

■ Die wichtigsten Kennzahlen des Geschäftsjahres 2009 auf einen Blick:

■ Stand am	31.12.2009	31.12.2008	Veränderung
Anzahl der verbleibenden Mitglieder	1654	1653	+ 1
Anzahl der verbleibenden Anteile	1685	1666	+ 19
Anzahl der Wohnungen	1414	1405	+ 9
Bilanzsumme	32.902 T€	32.380 T€	+ 522 T€
Anlagevermögen	29.921 T€	29.019 T€	+ 902 T€
In Prozent zur Gesamtbilanz	90,9	89,6	+ 1,3
Langfristig gebundenes Eigenkapital	10.971 T€	11.032 T€	- 61 T€
In Prozent zur Gesamtbilanz	33,3	34,1	- 0,8
Gesamte Umsatzerlöse und sonstige Erträge	6.641 T€	6.645 T€	- 4 T€
Gesamte Aufwendungen	6.670 T€	6.591 T€	+ 79 T€
Jahresüberschuß	- 32 T€	54 T€	- 76 T€
Gesamte Investitionen in den Wohnungsbestand (Neubau, nachträgliche Herstellungskosten Modernisierungen, Instandhaltungen)	3.746 T€	2.759 T€	+ 987 T€





Geschäftsbericht 2009

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

Die Genossenschaft muß sich immer wieder neuen Herausforderungen stellen. Dazu gehören insbesondere die Anforderungen des Gesetzgebers, wie z. B. die Sanierung von Abwasserleitungen. Auch der Bereich der Verkehrssicherungspflicht gehört dazu und wird durch die Genossenschaft konsequent bearbeitet. Die Bestände werden regelmäßig wöchentlich kontrolliert und der Zustand in Protokollen festgehalten. Eine speziell dafür angeschaffte Software stellt sicher, daß auch alle Ergebnisse dokumentiert sind und jederzeit zur Verfügung stehen.

Der ständig aktualisierte Internetauftritt mit seinen verschiedenen Rubriken besonders aber mit dem Wohnungsangebot, ist inzwischen

zum wichtigsten Kontakt im Vermietungsgeschäft geworden. Für alle, die noch keinen Zugang zum Internet haben und vor allem für die schnelle Information direkt in der Geschäftsstelle oder bei einem Besichtigungstermin, haben wir unser traditionelles Wohnungsangebot in Papierform und werden dies auch in Zukunft beibehalten!

Das Mieternetzwerk „MIPA“ (Mietpaten) hat sich ebenfalls weiterentwickelt. Dieses, in Kooperation mit der Barmer Wohnungsbau AG entwickelte Netzwerk, ist zu dem Verein „Nachbarn für Nachbarn e.V.“ geworden. Allen Mietern und nicht nur den älteren, wird dadurch eine Unterstützungsleistung angeboten.

Das altengerechte und barrierefreie Objekt Bornscheuerstraße 36, das wir ebenfalls in Kooperation mit der Barmer Wohnungsbau AG erstellt haben, wurde im November des Jahres bezugsfertig und ist fast vollständig vermietet.



■ Ausblick WBS

Der Verein „Nachbarn für Nachbarn e.V.“ wird im neuen Jahr nicht nur seine Aktivitäten intensivieren, sondern sicherlich wieder an bundes- und landesweiten Wettbewerben teilnehmen. Im abgelaufenen Jahr sind dabei sehr gute Erfolge erzielt worden!

Es soll nach dem Projekt Bornscheuerstraße 36 auch wieder ein Neubau in Angriff genommen werden. Die Planungen sehen vor, daß dieses Haus zum überwiegenden Teil barrierefreie Wohnungen und auch Galeriewohnungen über zwei Etagen erhält. Alles in allem wird es dann ein hochwertiger Geschößwohnungsbau nach dem Muster der Straßburger Straße 15 und 17 werden.

Im Bereich Verbesserung des Wohnungsbestandes, werden in den nächsten Jahren weitere Häuser auf Zentralheizung umgestellt. Das werden wir mit den

Wuppertaler Stadtwerken umsetzen, die sich auch bei den bisher umgesetzten Projekten als verlässlicher Partner erwiesen haben.

Das Thema „Energieeinsparung und energetische Verbesserung“ von Bestandsobjekten ist ohnehin ein wichtiger Aspekt in den Beständen der Genossenschaft. Erstmals mit Mitteln der KfW (Kreditanstalt für Wiederaufbau) werden weitere Häuser mit Wärmedämmung ausgerüstet.

Natürlich werden auch etliche Einzelwohnungen, wo immer möglich altengerecht modernisiert.



Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung

Zum Ende des Jahres 2009 scheint der Tiefpunkt der schwersten weltwirtschaftlichen Rezession seit dem Zweiten Weltkrieg überschritten.

In Deutschland hat sich die Konjunktur im Jahr 2009 ebenfalls stabilisiert, wenn auch auf deutlich reduziertem Produktionsniveau. Die eingetretene Stabilisierung ist wesentlich auf die massiven wirtschaftspolitischen Investitionen seit Herbst 2008 zurückzuführen. Ab dem 2. Quartal 2009 stieg das Bruttoinlandsprodukt wieder etwas an. Maßgebliche Impulse kamen von der privaten Konsumnachfrage, gestützt durch die relativ stabil

gebliebene Lage auf dem Arbeitsmarkt. Nach der aktuellen Einschätzung wird jedoch nicht mit einem nachhaltigen Aufschwung gerechnet, da sich auch erhebliche Bremskräfte bemerkbar machen werden. Dazu wird wahrscheinlich eine Verschärfung des Arbeitsplatzabbaus in 2010 durch die trotz Erholung erheblichen Überkapazitäten zählen. Auch könnten sich verschlechterte Finanzierungsbedingungen negativ auswirken.

Die verbesserte Beschäftigung ist in Wuppertal auch spürbar, jedoch liegt die Arbeitslosenquote mit 11,6 % (Stand Dezember 2009) leider immer noch deutlich 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 per Saldo weiterhin jedes Jahr ca. 2000 Einwohner. Dieser Trend hat sich verstetigt und ist nach Einschätzung der Stadt praktisch unumkehrbar geworden. 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 31.12.2009 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 84.297 m². Der Wohnungsbestand vergrößerte sich im Jahr 2009 durch Neubau um 9 Wohnungen. Im Geschäftsjahr 2009 fanden 157 Mieterwechsel (Vorjahr 162) statt, das entspricht einer Fluktuationsrate von 11,10 % (Vorjahr 11,58 %). Durch den andauernden Bevölkerungsrückgang stellte sich keine gravierende Verbesserung der Vermietungssituation in Wuppertal ein. Die Leerstandsquote ist daher auch geringfügig gestiegen. Am 31.12. 2009 hatten wir 51 leerstehende Wohnungen (3,60 % des Wohnungsbestandes), davon 14 Wohnungen, die länger als 6 Monate leer standen. Am 31.12.2008 waren es insgesamt 47 Wohnun-

gen (= 3,35 %). 9 Wohnungen waren zum 31.12.2008 und 6 Wohnungen zum Stichtag 31.12.2009 wieder vermietet. Erschwert wird die Vermietung durch die Zah-

den Betriebskosten, die die Genossenschaft durch detaillierte Abrechnungen und Erklärungen transparent zu machen versucht. Um einen ausreichenden Vermietungs-



lungsschwierigkeiten unserer Mieter/Mitglieder. Die Kosten der Miet- und Räumungsklagen haben sich aber trotzdem verringert. Dies konnte vor allem durch den verstärkten Einsatz von außergerichtlichen Maßnahmen erreicht werden. Zunehmend kritischer reagieren die Mieter auf die ständig steigen-

erfolg zu erzielen, müssen allerdings immer größere Anstrengungen unternommen werden. Werbung (Plakate, Bus und Printmedien), vermehrte Besichtigungstermine und ein ständig aktualisiertes Wohnungsangebot, vor allem im Internet, sind hier zu nennen.

■ Kostenart	2009	2008
Erlösschmälerungen	243.633,23 €	223.409,36 €
Forderung aus Vermietung	77.881,44 €	72.913,23 €
Kosten Miet- und Räumungsklagen	0,00 €	200,00 €
Abschreibung uneinbringlicher Forderungen	40.641,16 €	53.972,41 €

Modernisierung

Im Berichtsjahr wurden mehrere größere Maßnahmen zur Verbesserung des Bestandes durchgeführt. Das sind insbesondere die Umstellung der Häuser Bartholomäusstraße/Lentzestraße von Einzelheizungen auf Zentralheizung mit Warmwasserbereitung und der Einbau von innen liegenden Fahrstühlen in der Straßburger Straße 23-31, die eine nachhaltige Vermietbarkeit sichern. 60 Wohnungen wurden im Berichtsjahr in ihrem Wohnwert verbessert. Von der Komplettmodernisierung 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 1.483 T€, davon wurden Kosten in Höhe von 967 T€ aktiviert.

Instandhaltung

In die allgemeine Instandhaltung des Wohnungsbestandes wurden im Berichtsjahr 1.597 T€ (Vorjahr: 1.614 T€) investiert; das sind umgerechnet auf jeden Quadratmeter Wohn- und Nutzfläche im Jahr 2009 € 18,81 (Vorjahr € 19,14)

Bausubstanzerhalt und Neubau

Für Instandhaltungs-, aktivierte Modernisierungs- und Neubaukosten wurden im Jahr 2009 3.924 T€ (Vorjahr 2.904 T€) ausgegeben!

Personalwesen

Die zu leistende Arbeit hat auch im Geschäftsjahr durch neue gesetzliche Vorgaben und den schwierigen Wohnungsmarkt weiter zugenommen. Es sind neben dem Vorstand 4 kaufmännische Angestellte und 2 technische Angestellte und eine Reinigungskraft (- 31.5.2009) in der Verwaltung tätig, sowie eine Hausmeisterin in einem Wohnheim (- 31.8.2009). Zur Kontrolle der Verkehrssicherungspflichten wurde eine 400 €-Kraft eingestellt (ab 1.5.2009).

Die Ausbildung im Verbund wurde weiter 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 wird ausschließlich durch den WBS in der Geschäftsstelle außerhalb des Verbundes ausgebildet. Die Ausbildungszeit beträgt weiterhin 3 Jahre.

Der Vorstand dankt allen Mitarbeitern für die im Jahre 2009 geleistete vorbildliche Arbeit.

Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme erhöhte sich aufgrund der aktivierten Investitionen, abzüglich Abschreibungen um 522 T€ auf 32.902 T€. Hinsichtlich der Vermögensstruktur enthält die Bilanz zum 31.12.2009 29.921 T€ (90,9 %) langfristig gebundenes Vermögen, insbesondere Grundstücke des Anlagevermögens. Auf das übrige Umlaufvermögen und die Rechnungsabgrenzungsposten entfallen 2.981 T€ (9,05 %). Die Kapitalstruktur weist 19.737 T€ (59,98 %) langfristige, 2.006 T€ (6,1 %) kurzfristige Fremdmittel sowie 11.091 T€ (33,7 %) Eigenkapital (Vorjahr: 34,5 %). Die langfristigen Vermögenswerte sind zum Bilanzstichtag fristgerecht mit Eigenkapital und langfristigem Fremdkapital finanziert.

Die Liquidität war über das ganze Jahr 2009 gegeben. Die Genossenschaft konnte ihre finanziellen Verpflichtungen jederzeit erfüllen. Die Zahlungsbereitschaft ist unter Einbeziehung der Finanzplanung auch für das Jahr 2010 gesichert.



Ertragslage

Die Ertragslage wird von den Überschüssen aus der Hausbewirtschaftung bestimmt. In der Aufgliederung der Gewinn- und Verlustrechnung stellt sich der Jahresfehlbetrag für das Jahr 2009 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar.

Das Hausbewirtschaftungsergebnis verringerte sich gegenüber dem Jahr 2008 um 64 T€. Für das Jahr 2010 erwarten wir nach unserem Wirtschaftsplan allerdings wie-

■ Kostenart	2009 (T€)	2008 (T€)
Hausbewirtschaftung	- 43	21
Beteiligungs- und Finanzergebnis	11	33
neutrales Ergebnis	0	0
Ergebnis vor Umsatzsteuer	- 32	54
abzgl. Steuern vom Einkommen und Ertrag	0	0
Jahresüberschuß	- 32	54

der ein positives Ergebnis. Wir rechnen mit einem Überschuß von ca. 200 T€. Die Ertragslage ist als

nachhaltig gesichert anzusehen.

Risiken und Chancen der zukünftigen Entwicklung

Durch rückläufige Nachfrage und die Fluktuation von ca. 11,1 % muß die Genossenschaft sich weiter stark anstrengen, den gesamten Wohnungsbestand möglichst vollständig vermietet zu halten. Das ist bei einer durchschnittlichen Leerstandsquote von 3,0 % im Berichtsjahr, vor dem Hintergrund weiterer negativer Einflußfaktoren in der Stadt, 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.*) zu haben setzen wir das System **OPI** – **O**perative **P**lanungs- und **I**nvestitionsrechnung 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 Bevölkerungsrückgangs 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. Projekte, die einen Eigenanteil der Stadt erfordern, können nicht mehr durchgeführt werden. Dies hat unmittelbare Auswirkungen auf alle Projekte, bei denen eine Komplementärfinanzierung vorgeschrieben ist.



Dazu gehört z. B. die „**Wuppertaler Quartierentwicklungsgesellschaft mbH**“ kurz **WQG**, mit der die Genossenschaft als Gesellschafter aktiv beitragen will, die Wohnverhältnisse in der Stadt zu verbessern. Die Gesellschaft arbeitet sich aber überwiegend an den Anforderungen der Fördergeber bzgl. Verwendung der Fördergelder ab. Die eigentliche Entwicklungsarbeit, wird dabei noch zusätzlich durch die knappen Personalressourcen gehemmt.

Das Projekt „**Nordbahntrasse**“ (*Aktivierung einer alten Bahnstrecke zum Rad- und Freizeitweg*), die durch den Verein „**Wuppertalbewegung**“ getragen wird, hat in Wuppertal mit Abstand die größte Dynamik. Hier konnten auch weitere Gelder in Millionenhöhe durch Erfolge bei einem bundesweit ausgeschriebenen Wettbewerb eingenommen werden. Trotz Behinderungen durch Naturschutzorganisationen und die Kommune, wird im Frühsommer 2010 ein größeres Teilstück der Strecke fertig gestellt sein. Dieses Projekt trägt zu einer erheblichen Attraktivitätssteigerung und einer Verbesserung des Wohnwertes der Stadt bei!

Ein weiteres erfolgreiches Beispiel zur Attraktivitätssteigerung ist auf jeden Fall die „**Junior-Uni**“. Mit seinen zahlreichen Kursen, die zum Teil sehr schnell ausgebucht sind, werden Kinder und Jugendliche an den wissenschaftlichen Umgang mit Natur und Technik herangeführt.

Die Neugestaltung „**Döppersberg**“ ist das größte 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.

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 2009 nicht eingetreten.

Wuppertal, 11. März 2010

Der Vorstand

Spannhoff

Schulten

Wirths

■ Bilanz zum 31. Dezember 2009

Aktivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
■ Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände	474,00	474,00	1.059,00
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	29.705.617,19		27.968.382,53
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	130.792,19		138.876,19
Betriebs- und Geschäftsausstattung	54.354,00		59.629,00
Anlagen im Bau	—,—	29.890.763,38	818.972,09
Finanzanlagen			
Beteiligungen	7.556,46		7.556,46
Sonstige Ausleihungen	22.492,68	30.049,14	24.618,55
Anlagevermögen insgesamt		29.921.286,52	29.019.093,82
■ Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	1.578.273,53		1.586.591,91
Andere Vorräte	42,40	1.578.315,93	467,30
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	78.904,61		73.088,88
Sonstige Vermögensgegenstände	9.793,76	88.698,37	5.066,96
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	391.098,53		941.592,93
Bausparguthaben	893.239,00	1.284.337,53	725.971,98
Umlaufvermögen insgesamt		2.951.351,83	3.332.779,96
■ Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	12.295,00		15.662,00
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	17.114,93	29.409,93	12.196,60
■ Bilanzsumme		32.902.048,28	32.379.732,38

■ Bilanz zum 31. Dezember 2009

Passivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
■ Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	81.000,00		92.400,00
der verbleibenden Mitglieder	1.001.882,78	1.082.882,78	991.632,37
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	9.020,00 €		(8.440,00)
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	1.610.419,09		1.610.419,09
davon aus Jahresüberschuß Geschäftsjahr eingestellt:			(13.617,94)
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt:			(10.071,12)
Bauerneuerungsrücklage	2.000.000,00		2.000.000,00
Andere Ergebnisrücklagen			
Satzungsmäßige freie Rücklage	4.358.379,76		4.430.000,00
davon aus Rücklage für Jahresfehlbetrag des Geschäftsjahres entnommen:	71.620,24 €		
Satzungsmäßige Rücklage für Neubauten	2.000.000,00	9.968.798,85	2.000.000,00
Bilanzgewinn			
Jahresfehlbetrag/Jahresüberschuß	-32.074,95		53.834,89
Entnahme aus/Einstellungen in Rücklagen	71.620,24	39.545,29	13.617,94
Eigenkapital insgesamt		11.091.226,92	11.164.668,41
■ Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	750.002,00		730.105,00
Sonstige Rückstellungen	47.450,47	797.452,47	65.924,15
■ Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	16.045.041,38		16.215.209,66
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.043.173,43		2.339.691,50
Erhaltene Anzahlungen	1.636.039,04		1.578.798,27
Verbindlichkeiten aus Vermietung	56.879,99		51.423,14
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	214.871,16		215.032,50
Sonstige Verbindlichkeiten	17.363,89	21.013.368,89	18.879,75
davon aus Steuern:	6.148,64 €		(6.080,75)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:	2.506,91 €		(2.557,80)
Bilanzsumme		32.902.048,28	32.379.732,38

■ Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2009

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		6.506.116,90	6.438.228,93
Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		- 8.318,38	65.612,96
Andere aktivierte Eigenleistungen		63.785,40	37.370,00
Sonstige betriebliche Erträge		69.316,48	70.374,91
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		3.416.473,79	3.378.226,72
Rohergebnis		3.214.426,61	3.233.360,08
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	456.902,72		426.718,77
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	182.126,29	639.029,01	135.211,90
davon für Altersversorgung: 100.256,07 €			(60.930,82)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.257.556,10	1.225.056,38
Sonstige betriebliche Aufwendungen		365.442,76	383.152,38
Erträge aus Beteiligungen		—,—	270,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		10.824,27	33.216,03
Abschreibungen auf Finanzanlagen		—,—	443,54
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		782.538,25	833.955,44
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		180.684,76	262.307,70
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		3.306,00	- 5,00
Sonstige Steuern		209.453,71	208.477,81
Jahresfehlbetrag/Jahresüberschuß		- 32.074,95	53.834,89
Entnahme aus Ergebnismrücklagen/Einstellungen in Ergebnismrücklagen		71.620,24	13.617,94
Bilanzgewinn		39.545,29	40.216,95

■ Anhang des Jahresabschlusses 2009

■ A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluß für 2009 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt. Bei der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt. Die Bilanz zum 31. Dezember 2009 und die Gewinn- und Verlust-

rechnung für 2009 wurden aufgrund der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen nach den vom GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. herausgegebenen Anwendungsformblät-

tern für Genossenschaften gegliedert. In der Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung ergaben sich gegenüber 2008 keine Veränderungen. Die Vorjahreszahlen sind mit den Beträgen des Geschäftsjahres vergleichbar.

■ 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 2009 sind als Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten Fremdkosten und eigene Verwaltungskosten (63,8 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 begleitende 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, bis zum 20.6.1948 (Altbauten), auf der Basis 62 Jahre Nutzungsdauer (80 Jahre nach 1930)
- 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 Wert von 150,00 € bis 1.000,00 € zzgl. Mehrwertsteuer werden im Jahr des Zuganges in einem Sammelposten erfaßt und innerhalb der nächsten 5 Jahre gleichbleibend 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.

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 des Geschäftsjahres €	Umbuchungen (+/-) €	Zuschreibungen €	Abschreibungen (kumuliert) €	Buchwert am 31.12.2009 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €
Immaterielle Vermögensgegenstände	28.606,62	-,-	25.140,73	-,-	-,-	2.991,89	474,00	585,00
Sachanlagen								
Grundstücke mit Wohnbauten	50.690.210,24	1.009.926,45	42.686,52	2.000.202,01	-,-	23.952.034,99	29.705.617,19	1.230.207,28
Grundstücke mit Geschäfts u. anderen Bauten	493.284,09	-,-	-,-	-,-	-,-	362.491,90	130.792,19	8.084,00
Maschinen	5.802,64	-,-	2696,79	-,-	-,-	3.105,85	-,-	-,-
Betriebs- u. Geschäftsausstattung	156.981,98	13.404,82	8.120,79	-,-	-,-	107.912,01	54.354,00	18.679,82
Anlagen im Bau	818.972,09	1.181.229,92	-,-	-2.000.202,01	-,-	-,-	-,-	-,-
	52.165.251,04	2.204.561,19	50.807,31	0,00	-,-	24.425.544,75	29.890.763,38	1.256.971,10
Finanzanlagen								
Beteiligungen	7.556,46	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	7.556,46	-,-
Sonstige Ausleihungen	24.618,55	-,-	2.125,87	-,-	-,-	-,-	22.492,68	-,-
	32.175,01	-,-	2.125,87	-,-	-,-	-,-	30.049,14	-,-
Anlagevermögen insgesamt	52.226.032,67	2.204.561,19	78.073,91	0,00	-,-	24.428.536,64	29.921.286,52	1.257.556,10

2. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 1.578,3 T€ (Vorjahr: 1.586,6 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	24,5 T€
Urlaubsansprüche	14,0 T€
Steuerberatungskosten	6,0 T€
Verwaltungsberufsgenossenschaft (Beitrag 2009)	2,9 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	939.472,62	901.312,16
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	146.387,89	133.737,34
Erhaltene Anzahlungen	1.636.039,04	1.578.798,27
Verbindlichkeiten aus Vermietung	56.879,99	51.423,14
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	214.871,16	215.032,50
Sonstige Verbindlichkeiten	17.003,37	18.153,84
Gesamtbetrag	3.010.654,07	2.898.457,25



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

■ Verbindlichkeiten	Insgesamt €	Davon					Art der Sicherung*
		Restlaufzeit			gesichert		
		bis zu 1 Jahr €	zw. 1 u. 5 Jahren €	über 5 Jahre €	€		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	16.045.041,38	939.472,62	3.129.051,40	11.976.517,36	15.935.498,43	GPR	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.043.173,43	146.387,89	402.243,65	2.494.541,89	3.008.835,80	GPR	
Erhaltene Anzahlungen	1.636.039,04	1.636.039,04					
Verbindlichkeiten aus Vermietung	56.879,99	56.879,99					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	214.871,16	214.871,16					
Sonstige Verbindlichkeiten	17.363,89	17.003,37	0,00	360,52			
	21.013.368,89	3.010.654,07	3.531.295,05	14.471.419,77	18.944.334,23	GPR	

*GPR = Grundpfandrecht



Fahrstuhlanlage Straßburger Straße 23-31

II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. In 2009 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 und § 416 BGB.
2. Finanzielle Verpflichtungen, die nicht in der Bilanz ausgewiesen oder vermerkt sind, bestehen nicht. In den zum 31.12.2009 ausgewiesenen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten ist ein Darlehen mit variablem Zinssatz enthalten. Um das Risiko steigender Zinsen zu minimieren bzw. zu verhindern wurde eine Zinsobergrenze (Zinscap) vereinbart. Der Buchwert des Darlehens beträgt zum 31.12.2009 2.703.302,20 €. Der beizulegende Zeitwert des Darlehens beträgt zum 31.12.2009 2.774.465,11 € 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	4	
Technische Mitarbeiter	2	1 (ab 1.5.2009)
Hauswarte, etc.		2 (bis 31.8.2009)
	6	3

Die Genossenschaft bildet 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	2009	1.653
Zugang	2009	145
Abgang	2009	144
Ende	2009	1.654

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Jahr 2009 vermehrt um 10.250,41 €.

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,
 Rentner
 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,
 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 31.12.2009 eine Forderung in Höhe von 16.554,03 €. 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 2010 eine Divi-

dende auszuschütten. Die Dividende soll 4 % betragen.

Diese Ausschüttung in Höhe von 39.545,29 € entspricht betragsmäßig dem Bilanzgewinn in gleicher Höhe.

Wuppertal, 11. März 2010

Der Vorstand

Spannhoff

Schulten

Wirths



■ Organe der Genossenschaft

■ Aufsichtsrat



Klaus Höhme
Vorsitzender



Ulrich Engelhardt
Stellv. Vorsitzender



Helmer Bode



Claus Burghoff



Uwe Pestke



Manfred Todtenhausen

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

■ Vorstand



Stefan Spannhoff
Geschäftsführendes
Vorstandsmitglied



Klaus Schulten



Rainer Wirths

■ Die Mitarbeiter und Auszubildende am 31. Dezember 2009



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
Auszubildender

■ Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat ist vom Vorstand im Geschäftsjahr 2009 in 7 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 Kostenentwicklung des Neubauvorhabens Bornscheuerstraße 36.

Der Aufsichtsrat hat den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluß, den Lagebericht mit der Bilanz zum 31.12.2009 und die Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2009 – 31.12.2009 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 2009 geleistete vorbildliche Arbeit.

Wuppertal, 11. März 2010

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 2009 (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 2009 Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat
Höhme
Vorsitzender