsguthaben aus gekündigten Anteilen	540,69	1.103.767,78	—,—
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	9.170,00 €		(9.020,00)
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	1.610.419,09		1.610.419,09
Bauerneuerungsrücklage	2.000.000,00		2.000.000,00
Andere Ergebnisrücklagen			
Satzungsmäßige freie Rücklage	4.332.250,66		4.358.379,76
davon aus Rücklage entnommen: 26.129,10 €			(71.620,24)
Satzungsmäßige Rücklage für Neubauten	2.000.000,00	9.942.669,75	2.000.000,00
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuß/Jahresfehlbetrag	13.802,21		- 32.074,95
Entnahmen aus Ergebnisrücklagen	26.129,10	39.931,31	71.620,24
Eigenkapital insgesamt		11.086.368,84	11.091.226,92
■ Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	771.401,00		750.002,00
Sonstige Rückstellungen	65.446,45	836.847,45	47.450,47
■ Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	15.488.962,43		16.045.041,38
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.287.194,45		3.043.173,43
Erhaltene Anzahlungen	1.659.996,80		1.636.039,04
Verbindlichkeiten aus Vermietung	66.384,56		56.879,99
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	206.817,29		214.871,16
Sonstige Verbindlichkeiten	17.476,49	20.726.832,02	17.363,89
davon aus Steuern: 6.023,38 €			(6.148,64)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 1.273,13 €			(2.506,91)
Bilanzsumme		32.650.048,31	32.902.048,28

■ Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2010

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		6.558.189,33	6.506.116,90
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen <i>(Vorjahr Verminderung)</i>		88.565,20	- 8.318,38
Andere aktivierte Eigenleistungen		35.929,60	63.785,40
Sonstige betriebliche Erträge		92.431,07	69.316,48
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		3.596.287,16	3.416.473,79
Rohergebnis		3.178.828,04	3.214.426,61
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	468.983,32		456.902,72
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	183.845,78	652.829,10	182.126,29
davon für Altersversorgung: 96.133,67 €			(100.256,07)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.191.153,59	1.257.556,10
Sonstige betriebliche Aufwendungen		368.500,68	365.442,76
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		12.343,87	10.824,27
Abschreibungen auf Finanzanlagen		2.556,46	—,—
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		745.001,35	782.538,25
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		231.130,73	180.684,76
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		2.758,38	3.306,00
Sonstige Steuern		214.570,14	209.453,71
Jahresüberschuß/Jahresfehlbetrag		13.802,21	- 32.074,95
Entnahmen aus Ergebnisrücklagen		26.129,10	71.620,24
Bilanzgewinn		39.931,31	39.545,29

■ Anhang des Jahresabschlusses 2010

■ A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluß wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuchs in der Fassung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht der Verordnung für die Gliederung des

Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (Formblatt VO), wobei für die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung das Gesamtkostenverfahren Anwendung findet. In der Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung ergaben sich keine Verände-

rungen. Eine Vergleichbarkeit mit den Vorjahreszahlen ist aufgrund der BilMoG-Umstellung nicht gegeben. Die Vorjahreszahlen wurden zulässigerweise nicht an die neuen Vorschriften des BilMoG angepasst.

■ B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei der Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Immaterielle Vermögensgegenstände

Die Bewertung der entgeltlich erworbenen immateriellen Vermögensgegenstände (EDV-Software) erfolgte zu den Anschaffungskosten unter Berücksichtigung aufgelaufener Abschreibungen.

Sachanlagen

Das Sachanlagevermögen ist zu den Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen bewertet.

Für Sachanlagenzugänge in 2010 sind als Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten Fremdkosten und eigene Architekten- und Verwaltungskosten (35,9 T€) angesetzt worden. Im Sinne von § 255 Abs. 2 Satz 1 HGB (Erweiterung) wurden von den

Kosten der Wertverbesserungen einzelner Wohnungen die Kosten der Heizung, der sanitären Einrichtung, der Maurer-, Fliesen- und Elektroarbeiten voll aktiviert. Die Kosten für Maler-, Tapezier- und Schreinerarbeiten wurden als be-

gleitende oder ersparte Instandhaltung sowie die Kosten der Modernisierung bestehender Einrichtungen in Wohnungen voll unter den Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung – Instandhaltungskosten – erfaßt.

Abschreibungen

Die planmäßigen linearen Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen wurden wie folgt vorgenommen:

- immaterielle Vermögensgegenstände mit 20 % p.a.
- Grundstücke mit Wohnbauten, nach dem 20.6.1948 (Neubauten), auf der Basis 70 Jahre Nutzungsdauer
- das Haus Gewerbeschulstr. 131 nach Umbaufertigstellung 100 Jahre nach Erstbezug im Jahr 1953
- Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten auf der Basis 50 Jahre Nutzungsdauer
- bei Gebäuden mit Zugängen an aktivierten Modernisierungskosten werden diese Abschreibungssätze beibehalten
- Maschinen (Waschautomaten) mit 20 % p.a.
- Betriebs- u. Geschäftsausstattung wird nach der voraussichtlichen Lebensdauer abgeschrieben mit Sätzen von 10 - 33 % p. a.

- geringwertige Wirtschaftsgüter im Werte bis 410 € werden im Zugangsjahr in voller Höhe abgeschrieben. Der in 2009 gebildete Sammelposten wird mit 20 % p. a. abgeschrieben.

Finanzanlagen

Beteiligungen sind zu Anschaffungskosten bewertet. Sonstige Ausleihungen sind zum Barwert bilanziert.



Umlaufvermögen

Unter der Position Unfertige Leistungen werden die mit den Mietern noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten – ohne Ausfallrisiko – ausgewiesen. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände wurden mit ihren Nominalwerten bewertet. Risikobehaftete Mietforderungen sind bei Bilanzierung mit 100 %, bzw. falls vorhanden, bis auf Guthaben aus Geschäftsanteilen, direkt abgeschrieben worden.

Rückstellungen

Rückstellungen für ungewisse Verbindlichkeiten wurden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung bemessen und entsprechend § 249 Abs. 1 HGB gebildet. Die Pensionsrückstellungen sind aufgrund eines versicherungsmathematischen Gutachtens nach dem Teilwertverfahren unter Zugrundelegung eines Rechnungszinsfußes von 4 % ermittelt. Mögliche zukünftige Lohn- und Gehaltssteigerungen sowie den Abzinsungen mit dem Zinssatz der Deutschen Bun-

desbank (5,15 %) wurde durch die Bewertung der Rückstellung mit 4 % Rechnung getragen.

Verbindlichkeiten

Sie sind zum Rückzahlungsbetrag passiviert. Aufwendungsdarlehen im Sinne von § 88 II. WoBauG, für die nach Abs. 3 dieser Vorschrift ein Passivierungswahlrecht besteht, sind ausnahmslos passiviert. Abweichungen von den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden des Vorjahres haben sich nicht ergeben.

■ C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. Entwicklung des Anlagevermögens	Anschaffungs-/Herstellungskosten €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge €	Umbuchungen (+/-) €	Zuschreibungen €	Abschreibungen (kumuliert) €	Buchwert am 31.12.2010 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €
Immaterielle Vermögensgegenstände	3.465,89	3.080,91	3.465,89	-,-	-,-	114,91	2.966,00	588,91
Sachanlagen								
Grundstücke mit Wohnbauten	53.657.652,18	669.727,26	-,-	-,-	-,-	25.110.483,11	29.216.896,33	1.158.448,12
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	493.284,09	23.294,28	-,-	-,-	-,-	372.367,18	144.211,19	9.875,28
Maschinen	3.105,85	1.885,08	1.192,49	-,-	-,-	2.243,44	1.555,00	330,08
Betriebs- und Geschäftsausstattung	162.266,01	14.256,20	17.850,76	-,-	-,-	111.972,45	46.699,00	21.911,20
Bauvorbereitungskosten	-,-	73.940,36	-,-	-,-	-,-	-,-	73.940,36	-,-
	54.316.308,13	783.103,18	19.043,25	-,-	-,-	25.597.066,18	29.483.301,88	1.190.564,68
Finanzlagen								
Beteiligungen	7.556,46	-,-	2.556,46	-,-	-,-	-,-	5.000,00	-,-
Sonstige Ausleihungen	22.492,68	-,-	2.242,34	-,-	-,-	-,-	20.250,34	-,-
	30.049,14	-,-	4.798,80	-,-	-,-	-,-	25.250,34	-,-
Anlagevermögen insgesamt	54.349.823,16	786.184,09	27.307,94	-,-	-,-	25.597.181,09	29.511.518,22	1.191.153,59

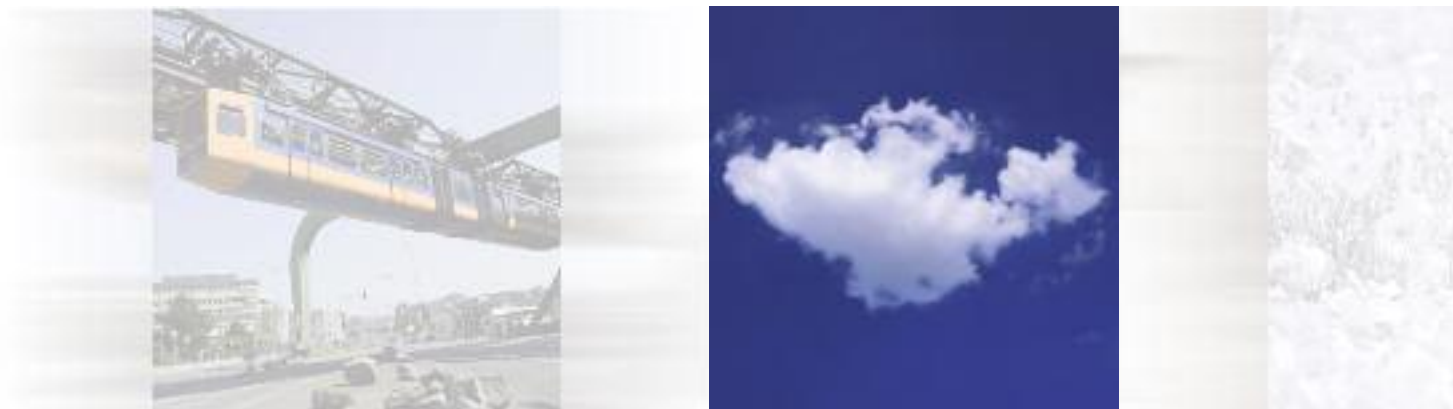
2. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 1.667 T€ (Vorjahr 1.578,3 T€) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten. Die hierauf von den Mietern geleisteten Vorauszahlungen werden unter der Position „Erhaltene Anzahlungen“ ausgewiesen.
3. In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlußtag rechtlich entstehen.
4. Eine aktive Steuerabgrenzung nach § 274 Abs. 2 HGB wurde nicht vorgenommen.
5. „Sonderposten“ mit Rücklageanteil sind nicht entstanden.
6. Für Verpflichtungen aus vor dem 1.1.1987 zugesagten Pensionen und Betriebsrenten wurden in vollem Umfang Rückstellungen gebildet.
7. „Steuerrückstellungen“ wurden nicht gebildet.
8. In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

Jahresabschluß-, Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	39,9 T€
Urlaubsansprüche	16,0 T€
Steuerberatungskosten	6,0 T€
Verwaltungsberufsgenossenschaft (Beitrag 2010)	3,6 T€

9. In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlußstichtag rechtlich entstehen.
10. Im Geschäftsjahr bestehen keine Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

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

Kostenart	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	897.774,44	939.472,62
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	135.878,49	146.387,89
Erhaltene Anzahlungen	1.659.996,80	1.636.039,04
Verbindlichkeiten aus Vermietung	66.384,56	56.879,99
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	206.817,29	214.871,16
Sonstige Verbindlichkeiten	17.216,85	17.003,37
Gesamtbetrag	2.984.068,43	3.010.654,07



12. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

■ Verbindlichkeiten	Insgesamt €	Davon				
		Restlaufzeit			gesichert	
		bis zu 1 Jahr €	zw. 1 u. 5 Jahren €	über 5 Jahre €	€	Art der Sicherung*
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	15.488.962,43	897.774,44	2.824.282,53	11.766.905,46	15.388.325,31	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.287.194,45	135.878,49	494.439,06	2.656.876,90	3.267.613,86	GPR
Erhaltene Anzahlungen	1.659.996,80	1.659.996,80				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	66.384,56	66.384,56				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	206.817,29	206.817,29				
Sonstige Verbindlichkeiten	17.476,49	17.216,85	0,00	259,64		
	20.726.832,02	2.984.068,43	3.318.721,59	14.424.042,00	18.655.939,17	GPR

*GPR = Grundpfandrecht



II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. In 2010 sind für außerordentliche Erträge und Aufwendungen keine Beträge angefallen.
2. In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind keine wesentlichen periodenfremden Erträge enthalten.
3. In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind keine Erträge aus der Auflösung von Sonderposten mit Rücklageanteil enthalten.
4. In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind keine Beträge aus der Einstellung in Sonderposten mit Rücklageanteil enthalten.

■ D. Sonstige Angaben

1. Es bestanden keine Haftungsverhältnisse im Sinne von §§ 251, 268 Abs. 7 HGB.
2. Finanzielle Verpflichtungen, die nicht in der Bilanz ausgewiesen oder vermerkt sind, bestehen nicht. In den zum 31.12.2010 ausgewiesenen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten ist ein Darlehn mit variablem Zinssatz enthalten. Um das Risiko steigender Zinsen zu minimieren bzw. zu verhindern wurde eine Zinsobergrenze (Zinscap) vereinbart. Der Buchwert des Darlehns beträgt zum 31.12.2010 2.596.051,01 €. Der beizulegende Zeitwert des Darlehns beträgt zum 31.12.2010 2.665.011,01 € und wurde unter Verwendung marktüblicher Bewertungsmethoden auf Basis aktueller Marktdaten ermittelt.
3. Die Genossenschaft besitzt Kapitalanteile in Höhe von 5 T€ (20 %) an folgendem Unternehmen: WQG Wuppertaler Quartierentwicklungs GmbH mit Sitz in Wuppertal. Auf die weiteren Angaben nach § 285 Satz 1, Nr. 11 HGB wurde verzichtet, da sie von untergeordneter Bedeutung sind.
4. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

■	Voll- Beschäftigte	Teilzeit- Beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	5 (ab 1.7.2010)	
Technische Mitarbeiter	2	1
	7	1

Die Genossenschaft bildete einen Auszubildenden zum Immobilienkaufmann aus, der nicht der Verbundausbildung angeschlossen ist. Im Rahmen eines Ausbildungsverbundes (Kooperation mit 4 Wohnungsunternehmen) werden drei Auszubildende beschäftigt.

5. Mitgliederbewegung

Anfang	2010	1.654
Zugang	2010	165
Abgang	2010	147
Ende	2010	1.672

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Jahr 2010 vermehrt um 22.747,22 €.

6. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V.
Goltsteinstraße 29, 40211 Düsseldorf

7. Mitglieder des Vorstandes:

Stefan Spannhoff
 Geschäftsführer
 Klaus Schulten (bis 31.12.2010)
 Rentner
 Manfred Todtenhausen (ab 2.12.2010)
 Elektromeister
 Rainer Wirths
 Rentner

8. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Klaus Höhme,
 Vorsitzender, Rentner
 Helmer Bode,
 EDV - Berater
 Claus Burghoff,
 Rechtsanwalt
 Ulrich Engelhardt,
 Kfz.-Meister
 Uwe Pestke,
 Techn. Zeichner
 Manfred Todtenhausen (bis 2.12.2010)
 Elektromeister

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

Aus einem gewährten Arbeitgeberdarlehen in Höhe von 25.000,00 € an das Vorstands-

mitglied Spannhoff bestand zum 31.12.2010 eine Forderung in Höhe von 14.973,31 €. Weitere Forderungen an Mitglieder des Vorstandes bestehen nicht.

■ E. Weitere Angaben

Gewinnverteilungsvorschlag des Vorstandes und des Aufsichtsrates:

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Mitgliederversammlung vor, auch im Jahr 2011 eine Divi-

dende auszuschütten. Die Dividende soll 4 % betragen.

Diese Ausschüttung in Höhe von 39.931,31 € entspricht betragsmäßig dem Bilanzgewinn in gleicher Höhe.

Wuppertal, 24. März 2011

Der Vorstand

Spannhoff

Todtenhausen

Wirths

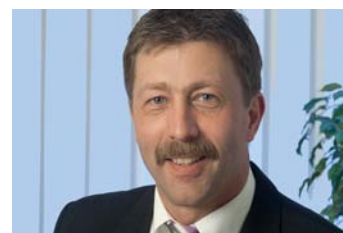


■ Organe der Genossenschaft

■ Aufsichtsrat



Klaus Höhme
Vorsitzender



Ulrich Engelhardt
Stellv. Vorsitzender



Helmer Bode



Claus Burghoff



Uwe Pestke



Manfred Todtenhausen
(bis 02.12.2010)

Mit Abschluß der Mitgliederversammlung scheidet turnusgemäß die Herren Höhme und Engelhardt aus. Der Aufsichtsrat schlägt die Wiederwahl der Herren Höhme und Engelhardt vor. Die Mitgliederversammlung ist an diesen Wahlvorschlag nicht gebunden.

■ Vorstand



Stefan Spannhoff
Geschäftsführendes Vorstandsmitglied



Klaus Schulten
(bis 31.12.2010)



Rainer Wirths



Manfred Todtenhausen
(ab 02.12.2010)

■ Die Mitarbeiter am 31.Dezember 2010



Kerstin Heumann
Wohnungsverwaltung/Betriebskostenabrechnung



Heike Weber
Mitgliederbetreuung/Wohnungsverwaltung



Violetta Wirths
Wohnungsverwaltung/Ausbilderin



Roland Brosche
Buchhaltung



Manfred Müller
Technische Abteilung



Bernd Ruch
Technische Abteilung



Marc Ronsdorf
Wohnungsverwaltung/EDV

■ Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat ist vom Vorstand im Geschäftsjahr 2010 in 5 gemeinsamen Sitzungen durch schriftliche und mündliche Berichte eingehend über die geschäftliche Entwicklung, grundsätzliche Fragen der Geschäftsführung, sowie die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft, als auch über Risiken der künftigen Entwicklung, unterrichtet worden. Der Aufsichtsrat hat die erforderlichen Beschlüsse gefaßt und den Vorstand in seiner Geschäftsführung gefördert und beraten. Der vom Aufsichtsrat gebildete Prüfungsausschuß hat die Überwachungs- und Beratungsfunktion ergänzt. Dies betraf im Berichtsjahr insbesondere die Beratung über die Struktur und Abwicklung von Handwerkerleistungen, aufgeteilt nach Wartung, Kleinaufträgen und Modernisierung mit Hilfe des Handwerkerportals 'mareon'.

Der Aufsichtsrat hat den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluß, den Lagebericht mit der Bilanz zum 31.12.2010 und die Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2010 – 31.12.2010 und den Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns geprüft.

Der Aufsichtsrat stellt fest, daß der Jahresabschluß ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die im Geschäftsjahr 2010 geleistete vorbildliche Arbeit.

Wuppertal, 24. März 2011

Er stellt weiter fest, daß der Vorstand die Geschäfte der Genossenschaft ordnungsgemäß geführt hat. Das Belegwesen ist geordnet und übersichtlich. Der Aufsichtsrat stimmt dem Vorschlag des Vorstandes zur Verwendung des Bilanzgewinns zu.

Aus diesem Grund schlägt der Aufsichtsrat der Mitgliederversammlung vor:

- den Lagebericht des Vorstandes, den Bericht des Aufsichtsrates und den Bericht über die gesetzliche Prüfung gemäß § 59 GenG zustimmend zur Kenntnis zu nehmen,
- den Jahresabschluß 2010 (Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang) in der vorgelegten Fassung festzustellen,
- die Verteilung des Bilanzgewinns wie vorgeschlagen zu beschließen,
- Vorstand und Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2010 Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat
Höhme
Vorsitzender