

**Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft
für den ehemaligen Landkreis Hofgeismar eG**

Bürgermeister-Schirmer-Straße 11
D-34369 Hofgeismar
Fon 0 56 71-99 38-0 Fax 0 56 71-99 38-30
info@gewobag-hofgeismar.de
www.gewobag-hofgeismar.de

Öffnungszeiten
Mo-Do 09.00-13.00 und 14.00-16.00 Uhr
Di 14.00-18.00 | Fr 09.00-12.30 Uhr
Mittwochnachmittag geschlossen



Geschäftsbericht und Jahresabschluss für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2010

**Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft
für den ehemaligen Landkreis Hofgeismar eG**

Geschäftsbericht und Jahresabschluss

für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2010

Gegründet am 08. Oktober 1946
Im Genossenschaftsregister eingetragen am 05. Mai 1948
Als gemeinnütziges Wohnungsunternehmen
anerkannt durch Bescheid des Staatsministeriums
Minister für Arbeit und Wohlfahrt Wiesbaden, 05. April 1947

Nachruf



Wir gedenken unserer im Jahre 2010 verstorbenen Mitglieder:

Willi Coester	Immenhausen
Helma Dettmar	Hofgeismar
Peter Friedrich	Bad Karlshafen
Wilhelm Frank	Hofgeismar
Herbert Gudel	Bocholt
Esad Garib	Hofgeismar
Ralf Heere	Hofgeismar
Richard Hofacker	Hofgeismar
Ruth Margot Kohlhase	Hofgeismar
August Kindler	Hofgeismar
Günter Liebermann	Hofgeismar
Erich-Josef Lanfermann	Immenhausen
Gerhard Roth	Immenhausen
Christa Raabe	Bad Karlshafen
Franz Schindler	Hofgeismar
Reinhold Schüle	Bad Karlshafen
Alexander Schaaf	Hofgeismar
Erwin Schuck	Reinhardshagen
Ella Troll	Hofgeismar
Christina Winter	Hofgeismar

Inhaltsverzeichnis

- 06 Organe der Genossenschaft

- 07 **Bericht des Vorstands über das Geschäftsjahr 2010**
- 08 Lagebericht | Gesamtwirtschaftliche Lage
- 08 Neubauprojekt »Am Hohlen Weg«
- 09 Modernisierung | Instandhaltung
- 10 Diagramm Instandhaltungskosten
- 10 Immobilienverwaltung | Versicherungs- und Immobilienvermittlung
- 10 Bestandsbewirtschaftung
- 11 Diagramm Mieterwechsel
- 11 Mitgliederbetreuung
- 12 Umsatzerlöse
- 12 Vermögensstruktur
- 13 Kapitalstruktur | Finanzstruktur
- 14 Rentabilität | Finanzlage
- 14 Wirtschaftsplan | Perspektive der Genossenschaft
- 16 Dank an Mitarbeiter, Organe und Behörden

- 17 **Bilanz | Gewinn und Verlustrechnung**
- 18 Bilanz zum 31.12.2010 Aktivseite
- 19 Bilanz zum 31.12.2010 Passivseite
- 20 Gewinn- und Verlustrechnung

- 21 **Anhang für das Geschäftsjahr 2010**
- 22 A Allgemeine Angaben
- 22 B Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
- 24 C Erläuterung zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung
- 25 Entwicklung des Anlagevermögens
- 26 Verbindlichkeitspiegel
- 27 D Sonstige Angaben

- 29 **Bericht des Aufsichtsrates**

Organe der Genossenschaft


Vorstand Herr Christoph Beutekamp | Geschäftsführer, hauptamtlich
Herr Wilhelm Schenkel | Vorstand, nebenamtlich
Herr Ulrich Jakobi | Vorstand, nebenamtlich

Aufsichtsrat Herr Horst Buchhaupt | Vorsitzender (Bürgermeister a.D.)
Herr Andreas Güttler | stellv. Vorsitzender (Bürgermeister a.D.)
Herr Wolfgang Annecke (Wirtschaftsprüfer und Steuerberater)
Herr Uwe Koch (Beamter)
Herr Armin Kölling (Bürgermeister a.D.)
Herr Lothar Merkwirth (Bürgermeister a.D.) bis 29.06.2010
Herr Fred Dettmar (Bürgermeister) ab 29.06.2010
Herr Erwin Pfetzing (Rentner)
Herr Andreas Willig (technischer Angestellter)
Herr Ullrich Otto (Bürgermeister)

In der Mitgliederversammlung für das Geschäftsjahr 2010 sind nach § 24 Abs. 2 der Satzung 3 Aufsichtsratsmitglieder neu zu wählen.

Satzungsgemäß scheidet nach Ablauf ihrer Wahlzeit die Herren Buchhaupt, Annecke, Willig aus.

Eine Wiederwahl ist zulässig.



**Bericht des Vorstands
über das Geschäftsjahr 2010**

Bericht des Vorstands über das Geschäftsjahr 2010

Lagebericht Die deutsche Wirtschaft hat sich im Jahr 2010 weiter stabilisiert. Die Prognosen für 2011 gehen von einer konjunkturellen Erholung aus.

Gesamtwirtschaftliche Lage Trotz Schwankungen waren im Verlauf des Jahres 2010 merkliche Senkungen der Zinssätze gegenüber Ende 2009 zu verzeichnen. Für 2011 wird jedoch mit einer Verschlechterung der Finanzierungsbedingungen gerechnet.


Die Arbeitslosigkeit in unserem nordhessischen Bereich ist im Jahr 2010 gesunken. Die Prognosen für das Jahr 2011 gehen aufgrund des Konjunkturaufschwungs von einem weiteren Rückgang der Arbeitslosigkeit aus.

Das Mietniveau in unserem nordhessischen Bereich ist nur leicht angestiegen. Dagegen werden die Mieter durch die steigenden Betriebskosten weiterhin erheblich belastet. Die steigenden Betriebskosten wurden hauptsächlich durch den Anstieg der Energiekosten verursacht.

Die Angebots- und Nachfragesituation der Mietwohnungen in unserer Region ist nach wie vor durch einen Angebotsüberhang gekennzeichnet.

**Neubauprojekt
»Am Hohlen Weg«** Am 01.09.2010 wurde das Haus Am Hohlen Weg 11 in Hofgeismar bezogen. Hierbei handelt es sich um den 2. Bauabschnitt des Neubauprojektes »Am Hohlen Weg 9 und 11« in Hofgeismar, das wir im Jahr 2008 begonnen haben. Am 21. August 2010 haben wir im Rahmen eines großen Straßen- und Familienfestes diesen Wohnbereich eingeweiht. Alle 26 neu geschaffenen Wohnungen sind vermietet. Die Mieter fühlen sich sehr wohl. Die Einweihungsfeier war ein voller Erfolg. Es kamen viele interessierte Besucher aus der Umgebung, um sich über die moderne Haustechnik zu informieren und besichtigten mit großer Begeisterung die neuen Wohnungen.

Alle Wohnungen sind barrierefrei über einen Personenaufzug erreichbar. Die ersten beiden Etagen bestehen aus je 5 Wohnungen, die dritte Etage ist ein sog. Staffelgeschoss mit je 3 Wohnungen und einer gemeinschaftlich nutzbaren Dachterrasse. Im Dachgeschoss sind die Abstellräume, der Wasch- und Trockenraum sowie die Haustechnik untergebracht.



Moderne Wohnungsgrundrisse mit 7 x 2 und 6 x 3 Zimmern, Küche, Bad, Balkon bzw. Terrasse und Wohnungsgrößen mit 60 – 86 m² Wohnfläche ermöglichen ein individuelles und entspanntes Wohnen. Die Außenanlagen wurden parkähnlich mit Ruhezonen gestaltet, vor den Häusern entstanden je 13 PKW-Stellplätze.

Die Gebäude wurden im Niedrigenergiehausstandard, sog. KfW 40 Häuser, mit einer starken Wärmedämmung der gesamten Gebäudehülle, einer kontrollierten Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung und einer solarthermischen Anlage zur Warmwasserversorgung ausgestattet.

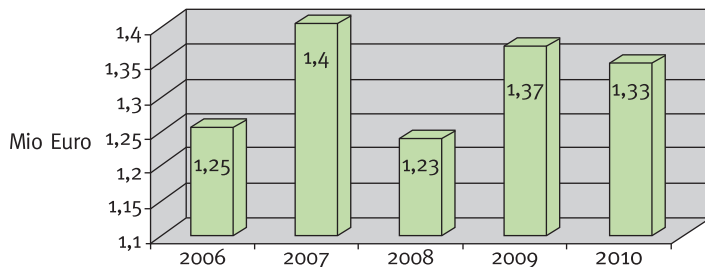
Insgesamt investierte die Genossenschaft im Jahre 2010 1,33 Mio. Euro für die laufende Instandhaltung sowie 0,2 Mio. € für Modernisierungsmaßnahmen des Wohnungsbestandes.

Modernisierung/
Instandhaltung

Zwei Häuser erhielten ein Wärmedämmverbundsystem, in 21 Wohnungen wurden neue Heizsysteme installiert. 22 Wohnungen wurden mit neuen Bädern ausgestattet. Einsparungen von Wasser und Energie nehmen bei den Planungen der Instandhaltungsmaßnahmen einen breiten Raum ein.

Im vergangenen Jahr haben wir die Wohnqualität in unseren Wohnungen sowie das äußere Erscheinungsbild der Häuser weiter verbessert. Teilweise wurden barrierefreie Zugänge geschaffen und Wohnungen behindertenfreundlich umgebaut. Wir gehen dabei auf individuelle Bedürfnisse und Wünsche unserer Mitglieder im Rahmen unserer Möglichkeiten ein. Im nächsten Jahr werden wir wieder zahlreiche Bäder sanieren, Treppenhäuser renovieren, Türen austauschen und vieles mehr. Die Wohnungen werden wir so gestalten, dass die Mitglieder so lange wie möglich bei uns wohnen bleiben können.

Instandhaltungskosten
2006 – 2010



Immobilienverwaltung Neben dem Hauptleistungsbereich der Hausbewirtschaftung verwaltet die Genossenschaft 58 Mietwohnungen für zehn Eigentümer und 294 Eigentumswohnungen für 36 Eigentümergemeinschaften.

Versicherungs- und Immobilienvermittlung Die Genossenschaft betreibt seit 17 Jahren erfolgreich einen Versicherungs- und Immobiliendienst. Die Erträge tragen dazu bei, die Verwaltungskosten des Unternehmens zu verringern.

Bestandsbewirtschaftung Der von der Genossenschaft verwaltete eigene Wohnungsbestand umfasst zum 31.12.2010 insgesamt 946 Wohnungen, davon sechs Ferienwohnungen, drei sonstige, eigengenutzte Einheiten und drei gewerbliche Einheiten, 148 Garagen und 16 Tiefgaragenstellplätze sowie 27 Einstellplätze. Somit hat sich der Wohnungsbestand um 13 Einheiten erhöht. Am 31.12.2010 waren von 952 Genossenschaftswohnungen 35 nicht vermietet. Mieterwechsel haben in 2010 in 92 Fällen stattgefunden; 2009 waren es 110. Umzüge innerhalb der Genossenschaft haben in 9 Fällen stattgefunden. Leerstände gab es im vergangenen Geschäftsjahr sowohl modernisierungsbedingt als auch wegen fehlender Interessenten. Die Leerstandsquote der Genossenschaftswohnungen betrug zum 31.12.2010 3,56% des Bestandes.

Der Wohnungsmarkt weist derzeit noch eine stabile Miete auf. Das Angebot an

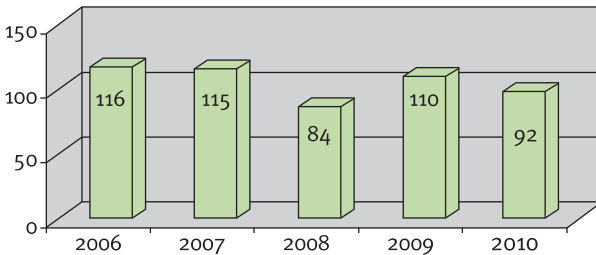
Bericht des Vorstands

Wohnungen übersteigt die Nachfrage, insbesondere in den Wesergemeinden. Der Mietzins der Genossenschaft liegt zwischen € 3,60 und € 6,00 pro qm Wohnfläche und Monat je nach Ausstattung und Standort. Die durchschnittliche Miete beträgt € 4,35 pro qm Wohnfläche und Monat.

Im Geschäftsjahr 2010 wurden keine modernisierungsbedingten Mieterhöhungen durchgeführt. Es wurden lediglich Mietanpassungen bei Neuvermietung vorgenommen.

Die Genossenschaft hatte am 31.12.2010 1.108 Mitglieder mit 18.487 Geschäftsanteilen. Die Mitgliederzahl erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr nur geringfügig.

Mitgliederbetreuung



Mieterwechsel
2006 – 2010

Im Berichtszeitraum beschäftigte die Genossenschaft im Durchschnitt sechs Mitarbeiter in Vollzeit, darunter drei Mitarbeiter im Regiebetrieb. Des Weiteren waren 3 Mitarbeiter in Teilzeit sowie ein Auszubildender und eine Raumpflegerin beschäftigt.

Betriebsorganisation

Umsatzerlöse Die Genossenschaft erzielte im Jahre 2010 einen Gesamtumsatz von TEUR 4.148,4 (i.V. TEUR 4.011,9).

Umsatzerlöse 2010	EURO
Hausbewirtschaftung	4.043.548,98
Versicherungsvermittlung	3.426,43
Verwaltungsbetreuung	91.920,99
Andere Lieferungen und Leistungen	<u>9.514,09</u>
Gesamt	<u><u>4.148.410,49</u></u>

Vermögensstruktur Die Vermögenslage der Genossenschaft stellt sich für die Wirtschaftsjahre 2009 und 2010 wie folgt dar:

	31.12.2010		31.12.2009	
	TEUR	%	TEUR	%
Anlagevermögen	24.425,0	95,5	23.774,0	94,8
Umlaufvermögen	<u>1.154,1</u>	<u>4,5</u>	<u>1.353,7</u>	<u>5,4</u>
Gesamtvermögen	25.579,1	100,0	25.127,7	100,0
Fremdmittel	<u>15.851,0</u>		<u>15.629,2</u>	
Reinvermögen	9.728,1		9.498,5	
am Jahresanfang	<u>9.498,5</u>		<u>9.288,5</u>	
Vermögenszuwachs	<u><u>229,6</u></u>	<u><u>2,4</u></u>	<u><u>210,0</u></u>	<u><u>2,2</u></u>

Gemessen am Gesamtvermögen beträgt das Anlagevermögen mit TEUR 24.425,0 = 95,5 %; das Umlaufvermögen mit TEUR 1.154,1 = 4,5 %. Nach Gegenüberstellung der Fremdmittel in Höhe von TEUR 15.851,0 verbleibt

Bericht des Vorstands

ein Reinvermögen in Höhe von TEUR 9.728,1. Dieses hat sich im Vergleich zum Jahresanfang um TEUR 229,6 = 2,4 % erhöht.

	31.12.2010		31.12.2009	
	TEUR	%	TEUR	%
Eigenkapital	9.728,1	38,0	9.498,5	37,8
Rückstellungen	142,9	0,6	181,2	0,7
Verbindlichkeiten	<u>15.708,1</u>	<u>61,4</u>	<u>15.448,0</u>	<u>61,5</u>
	<u>25.579,1</u>	<u>100,0</u>	<u>25.127,7</u>	<u>100,0</u>

Kapitalstruktur

Das Eigenkapital der Genossenschaft beläuft sich am 31.12.2010 auf TEUR 9.728,1 und stellt einen relativen Anteil am Gesamtkapital von rd. 38,0 % dar.

Hierin sind die Bauerneuerungsrücklage und andere Ergebnismrücklagen mit 23,0 % enthalten. Bei Eliminierung der Bauerneuerungsrücklage und der anderen Ergebnismrücklagen ergibt sich eine Eigenkapitalquote von 15,0 %.

	31.12.2010	31.12.2009
	TEUR	TEUR
Bilanzmäßiges Eigenkapital	9.728,1	9.498,5
Objektfinanzierungsmittel	<u>13.808,0</u>	<u>13.921,0</u>
	23.536,1	23.419,5
Bilanzmäßiges Anlagevermögen	24.425,0	23.774,0
Ungedecktes Anlagevermögen am Bilanzstichtag	<u>888,9</u>	<u>354,5</u>

Finanzstruktur

	2010	2009
Rentabilität	TEUR	TEUR
Hausbewirtschaftung	+ 136,9	+ 110,6
Versicherungsvermittlung	+ 3,3	+ 1,9
Immobilienvermittlung	+ 4,8	- 1,2
Verwaltungsbetreuung	+ 15,5	+ 11,5
Andere Liefg. u. Leistg.	+ 1,0	+ 1,0
Finanzergebnis	- 7,2	- 3,5
Mitgliederbetreuung	- 2,9	- 0,7
	<hr/>	<hr/>
Ordentliches Ergebnis	+ 151,4	+ 119,6
Sonstiges Ergebnis	+ 0,3	- 1,5
Außerordentl. Ergebnis	- 0,8	- 0,0
	<hr/>	<hr/>
Ergebnis vor Steuern	+ 150,9	+ 118,1
	<hr/>	<hr/>
Jahresüberschuss	+ 150,9	+ 118,1
	<hr/>	<hr/>

Finanzlage Im Geschäftsjahr 2010 fand die restliche Valutierung des im Jahr 2009 aufgenommenen zinsverbilligten KfW-Darlehen aus dem Programm »Ökologisches Bauen – Energiesparhaus 40« in Höhe von € 325.000,00 statt. Weiterhin wurde eine Umschuldung eines Darlehens der Deutschen Pfandbriefbank vorgenommen.

Bei den Objektdauerfinanzierungsmitteln handelt es sich im wesentlichen um übliche Objektfinanzierungen der Öffentlichen Hand mit niedrigen Zinssätzen. Liquiditätsrisiken, z.B. durch auslaufende Zinsbindungen größeren Umfangs in den nächsten Jahren, ergeben sich nicht.

Wirtschaftsplan Nach den vom Vorstand aufgestellten Wirtschaftsplänen werden sich wirtschaftliche Überschüsse aus ordentlicher Rechnung für die Geschäftsjahre 2011 in Höhe von ca. € 129.000,00 und 2012 in Höhe von ca. € 115.000,00 ergeben, die eine angemessene Verzinsung des eingesetzten Eigenkapitals darstellen.

Bericht des Vorstands

Perspektive der Genossenschaft

Die Genossenschaft wird auch im Geschäftsjahr 2011 die erfolgreiche Unternehmenspolitik der vergangenen Jahre fortsetzen. Neben einer zeitgemäßen Mitgliederbetreuung, die auf die geänderten Verhaltensweisen kundenorientiert Rücksicht nimmt, bleibt auch in den kommenden Jahren das wichtigste Unternehmensziel, die Vermietbarkeit der Wohnungen auf Dauer zu sichern und den Wohnungsbestand durch Modernisierung, Um- und Ausbau und begleitende Wohnumfeldmaßnahmen wettbewerbsfähig zu halten. Durch diese Maßnahmen sehen wir die Chance, unsere Marktsituation am regionalen Wohnungsmarkt nachhaltig zu stabilisieren.

Der Pflege des Genossenschaftsgedankens wird unverändert Aufmerksamkeit gewidmet. Er soll durch die Herausgabe einer Mitgliederinformation und anderer Maßnahmen wie Mieterfeste, Betreuung der Mitglieder, Öffentlichkeitsarbeit und soziale Betreuungsangebote weiter verstärkt werden.

Der Vorstand ist nach wie vor der Auffassung, dass die Genossenschaft als Organisationsform eine Gewähr dafür bietet, den Mitgliedern ein gutes und dauerhaftes Wohnen zu ermöglichen. Gerade in einer Zeit des sozialen Umbruchs und der erhöhten Arbeitslosigkeit bedeutet das Wohnen bei der Genossenschaft eine hohe soziale Sicherheit.

Der regionale Wohnungsmarkt im nördlichen Kreisteil des Landkreises Kassel befindet sich in einem raschen Wandel. Das Vermietungsgeschäft wird schwieriger; ein partiell steigendes Angebot stößt auf eine grundlegend geänderte Nachfrage.

Diese Entwicklung geht einher mit einem sozialen Wandel. Veränderungen in den Strukturen von Mietern und Wohnungssuchenden sind verstärkt zu beobachten. Der Anteil älterer Menschen an der Bevölkerung wächst. Das Unternehmen ist bereit und in der Lage, seine Verantwortung am Markt und am Gemeinwohl orientiert wahrzunehmen, um damit den Wandel selbst positiv zu gestalten. Als gemeinnütziges und soziales Wohnungsunternehmen wollen wir auch in Zukunft einen Beitrag zur Verbesserung der Wohnraum-

Bericht des Vorstands

versorgung leisten. Dies ist nicht nur eine wohnungswirtschaftliche, sondern auch eine soziale Aufgabe, der wir uns stellen.

Dank an Mitarbeiter,
Organe, Handwerker
und Behörden

Der Vorstand dankt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihre im Berichtsjahr geleistete Arbeit. Ebenso danken wir den Mitgliedern des Aufsichtsrates, allen Behörden und sonstigen Stellen, die uns bei unserer Arbeit unterstützt haben.



Bilanz
Gewinn- und Verlustrechnung

AKTIVSEITE

			31.12.2009
	Euro	Euro	Euro
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		36.967,00	40.960,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	24.082.723,00		22.634.560,60
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	245.488,96		267.859,07
3. Grundstücke ohne Bauten	1.076,75		1.076,75
4. Bauten auf fremden Grundstücken	0,51		0,51
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	58.242,62		33.615,62
6. Anlagen im Bau	0,00	24.387.531,84	<u>795.396,94</u>
			23.732.509,49
III. Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		<u>520,00</u>	<u>520,00</u>
Anlagevermögen insgesamt:		24.425.018,84	23.773.989,49
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	1.006.449,78		959.459,42
2. Andere Vorräte	<u>23.122,82</u>	1.029.572,60	<u>4.404,87</u>
			963.864,29
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	44.785,82		40.752,30
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	4.611,26		5.725,25
3. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>42.376,47</u>	91.773,55	<u>73.791,49</u>
			120.269,04
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		32.807,08	269.592,95
BILANZSUMME		<u>25.579.172,07</u>	<u>25.127.715,77</u>

Bilanz zum 31. Dezember 2010

PASSIVSEITE

	Euro	Euro	31.12.2009 Euro
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres			
› ausgeschiedenen Mitglieder	105.103,63		5.935,35
› der verbleibenden Mitglieder	2.744.687,05		2.763.516,50
› aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>465,00</u>	2.850.255,68	<u>2.170,00</u>
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile € 6.101,05; i.V. € 3.887,72			<u>2.771.621,85</u>
Ergebnisrücklagen			
II. Gesetzliche Rücklage;	902.147,79		887.048,58
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 15.099,21; i.V. € 11.810,58			
Bauerneuerungsrücklage;	4.744.707,80		4.668.412,59
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: € 76.295,21; i.V. € 75.116,74			
Andere Ergebnisrücklagen	<u>1.150.162,70</u>	6.797.018,29	<u>1.095.162,70</u>
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 55.000,00; i.V. € 30.000,00			<u>6.650.623,87</u>
III. Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	150.992,05		118.105,79
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	<u>70.099,21</u>	80.892,84	<u>41.810,58</u>
Eigenkapital insgesamt:		9.728.166,81	<u>9.498.540,93</u>
B. Rückstellungen			
1. 1. Sonstige Rückstellungen	<u>142.887,40</u>	142.887,40	<u>181.200,73</u>
C. Verbindlichkeiten			181.200,73
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	14.039.084,64		13.857.965,03
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	336.223,17		344.781,63
3. Erhaltene Anzahlungen	1.020.818,02		977.345,43
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.643,54		3.068,54
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	21,32		0,00
6. Verbindlichkeiten aus Lfg. u. Leistungen	275.602,91		223.502,93
7. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>24.979,76</u>	15.700.373,36	<u>32.657,34</u>
davon aus Steuern: € 1.261,61; i.V. € 1.742,01			<u>15.439.320,90</u>
D. Rechnungsabgrenzungsposten			
BILANZSUMME		7.744,50	8.653,21
	<u>25.579.172,07</u>		<u>25.127.715,77</u>

Gewinn- und Verlustrechnung

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2010 bis 31.12.2010	Euro	Euro	2009 Euro
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	4.043.548,98		3.926.835,68
b) aus Betreuungstätigkeit	91.920,99		79.884,17
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>12.940,52</u>		<u>5.148,41</u>
		4.148.410,49	4.011.868,26
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		46.990,36	36.769,09
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		79.012,92	122.643,55
4. Sonstige betriebliche Erträge		27.929,78	41.079,65
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	2.051.107,18		2.064.963,73
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>7.576,70</u>	<u>2.058.683,88</u>	<u>6.358,00</u>
6. Rohergebnis		2.243.659,67	2.141.038,82
7. Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	414.891,97		436.644,64
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung € 29.832,93; i.V. € 28.638,04	<u>120.735,82</u>	535.627,79	<u>117.110,08</u>
8. Abschreibungen auf Immaterielle Ver- mögensgegenstände und Sachanlagen		694.016,21	649.871,33
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		297.323,36	241.852,62
10. Sonstige Zinserträge		2.605,01	980,72
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>498.227,51</u>	<u>510.920,24</u>
12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		221.069,81	185.620,63
13. Außerordentliche Aufwendungen		800,00	0,00
14. Sonstige Steuern		<u>69.277,76</u>	<u>67.514,84</u>
15. Jahresüberschuss		150.992,05	118.105,79
16. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		<u>70.099,21</u>	<u>41.810,58</u>
17. BILANZGEWINN		<u>80.892,84</u>	<u>76.295,21</u>



**Anhang
für das Geschäftsjahr 2010**

A. Allgemeine Angaben

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

Die Genossenschaft ist aufgrund der Bestimmungen des § 267 Absatz 1 HGB i. V. m. § 336 Absatz 2 HGB als kleine Genossenschaft einzustufen. Auf die Erleichterung gemäß § 266 Absatz 1 Satz 3 HGB wird verzichtet.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Bewertungsmethoden Anlagevermögen

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

Anschaffungs-/ Herstellungskosten

Die Anschaffungs- und Herstellungskosten wurden auf der Grundlage der Vollkosten ermittelt. Diese setzen sich aus Fremdkosten und Eigenleistungen zusammen. Die Eigenleistungen umfassen die Verwaltungsleistungen. Darüber hinaus wurden Zinsen für Fremdmittel für die in 2008 begonnenen Neubaumaßnahmen aktiviert. Die angefallenen Modernisierungskosten wurden unter Anwendung der handels- und steuerrechtlichen Vorschriften nur aktiviert, sofern hiermit eine Erweiterung oder wesentliche Verbesserung verbunden war.

Abschreibungen

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

- › Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten sowie Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten und Bauten auf fremden Grundstücken nach der Restnutzungsdauermethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren bei Wohnungen; ausgenommen bei den gekauften 49 Wohnungen in Hofgeismar mit 4 % der Herstellungskosten und 2 % der Herstellungskosten bei den gekauften 58 Wohnungen von der Wohnstadt Kassel in Immenhausen. Die Abschreibung bei den Garagen wurde mit 5 % der Herstellungskosten und beim Bürogebäude mit 4 % vorgenommen.

Anhang für das Geschäftsjahr 2010

- › Bei dem Neubau Am Hohlen Weg 9 in Hofgeismar wird eine Nutzungsdauer von 50 Jahren zugrundegelegt.
- › Betriebs- und Geschäftsausstattung unter Anwendung der linearen Abschreibungsmethode unter Zugrundelegung der AfA-Tabelle für allgemein verwendbare Anlagegüter.
- › Geringwertige Wirtschaftsgüter im Jahr des Zuganges in voller Höhe (im Anlagespiegel als Abgang behandelt).

Die Finanzanlagen wurden zu den Anschaffungskosten bewertet.

Finanzanlagen

Die unfertigen Leistungen wurden zu den Anschaffungskosten bewertet. Hierzu gehören neben den Fremdkosten auch andere aktivierte Eigenleistungen (Löhne Regiehandwerker). Reparatur- und Heizmaterialien wurden zu den Anschaffungskosten bewertet und unter Anwendung des FiFo-Verfahrens ermittelt.

Umlaufvermögen

Bei den zu Nennwerten angesetzten Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen wurde allen erkennbaren Risiken durch Abschreibung Rechnung getragen.

Einzelwertberichtigungen

Passivierungspflichtige Rückstellungen wurden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung vorgenommen.

Rückstellungen

Die Rückstellung für Altersteilzeit wurde unter Zugrundelegung eines Rechnungszinsfußes von 6,0 % p.a. gebildet und berücksichtigt den jeweiligen Aufstockungsbetrag und Erfüllungsrückstand zum Bilanzstichtag.

In diesem Jahr wurden Rückstellungen für unterlassene Instandhaltungen gebildet. Diese Instandhaltungen wurden in den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres 2011 nachgeholt.

Die Verbindlichkeiten sind mit dem Rückzahlungsbetrag bewertet.

Verbindlichkeiten

C. Erläuterung zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung
1. Bilanz | Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten €	Zugänge/ Umbuchungen €	Abgänge/ Umbuchungen €	Abschreibungen (kumuliert) €	Buchwert am 31.12.10 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €
Immaterielle Vermögensgegenstände	58.382,14	9.607,56		31.022,70	36.967,00	13.600,56
Sachanlagen						
Grundstücke und grund- stücksgleiche Rechte mit U+ 1.788.975,04 U+ 1.549,79						
Wohnbauten	34.057.897,13	300.475,28		12.066.174,24	24.082.723,00	642.837,71
Grundstücke und grund- stücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten						
	664.174,46			418.685,50	245.488,96	22.370,11
Grundstücke ohne Bauten	1.076,75				1.076,75	
Bauten auf fremden						
Grundstücken	50.252,62			50.252,11	0,51	
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	171.910,78	39.834,83	1.796,46	151.706,53	58.242,62	15.207,83
Anlagen im Bau	795.396,94	995.127,89	U-1.788.975,04 U- 1.549,79		0,00	
	35.740.708,68	3.125.962,83	1.792.321,29	12.686.818,38	24.387.531,84	680.415,65
Finanzanlagen						
Andere Finanzanlagen	520,00				520,00	
Anlagevermögen insgesamt	35.799.610,82	3.135.570,39	1.792.321,29	12.717.841,08	24.425.018,84	694.016,21

Anhang für das Geschäftsjahr 2010

2. Die Position »Unfertige Leistungen« betrifft noch nicht abgerechnete Betriebskosten.

3. In den »Sonstigen Rückstellungen« sind folgende Rückstellungen enthalten:

› Prüfungsgebühren und Steuerberatungskosten	€ 20.000,00
› Kosten der Mitgliederversammlung	€ 3.500,00
› Berufsgenossenschaftsbeitrag	€ 4.125,68
› Nicht genommener Urlaub	€ 11.161,00
› Altersteilzeit	€ 41.300,72
› Rückstellung für unterlassene Instandhaltung	€ 62.800,00

4. Von den Forderungen haben eine Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr:

Forderungen	Geschäftsjahr (€)	Vorjahr (€)
	0,00	0,00

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherung gewährten Pfandrechte stellen sich wie folgt dar.

Verbindlichkeitspiegel

	Restlaufzeit				Sicherung	
	Gesamtbetrag €	bis 1 Jahr €	1 – 5 Jahre €	mehr als 5 Jahre €	€	Art und Form
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten						
Vorjahr	14.039.084,64	710.050,92	1.626.208,64	11.702.825,08	13.586.038,59	Grundpfandrecht
	13.857.965,93	437.039,99	1.628.641,24	11.792.283,80	13.676.093,85	Grundpfandrecht
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern						
Vorjahr	336.223,17	11.403,46	48.837,24	275.982,47	345.982,11	Grundpfandrecht
	344.781,63	8.028,45	35.296,61	301.456,57	338.458,49	Grundpfandrecht
3. Erhaltene Anzahlungen						
Vorjahr	1.020.818,02	1.020.818,02				
	977.345,43	977.345,43				
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen						
Vorjahr	275.602,91	275.602,91				
	223.502,93	223.502,93				
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit						
Vorjahr	21,32	21,32				
	0,00	0,00				
6. Verbindlichkeiten aus Vermietung						
Vorjahr	3643,54	3643,54				
	3068,54	3068,54				
7. Sonstige						
Vorjahr	24.979,76	24.979,76				
	32.657,34	32.657,34				
Gesamtbetrag	15.700.373,36	2.046.519,93	1.675.045,88	11.978.807,55	13.932.020,70	
Vorjahr	15.439.320,90	1.681.642,68	1.663.937,85	12.093.740,37	14.014.552,34	
Nachrichtlich: Verbindlichkeiten aus treuhänderischer Verwaltung € 686.709,43; i.V. € 625.831,04						

Anhang für das Geschäftsjahr 2010

1. Mitgliederbewegung

D. Sonstige
Angaben

Anfang 2010	1.107
Zugang 2010	126
Abgang 2010	125
Ende 2010	1.108

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermindert um € 18.829,45.

Der Gesamtbetrag der Haftsumme beläuft sich auf € 0,00.

2. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

VdW südwest
Verband der südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V.
Franklinstraße 62
60486 Frankfurt am Main

3. Mitglieder des Vorstandes:

Herr Christoph Beutekamp | Geschäftsführer, hauptamtlich
Herr Wilhelm Schenkel | Vorstand, nebenamtlich
Herr Ulrich Jakobi | Vorstand, nebenamtlich

4. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Herr Horst Buchhaupt | Vorsitzender (Bürgermeister a.D.)
Herr Andreas Güttler | stellv. Vorsitzender (Bürgermeister a.D.)
Herr Wolfgang Annecke (Wirtschaftsprüfer und Steuerberater)
Herr Uwe Koch (Beamter)
Herr Armin Kölling (Bürgermeister a.D.)

Herr Lothar Merkwirth (Bürgermeister a.D.) bis 29.06.2010
Herr Fred Dettmar (Bürgermeister) ab 29.06.2010
Herr Erwin Pfetzing (Rentner)
Herr Andreas Willig (technischer Angestellter)
Herr Ullrich Otto (Bürgermeister)

Vorschlag für
die Verwendung des
Bilanzgewinns

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn in Höhe von € 80.892,84 in die Bauerneuerungsrücklage einzustellen.

Hofgeismar, 30. April 2011

Gemeinn. Wohnungsbaugenossenschaft für den ehem. Landkreis Hofgeismar eG

– Der Vorstand –



Christoph Beutekamp



Wilhelm Schenkel



Ulrich Jakobi

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat die Geschäftsführung entsprechend den gesetzlichen und satzungsmäßigen Bestimmungen regelmäßig überprüft. Er wurde durch schriftliche und mündliche Berichte des Vorstandes über die Lage und die Entwicklung der Genossenschaft unterrichtet. In mehreren gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat wurden die notwendigen Beschlüsse gefasst. Ebenso wurde der Aufsichtsrat über Tendenzen in der Wohnungswirtschaft und über besondere Ereignisse im Unternehmen informiert.

Aufsichtsrat und Vorstand sind sich darin einig, die Instandhaltungsarbeiten, die Modernisierung des Wohnungsbestandes und die Verbesserung der Außenanlagen weiter voranzutreiben, um die Vermietbarkeit der Wohnungen zu sichern. Der Aufsichtsrat zeigt sich sehr zufrieden mit der positiven Entwicklung und des erfolgreichen Abschluss des Neubauprojektes »Am Hohlen Weg 9 und 11« in Hofgeismar. Durch diese Maßnahme wird der Bestand der Genossenschaft nachhaltig gesichert.

Der Jahresabschluss und der Lagebericht 2009 wurden vom Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V., Frankfurt am Main, geprüft. Durch ihn wird bestätigt, dass die Geschäfte der Genossenschaft ordnungsgemäß geführt wurden.

Für das Geschäftsjahr 2010 erhebt der Aufsichtsrat gegen den Lagebericht des Vorstandes keine Einwendungen und billigt den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss zum 31.12.2010, der damit festgestellt ist.

Der Aufsichtsrat spricht dem Vorstand und den Mitarbeitern für die im Jahre 2010 geleistete gute Arbeit und den damit eingebrachten Beitrag zum Unternehmenserfolg seinen Dank und seine Anerkennung aus.

Hofgeismar, 30. April 2011

H. Buchhaupt | Aufsichtsratsvorsitzender

Leitung der Genossenschaft:

Geschäftsführender Vorstand: Christoph Beutekamp
Vorstand: Wilhelm Schenkel
Vorstand: Ulrich Jakobi

Die Mitarbeiter der Genossenschaft stellen sich vor:

Durchwahl

Vermietung Ferienwohnungen:	Lieselotte Sperl	99 38-0
	Sven Messerschmidt	99 38-14
	Steffi Schrage	99 38-13
Mitgliederbetreuung: Sekretariat Instandhaltung und Modernisierung:	Lieselotte Sperl, Elke Ries	
	Lieselotte Sperl	
	Birgit Koch	99 38-0
Mietenbuchhaltung:	Sven Messerschmidt, Elke Ries	
Finanzbuchhaltung:	Sven Messerschmidt	
Rechnungsprüfung Betriebskostenabrechnung:	Sven Messerschmidt Steffi Schrage	
Mitgliederverwaltung Geschäftsguthaben:	Elke Ries Sven Messerschmidt	
Hausverwaltung für Dritte:	Ute Humme	99 38-11
Eigentumswohnungsverwaltung:	Ute Humme	
Immobilienvermittlung:	Ute Humme	
Auszubildender:	Sören Gross	
Technik:	Dirk Maier	99 38-15
	Dieter Vollmer	99 38-15
	Heinz-Rudolf Sagner	99 38-15
Hauswart Immenhausen:	Uwe Gröll	0173-2 75 46 42