

Gemeinnützige Baugenossenschaft Rhein-Lahn-Westerwald eG Lahnstein



Bericht
über das
Geschäftsjahr 2010

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Allgemeine Angaben zur Genossenschaft	3
2.	Organe des Unternehmens	4
3.	Überblick	5
4.	Unternehmenskennzahlen	6 - 7
5.	Lagebericht	8 - 21
6.	Bilanz / Gewinn- und Verlustrechnung	22 - 24
7.	Anhang für das Geschäftsjahr 2010	25 - 32
8.	Bericht des Aufsichtsrates	33

ALLGEMEINE ANGABEN

- Die Genossenschaft wurde am 27.03.1926 gegründet und ist im Genossenschaftsregister des Amtsgerichtes Koblenz unter Nummer 307 eingetragen.
- Anerkannt als gemeinnütziges Unternehmen mit Wirkung vom 11.10.1932 durch den Regierungspräsidenten von Wiesbaden. Ursprünglicher Name: Kreisbau- und Siedlungsgenossenschaft für den Kreis St. Goarshausen eGmbH, Niederlahnstein.
- Durch Fusion Übernahme der Kreisbau- und Siedlungsgenossenschaft für den Unterlahnkreis eGmbH Nassau ab 30.01.1941 (Gründung 15.02.1925).
- Verschmelzung mit dem Bauverein für den Westerwald eG (Gründung 21.02.1899) Montabaur lt. Beschluss der Mitgliederversammlung vom 11.06.1981. Der jetzige Name besteht seit 19.10.1981.

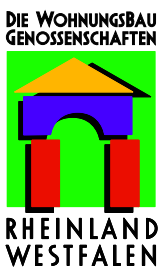
Die Genossenschaft ist Mitglied folgender Organisationen:

- Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V.,
Frankfurt/Main,

VdW südwest
Verband der Südwestdeutschen
Wohnungswirtschaft e.V.



- Arbeitsgemeinschaft Rheinland-Pfälzischer Wohnungsunternehmen, Mainz



- Industrie- und Handelskammer; 56068 Koblenz



VERWALTUNGSORGANE

Aufsichtsrat

Karl Peter Bruch	Staatsminister a.D. -Vorsitzender-	Nastätten
------------------	---------------------------------------	-----------

Sieglinde Bornschieer	Kaufm. Angestellte -stellvertretende Vorsitzende-	Lahnstein
-----------------------	--	-----------

Karl-Heinz Bächer	Dipl. Verwaltungswirt a. D.	Montabaur
Peter Labonte	Oberbürgermeister	Lahnstein
Frank Puchtler	Mitglied des Landtages RLP	Oberneisen
Manfred Radermacher	Verwaltungsangestellter	Lahnstein
Dieter Ries	Oberamtsrat a. D.	Altendiez
Oskar Rink	Bürgermeister a. D.	Bad Ems

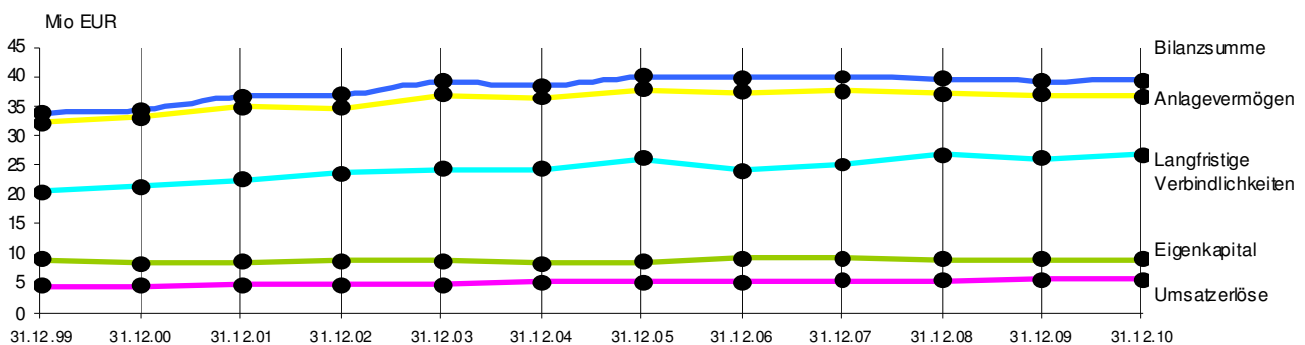
Vorstand

Peter Krumm	Betriebswirt der Wohnungswirtschaft	Neuwied
Ingrid Barnkow	Bankkauffrau, Fachverwalterin Für Wohnungseigentum	Andernach
Georg Winter bis 31.12.10	Dipl.-Ingenieur (FH)	Miehlen

Gemeinnützige Baugenossenschaft auf einen Blick

	2010 TEuro	2009 TEuro	2008 TEuro
Bilanzsumme	39.253,6	39.132,0	39.604,8
Umsatzerlöse			
- aus der Hausbewirtschaftung	5.473,5	5.546,9	5.280,9
- aus anderen Lieferungen und Leistungen	162,8	155,2	173,3
aktivierte Bauleistungen			
- Grundstückskäufe/-zugänge	2,4	1,4	85,9
- Neubautätigkeiten/Hauskäufe	0,0	0,0	136,1
- Modernisierung	881,7	377,7	443,9
Ausgaben für Instandhaltung	984,7	1.099,9	1.009,6
Geschäftsguthaben	3.298,2	3.405,3	3.402,9
Rücklagen	5.729,5	5.672,1	5.670,0
Jahresüberschuss	115,1	2,1	1,8
Zahl der bewirtschafteten			
- Wohnungen	1300	1.299	1.299
- Gewerbe	10	13	13
- Garagen, Abstellplätze u. sonst. Mieteinheiten	612	609	576
Zahl			
- der Mitglieder	1.297	1.301	1.381
- der Anteile	5.260	5.300	5.494

Kennzahlen Jahresabschlüsse 1999 - 2010



UNTERNEHMENSKENNZAHLEN

1. Kennzahlen zur Vermögensstruktur und zur Rentabilität

	2010 in %	2009 in %
Eigenkapitalquote	23,16	23,20
$\frac{\text{Eigenkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$		
Eigenmittelquote	23,16	23,20
$\frac{\text{Eigenkapital} + \text{Rückstellungen für Bauinstandhaltung}}{\text{Bilanzsumme}}$		
Eigenkapitalrentabilität	1,27	0,02
$\frac{\text{Jahresergebnis vor Ertragsteuern}}{\text{Eigenkapital}}$		
Eigenmittelrentabilität	1,27	0,02
$\frac{\text{Jahresergebnis vor Ertragsteuern}}{\text{Eigenkapital} + \text{Rückstellung für Bauinstandhaltung}}$		
Gesamtkapitalrentabilität	3,10	2,91
$\frac{\text{Jahresergebnis vor Ertragsteuern} + \text{Fremdkapitalzinsen}}{\text{Bilanzsumme}}$		
Return on Investment	0,29	0,01
$\frac{\text{Jahresergebnis}}{\text{Bilanzsumme}}$		
Anlagenintensität	93,24	94,11
$\frac{\text{Anlagevermögen}}{\text{Bilanzsumme}}$		
Sachanlagenintensität	92,31	93,19
$\frac{\text{Sachanlagen}}{\text{Bilanzsumme}}$		
Anlagendeckungsgrad	97,51	95,37
$\frac{\text{Eigenkapital} + \text{Rückstellungen für Bauinstandhaltung} + \text{langfristige Verbindlichkeiten}}{\text{Anlagevermögen}}$		
Sachanlagendeckungsgrad	98,50	96,31
$\frac{\text{Eigenkapital} + \text{Rückstellungen für Bauinstandhaltung} + \text{langfristige Verbindlichkeiten}}{\text{Sachanlagevermögen}}$		
Langfristiger Verschuldungsgrad	292,59	286,89
$\frac{\text{Langfristige Verbindlichkeiten}}{\text{Eigenkapital} + \text{Rückstellungen für Bauinstandhaltung}}$		
Langfristiger Fremdkapitalanteil	67,76	66,55
$\frac{\text{Langfristige Verbindlichkeiten}}{\text{Bilanzsumme}}$		

UNTERNEHMENSKENNZAHLEN

2. Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen

	2010	2009
Durchschnittliche Wohnungsmiete <u>Jahressollmiete WE: 12</u> m ² Wohnfläche	4,13 €/m ²	4,10 €/m ²
Durchschnittliche Miete (gesamt) <u>Jahressollmiete :12</u> M ² Wohnfläche/Nutzfläche	4,22 €/m ²	4,19 €/m ²
% Anteil der Erlösschmälerungen <u>Erlösschmälerungen für Wohneinheiten</u> Jahressollmiete für Wohneinheiten	6,68 %	6,42 %
% Anteil der Mietforderungen <u>Forderungen aus Vermietung WE</u> Jahressollmiete WE + abgerechnete Umlagen WE	3,36 %	3,41 %
Fluktuationsrate <u>Mieterwechsel (WE) im Geschäftsjahr (=Auszug)</u> Anzahl der Wohneinheiten	11,62 %	15,01 %
Leerstandsquote <u>Leerstand von Wohneinheiten am Stichtag</u> Anzahl der Wohneinheiten	5,31 %	6,16 %
Personalquote <u>Personalaufwand</u> Umsatzerlöse + Bestandsveränderung	18,63 %	20,96 %
Fremdkapitalkosten <u>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</u> Verbindlichkeiten	3,98 %	4,09 %
Zinsdeckung <u>Fremdkapitalzinsen der Hausbewirtschaftung</u> Gesamt-Jahressollmiete - Erlösschmälerungen	27,35 %	29,06 %
Kapitaldienstdeckung <u>Kapitaldienst der Objektfinanzierungsmittel</u> Gesamt-Jahressollmiete - Erlösschmälerung	46,77 %	48,83 %
Mietenmultiplikator <u>Grundstücke mit Wohnbauten + Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten</u> Jahressollmiete - Erlösschmälerung	9,19	9,26

Der Lagebericht ist den Anforderungen des § 289 HGB entsprechend aufgestellt.

Wirtschaftslage

Weltwirtschaft

- 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 durch die Finanzkrise offen gelegten strukturellen Probleme sind noch nicht überwunden. In den USA ist die Verschuldung der privaten Haushalte nach wie vor hoch. Der Immobiliensektor ist stark geschrumpft, und auch der Finanzsektor hat sich noch nicht vollständig erholt. Die Arbeitslosigkeit verharrt auf hohem Niveau.
- Aufgrund der drastisch verschlechterten Haushaltslage sieht sich die Finanzpolitik in den meisten fortgeschrittenen Volkswirtschaften inzwischen gezwungen, auf einen Konsolidierungskurs umzuschwenken. In wichtigen Schwellenländern ist die wirtschaftliche Erholung bereits so weit fortgeschritten, dass die Wirtschaftspolitik inzwischen bemüht ist, eine konjunkturelle Überhitzung zu verhindern.
- Die konjunkturelle Dynamik in den meisten fortgeschrittenen Volkswirtschaften wird im Prognosezeitraum nur noch gering sein. In den USA werden die Investitionen in Ausrüstungen zwar weiter von hohen Gewinnen und niedrigen Zinsen angeregt, und der Konsum bleibt moderat aufwärtsgerichtet. Ein kräftiger Aufschwung ist vorerst aber nicht in Sicht, weil die strukturellen Probleme fortbestehenden.

EURO-Raum1

- Auch in der Europäischen Union bleibt die Erholung verhalten, vor allem aufgrund der dämpfenden Wirkungen der ausgeprägt restriktiven Finanzpolitik.
- Die Konjunktur wird sich in den Ländern des Euroraums weiterhin heterogen entwickeln. Insbesondere besteht die Gefahr, dass die Produktion in den Ländern der Peripherie erneut bzw. weiterhin schrumpft, da hier die fiskalischen Impulse deutlich restriktiver sind und angesichts der zum Teil noch sehr schwachen preislichen Wettbewerbsfähigkeit weitere Reformen anstehen, die zunächst zu einem Rückgang der verfügbaren Einkommen führen.
- Auch ist die Schulden- und Vertrauenskrise einiger Staaten im Euroraum keineswegs ausgestanden. Eine Zuspitzung mit generell höheren Risikoprämien für Anleihen im Euroraum oder gar einer Inanspruchnahme des Europäischen Finanzstabilisierungsmechanismus durch weitere Schuldnerländer würde sich negativ auswirken.

Daten (2010/2011 geschätzt)	2008	2009	2010	2011
Bruttoinlandsprodukt	+ 0,4 %	- 4,1 %	+ 1,6 %	+ 1,3 %
Verbraucherpreise ¹	+ 3,3 %	+ 0,3 %	+ 1,4 %	+ 1,3 %
<u>Arbeitslosenquote</u>	7,4 %	9,5 %	10,1 %	10,1 %

¹ Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %

Deutschland

Gesamtwirtschaftliche Lage und voraussichtliche Entwicklung

- 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. Vielmehr ist auch die Binnenkonjunktur angesprungen, sowohl die privaten Konsumausgaben als auch die Unternehmensinvestitionen legten spürbar zu.
- Die Prognosen gehen davon aus, dass sich die konjunkturelle Erholung im Jahr 2011 zwar fortsetzt, das Tempo allerdings spürbar geringer sein wird. Das Expansionstempo 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 dortigen Immobilienmärkten zu einer massiven Korrektur kommen, jeweils mit negativen Auswirkungen auch auf die deutsche Konjunktur.

Daten (preisbedingt)	2008	2009	2010
Bruttoinlandsprodukt	+1,0%	-4,7%	+3,6%
Private Konsumausgaben	+0,7%	0,2%	+0,5%
Konsumausgaben des Staates	+2,3%	+2,9%	+2,2%
Ausrüstungsinvestitionen	+3,5%	-22,6%	+9,4%
Bauinvestitionen	+1,2%	-1,5%	+2,8%

Wirtschaftslage (Fortsetzung)

Kapitalmarkt

- Im Verlauf des Jahres 2010 waren z. T. erhebliche Senkungen des Zinsniveaus zu verzeichnen. So verminderten sich z. B. die von der deutschen Bundesbank veröffentlichten Effektivzinssätze für Kredite an nichtfinanzielle Kapitalgesellschaften unter 1 Mio. Euro mit einer Laufzeit über 5 Jahren zwischen November 2009 und November 2010 von 4,22 % auf 3,66 %. Für Kredite über 1 Mio. Euro mit gleicher Laufzeit war eine Minderung von 4,20 % auf 3,44 % zu verzeichnen.
- Tendenziell nahm das Volumen der an nichtfinanzielle Unternehmen ausgegebenen Kredite zwischen November 2009 und November 2010 zu.

Arbeitsmarktsituation

- Nach dem Rückgang der Arbeitslosigkeit bis Ende 2010 rechnen die Prognosen für 2011 im Jahresdurchschnitt mit einer durchschnittlichen Arbeitslosenzahl unter 3 Mio. - erstmals seit 1992.
- Arbeitslose im Dezember 2010: 3.016.000 (= - 260.000 gegenüber Dezember 2009)
- Arbeitslosenquote im Dezember 2010: 7,2% (Dezember 2009: 7,8%)
- Erwerbstätige im Dezember 2010: 40.918.000.(= + 1,1 % gegenüber Vorjahresmonat)

Immobilienmarkt

- Die Immobilienaktien konnten sich gegenüber 2009 weiter erholen. Der DIMAX stieg bis Jahresende 2010 um rd. 19 % gegenüber dem Endstand 2009.
- Von Januar bis November 2010 wurde in Deutschland der Bau von 171.422 Wohnungen (einschließlich Bestandsmaßnahmen) genehmigt. Das waren 7,15 % mehr als im Vorjahreszeitraum. Von den im Zeitraum von Januar bis November 2010 genehmigten Wohnungen waren 153.239 Neubauwohnungen, Das waren 8,01 % mehr als im Vorjahreszeitraum.
- Ausweislich der GdW-Jahresstatistik betragen die Nettokaltmieten im Bundesdurchschnitt im Berichtsjahr 2009 4,75 (+2,8%) Euro/qm, in den alten Bundesländern 4,91 (+3,9%) Euro/qm und in den neuen Bundesländern 4,50 (+1,2%) Euro/qm.
- Die Angebots- und Nachfragesituation (Mietwohnungen) im Rhein-Lahn-Kreis, in der unsere Genossenschaft überwiegend tätig ist, war im abgelaufenen Geschäftsjahr durch einen Angebotsüberhang gekennzeichnet.

Mietensituation

Eine wesentliche Verbesserung der Nachfrage hat sich aus Sicht der Genossenschaft nicht ergeben. Aufgrund des nach wie vor anhaltenden Bevölkerungsrückgangs in unserer ländlichen Region bleibt die Situation auf dem regionalen Wohnungsmarkt weiterhin angespannt.

Weiterhin sinkt die Zahl der Einwohner stärker als vom Statistischen Landesamt prognostiziert.

Wie in den vergangenen Jahren gestaltet sich die Weitervermietung von Wohnungen auch im Geschäftsjahr 2010 weiterhin schwierig. Insbesondere größere Wohnungen, die im 3. Förderweg neu errichtet wurden, sind aufgrund mangelnder Nachfrage nur schwer zu vermitteln. Leichter zu vermieten sind kleinere 2 – 3 Zimmer Wohnungen, bis 60 m², die aufgrund der Wohnungsgröße zu geringeren Belastungen der Mieter führen. Die modernisierungs- und vermietungsbedingten Erlösschmälerungen haben sich gegenüber dem Vorjahr erneut erhöht. Sie sind von EURO 313.717,03 auf EURO 324.065,09 gestiegen.

In geringem Umfang konnten die Mieten angepasst werden. Insbesondere freifinanzierte, ältere Wohneinheiten wurden angepasst. Darüber hinaus wurden nach Einbau von Heizungsanlagen Modernisierungszuschläge erhoben. Allgemeine Mieterhöhungen wurden im Berichtszeitraum nicht durchgeführt, jedoch zum 01.01.2011 wurden bei öffentlich geförderten Wohnobjekten die Pauschalen gemäß zweiter Berechnungsverordnung erhöht und Zinsanhebungen der Landestreuhandstelle teilweise an die Mieter weitergegeben.

In 43 Wohneinheiten wurden die Grundmietzuschläge nach Einbau einer Gaszentralheizung angepasst. Insgesamt wurden 117 Mieterhöhungen ausgesprochen. Gleichzeitig wurde bei Neuvermietung jede . Mieteinheit überprüft und ggf. die Grundmiete angepasst.

Die durchschnittliche Miete pro/m² Wohnfläche betrug

2007 - EURO 3,98

2008 - EURO 4,00

2009 - EURO 4,10

2010 - EURO 4,13

Der weiter zu erwartende Bevölkerungsrückgang im Rhein-Lahn-Kreis wird den Wohnungsmarkt aus Vermietersicht weiterhin belasten. Jedoch ist in den Bereichen Montabaur, Diez, Niederneisen, Hahnstätten und Nastätten ein ausgeglichener Wohnungsmarkt zu verzeichnen. In den Ortsgemeinden Nassau, Bad Ems, Braubach und Boppard gestaltet sich die Neuvermietung jedoch weiterhin schwierig. Zum 31.12.2008 standen noch 63 Wohneinheiten leer. Zum 31.12.2009 hat sich der Leerstand auf 80 Wohneinheiten deutlich erhöht. Die Leerstandsquote betrug zu diesem Zeitpunkt 6,16 %.

Zum 31.12.2010 konnte jedoch wieder eine Senkung des Leerstandes auf 69 Wohneinheiten erreicht werden, dies entspricht einer Quote von 5,31 %.

Modernisierung und Instandhaltung

Im Jahre 2010 haben wir € 881.700,-- für die Modernisierung investiert. Dies ist eine deutliche Steigerung gegenüber dem Vorjahr, in dem € 377.700,-- investiert wurden.

Im Wesentlichen wurde der Einbau von Gaszentralheizungen, der bereits im Vorjahr begonnen wurde, fortgesetzt. Im Einzelnen wurden im Objekt

Lahnstein, Goethestr. 15-19 € 68.000,--

Bad Ems, Karl Busch Str. 2-16 € 33.000,--

Nastätten, Paul Spindler Str. € 19.000,-- und

Montabaur, Jahnstr. 30-32 € 39.000,--

verausgibt.

Darüber hinaus wurde eine Großmodernisierung im Objekt Bahnhofstr. 7, 8, 9 in Nassau fortgeführt.

Hier wurde eine Komplettsanierung der Liegenschaft vorgenommen. Eine komplette Dämmung der Außenhaut, Erneuerung des Daches, Erneuerung der Fenster, Erneuerung der Klappläden, Ersteinbau einer zentralen Heizungseinheit, Sanierung verschiedener Bäder, Erneuerung aller Türen im Treppenhaus, sowie Feuer hemmende Maßnahmen wurden durchgeführt.

Weiterhin wurden zwei Mansarden im Haus Nr. 7 umgebaut und zu einer kleinen Wohneinheit erweitert.

Da das Objekt im Stadtsanierungsgebiet Nassau liegt, erhält die Genossenschaft einen verlorenen Zuschuss von der Stadt Nassau aus Städtebaumitteln in Höhe von EURO 125 Tsd.

Nebenkostenentwicklung

Die Entwicklung auf den Energiemärkten hat auch die Genossenschaft in 2010 weiter belastet. Die Betriebskosten sind insgesamt auf alle Bestände der Genossenschaft bezogen, von € 1.200.000,-- auf € 1.258.000,-- gestiegen. Insbesondere gestiegen sind hierbei die Kosten für Oberflächenentwässerung, Gartenpflegekosten und Schornsteinreinigung.

Die Heizkosten sind im gleichen Zeitraum auf den Gesamtbestand bezogen von € 316.000,-- auf € 359.000,-- gestiegen. Hier ist jedoch zu berücksichtigen, dass auch zusätzliche Objekte mit Heizkosten ausgestattet wurden. Die Ausstattung der Objekte mit Gassammelheizung führt hier zu einer relativen Entlastung der jeweiligen Mieter.

Neubautätigkeit

Zurzeit sieht die Genossenschaft keinen Bedarf an weiteren neuen Wohnungen in unserem Kerngebiet. Zwar stehen geeignete Baugrundstücke nach wie vor zur Verfügung, für die teilweise auch Baugenehmigungen vorhanden sind, eine Neubautätigkeit ist jedoch nicht geplant.

Kauf von Objekten

Der Zukauf von weiteren Objekten hat im Geschäftsjahr 2010 nicht stattgefunden.

Verkauft wurden seitens der Genossenschaft das unbebaute Grundstück Brückenstraße in Niederlahnstein und ein 3-Familienhaus in Montabaur, Elgendorfer Str. jeweils zum 31.12.2010.

Sollte sich die Möglichkeit ergeben, beabsichtigt die Genossenschaft weitere Liegenschaften zu veräußern, insbesondere in Bad Ems und St. Goarshausen.

Risiken der zukünftigen Entwicklung

Wesentliche Risiken, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage negativ beeinflussen könnten, sind derzeit nicht erkennbar. Die Ertragslage ist unverändert durch hohe Erlösausfälle belastet. Nach Ende des Geschäftsjahres 2010 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung oder besondere Risiken festzustellen.

Risiken bei Finanzinstrumenten

Die Verbindlichkeiten der Genossenschaft gegenüber Banken und anderen Kreditgebern sind mittel- u. langfristig finanziert. Entsprechende Konditionsvereinbarungen sind mit den Darlehensgebern getroffen worden. Über einem Zeitraum von 3 Jahren verteilt laufen Zinsvereinbarungen für nachstehend angegebene Darlehen aus:

Berichtsjahr 2010	TEuro 2.742,3
Berichtsjahr 2011	TEuro 2.719,5
Berichtsjahr 2012	TEuro 371,0

Besondere Finanzinstrumente und besondere Sicherungsgeschäfte sind nicht zu verzeichnen. Das Anlagevermögen ist langfristig finanziert. Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um Annuitätendarlehen mit einer 10- bzw. 15-jährigen Zinsbindungsfrist. Aufgrund steigender Tilgungsanteile und gleichmäßig über die Jahre verteilte Prolongationstermine halten sich die Zinsänderungsrisiken in beschränktem Rahmen. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen unseres Risikomanagements beobachtet. Zu beachten ist jedoch der hohe Anteil langfristiger Fremdkapitalanteile und der hohe Kapitaldienstdeckungsbeitrag von 46,77 % bezogen auf die Jahresgesamtmiete.

Die Genossenschaft ist alleinige Gesellschafterin einer GmbH, die die Wohnungsverwaltung für Dritte u. WEG-Verwaltung betreibt.

Verschmelzung mit dem Bauverein Koblenz

Die Verhandlungen mit dem Bauverein Koblenz mit dem Ziel einer Verschmelzung zum 01.01.2010 konnten leider nicht positiv abgeschlossen werden. Zwar waren die entsprechenden Verschmelzungsverträge ausgearbeitet und die Prüfungen der Verbände mit entsprechender Befürwortung lagen vor. Jedoch hat sich in der Mitgliederversammlung des Bauvereins Koblenz keine entsprechende Mehrheit gefunden, so dass die Verschmelzung nicht durchgeführt werden konnte.

Chancen der zukünftigen Entwicklung

Die Wohnungsbestände der Genossenschaft liegen nur zum Teil in Lahnstein. Die nicht unerheblichen Wege zu den Liegenschaften in kleineren Ortschaften des Rhein-Lahn-Kreises führen zu einer Mehrbelastung der Mitarbeiter aufgrund der langen Anfahrtszeiten. Der Streubesitz der Genossenschaft stellt jedoch auch eine positive Risikostreuung aufgrund der sich unterschiedlich entwickelnden Teilmärkte im Vermietungsrisiko dar. Schwierig ist weiterhin die Vermietung in den Orten in St. Goarshausen und Bad Ems. Hier benötigt es besonderer Anstrengungen, um die dauerhafte Vermietung der Wohnungen zu gewährleisten. Die aktuelle und künftige Ertragssituation lässt voraussichtlich ausreichenden Spielraum für planmäßige Instandhaltungen und ausreichende Liquidität und positive Jahresergebnisse. Die Genossenschaft hat ein Risikomanagementsystem installiert. Dieses System ermöglicht das Erkennen von Risikopotentialen und erleichtert das rechtzeitige Gegensteuern. Die Genossenschaft erwartet für das kommende Jahr eine positive Geschäftsentwicklung. Der Vorstand dankt den Mitgliedern des Aufsichtsrates für den sachkundigen Rat und das gute Zusammenwirken zum Wohle der Genossenschaft. Ebenso gilt der Dank den Mitgliedern, den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, den Hauswarten und Mieterbeiräten für die im lfd. Geschäftsjahr erneut geleistete Arbeit. Sie haben dadurch erst den Erfolg des Unternehmens ermöglicht.

LAGEBERICHT DES VORSTANDES

Mitgliederversammlung

Am 30.06.2010 fand in Lahnstein – Gemeindehaus St. Barbara - die 78. ordentliche Mitgliederversammlung für das Geschäftsjahr 2009 statt.

Veränderungen im Vorstand und Aufsichtsrat

Turnusgemäß schieden die Aufsichtsratsmitglieder

- Herr Dieter Ries, Oberamtsrat a. D., Altendiez
- Herr Manfred Radermacher, Verwaltungsangestellter, Lahnstein

aus.

Die Herren stellten sich zur Wiederwahl und wurden jeweils einstimmig erneut in den Aufsichtsrat gewählt.

Betriebsorganisation

Im Berichtsjahr 2010 bestand der Vorstand unserer Genossenschaft unverändert aus den angeführten Personen:

- Herr Peter Krumm
- Frau Ingrid Barnkow
- Herr Georg Winter bis 31.12.10

Herr Winter scheidet wegen Erreichung der satzungsgemäßen Altersgrenze zum 31.12.2010 als Vorstand aus der Leitung unserer Genossenschaft aus.

Erwerb

Im Geschäftsjahr wurden keine Zukäufe getätigt.

Verkauf

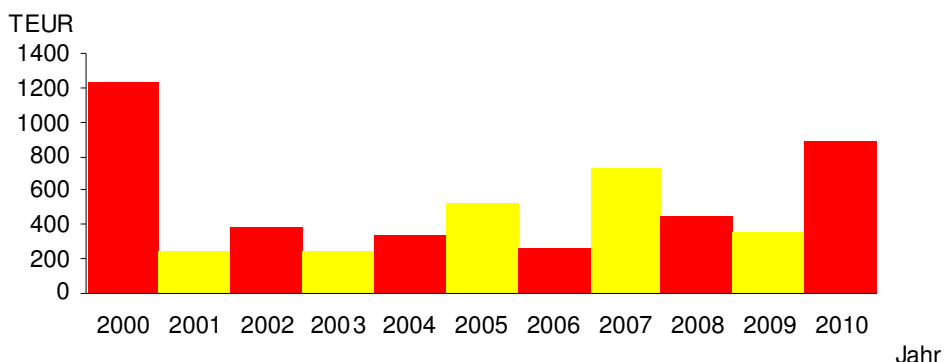
Folgende Verkäufe haben im Geschäftsjahr stattgefunden:
Zum 31.12.2010 Montabaur – Elgendorfer Str. 2 mit 3 Wohneinheiten
sowie zum 31.12.2010 das unbebaute Grundstück Lahnstein Brückenstraße

Modernisierung

Um die langfristige Vermietung sicherzustellen, haben wir in 2010 für TEURO 881,7 Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt.

Die Maßnahmen wurden überwiegend durch Fremdmittel finanziert.

Modernisierungskosten 2000 - 2010



LAGEBERICHT DES VORSTANDES

Instandhaltung

Die notwendigen Instandsetzungsarbeiten haben sich gegenüber dem Vorjahr um TEURO 115,2 vermindert und betragen insgesamt TEURO 984,7.

Sie setzen sich wie folgt zusammen:

Zum Vergleich

	2010 TEURO	2009 TEURO	2008 TEURO
Fremdkosten	707,6	669,8	586,3
Eigener Regiebetrieb	277,1	430,1	423,3
Gesamtaufwendungen	984,7	1.099,9	1.009,6

Rechnet man die Gesamtkosten der Instandhaltungen in 2010 auf die Quadratmeter um, so haben wir EURO 12,14 je m² Wohnfläche aufgewendet.

Aufwand	Wohnfläche
2010 = € 12,14	81.133,13 m ²
2009 = € 13,56	81.082,12 m ²
2008 = € 12,45	81.090,25 m ²
2007 = € 11,81	80.716,25 m ²
2006 = € 11,35	80.716,25 m ²

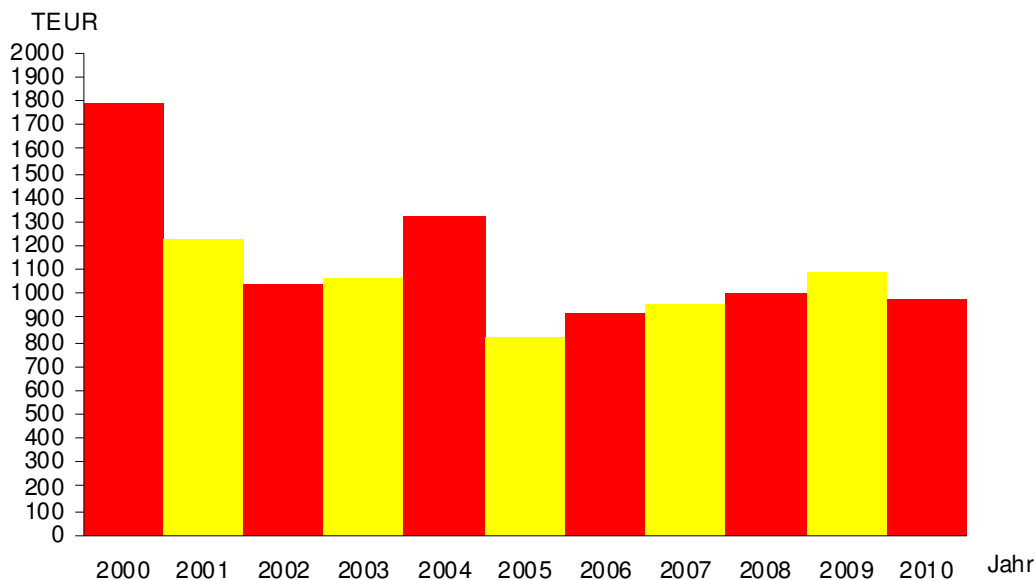
Aus der am Bilanzstichtag vorhandenen Bauerneuerungsrücklage für den Wohnbesitz errechnet sich ein Durchschnittsbetrag für die bauliche Instandsetzung von € 33,43 je m²

2010 = € 33,43
2009 = € 32,95
2008 = € 32,95
2007 = € 33,10
2006 = € 32,63
2005 = € 25,78
2004 = € 23,96

Instandhaltung -Fortsetzung-

Nach dem Wirtschaftsplan ist im Jahr 2011 mit Instandhaltungsaufwendungen von TEURO 1.021,6 zu rechnen.

Instandhaltungskosten 2000 - 2010



Wohnungsverwaltung für Dritte und Eigentumswohnungen

Die Genossenschaft verwaltet im Berichtsjahr keine Hausverwaltung für Dritte. Der Bestand wurde vollständig auf die Tochtergesellschaft BBVL übertragen.

Bestandsbewirtschaftung

Die Genossenschaft verwaltet im eigenen Wohnungsbestand

- 1.300 Wohnungen
- 204 Garagen
- 408 Stellplätze
- 10 sonstige Mieteinheiten

151 Wohnungskündigungen wurden im Berichtsjahr bearbeitet, das sind 11,62 Prozent des Gesamtbestandes.

Mieterwechsel

Die Fluktuationsrate lag im Berichtsjahr bei 11,62 % nach 15,01 % im Jahr 2009. Die Wiedervermietung von gekündigten Wohnungen gestaltet sich in einigen Orten weiterhin schwierig. Ein Leerstand ist zum Jahresende mit 69 WE, entsprechen 5,31 %, zu verzeichnen.

In besonders schwer gelagerten Fällen scheidet der Vorstand - im Interesse der Mietersolidargemeinschaft - nicht zurück, Kündigungen auszusprechen. In 36 Fällen (Vorjahr 34) musste eine fristlose Kündigung ausgesprochen und teilw. Miet- und Räumungsklage durchgeführt werden. Zwangsräumungen wurden in 5 Fällen (Vorjahr 4) durchgeführt.

Abschreibungsbedarf

Der Abschreibungsbedarf auf Mietforderungen hat sich gegenüber dem Vorjahr erheblich erhöht. Die Beträge im Vergleich:

2010	37.105,82 €
2009	23.824,70 €
2008	14.626,62 €

Mietenentwicklung

Im Berichtsjahr haben wir wegen durchgeführter Modernisierungsmaßnahmen Mietanhebungen ausgesprochen.

117 Mieteränderungen mit EURO 3.672,57 jährlich = EURO 0,038 qm/mtl.

74 Pauschalen öffentlich gefördert – Zinssenkungen

43 Miethöhen/nach Modernisierungen u. Einbau Zentralheizung

117

LAGEBERICHT DES VORSTANDES

Die Genossenschaft erzielte im Jahr 2010 einen Gesamtumsatz in Höhe von TEURO 5.636,3.

Zum Vergleich:

	Jahr	Umsatz	
	2008	5.454,2	TEURO
	2009	5.702,1	TEURO
	2010	5.636,3	TEURO

zum Vergleich:

	2010 TEURO	2009 TEURO	2008 TEURO
Umsatz			
Hausbewirtschaftung	5.473,5	5.546,9	5.280,9
Andere Lieferungen und Leistungen	162,8	155,2	173,3
Gesamtumsatz	5.636,3	5.702,1	5.454,2

Die Umsatzsenkung aus der **Hausbewirtschaftung** gegenüber dem Vorjahr in Höhe von TEURO 73,4 stellt sich wie folgt dar:

Sollmieten: Durch Mietanhebungen konnten die Umsatzerlöse aus Sollmieten um TEURO 35,7 gesteigert werden.

Umlagenabrechnung: Aufgrund gefallener Heizkosten ist bei den Erlösen aus der Umlagenabrechnung gegenüber dem Vorjahr eine Senkung von TEURO 98,7 eingetreten.

Erlösschmälerungen: Bei den Erlösschmälerungen ist gegenüber dem Vorjahr eine Erhöhung von TEURO 10,4 zu verzeichnen.

Bei den Umsätzen aus **anderen Lieferungen und Leistungen** ergibt sich insgesamt eine Steigerung in Höhe von TEURO 7,6.

Hierbei ist eine Erhöhung von abgerechneten Leistungen gegenüber Dritten von TEURO 27,4 zu verzeichnen. Dem steht eine Verringerung in Höhe von TEURO 19,8 aus der Verlagerung von sächlichen und persönlichen Kosten gegenüber der Tochtergesellschaft BBVL GmbH entgegen.

LAGEBERICHT DES VORSTANDES

Die Vermögenslage der Genossenschaft und die Veränderungen gegenüber dem Vorjahr stellen sich wie folgt dar:

Vermögensstruktur

	31.12.2010 TEURO	%	31.12.2009 TEURO	%
Anlagevermögen	36.599,6	93,2	36.826,7	94,1
Umlaufvermögen	2.654,0	6,8	2.305,3	5,9
Gesamtvermögen	39.253,6	100,0	39.132,0	100,0
Fremdmittel (einschl. Rückstellungen)	30.162,9		30.054,5	
Reinvermögen	9.090,7		9.077,5	
Reinvermögen am Jahresanfang	9.077,5		9.072,9	
Vermögensmehrung	13,2	0,1	4,6	0,1

Das Reinvermögen hat sich um TEURO 13,2 vermehrt. Gemessen an dem Gesamtvermögen beträgt das Anlagevermögen mit TEURO 36.599,6 = rd. 93,2 %; das Umlaufvermögen TEURO 2.654,0 = rd. 6,8 %. Nach Gegenüberstellung der Fremdmittel in Höhe von TEURO 30.162,9 verbleibt ein Reinvermögen von TEURO 9.090,7. Es hat sich im Vergleich zum Jahresanfang um TEURO 13,2 = 0,1 % vermehrt.

Kapitalstruktur

	31.12.2010 TEURO	%	31.12.2009 TEURO	%
Geschäftsguthaben	3.298,2	8,4	3.405,3	8,7
Rücklagen	5.729,5	14,6	5.672,2	14,5
Bilanzgewinn	63,0	0,2	0,0	0,0
Eigenkapital	9.090,7	23,2	9.077,5	23,2
Rückstellungen	158,1	0,4	159,9	0,4
Verbindlichkeiten				
- unter 1 Jahr	3.406,2		3.852,0	
- 1 bis 5 Jahre	3.459,8		3.225,2	
- über 5 Jahre	23.138,8	76,4	22.817,4	76,4
	39.253,6	100,0	39.132,0	100,0

Das Eigenkapital der Genossenschaft beläuft sich zum 31.12.2010 auf TEURO 9.090,7 und stellt einen relativen Anteil am Gesamtkapital von 23,2 % (i.V. 23,2 %) dar. In ihm ist die Bauerneuerungsrücklage mit TEURO 2.712,0 = rd. 6,9 % enthalten, so dass ein wirtschaftlicher Eigenkapitalanteil von 16,3 % (i.V. 16,4 %) verbleibt.

LAGEBERICHT DES VORSTANDES

Finanzstruktur

	31.12.2010 TEURO	31.12.2009 TEURO
Bilanzmäßiges Eigenkapital	9.090,7	9.077,5
Objektdauerfinanzierungsmittel	27.515,2	27.569,6
	<u>36.605,9</u>	<u>36.647,1</u>
Bilanzmäßiges Anlagevermögen	<u>36.599,7</u>	<u>36.826,7</u>
Ungedecktes Anlagevermögen am Bilanzstichtag		179,6
Freies (ungebundenes) Kapital am Bilanzstichtag	6,2	

Die in Anspruch genommenen Unternehmensfinanzierungsmittel belaufen sich zum Ende des Geschäftsjahres auf TEURO 169,7.

Ertragslage

	31.12.2010 TEURO	31.12.2009 TEURO
Hausbewirtschaftung	152,8	60,0
Finanzergebnis	-15,2	-12,4
Mitgliederverwaltung	-28,4	-27,0
BBVL GmbH	-7,9	-2,4
Andere Lieferungen und Leistungen	0,1	-12,1
Ordentliche Rechnung	101,4	6,1
Außerordentliche Rechnung	13,7	-4,0
Jahresüberschuss	<u>115,1</u>	<u>2,1</u>

Die Genossenschaft schließt das Geschäftsjahr 2010 mit einem Jahresüberschuss von TEURO 115,1 ab. Im ordentlichen Bereich wurde ein Überschuss von TEURO 101,4 und im außerordentlichen Bereich ein Überschuss von TEURO 13,7 erzielt.

Der Jahresüberschuss beträgt € 115.087,62. Aus dem Jahresüberschuss wird gemäß § 40 Absatz 2 der Satzung ein Betrag in Höhe von € 12.130,68 der gesetzlichen Rücklage zugeführt. Darüber hinaus wird gem. Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat vom 23.05.2011 ein Betrag von € 40.000,00 der Bauerneuerungsrücklage zugeführt. Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den verbleibenden Bilanzgewinn in Höhe von € 62.956,94 als Dividende für das Geschäftsjahr 2010 auszuschütten.

Die Genossenschaft ist im Berichtsjahr ihren Zahlungsverpflichtungen in vollem Umfang nachgekommen.

Die Finanzlage wird durch unsere zukünftigen Maßnahmen weiterhin angespannt sein. Die Liquidität ist aber auch im Geschäftsjahr 2011 jederzeit gewährleistet.

LAGEBERICHT DES VORSTANDES

Wirtschaftliche Lage

	2011 TEURO
Hausbewirtschaftung	137,3
Kapitaldisposition	-11,9
Mitgliederbetreuung	-28,0
Andere Lieferungen und Leistungen	33,0
Sonstiges Ergebnis	15,0
	145,4

Der vom Vorstand aufgestellte Wirtschaftsplan weist einen Überschuss von TEURO 145,4 für 2011 aus.

Wirtschaftliche Risiken

Bestandsgefährdende Risiken sind zum Unternehmen nicht erkennbar.

Das interne Überwachungssystem und Risikomanagement ist geeignet, auftretende Risiken zu fassen und mit geeigneten Instrumenten gegenzusteuern. Es umfasst vor allem regelmäßige Analysen

- der Mieterwechsel hinsichtlich Anzahl und Kündigungsgründen
- der Neuvermietungen in Bezug auf Mietanpassungen und Mietstrukturen
- der Anzahl und Struktur von Mietinteressenten
- der rückständigen Mietforderungen und der Mietausfälle
- der Sollmietenentwicklung auch im Bezug auf Wegfall von Belegungsbindungen und sich daraus und nach BGB ergebenden Mieterhöhungsspielräumen
- der Struktur- und Höhe der Ausgaben für Bestandspflege
- der Einhaltung der Budgetvorgaben insgesamt und bei größeren Einzelmaßnahmen
- der Rentabilität von Investitionsentscheidungen
- der Unternehmenskennzahlen
- der Entwicklung der Sachanlagen, insbesondere der Abschreibung
- der Entwicklung der Zinskosten und der Zinsquote
- der EDV

Ein internes Kontrollsystem für die Finanzplanung, Erfolgsplanung und Risikomanagement für die Tätigkeitsfälle der Gesellschaft sind vorhanden. Der Aufsichtsrat wird über die Entwicklungen und bestehenden Geschäftsrisiken regelmäßig informiert.

Voraussichtliche Entwicklung und Nachtragsbericht

2011 werden begonnene Modernisierungen fertig gestellt.

Neubauprojekte werden nicht in Angriff genommen.

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Schluss des Geschäftsjahres sind nicht aufgetreten.

BILANZ - AKTIVA

Aktivseite	EURO	31.12.2010 EURO	31.12.2009 EURO
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
		10.274,25	3.410,55
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	34.717.998,96		34.796.593,69
2. Grundstücke mit anderen Bauten	1.241.305,12		1.256.630,42
3. Grundstücke ohne Bauten	181.846,52		292.516,91
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	63.898,88		83.745,79
5. Bauvorbereitungskosten	<u>28.182,36</u>	36.233.231,84	36.561,80
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	300.000,00		300.000,00
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	55.669,41		56.719,00
3. Andere Finanzanlagen	<u>500,00</u>	356.169,41	500,00
Anlagevermögen insgesamt		36.599.675,50	36.826.678,16
B. Umlaufvermögen			
I. Unfertige Leistungen und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	1.617.707,99		1.517.771,57
2. Andere Vorräte	<u>18.119,04</u>	1.635.827,03	23.172,27
II. Forderungen u. Sonst. Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	184.938,80		189.636,41
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	489.015,80		486.837,99
3. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>343.310,09</u>	1.017.264,69	83.909,08
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		862,74	3.970,03
Bilanzsumme		<u>39.253.629,96</u>	<u>39.131.975,51</u>

BILANZ - PASSIVA

Passivseite	EURO	31.12.2010 EURO	31.12.2009 EURO
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
...der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	173.858,71		249.756,67
...der verbleibenden Mitglieder	3.121.038,36		3.140.761,05
...aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>3.296,10</u>	3.298.193,17	14.813,56
Rückständige, fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile EURO 113.861,64 (i.V. EUR 118.738,95)			
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt EURO 12.130,68 (i. V. EUR 2.131,34)		952.280,19	940.149,51
2. Bauerneuerungsrücklage davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt EURO 40.000,00 (i. V. EUR 0,00)		2.712.000,00	2.672.000,00
3. Andere Ergebnisrücklagen davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt EURO 0,00 (i. V. EURO 0,00)		2.065.251,26	2.060.000,00
III. Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	115.087,62		2.131,34
Einstellung in Ergebnisrücklagen	<u>52.130,68</u>	62.956,94	2.131,34
Eigenkapital insgesamt		9.090.681,56	9.077.480,79
B. Rückstellungen			
1. Sonstige Rückstellungen	<u>158.087,55</u>	158.087,55	159.854,66
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	26.465.203,09		26.461.911,03
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.219.655,93		1.333.053,91
3. Erhaltene Anzahlungen	1.799.313,59		1.696.618,26
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	50.270,99		48.674,08
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	399.686,05		256.325,38
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00		9.940,97
7. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>70.731,20</u>	30.004.860,85	88.116,43
davon aus Steuern EURO 16.009,59 (i.V. EURO 15.626,46)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EURO 0,00 (i. V. EURO 0,00)			
Bilanzsumme		<u>39.253.629,96</u>	<u>39.131.975,51</u>

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Gewinn- u. Verlustrechnung

vom 1. Januar bis 31. Dezember 2010

	EURO	31.12.2010 EURO	31.12.2009 EURO
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	5.473.511,26		5.546.857,65
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>162.762,35</u>	5.636.273,61	155.226,59
2. Erhöhung des Bestandes			
an unfertigen Leistungen (i. V. Verminderung)		99.936,42	-74.038,84
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		52.832,85	45.390,09
4. Sonstige betriebliche Erträge		78.527,07	58.839,68
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	2.259.361,85		2.105.442,81
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>106.250,21</u>	<u>2.365.612,06</u>	69.589,69
Rohergebnis		3.501.957,89	3.557.242,67
6. Personalaufwand			
a) Löhne u. Gehälter	825.432,65		926.121,62
b) Soziale Abgaben u. Aufwendungen für Altersversorgung	<u>243.304,96</u>	<u>1.068.737,61</u>	<u>253.732,99</u>
davon für Altersversorgung EURO 65.826,10 (i. V. EURO 62.766,42)			
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen		804.274,31	842.964,49
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		305.015,41	307.488,49
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens und anderen Finanzanlagen (davon aus verbund. Unternehmen EURO 3.155,21 (i. V. EURO 3.212,35))		3.185,21	3.242,35
10. Sonstige Zinserträge (davon aus verbundenen Unternehmen EURO 4.477,49 (i. V. EURO 12.256,75))		5.266,95	12.473,74
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>1.101.789,23</u>	<u>1.137.983,74</u>
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		230.593,49	104.667,43
12. Sonstige Steuern		<u>115.505,87</u>	<u>102.536,09</u>
Jahresüberschuss		115.087,62	2.131,34
13. Einstellung in Ergebnisrücklagen		<u>52.130,68</u>	<u>2.131,34</u>
Bilanzgewinn		<u>62.956,94</u>	<u>0,00</u>

A. Allgemeine Angaben

Die Gliederung der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich abweichend von § 266 und 275 HGB nach der aktuell gültigen Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (Formblatt - VO). Die Aufstellung der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt in Staffelform nach dem Gesamtkostenverfahren.

In der Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung ergaben sich gegenüber dem Vorjahr keine Änderungen.

Der Jahresabschluss wurde unter erstmaliger Anwendung der durch das Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz vom 25.05.2009 geänderten Vorschriften des HGB erstellt. Die Vorjahresbeträge wurden in Übereinstimmung mit Art. 67 Abs. 8 EGHGB nicht angepasst.

B. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Anlagevermögen

Die immateriellen Vermögensgegenstände und das gesamte Sachanlagevermögen wurden zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Die Herstellungskosten wurden auf der Grundlage der Vollkosten ermittelt. Diese setzen sich aus Fremdkosten und aktivierten Eigenleistungen zusammen. Die Eigenleistungen umfassen die Verwaltungsleistungen.

Für die empfangenen Modernisierungszuschüsse wurde vom Wahlrecht der sofortigen Vereinnahmung Gebrauch gemacht. Bei der energetischen Sanierung des Objektes Bahnhofstr. in Nassau wurde ein kommunaler Zuschuss bei den Modernisierungskosten in Abzug gebracht. Der Wertansatz der Finanzanlagen erfolgte zu den Anschaffungskosten.

Abschreibungen

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

- Immaterielle Vermögensgegenstände unter Anwendung der linearen Abschreibungsmethode mit Abschreibungssätzen von 25 %.
- Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten nach der Restnutzungsdauermethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer bei Wohnbauten von 80 Jahren und Garagen von 50 Jahren (lineare Abschreibung).
- Bei vier Objekten wurden in 1995 und 1996 Dachaufstockungen durchgeführt. Aufgrund der baulichen Veränderungen wird in diesen Objekten von einer neuen Restnutzungsdauer von 60 Jahren ausgegangen.
- Die ab dem Jahre 2003 erworbenen Objekte werden mit einer Restnutzungsdauer von 40 bzw. 50 Jahren abgeschrieben.
- Bei einem modernisierten Objekt des Altbestandes (Braubach, Herrengarten-, Au-, Charlottenstr.) wurde in 2009 die Restnutzungsdauer um 20 Jahre erhöht.
- Grundstücke mit anderen Bauten nach der Restnutzungsdauermethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren.
- Das im Geschäftsjahr 2005 erworbene Objekt „Bahnhofsgebäude“ wird auf 40 Jahre abgeschrieben. Bei der Außenanlage wurden 20 Jahre als Abschreibungsdauer zugrunde gelegt.
- Nach erfolgter energetischer Sanierung des Objektes Bahnhofstr. 7-9 in Nassau wurde in 2010 die Restnutzungsdauer um 20 Jahre erhöht.
- Betriebs- und Geschäftsausstattung unter Anwendung der linearen Abschreibungsmethode unter Zugrundelegung von Abschreibungssätzen von 7 % bis 25 %.
- Geringwertige Wirtschaftsgüter bis 150,00 Euro sind als sofortiger Aufwand verrechnet. Geringwertige Wirtschaftsgüter zwischen 150,01 Euro bis 410,00 Euro wurden im Jahr des Zugangs 2010 in voller Höhe nach § 6 Abs. 2 EStG abgeschrieben. Die bereits in Vorjahren gebildeten GWG - Sammelposten wurden nach den gesetzlichen Vorschriften mit 20% abgeschrieben.

Umlaufvermögen

Die als unfertige Leistungen ausgewiesenen, noch nicht abgerechneten Umlagen wurden in Höhe der angefallenen Fremdkosten und der Eigenleistungen bewertet.

Die Reparaturmaterialien wurden zu Anschaffungskosten bewertet. Diese wurden unter Anwendung des Fifo Verfahrens ermittelt.

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2010

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

Rückstellungen

Die Rückstellungen wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt. Die erforderliche Rückstellung für Altersteilzeit wurde fortgeschrieben aufgrund der sich ergebenden Werte des Altersteilzeitkontos. Hierbei sind vertraglich Kostensteigerungen ausgeschlossen. Die Rückstellung wurde nach der Rückstellungsabzinsungsverordnung mit den Zinssätzen abgezinst, die von der Deutschen Bundesbank zur Verfügung gestellt werden. Sie hat eine Restlaufzeit bis zum 28.02.2015.

Soweit aufgrund der geänderten Bewertungsvorschriften des BILMOG Sonstige Rückstellungen hätten vermindert werden müssen, wurde gem. Art. 67 Abs. 1 EHGB von dem Beibehaltungswahlrecht Gebrauch gemacht, weil davon auszugehen ist, dass die aufgelösten Beträge bis zum 31.12.2024 wieder zugeführt werden müssen. Daraus ergibt sich zum Bilanzstichtag eine Überdotierung der sonstigen Rückstellungen in Höhe von € 591,00.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

C. Angaben zur Bilanz

Entwicklung des Anlagevermögens

Die Entwicklung der einzelnen Posten ist in dem Anlagenspiegel (Anlagegitter nach § 268 Abs. 2 HGB) dargestellt.

<u>Anlagenspiegel</u>	Anschaffungs- Kosten Historisch EURO	Zugänge 2010 EURO	Abgänge 2010 EURO	Um- buchungen (+/-) EURO	Zu- Schreibungen 2010 EURO	Ab- schreibungen (kumuliert) EURO	Buchwert 31.12.2010 EURO	Buchwert 31.12.2009 EURO	Ab- schreibungen 2010 EURO
<u>Immaterielle Vermögens- Gegenstände</u>	18.778,73	9.695,82	0,00	0,00	0,00	18.200,30	10.274,25	3.410,55	2.832,12
<u>Sachanlagen</u>									
Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	50.083.219,49	870.279,05	199.662,61	0,00	0,00	16.035.836,97	34.717.998,96	34.796.593,69	749.211,17
Grundstücke mit anderen Bauten	1.399.566,84	13.820,76	2.240,00	0,00	0,00	169.842,48	1.241.305,12	1.256.630,42	26.906,06
Grundstücke ohne Bauten	319.864,86	0,00	110.670,39	0,00	0,00	27.347,95	181.846,52	292.516,91	0,00
Betriebs- u. Geschäftsausstattung	246.453,03	5.478,05	2.491,79	0,00	0,00	185.540,41	63.898,88	83.745,79	25.324,96
Bauvorbereitungskosten	36.561,80	102,00	8.481,44	0,00	0,00	0,00	28.182,36	36.561,80	0,00
Zwischensumme	52.085.666,02	889.679,86	323.546,23	0,00	0,00	16.418.567,81	36.233.231,84	36.466.048,61	801.442,19
<u>Finanzanlagen</u>									
Anteile an verbundenen Unternehmen	300.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	300.000,00	300.000,00	0,00
Ausleihungen an Verbundenen Unternehmen	56.719,00	0,00	1.049,59	0,00	0,00	0,00	55.669,41	56.719,00	0,00
Andere Finanzanlagen	500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	500,00	500,00	0,00
Zwischensumme	357.219,00	0,00	1.049,59	0,00	0,00	0,00	356.169,41	357.219,00	0,00
Gesamtsumme	52.461.663,75	899.375,68	324.595,82	0,00	0,00	16.436.768,11	36.599.675,50	36.826.678,16	804.274,31

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2010

Umlaufvermögen

Die unfertigen Leistungen betreffen ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten.

Angaben der Forderungen zur Restlaufzeit

Die Forderungen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr stellen sich wie folgt dar:

Forderungen aus Vermietung

insgesamt € 184.938,80 (Vj. € 189.636,41), davon mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr € 118.934,34 (Vj. € 122.431,23).

Forderungen gegen verbundene Unternehmen

insgesamt € 489.015,80 (Vj. € 486.837,99), davon mit einer Laufzeit von mehr als 1 Jahr € 483.716,60 (Vj. € 486.445,97)

Sonstige Vermögensgegenstände

insgesamt € 343.310,09 (Vj. € 83.909,08), davon mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr € 0,00 (Vj. € 0,00).

Rückstellungen

In den "Sonstigen Rückstellungen" sind passiviert:

	2010 EURO	2009 EURO
Rückstellung für Kosten		
1. Geschäftsbericht und Veröffentlichung	900,00	1.830,00
2. Prüfungskosten	23.000,00	46.000,00
3. Eigene Aufwendungen für Jahresabschluss	25.738,00	24.804,00
4. Aufwendungen an Dritte für Jahresabschluss	2.000,00	2.500,00
5. Noch nicht genommener Urlaub	19.250,00	20.870,00
6. Erstellung der Steuerbilanz	2.500,00	2.000,00
7. Verwaltungsberufsgenossenschaft	7.250,00	6.620,00
8. Altersteilzeit	56.723,08	45.280,66
9. Baukosten	1.483,93	0,00
10. Betriebskosten	11.742,54	2.450,00
11. Aufbewahrung Geschäftsunterlagen	7.500,00	7.500,00
	<u>158.087,55</u>	<u>159.854,66</u>

Forderungen an Organmitglieder

Forderungen an Organmitglieder bestanden in Höhe von 11.070,00 € zum Bilanzstichtag.

Wegen Änderung der Satzung und daraus folgender Verkürzung der Kündigungsfrist wurden im Geschäftsjahr Auseinandersetzungsguthaben in Höhe von € 67.599,70 vorzeitig ausgezahlt.

Fristigkeit der Verbindlichkeiten

Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten entsprechend der Laufzeit sowie der Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, die durch Grundpfandrechte gesichert sind, ergeben sich aus dem folgenden Verbindlichkeitspiegel:

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2010

Verbindlichkeitspiegel 2010

Verbindlichkeiten (Vorjahr)	Insgesamt		davon Restlaufzeiten		davon gesichert	Art d. Sicherung
	EURO	bis zu 1 Jahr EURO	1-5 Jahre EURO	über 5 Jahre EURO	EURO	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	26.465.203,09	1.065.169,83	3.241.857,48	22.158.175,78	26.224.451,07	GPR
im Vorjahr	26.461.911,03	1.657.845,67	3.029.244,13	21.774.821,23	26.149.343,54	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.219.655,93	44.419,41	194.603,16	980.633,36	1.219.655,93	GPR
im Vorjahr	1.333.053,91	102.854,68	187.601,07	1.042.598,16	1.322.724,79	GPR
Erhaltene Anzahlungen	1.799.313,59	1.799.313,59				
im Vorjahr	1.696.618,26	1.696.618,26				
Verbindlichk. aus Vermietungen	50.270,99	50.270,99				
im Vorjahr	48.674,08	48.674,08				
Verbindlichk. aus Lieferungen und Leistungen	399.686,05	380.681,27	19.004,78			
im Vorjahr	256.325,38	252.869,76	3.455,62			
Verbindlichk. gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00	0,00				
im Vorjahr	9.940,97	9.940,97				
Sonstige Verbindlichkeiten	70.731,20	66.434,46	4.296,74			
im Vorjahr	88.116,43	83.184,08	4.932,35			
Gesamt	30.004.860,85	3.406.289,55	3.459.762,16	23.138.809,14	27.444.107,00	GPR
Vorjahr	29.894.640,06	3.851.987,50	3.225.233,17	22.817.419,39	27.472.068,33	GPR

GPR= Grundpfandrecht

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2010

D. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

	2010 EURO	2009 EURO
Sollmieten	4.258.992,93	4.223.269,53
Umlagen	1.538.583,42	1.637.305,15
abzgl. Erlösschmälerungen	-324.065,09	-313.717,03
	5.473.511,26	5.546.857,65

Die Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen wurden aus der Tätigkeit des Regiebetriebes für Dritte und aus der Geschäftsbesorgung für die Tochtergesellschaft BBVL erzielt.

Die anderen aktivierten Eigenleistungen setzen sich aus anteiligen aktivierten Sach- und Personalaufwendungen zusammen.

Die Aufwendungen der Hausbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

	2010 EURO	2009 EURO
Betriebskosten	1.510.544,55	1.402.581,92
Instandhaltungskosten	707.630,13	669.889,01
Erbbauzinsen	10.522,90	10.522,90
Vertriebskosten	30.664,27	22.448,98
	2.259.361,85	2.105.442,81

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betreffen im wesentlichen:

	2010 EURO	2009 EURO
Sonstige sächliche Aufwendungen	152.273,40	141.859,28
E D V Kosten	83.978,03	80.430,59
Prüfungskosten	23.000,00	23.000,00
Abschreibung auf Mietforderungen und sonst. Forderungen	38.333,33	48.594,46
Löschungs- u. Notargebühren	4.674,00	10.254,70
Freiwillige soziale Aufwendungen	2.756,65	3.349,46
	305.015,41	307.488,49

Der Posten Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge enthält einen Betrag in Höhe von EURO 652,42 aus der Abzinsung einer Rückstellung.

Die sonstigen Steuern setzen sich wie folgt zusammen:

	2010 EURO	2009 EURO
Grundsteuer	114.041,87	101.036,09
Kfz – Steuer	1.464,00	1.500,00
	115.505,87	102.536,09

E. Sonstige Angaben

Verpflichtungen der Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen, stellen sich aus den Erbbauzinsen für das Jahr 2011 in Höhe von € 10.522,90, aus den EDV-Leasingraten für das Jahr 2011 in Höhe von € 16.763,98 und einer noch abzuschließenden Großmodernisierung in Höhe von TEURO 27,0 dar.

Es besteht sowohl ein Treuhandvermögen als auch eine Treuhandverbindlichkeit in Höhe von € 11.217,77. Diese resultieren aus geleisteten Mietkautionen.

Gegenüber der Deutschen Pfandbriefbank AG wurde zur Sicherung eines gewährten Darlehens für das Objekt Hoster in Nastätten eine selbstschuldnerische Bürgschaft in Höhe von nominal € 511.291,88, (Restschuld am 31.12.2010 - € 390.757,53 Vj. € 405.520,76) zu Gunsten der Tochtergesellschaft BBVL gegeben.

Beteiligungsverhältnis

Die Genossenschaft hält einen Kapitalanteil in Höhe von 100 % an der am 01.04.1998 gegründeten BBVL - Baubetreuungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH, Lahnstein. Das eingezahlte Kapital betrug zum 31.12.2010 = € 300.000,00.

Das Eigenkapital der Tochtergesellschaft beträgt zum Ende des Geschäftsjahres 2010 € 152.626,54. Das Jahresergebnis für das Geschäftsjahr 2010 weist einen Jahresüberschuss in Höhe von € 6.099,94 aus.

Bei den unter der Position "andere Finanzanlagen" bilanzierten Beträgen, handelt es sich um Beteiligungen an der Volksbank Rhein-Lahn.

Die damit verbundene Haftsumme beläuft sich auf € 500,00.

Angabe der Arbeitnehmerzahl

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer stellt sich wie folgt dar:

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	7	2
Kaufmännische Mitarbeiter (stundenweise)		1
Technische Mitarbeiter	3	1
Regiebetrieb	5	
Nebenberufliche Hausmeister		0
Raumpflegerin (stundenweise)		1
Zusammen	15	5

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2010

Angabe der Mitgliederbewegung

		Zahl der Mitglieder	Anzahl der Geschäftsanteile
Anfang	2010	1301	5300
Zugang	2010	138	300
Abgang	2010	142	340
Ende	2010	1297	5260

Die Mitgliederzahl hat sich um 4 Mitglieder vermindert, die Zahl der Geschäftsanteile hat sich um 40 Anteile vermindert.

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich im Geschäftsjahr gegenüber dem Vorjahr um € 19.722,69 vermindert.

Die rückständig fälligen Mindestzahlungen betragen € 113.861,64 (i. V. € 118.738,95)

Entwicklung der Mitgliederzahlen in den letzten 5 Jahren

Jahr	Zahl der Mitglieder	Anzahl der Geschäftsanteile
2006	1346	5502
2007	1373	5520
2008	1381	5494
2009	1301	5300
2010	1297	5260

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2010

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e. V. Franklinstraße 62, 60486 Frankfurt a. Main

Mitglieder des Vorstandes

Peter Krumm	(hauptamtlich)	Neuwied
Ingrid Barnkow	(nebenamtlich)	Andernach
Georg Winter	(nebenamtlich)	Miehlen (bis 31.12.2010)

Mitglieder des Aufsichtsrates

Karl Peter Bruch	Vorsitzender	Nastätten
Sieglinde Bornschier	Stellv. Vorsitzende	Lahnstein
Karl Heinz Bächer		Montabaur
Peter Labonte		Lahnstein
Frank Puchtler		Oberneisen
Manfred Radermacher		Lahnstein
Dieter Ries		Altendiez
Oskar Rink		Bad Ems

Mitgliederversammlung

Die letzte ordentliche Mitgliederversammlung fand am 30. Juni 2010 statt.

Gründung Genossenschaftsregister

Die Genossenschaft wurde am 27.03.1926 gegründet und ist im Genossenschaftsregister des Amtsgerichtes Koblenz unter Nr. 307 eingetragen.

Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinnes

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn von EURO 62.956,94 auszuschütten.

Gemessen an dem dividendenberechtigten Guthaben zum 01.01.2010 in Höhe von EURO 3.147.846,45 ergibt sich eine Dividende von 2 %.

Unseren Mitgliedern danken wir für die gute Zusammenarbeit in 2010.

Lahnstein, den 23.05.2011

Der Vorstand

Krumm

Barnkow

Winter

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

In der ordentlichen Mitgliederversammlung am 30.06.2010 erfolgte jeweils die Wiederwahl der Herren Dieter Ries und Herr Manfred Radermacher.

In der konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrates wurde Herr Karl Peter Bruch als Aufsichtsratsvorsitzender und Frau Sieglinde Bornschiefer als stellvertretende Vorsitzende gewählt. Außerdem erfolgten die Wahl von Herrn Frank Puchtler zum Schriftführer, sowie die Besetzung der Ausschüsse.

Der Aufsichtsrat der Baugenossenschaft Rhein-Lahn-Westerwald eG hat im Berichtsjahr 2010 seine Aufgaben nach Gesetz und Satzung wahrgenommen. Er hat den Vorstand in seiner Geschäftsführung beraten und überwacht. Er bedient sich hierzu eines Prüfungs- und eines Bauausschusses, die sich aus Mitgliedern des Aufsichtsrates zusammensetzen.

In den gemeinsamen Sitzungen, sowie in Arbeitssitzungen der einzelnen Ausschüsse hat sich der Aufsichtsrat vom Vorstand ausführlich über die Tätigkeit und die Entwicklung der Genossenschaft Bericht erstatten lassen.

In gemeinsamer Beratung wurden die für notwendig erachteten Maßnahmen diskutiert und die erforderlichen Beschlüsse gefasst. Die Prüfung des Geschäftsjahres 2009, unter Einbeziehung des Jahresabschlusses zum 31.12.2009, erfolgte durch den VdW Südwest – Verband der südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V. in Frankfurt.

Die Prüfer bestätigten, dass die Geschäfte der Genossenschaft ordnungsgemäß geführt wurden und Vorstand und Aufsichtsrat, die ihnen nach Gesetz und Satzung obliegenden Pflichten erfüllt haben. Der schriftliche Prüfbericht des Verbandes wurde in einer gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat eingehend erörtert und zur Kenntnis genommen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung, den vom Vorstand der Genossenschaft aufgestellten Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2010 anzunehmen und den Jahresabschluss 2010 festzustellen und den Gewinnverwendungsvorschlag zu genehmigen.

Der Mitgliederversammlung wird empfohlen Vorstand und Aufsichtsrat zu entlasten.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die geleistete Arbeit und den Erfolg im Jahr 2010. Der Dank gilt auch dem Mieterbeirat und den Mitgliedern für die Unterstützung der genossenschaftlichen Belange und das entgegengebrachte Vertrauen.

Lahnstein, 23.05.2011

Vorsitzender des Aufsichtsrates

KARL PETER BRUCH

Staatsminister a. D.