

# MITGLIEDERINFORMATION

## 2012

mit dem



BERICHT ÜBER  
DAS  
GESCHÄFTSJAHR

# 2011



*Mehr als mieten*

# EIGENHEIM

Wohnungsgenossenschaft eG

# Inhalt:

## Mitgliederinformation 2012

Branchenentwicklung in Schleswig-Holstein	Seite 5
Einige Zahlen aus Wedel	Seite 7
Neue Trinkwasserverordnung	Seite 8
2012 – Internationales Jahr der Genossenschaften	Seite 10
Die e.G. – Eine Idee macht Geschichte	Seite 11
Genossenschaftsanteile: Gut angelegtes Geld	Seite 14
Geburtstage / 50 Jahre Mitgliedschaft	Seite 15

## Bericht über das Geschäftsjahr 2011

I. Organe	
Aufsichtsrat / Vorstand	Seite 19
Mitgliederversammlung 2011	Seite 20
II. Prüfung gemäß § 53 Genossenschaftsgesetz (GenG)	Seite 21
III. Mitarbeiter	Seite 23
IV. Lagebericht für das Geschäftsjahr 2011	Seite 24
V. Jahresabschluss 2011	
1. Bilanz	Seite 32 / 33
2. Gewinn- und Verlustrechnung	Seite 34
3. Anhang	Seite 35
VI. Bericht des Aufsichtsrates	Seite 39

## Kontakt

Seite 3 / 4

## Impressum

Seite 22

## **Öffnungszeiten der Geschäftsstelle:**

**Montag bis Freitag von 8.30 - 11.30 Uhr**

**Vorstandssprechstunde: Donnerstag von 17.30 - 19.00 Uhr**

**Bitte richten Sie Ihre Probleme direkt an die Geschäftsstelle**

**Tel.: 91 85 31**

**Haben Sie auch keine Scheu, unseren Anrufbeantworter zu benutzen.**

Bitte beachten Sie, dass wir Ihren Auftrag nur bearbeiten können, wenn Sie **Name, Adresse, ggf. Telefonnummer und Art der Störung** auf Band sprechen.

**Bei Störungen der E-, Gas- oder Wasserversorgung, Ausfall der Heizung während der Heizperiode und sonstigen Notfällen, sind wir außerhalb der Geschäftszeiten unter der**

**Notfall-Nr.**

**Tel.: 1 88 25 97**

**zu erreichen.**

Mehr als mieten

# EIGENHEIM

Wohnungsgenossenschaft eG



Rudolf-Breitscheid-Straße 14a

Postfach 12 26

22871 Wedel

Tel.: 04103 / 91 85 31 - Fax: 04103 / 91 85 32

E-Mail: [eigenheim-wedel@t-online.de](mailto:eigenheim-wedel@t-online.de)

Internet: [www.eigenheim-wedel.de](http://www.eigenheim-wedel.de)

Gegründet am 11. Februar 1925

Im Genossenschaftsregister am Amtsgericht Pinneberg  
eingetragen unter Nr. 111



# Mitgliederinformation 2012

## Branchenentwicklung in Schleswig-Holstein

### Stabile Wohnungsmärkte auch in 2011

Auch 2011 war die Entwicklung der Wohnungsmärkte in Schleswig-Holstein in der jeweiligen Regionalität stabil. Dank kontinuierlich hoher Investitionen in die Instandhaltung und Modernisierung konnten die Mitgliedsunternehmen den Leerstand aufgrund fehlender Nachfrage auf niedrigem Niveau halten – in Teilen auch weiter abbauen. Bezogen auf den Gesamtmarkt ergibt sich ein differenzierteres Bild: So hat 1/3 der schleswig-holsteinischen Kommunen im Rahmen der Wohnungsmarktprognose 2025 eine Leerstandsquote von über 4% gemeldet, die den üblichen Wert der Mobilitätsreserve in Höhe von 2% spürbar übersteigt.



© KISCart / Kim Schröder / pixelio.de

Weitgehend unverändert blieb die Fluktuation, ein Hinweis auf die grundsätzlich entspannte Lage auf den Wohnungsteilmärkten. Mit den bekannten regionalen Unterschieden ist auch das Niveau der Nettokaltmieten stabil geblieben. In der Regel lassen sich höhere Mieten nur im Zuge der Erstvermietung oder nach Abschluss von Bestandsmodernisierungen realisieren. Allerdings lässt der Markt die Durchsetzung gesetzlich zulässiger Mieterhöhungen oft nur in Teilen zu. Die Entwicklung der Durchschnittsmieten der Mitgliedsunternehmen, die vorhandenen Mietspiegel wie auch Marktuntersuchungen von Dritten bestätigen das Bild. Mietpreisdämpfend wirkt der nach wie vor hohe Anteil von SGB-II-Empfängern. Knapp 10% der Haushalte in Schleswig-Holstein erhalten Leistungen nach dem SGB II – in den Städten ist der Anteil wegen des größeren Angebotes an Mietwohnungen höher. Dort beziehen bis zu 20% der Mieterhaushalte SGB-II-Leistungen, die dementsprechend nur über eine geringe Wohnkaufkraft verfügen. Aber auch bei erwerbstätigen Mietern vermindern steigende Nebenkosten, insbesondere die wieder anziehenden Energiekosten, die Spielräume zur Entwicklung der Nettokaltmieten.

### Vorübergehend leichter Anstieg der Einwohnerzahl

Am 30.06.2008 hatte die Einwohnerzahl in Schleswig-Holstein mit 2.835.000 Einwohnern ihren bisherigen Höchststand erreicht. Seither war die Bevölkerungsentwicklung leicht rückläufig. So wurden im Vergleichszeitraum 2010 nur noch 2.831 Mio. Einwohner gezählt. Nach vorläufigen Berechnungen für das 1. Halbjahr konnte Schleswig-Holstein 2011 noch einmal an den Höchststand des Jahres 2008 anknüpfen (2.835.000). Zwar war der Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung erneut negativ (9.791 Geburten und 15.080 Sterbefälle). Jedoch konnten die Zuwanderungsgewinne die Entwicklung diesmal mehr als ausgleichen. Trotz dieser positiven Momentaufnahme hält die Landesregierung an ihren Prognosen aus der 12. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung fest. Danach sinkt ab etwa 2010 die Einwohnerzahl (bis 2030 je nach Szenario - 56.000 bzw. - 111.000). Die Zahl der Haushalte soll dagegen zumindest bis 2020 noch steigen.

### **Auch künftig Neubaubedarf: allerdings mit starken regionalen Akzenten**

Teilweise begründet durch Ersatzbedarfe, vor allem aber durch die noch wachsende Zahl der Haushalte, wird regional mit Neubaubedarf gerechnet (bis 2021 +48.000). Es ist jedoch davon auszugehen, dass sich die zu erwartende Wohnungsnachfrage auf das Hamburger Umland, die kreisfreien Städte und die küstennahen Regionen konzentriert. Zu Begründung verweist die aktuelle schleswig-holsteinische Wohnungsmarktprognose unter anderem auf den stark wachsenden Anteil älterer Menschen, die insbesondere die vorgenannten Wohnstandorte nachfragen. Gleichzeitig führt die demografische Entwicklung zum weiteren Anstieg der Ein- und Zweipersonenhaushalte. Dem hier bis 2025 erwarteten Plus von ca. 90.000 steht andererseits ein Minus von 47.000 größeren Haushalten gegenüber. Neubaubedarfe ergeben sich also auch dadurch, dass zunehmend kleine Haushalte die Wohnungsnachfrage prägen.

### **Baugenehmigungen und Baufertigstellungen**

#### **Deutliches Plus bei den Baugenehmigungen**

Nach einem langjährigen Abwärtstrend hat sich die zuletzt wieder positive Entwicklung bei den Baugenehmigungen 2011 verstärkt fortgesetzt (9.440). Im Vergleich zu 2010 ist das eine Zunahme um 1.218 Einheiten bzw. 14,8%. Im Vergleichszeitraum 2009/2010 lag der Zuwachs noch bei 185 Wohnungen bzw. 2,3%. Auch 2011 wurden mehrheitlich Ein- und Zweifamilienhäuser genehmigt (53%). Allerdings deutet der absolute Zuwachs an Baugenehmigungen auf die zunehmende Nachfrage nach Wohnungen in Mehrfamilienhäusern hin.

#### **Baufertigstellungen**

Für 2011 liegen bislang keine Zahlen vor. Laut Statistischem Landesamt Nord ist frühestens ab Mai damit zu rechnen. Die Vergangenheit hat aber gezeigt, dass steigende Genehmigungszahlen, wenn auch zeitversetzt stets steigende Baufertigstellungszahlen nach sich ziehen (2008/2010 + 4,4%). Der neuerliche deutliche Anstieg der Baugenehmigungen in Schleswig-Holstein lässt daher auch den weiteren Anstieg der Baufertigstellungen erwarten.

### **Investitionen der Wohnungsunternehmen weiter auf hohem Niveau**

Laut der vom Land beauftragten Wohnungsmarktprognose 2025 wird es für 5% aller Wohnungen wegen mangelnder Qualitäten binnen zehn Jahren keinen Markt mehr geben. Die schleswig-holsteinischen Mitgliedsunternehmen investieren im Interesse nachhaltig marktfähiger Bestände seit Jahren kontinuierlich und auf hohem Niveau. Nach vorläufigen Hochrechnungen wurden auch 2011 wieder gut 250 Millionen Euro in die Modernisierung und die Instandsetzung, aber auch den Neubau und Wohnumfeldmaßnahmen investiert.

### **Anspruchsvolles Investitionsumfeld**

Die EnEV 2009 hat im Vergleich zur EnEV 2007 zu einem Baukostenanstieg von durchschnittlich 5% geführt. Der Bund will bis zum Sommer 2012 über eine „ambitionierte Erhöhung der Effizienzstandards von Gebäuden“ entscheiden. Sollte die dazu in Aufstellung befindliche EnEV 2012 tatsächlich schärfere Vorgaben machen, werden die Baukosten weiter steigen. Angesichts der oft beschränkten Wohnkaufkraft der Haushalte stellt diese Entwicklung die Wirtschaftlichkeit von Investitionen in Frage. Mittels Förderung lässt sich die bestehende Wirtschaftlichkeitslücke jedoch nicht schließen, da gesetzliche Standards nicht förderfähig sind. So wächst die Gefahr, dass die Wohnungsunternehmen anerkannt

notwendige Investitionen in Klimaschutz aus wirtschaftlichen Gründen zurückstellen müssen. Nicht zuletzt auch die Erreichbarkeit der vom Bund geforderten energetischen Modernisierungsquote von jährlich 2% steht damit in Frage.

### **Wohnungsbauförderung auf hohem Niveau**

Der Bestand an Sozialwohnungen in Schleswig-Holstein belief sich 2011 auf knapp 67.000. Infolge der Bindungsverkürzung durch das 2009 in Kraft getretene SHWoFG sinkt die Zahl gebundener Wohnungen ab 2014 planmäßig ab. Die Unternehmen in Schleswig-Holstein nutzen die Programme der sozialen Wohnraumförderung. Der Bindungsabbau wird dadurch bereits jetzt durch den Aufbau neuer Bindungen teilweise kompensiert. Insgesamt wurden 2011 Fördermittel in Höhe von gut € 110 Mio. platziert. Davon entfielen € 84,4 Mio. auf den Mietsektor. Ein Großteil der Mittel floss in den Hamburger Rand, nach Flensburg und in die Region Lübeck. Zusammen wurden 1.315 Mietwohnungen gefördert. Mit der Förderung wurde im Mietsektor ein Gesamtinvestitionsvolumen in Höhe von € 255 Mio. angestoßen. Die für die kreisfreien Städte reservierten Fördermittel (Kommunalbudget) sind aktuell zu rund 63% belegt. Weitere Anträge werden erwartet, so dass eine Vollbelegung bis Ende 2012 wahrscheinlich ist. Das für das sonstige Schleswig-Holstein bis 2014 verfügbare Fördervolumen ist bereits jetzt in Teilen belegt, so dass noch vor Ablauf 2014 mit einer Überzeichnung zu rechnen ist.



### **Einige Zahlen aus Wedel**

(Quelle: Stadt Wedel, Broschüre „Zahlen und Daten 2011“, Stand Mai 2011)

#### **Einwohnerzahl und Altersstruktur**

Am 31.12.2010 hatte die Stadt Wedel 32.504 Einwohner, die mit Hauptwohnsitz gemeldet waren. Zum Vergleich: Am 31.12.2009 betrug die Einwohnerzahl 32.538.

Die Altersstruktur der Wedeler Bevölkerung stellt sich wie folgt dar:

0 bis 5 Jahre	4,0 %	(Vorjahr: 3,3 %)
6 bis 20 Jahre	13,0 %	(Vorjahr: 11,7 %)
21 bis 60 Jahre	53,0 %	(Vorjahr: 51,4 %)
ab 61 Jahre	30,0 %	(Vorjahr: 33,6 %)

#### **Wohngeld**

In 2010 wurden in 668 Fällen (Vorjahr 878) Leistungen nach dem Wohngeldgesetz bezogen.

#### **Bauanträge und fertiggestellte Wohneinheiten**

Im Jahre 2010 wurden 529 Bauanträge gestellt (Vorjahr: 697). Dabei wurden 142 Wohnungen fertiggestellt (Vorjahr: 279).

(Die Broschüre der Stadt Wedel „Zahlen und Daten 2011“ kann unter [www.wedel.de](http://www.wedel.de) als PDF-Datei heruntergeladen werden)

## Neue Trinkwasserverordnung

Zum 1. November 2011 ist die Novelle zur Trinkwasserverordnung in Kraft getreten. Die darin enthaltenen Veränderungen, insbesondere zur Beprobung des Warmwassers auf Legionellenbefall, haben durch die öffentlichen Medien zum Teil zur Verunsicherung bei den Mietern geführt. Nachfolgend beantworten wir die am häufigsten gestellten Fragen.

### Was verändert sich?

Wichtig ist zu wissen, dass auch vor dem 1. November 2011 der Wasserversorger bereits verpflichtet war, genusstaugliches Wasser zu liefern und dazu Kontrollen durchzuführen. Auch wir werden weiterhin gemeinsam mit dem Wasserversorger alles für eine gute Trinkwasserversorgung unserer Mieter unternehmen.

Neu ist, dass für alle Großanlagen mit einem Speichervolumen größer 400 Liter sowie Leitungssträngen mit mehr als drei Litern Wasservolumen bis zur Entnahmestelle, nunmehr gesetzlich festgelegte Probeentnahmen in der Warmwasseranlage und in Wohnungen vorgeschrieben sind (gilt also nicht für Kombi-Heizgeräte).



© Rainer Sturm / pixelio.de

### Muss der Mieter mitwirken?

Ja, aber nicht in jeder Wohnung wird die Probe genommen. Vorgeschrieben ist die am weitesten von der Heizung entfernte Wohnung. Dort wird der Wasserhahn im Bad als Zapfstelle genutzt. Da es sich um eine gesetzlich vorgeschriebene Maßnahme handelt, ist der Zugang zu gewähren.

### Wer führt die Entnahme der Wasserprobe durch?

Die Probeentnahmen werden ausschließlich durch geschultes Personal durchgeführt, die sich bei Ihnen ausweisen.

### Wer trägt die Kosten der Untersuchung?

Die Kosten der turnusmäßig durchzuführenden Kontrollen sind den Kosten der Wassererwärmung zuzuordnen und daher im Rahmen der Betriebskostenabrechnung umlagefähig. Wir werden das Wirtschaftlichkeitsgebot ernst nehmen und durch systematisches Vorgehen die Kosten begrenzen.

### Was sind Legionellen und wie breiten sie sich aus?

Legionellen sind Krankheitserreger, die sich bevorzugt in warmem und stehendem Wasser ansiedeln und vermehren. Erst ab einer bestimmten Konzentration (Grenzwert ist bei



100 Koloniebildende Einheiten (KBE)/100 ml festgelegt) müssen Maßnahmen ergriffen werden. Das heißt aber nicht, dass bei Überschreitung gleich unmittelbare gesundheitliche Beeinträchtigungen des Menschen zu befürchten sind.

Legionellen brauchen für optimales Wachstum eine Wassertemperatur von 25 bis 50 Grad Celsius. Stagnationswasser, also stehendes Wasser in den Leitungen, fördert die Vermehrung.

### **Welche Krankheiten können Legionellen auslösen?**

Legionellen können Pontiac-Fieber und Lungenentzündungen verursachen. Die Infektion erfolgt über die Lunge durch Vernebelung, z. B. beim Duschen. Die Infektion ist nicht ansteckend.

### **Was müssen Vermieter tun, damit sich Legionellen nicht ausbreiten können?**

Vermieter müssen den bestimmungsgemäßen Betrieb der Anlage sicherstellen, das heißt dafür sorgen, dass das Warmwasser regelmäßig mindestens einmal am Tag auf mindestens 60 Grad Celsius erwärmt und die Zirkulation ganztägig mit mindestens 55 Grad Celsius abgesichert wird.

Unsere Heiz- und Warmwasseranlagen werden nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik betrieben. Daher ist die Legionellengefahr sehr gering.

### **Was können Mieter tun, um sich zusätzlich vor Legionellen zu schützen?**

Mieter haben eine Selbstverantwortung für den Umgang mit dem bereitgestellten Warmwasser, da das Wohnverhalten nicht mehr der technischen Einflussnahmemöglichkeit des Vermieters unterliegt.

Gerade im Leitungsende zwischen Zirkulationsleitung und Abnahmestelle in der Wohnung können sich durch stehendes Wasser Legionellen bilden. Das sind die tatsächlich kritischen Zonen.

Durch regelmäßige Wasserentnahmen an den Zapfstellen können Mieter der Legionellenbildung und der Gefährdung der Gesundheit entgegenwirken.

Faustregel: ***Wenn der Wasserhahn drei Tage nicht benutzt wurde, sollte das abgestandene Wasser abgelassen werden. Es kann zum Putzen oder Blumengießen verwendet werden.***

***Bitte den Wasserhahn so lange aufgedreht lassen, bis das Wasser wieder richtig kalt bzw. heiß aus der Leitung kommt.***

***Nach dem Urlaub oder langem Wochenende bitte nicht gleich unter die Dusche stellen, sondern das Wasser genauso ablaufen lassen. Eventuell vorhandene Legionellen könnten durch das feine Versprühen unter der Dusche besonders schnell über die Atemwege in die Lunge gelangen und zur Lungenentzündung führen.***

Das Ablaufenlassen von Stagnationswasser hat einen weiteren Vorteil für Ihre Gesundheit: Stagnationswasser enthält oft eine erhöhte Konzentration von Schwermetallen (Blei, Kupfer, Nickel), die in der Regel aus den Armaturen stammen.

Wenn die Armatur z. B. innen nicht komplett verchromt ist, kommt das Wasser mit der darunter liegenden Nickelschicht in Berührung und löst es aus. Das ist häufig bei Produkten von Billiganbietern der Fall.

Da hilft auch das Abkochen des Wassers nicht, denn die Schwermetalle bleiben.

Das Bundesumweltamt empfiehlt aus den genannten Gründen, Trinkwasser, das mehr als 4 Stunden in der Leitung gestanden hat, nicht zur Zubereitung von Speisen und Getränken zu verwenden. Insbesondere sollte es nicht zur Zubereitung von Säuglingsnahrung verwendet werden.

Anmerkung: Arbeiten an Trinkwasserleitungen und damit auch der Austausch von Armaturen, dürfen nur vom dafür ausgebildeten Fachpersonal ausgeführt werden.

## 2012 – Internationales Jahr der Genossenschaften

### Internationales Geschenk

Es ist ein ziemlich großes Geschenk, das die Vereinten Nationen bei der Generalversammlung im Dezember 2009 für die Genossenschaften aussuchten: das Jahr 2012. Ein ganzes Jahr also nur für die Genossenschaften. Ein internationales sogar. Jetzt ist es soweit, wir haben 2012 und das Geschenk wurde offiziell übergeben. Ohne Schleife und Geschenkpapier, dafür aber mit einem sehr wertvollen Inhalt. Denn mit diesem Jahr können sich die Genossenschaften weltweit präsentieren. Ziel ist es, aufmerksam zu machen.

Aufmerksam auf die genossenschaftliche Idee, auf die Bedeutung von Genossenschaften und natürlich auf die Menschen, die dahinter stehen und sich gemeinschaftlich für die gleiche Sache einsetzen. „Ein Gewinn für alle – Die Genossenschaften“ so heißt die Kampagne, die genossenschaftliche Verbände in Deutschland gestartet haben. Auch der Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, der GdW, ist mit dabei und damit auch der VNW mit seinen Mitgliedsunternehmen. So ein großes Geschenk möchte sich keiner entgehen lassen. Das Internationale Jahr der Genossenschaften 2012 - ein Geschenk für alle – ein Gewinn für alle.



## Nationale Zahlen

Bei den Genossenschaften steht der Mensch im Mittelpunkt, nicht das Kapital. Wirtschaftlichkeit und soziale Verantwortung sind eng miteinander verbunden und das kommt an. Mehr als 20 Millionen Deutsche haben sich für die Mitgliedschaft in einer der 7.500 genossenschaftlichen Unternehmen entschieden. Jeder einzelne von ihnen ist damit ein kleiner Teil von etwas ganz Großem. Ob Wohnungsgenossenschaften, Volks- und Raiffeisenbanken, Waren- und Dienstleistungsgenossenschaften oder Konsumgenossenschaften – die Philosophie ist überall gleich. „Genossenschaften leisten hier wie in vielen Ländern der Welt einen wichtigen Beitrag in Wirtschaft und Gesellschaft. Sie sind stabil und verlässlich. Das haben sie in der Vergangenheit und aktuell in der Wirtschafts- und Finanzkrise bewiesen. Die Mitte des 19. Jahrhunderts insbesondere in Deutschland entstandene Unternehmensform ist exportiert worden und mit den Grundwerten der Selbsthilfe, Selbstverwaltung und Selbstverantwortung auch heute noch höchst aktuell, um die Wohn- und Lebensverhältnisse der Menschen weltweit zu verbessern“, so VNW-Verbandsdirektor Dr. Joachim Wege. Bundesweit bieten rund 2.000 Wohnungsgenossenschaften in Deutschland 2,2 Millionen Wohnungen an. Damit sichern sie für mehr als fünf Millionen Menschen bezahlbares und gutes Wohnen und sind aktiv dabei, Städte und Quartiere zu entwickeln.

## Die e.G. – Eine Idee macht Geschichte

Die genossenschaftliche Organisationsform, die auch heute mit den Begriffen Selbsthilfe, Selbstverantwortung und Selbstverwaltung umschrieben wird, ist im Grundsatz ein Zusammenschluss von Menschen, die sich in gleichen oder ähnlichen Problemlagen befinden und gemeinsam Lösungen suchen. Der Genossenschaftsgedanke ist deshalb alt. Im Zeitalter der Industrialisierung wird die Genossenschaftsidee zum Lösungsmodell für wirtschaftliche Rückständigkeit und soziale Missstände entwickelt. Vorreiter ist natürlich das Mutterland der industriellen Revolution – England.

Früh entsteht hier eine Konsumgenossenschaftsbewegung. Durch gemeinsamen Einkauf versuchen englische Arbeiter, die Kosten des täglichen Bedarfs zu senken. Diese Bewegung ist zugleich Ausdruck einer

landesweiten Misere. Skrupellose Händler schrecken nicht davor zurück, verdorbene, verfälschte, gestreckte, gepanschte und überteuerte Waren anzubieten. Die Gründung der „Rochdale Society of Equitable Pioneers“ 1844 gilt heute als die Geburtsstunde der weltweiten Genossenschaftsbewegung. Die Rochdaler Prinzipien, die offene Mitgliedschaft, der demokratische Grundsatz: eine Person – eine Stimme, die Überschussverteilung im Verhältnis zum Einkauf des Mitglieds, begrenzte Verzinsung der Geschäftsanteile, politische und religiöse Neutralität, Barzahlung und die Förderung von Bildung sind heute die Leitlinien des Internationalen Genossenschaftsbundes.



Auch in Deutschland werden Veränderungen spürbar. Durch die Agrarreformen entsteht ein Heer von Tagelöhnern. Fabriken werden errichtet, Verkehrswege ausgebaut. Ganz Europa erlebt ein enormes Bevölkerungswachstum. Die sozialen Spannungen nehmen zu, weil immer mehr Menschen am Rande des Existenzminimums leben und die Herrscher in den über 30 deutschen Fürstenstaaten keine überzeugenden Antworten finden. Ab 1844 spitzt sich die Lage mit dem Aufstand der schlesischen Weber und Hungerunruhen in Folge witterungsbedingter Ernteaufschläge dramatisch zu.

Landauf landab beschäftigen sich Menschen mit der Lösung der sozialen Probleme. Im sächsischen Delitzsch ist es Hermann Schulze-Delitzsch (1808-1883), im Westerwald Friedrich Wilhelm Raiffeisen (1818-1888). Schulze-Delitzsch, ein Liberaler, gründet 1846 ein Komitee zur Versorgung notleidender Menschen. Er gehört 1848 der Preußischen Nationalversammlung an, später dem Preußischen Abgeordnetenhaus und dem Reichstag. Schulze-Delitzsch konzentriert sich bei dem Aufbau von Selbsthilfeorganisationen auf die gewerblichen Genossenschaften des Handwerks und auf die Kreditvereine, aus denen später die Volksbanken hervorgehen. Er entwirft das Genossenschaftsgesetz, das 1867 in Kraft tritt. Schulze-Delitzsch setzt auf Selbsthilfe und lehnt staatliche Unterstützung strikt ab.

In Weyerbusch gründet Bürgermeister Friedrich Wilhelm Raiffeisen im Hungerwinter 1846/47 einen Brotverein gegen die Not. Weitere, auf die gemeinschaftliche Selbsthilfe ausgerichtete Vereine, folgen. Als Bürgermeister von Heddesdorf (heute Neuwied) bündelt er 1864 seine Erfahrungen in der Errichtung des Heddesdorfer Darlehnskassenvereins. Seine Ideen greifen um sich und führen zu zahlreichen Gründungen von ländlichen und landwirtschaftlichen Genossenschaften, die sich auf das Kreditwesen, den Waren- und Dienstleistungssektor und den Agrarbereich erstrecken. Als Konservativer sieht Raiffeisen den Staat in einer sozialen Verantwortung.

Schulze-Delitzsch und Raiffeisen trennen Welten. Doch ihre Ideen helfen, die ländliche Rückständigkeit zu überwinden. Durch ihren Einsatz gelingt es, das bisher für Zukunftsinvestitionen fehlende Kapital zu mobilisieren. Die bald flächendeckend arbeitenden Volksbanken und Raiffeisenbanken legen den Grundstein für eine erfolgreiche Innovations- und Modernisierungsphase auf dem Land. Dieser Erfolg wird zum Exportschlager für aufstrebende Industrieländer mit rückständiger Landwirtschaft. So breitet sich die Genossenschaftsidee bis ins ferne Japan aus.

Wohnungsbau- und Konsumgenossenschaften setzen sich dagegen zunächst nicht durch. Sie sind insbesondere für die Arbeiter interessant. Doch so lange keine Massengrundlage vorhanden ist, bleibt der Erfolg gering. Erst Ende des 19. Jahrhunderts ist die Verstädterung so weit vorangeschritten, dass die Wohnungsnot und die Lebensmittelversorgung zu einem immer drängenderen Problem werden.

Zu den frühen Sozialreformern gehört auch Victor Aimé Huber (1800-1869), der als Wegbereiter des sozialen Wohnungsbaus gilt. Seine Ideen führen bei den Baugenossenschaften erst Anfang der 1870er Jahre zu einem Gründungsschub. Doch der versiegt bald, weil das Genossenschaftsgesetz nur eine unbeschränkte Haftung für die Mitglieder vorsieht. Vielen ist das zu riskant. Mit der Einführung der beschränkten Haftung 1889 erfahren die Baugenossenschaften einen Boom. Die Vermietung von Geschossbauwohnungen wird zum Erfolgsmodell.

Die Gründung von Konsumgenossenschaften, um die sich Eduard Pfeiffer (1835-1921) bemüht, verläuft zunächst schleppend. Erst als sich der SPD-Politiker Adolph von Elm (1857-1916) über die Widerstände in der eigenen Partei hinweg setzt und 1899 die Gründung des Konsum-, Bau- und Sparverein „Produktion“ vorantreibt, nimmt auch dieser Genossenschaftszweig einen rasanten Aufschwung. Der Name ist Programm und revolutioniert die bisherige Vorstellung von Arbeiterkonsumvereinen.

Die verschiedenen Zweige der Genossenschaftsbewegung nehmen unterschiedliche Entwicklungen. Die Konsumgenossenschaften werden von den Nationalsozialisten aufgelöst und können nach 1945 nicht dauerhaft an den früheren Erfolg anknüpfen. Die Wohnungsbaugenossenschaften profitieren vom Bauboom nach dem Ersten und dem Zweiten Weltkrieg. Sie verfügen heute über 2,2 Millionen Wohnungen, das sind zehn Prozent aller Mietwohnungen in Deutschland. Von einst über 20.000 Volksbanken und Raiffeisenbanken existieren nach mehreren Fusionswellen heute weniger als 1200 Kreditgenossenschaften, deren Marktanteil sich einschließlich Zentralinstitute auf 13, 2 Prozent beläuft. Handel, Handwerk und Verkehr bilden Schwerpunkte in den gewerblichen Genossenschaften. Im Lebensmittelhandel arbeiten die beiden Marktführer, die EDEKA-Gruppe und die REWE-Gruppe, mit genossenschaftlichen Strukturen.

Eine Belebung erfährt der Genossenschaftsgedanke seit den 1980er Jahren bei der Verwirklichung alternativer Lebens-, Wohn- und Arbeitsformen und durch die Nachfrage nach ökologischen Nahrungsmitteln. Auch die Wende 1989 bringt die Genossenschaft, die in der DDR formal existierte, verstärkt in die öffentliche Diskussion. Nach einem Transformationsprozess arbeiten in den neuen Bundesländern heute in allen Bereichen Genossenschaften erfolgreich. Rund 1100 Agrargenossenschaften bewirtschaften in Ostdeutschland 27 Prozent der landwirtschaftlichen Nutzfläche.

Die Neugründungsinitiativen der Verbände, die Reform des Genossenschaftsgesetzes 2006 und die jüngste Finanzmarktkrise haben einer alten Idee neuen Schwung gegeben. Über Jahrzehnte sank vor allem durch Konzentrationsprozesse die Zahl der Genossenschaften von rund 28.000 Anfang der 1950er Jahre in der Bundesrepublik auf unter 7.500 Ende 2008 in Gesamtdeutschland. Seither sorgt ein kräftiger Anstieg bei den Neugründungen (2009: 241, 2010: 289, 2011: ca. 370) wieder für eine Zunahme der Gesamtzahl der Genossenschaften.

Auch nach über 160 Jahren ist die Genossenschaftsidee ein wirksamer Selbsthilfansatz zur Lösung gesellschaftlicher Herausforderungen. Ein Potenzial, das bei weitem nicht ausgeschöpft ist und immer noch unterschätzt wird.

Dr. Holger Martens

Vorstand Historiker-Genossenschaft eG,  
Lehrbeauftragter an der Arbeitsstelle für Genossenschaftsgeschichte, Universität Hamburg

Kontakt:

Tel.: 040/64504335,

Mobil: 0172/1679296,

E-Mail: h.martens(at)historikergenossenschaft.de,

Homepage: www.historikergenossenschaft.de

***Mehr zum Genossenschaftsjahr 2012 im Internet unter [www.genossenschaften.de](http://www.genossenschaften.de)***

## Genossenschaftsanteile: Gut angelegtes Geld

Haben Sie schon einmal darüber nachgedacht Geld bei Ihrer Genossenschaft anzulegen?!

Eine Beteiligung mit sogenannten weiteren Anteilen - das sind Anteile, die über Ihre satzungsgemäßen Pflichtanteile hinausgehen - lohnt sich. Sie brauchen als Mitglied natürlich kein weiteres Eintrittsgeld zu zahlen und können sich mit insgesamt bis zu 30 Genossenschaftsanteilen beteiligen. Bei einem Anteilswert von 260,00 EUR entspricht dies einem Betrag in Höhe von 7.800,00 EUR, auf dem Sie jährlich eine stattliche Dividende von derzeit 4 % erhalten.

### **Wie kann ich mich mit weiteren Anteilen beteiligen?**

Rufen Sie uns einfach an und teilen Sie uns mit, mit wie viel weiteren Anteilen Sie sich beteiligen möchten. Wir werden Ihnen dann das entsprechende Formular in zweifacher Ausfertigung zusenden. Mit Ihrer Unterschrift zeichnen Sie die von Ihnen gewünschten Anteile und verpflichten sich, die sich daraus ergebenden Einzahlungen zu leisten.



© Michael Staudinger / pixelio.de

### **Wann kann ich Anteile zeichnen und zu welchem Zeitpunkt muss ich die Einzahlungen leisten?**

Zeichnen können Sie jederzeit. Als Einzahlungszeitpunkt empfehlen wir allerdings den Zeitraum von Mitte bis Ende Dezember. Damit minimieren Sie den Zinsverlust, denn die Dividende erhalten Sie nur pro Geschäftsjahr. Dies bedeutet dass Sie in der sogenannten juristischen Sekunde zwischen dem 31.12. altes Jahr und dem 01.01. neues Jahr mit Ihren weiteren Anteilen zugelassen sein müssen, um für das neue Jahr Dividendenberechtigt zu sein. (Anm.: Eine Zulassung erfolgt nur nach getätigter Einzahlung!)

Bei einer Einzahlung beispielsweise im Juni des Jahres würde Ihr Geld sechs Monate also keinen Ertrag erzielen.

### **Kann ich meine Anteile kündigen, ohne die Mitgliedschaft zu verlieren und wann erfolgt die Auszahlung?**

Bis auf Ihre satzungsgemäßen Pflichtanteile können Sie Ihre Anteile kündigen, ohne die Mitgliedschaft zu verlieren. Wir sprechen dann von einer sogenannten Teilkündigung. Die Kündigung der Anteile kann nur zum Jahresende vorgenommen werden und muss bis zum 30. September bei uns eingehen. Die Auszahlung des Guthabens erfolgt dann nach der Mitgliederversammlung (in der Regel Ende Juni) des nach der Kündigung folgenden Jahres, also frühestens ein Dreivierteljahr nach der Kündigung.

### **Sind meine Anteile vererbbar?**

Selbstverständlich! Sie können uns bereits heute schriftlich mitteilen, wer Ihre Anteile nach Ihrem Ableben erhalten soll.

Für ergänzende Fragen stehen wir Ihnen natürlich unter den bekannten Kontaktmöglichkeiten zur Verfügung.

## **Geburtstage aktiver Mitglieder\***

### **Vollendung des 90. Lebensjahres**

**Heinz Lohse** (März 2011)

**Lucia Wistuba** (Mai 2011)

**Rudolf Warncke** (November 2011)

### **Vollendung des 80. Lebensjahres**

**Edith Pluhm** (August 2011)

**Heinrich Rogowski** (September 2011)

## **50-jährige Mitgliedschaften aktiver Mitglieder\***

**Rudi Schmidt** Beitrittsdatum: 18.07.1961

**Dietmar Burghardt** Beitrittsdatum: 18.07.1961

**Wir gratulieren allen Jubilaren auf diesem Wege noch einmal recht herzlich!**

\* Mitglieder, die gleichzeitig Nutzer einer Genossenschaftswohnung sind



# Zukunft eG

**EIN GEWINN  
FÜR ALLE**  
Die Genossenschaften

Die Wohnungs-  
genossenschaften **eG**





BERICHT ÜBER  
DAS  
GESCHÄFTSJAHR  
**2011**



*Mehr als mieten*

**EIGENHEIM**

Wohnungsgenossenschaft eG

**Wir gedenken unserer im Jahre 2011  
verstorbenen Mitglieder**

Klaus-Dieter Kura

Jürgen Huhn

Dierk Kraas

Brigitte Kaminski

Gretchen Bork

Käthe Albrecht

Werner Pein

# **I. Organe**

## **Aufsichtsrat**

Michael Zacher (Vorsitzender)

Ayse Özdemir (stellv. Vorsitzende)

Katharina Puls

Dieter Fischbeck

Manfred Nagel

## **Vorstand**

Gerhard Dehn

Jörg Mach

Jörn Press

Stand 31.12.2011

## Mitgliederversammlung 2011

Die Mitgliederversammlung für das Geschäftsjahr 2010 wurde am 24. Juni 2011 durchgeführt.

In der oben genannten Sitzung wurde der Jahresabschluss 2010 (Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung sowie die Verwendung des Bilanzgewinns) verabschiedet. Außerdem unterlagen der Kenntnisnahme und Beratung der Lagebericht des Vorstandes, der Bericht des Aufsichtsrates sowie der Bericht über die gesetzliche Prüfung (Jahresabschluss 2009).

Vorstand und Aufsichtsrat wurde Entlastung erteilt.

Des Weiteren informierte der Vorstand die Mitgliederversammlung über

- die Einstellung des neuen Mitarbeiters im Bereich der Haustechnik ab 01.04.2011,
- den Beginn der Prüfung gemäß § 53 Genossenschaftsgesetz am 27.06.2011 (Anm.: Das zusammengefasste Prüfungsergebnis ist unter II. auf Seite 21 abgedruckt),
- den Einbau der nächsten Heizungsunterstation im Beksberg 4,
- die Verlängerung der Frist für die Überprüfung der Abwasserleitungen bis 2025,
- die notwendige Dachsanierung am Gebäude Rudolf-Breitscheid-Str. 7c,
- den vorgeschriebenen Einbau von Wohnungswasserzählern bis 2020,
- die Änderung der Trinkwasserverordnung ab 01.01.2011 und die damit verbundene Überprüfung der Warmwasserversorgung sowie
- die Erneuerung der Elektro-Hausanschlüsse in der Feldstr. 103-125.

Bestätigt durch das positive Bilanzergebnis in 2010 sollte die bisherige Geschäftspolitik fortgesetzt werden. Hierfür bildete der vom Vorstand erarbeitete Finanz- und Wirtschaftsplan den Rahmen.

Frau Ayse Özdemir wurde für weitere drei Jahre in den Aufsichtsrat gewählt.

Herr Dieter Fischbeck wurde, anstelle des verstorbenen Jürgen Huhn für die Restdauer des Mandats von einem Jahr, in den Aufsichtsrat gewählt.

Herr Michael Zacher wurde für weitere drei Jahre in den Aufsichtsrat gewählt.

## II. Prüfung gemäß § 53 Genossenschaftsgesetz (GenG)

Die gesetzlich vorgeschriebene Prüfung unserer Genossenschaft durch den Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. Hamburg, Mecklenburg-Vorpommern, Schleswig-Holstein für das Geschäftsjahr 2010 hat in der Zeit vom 27.06.2011 bis 11.07.2011 (mit Unterbrechungen) stattgefunden.

Die Prüfung wurde nach § 53 Abs. 1 GenG durchgeführt. Danach sind die wirtschaftlichen Verhältnisse der Genossenschaft und die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung zu prüfen. Auftragsgemäß wurde in die Prüfung der Jahresabschluss zum 31.12.2010, die Buchführung und der Lagebericht einbezogen.

Den Mitgliedern des Aufsichtsrates und Vorstandes wurde der schriftliche Prüfungsbericht im Umlaufverfahren zur Kenntnisnahme zur Verfügung gestellt und in der gemeinsamen Sitzung am 12.12.2011 eingehend beraten und gewürdigt.

Das zusammengefasste Prüfungsergebnis lautet wie folgt:

Das Ergebnis der gesetzlichen Prüfung nach § 53 Abs. 1 GenG sowie der auftragsgemäß um die Prüfung des Jahresabschlusses unter Einbeziehung der Buchführung und des Lageberichts erweiterten Prüfung fassen wir wie folgt zusammen:

### **Grundsätzliche Feststellungen**

Gegenstand des Unternehmens ist insbesondere die Bewirtschaftung seiner 459 Wohneinheiten. Dieser Gegenstand des Unternehmens entspricht dem satzungsgemäßen Auftrag der Genossenschaft.

Im Rahmen der Prüfung ergaben sich keine Hinweise darauf, dass die Einrichtungen der Genossenschaft nicht dem Fördergedanken gemäß § 1 GenG entsprechen.

### **Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse unter Einbeziehung von Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht der Genossenschaft.**

Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsgemäßer Buchführung sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2010 und der Lagebericht entsprechen den gesetzlichen Anforderungen.

Die Vermögens- und die Finanzlage der Genossenschaft sind geordnet.

Die Zahlungsfähigkeit war im Prüfungszeitraum gegeben. Auch aus der Fortschreibung der Geschäftsentwicklung ergibt sich eine ausreichende Liquidität.

Die Ertragslage wird wesentlich beeinflusst vom Ergebnis der Hausbewirtschaftung.

### **Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung**

Unsere Prüfungshandlungen haben ergeben, dass Vorstand und Aufsichtsrat ihren gesetzlichen und satzungsgemäßen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen sind.

Die Mitgliederliste enthält die nach § 30 GenG erforderlichen Angaben.

Hamburg, den 11.07.2011

**Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.**  
Hamburg - Mecklenburg-Vorpommern - Schleswig-Holstein  
stellv. Direktor für den Prüfungsdienst

gez. Seligmann  
Wirtschaftsprüfer

#### **Impressum**

**Herausgeber:**  
EIGENHEIM Wohnungsgenossenschaft eG  
Rudolf-Breitscheid-Straße 14a, 22880 Wedel

**Redaktion:**  
Gerhard Dehn  
Jörn Press

**Druck:**  
KAEMMERER  
Wedel

### **III. Mitarbeiter**

Neben einem hauptamtlichen und zwei nebenamtlichen Vorstandsmitgliedern, waren am 31.12.2011 im Unternehmen beschäftigt:

1. Zwei Angestellte, die halbtags mit 20 Wochenstunden bzw. 25 Wochenstunden teilzeitbeschäftigt sind.
2. Ein Hausmeister hauptamtlich.
3. Eine Raumpflegerin, die mit 10 Wochenstunden teilzeitbeschäftigt ist.
4. 1 Aushilfe

Den Vergütungen der genannten Mitarbeiter liegen nur in einem Fall die tariflichen Bestimmungen der Wohnungswirtschaft zugrunde.

Die Abwicklung des Rechnungswesens wurde hausintern mit Hilfe einer eigenen EDV-Anlage durchgeführt. Die Lohn- u. Gehaltsabrechnung wurde von der Firma Personalabrechnung Schober e. K. abgewickelt.

Neben der Durchführung der gesetzlichen Prüfung war uns der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. Hamburg - Mecklenburg-Vorpommern - Schleswig-Holstein bei der Beantwortung fachlicher Fragen behilflich.

Für die gute Zusammenarbeit und Unterstützung sagen wir unseren besten Dank.

**IV.**

**Lagebericht**

**für das**

**Geschäftsjahr 2011**

**der**

**EIGENHEIM**

**Wohnungsgenossenschaft eG**  
Rudolf-Breitscheid-Straße 14a  
22880 Wedel

**I. Geschäft und Rahmenbedingungen**

1. Objektbestand

Zum 31.12.2011 ergibt sich folgender Bestand:

a) Wohnungen

459 Wohnungen in 79 Mehrfamilienhäusern. Die gesamte Wohnfläche beträgt 23.187,83 m<sup>2</sup>.

b) Gewerbliche Objekte

- 1 Büro (eigengenutzt) mit 43,57 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- 1 Heizhaus
- 2 Heizräume
- 3 Gerätehäuser
- 2 Geräteräume + Hausmeisterwerkstatt
- 75 Garagen
- 143 Einstellplätze

Es besitzen 22 Wohnungen des Bestandes die Eigenschaft „öffentlich gefördert“.

2. Vermietung / Mieten

Wie bereits in den Vorjahren konnten wir unseren Wohnungsbestand vollständig vermieten. Wohnungsleerstände und damit verbundene Erlösschmälerungen waren wie schon in den vergangenen Jahren modernisierungs- bzw. renovierungsbedingt. Die daneben ver-



zeichneten Ertragsausfälle waren durch vereinzelt fehlende Anschlussvermietung begründet.

Die Fluktuationsrate ist gestiegen und erreichte Ende 2011 eine Quote von 10,46 % (2010: 9,37 %). Damit haben sich die Vertragsbeendigungen auf 48 erhöht (2010: 43), bei fünf Wohnungswechseln innerhalb des eigenen Bestandes (2010: 11). Eine Vorhersage für die Fluktuation der nächsten Jahre ist nach wie vor schwierig. Wir gehen jedoch wie bisher davon aus, dass wir unseren Wohnungsbestand weiterhin vermieten können.

Die Sollmieten für Wohnungen betragen im Jahre 2011 1.402.986,85 €, das sind 48.963,23 € mehr als im Vorjahr. Die Erhöhung ergibt sich im Wesentlichen durch die Vollauswirkung der Mieterhöhungen aus dem Vorjahr, Mieterhöhungen durch Modernisierungen sowie Neuvermietungen.

Die durchschnittlich erhobene monatliche Netto-Kaltmiete betrug 5,01 € (2010: 4,83 €) je m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Vor dem Hintergrund des angespannten Wedeler Wohnungsmarktes, im von uns bedienten preisgünstigen Bereich, ist die Vermietungssituation innerhalb der Genossenschaft unverändert gut. Die laufende Anpassung unseres Bestandes an die Bedürfnisse unserer Klientel und die fairen, zumeist günstigen Mieten sind auch weiterhin ausschlaggebend für eine stabile Wettbewerbsfähigkeit unserer Genossenschaft.

### 3. Modernisierung / Instandhaltung

Im Jahre 2011 wurden in der Rudolf-Breitscheid-Straße sieben und in der Tondernstraße zwei Wohnungen modernisiert. Die Kosten für diese Maßnahmen lagen zwischen 8.000,- und 39.300,- €.

In der Feldstraße wurden im Geschäftsjahr vier Wohnungen und im Beksberg drei Wohnungen modernisiert. Die Kosten hierfür lagen zwischen 9.200,- und 33.300,- € je Wohnung.

Im Zuge der Sanierung der Heizungsanlage Feldstraße/Beksberg wurde im Beksberg 4 eine Heizungsunterstation inklusive Warmwasserversorgung eingerichtet. Die Kosten hierfür beliefen sich auf rund 42.000,- €.

In den Gebäuden Feldstr. 103-107, Feldstr. 109-113, Feldstr. 115-119 sowie Feldstr. 121-125 wurden die Elektro-Hausanschlüsse erneuert. Die Kosten für diese Maßnahme betragen rund 37.000,- €.

Am Gebäude Rudolf-Breitscheid-Straße 7c musste ein schadhafter Teil des Flachdaches inklusive Wärmedämmung erneuert werden. Die Kosten dieser Maßnahme beliefen sich auf rund 27.000,- €.

Im Galgenberg 80 wurde die integrierte Klingel- und Briefkastenanlage für rund 1.700 € erneuert.

Die Genossenschaft hat 2011 für die Instandhaltung rund 635.900,- € an Fremdkosten investiert (inkl. Versicherungsschäden von rund 2.700,- €).

Einzelmodernisierungen von Wohnungen und Instandhaltungen werden weiterhin einen hohen Stellenwert einnehmen. Energetische Maßnahmen werden zukünftig nur noch im sogenannten geringinvestiven Bereich und im Rahmen von Einzelmodernisierungsmaßnahmen durchgeführt werden.

Die Instandhaltung erfordert wie bisher erhebliche Mittel unserer Genossenschaft.

## II. Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2011 erzielte Jahresfehlbetrag setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2011 €	2010 €	Veränderung €
Hausbewirtschaftung	-133.468,86	55.927,65	-189.396,51
Sonstiger Geschäftsbetrieb	122.180,91	-50.068,03	172.248,94
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,98	-2,61	3,59
Jahresüberschuss (+)/ Jahresfehlbetrag (-)	<u>-11.286,97</u>	<u>5.857,01</u>	<u>-17.143,98</u>

Das negative Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung ist hauptsächlich durch die hohen Instandhaltungsaufwendungen bestimmt, denen die Mieterträge entgegenstehen.

Das positive Ergebnis im sonstigen Geschäftsbetrieb wurde im Wesentlichen durch Tilgungszuschüsse bestimmt. Dem gegenüber stehen die Verwaltungskosten der Mitgliederbetreuung.

Nach Berücksichtigung des Gewinnvortrages aus 2010 in Höhe von	1.752,28 €
und der Entnahme aus den anderen Ergebnismrücklagen in Höhe von	35.000,00 €
ergibt sich ein Bilanzgewinn von	25.465,31 €

Der Vorstand empfiehlt, den ausgewiesenen Bilanzgewinn wie folgt zu verteilen:

1. Ausschüttung Dividende 4,00 % auf 624.000,00 €	24.960,00 €
2. Vortrag auf neue Rechnung	505,31 €

### III. Finanzlage

	2011 €	2010 €
<b>I. laufende Geschäftstätigkeit</b>		
<b>Cashflow nach DVFA/SG <sup>1)</sup></b>	342.069,51	327.288,54
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	183.336,60	294.144,87
planmäßige Tilgung	-194.187,08	-153.052,16
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Tilgung</b>	<b>-10.850,48</b>	<b>141.092,71</b>
<b>II. Investitionsbereich</b>		
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-8.386,78</b>	<b>-1.794.200,55</b>
<b>III. Finanzierungsbereich</b>		
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>115.824,80</b>	<b>1.638.661,34</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes</b>	<b>96.587,54</b>	<b>-14.446,50</b>
<b>IV. Finanzmittelfonds</b>		
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	96.587,54	-14.446,50
Finanzmittelbestand am 31.12.2010 / 2009	-45.979,28	-31.532,78
<b>Finanzmittelbestand am 31.12.2011 / 2010</b>	<b>50.608,26</b>	<b>-45.979,28</b>

1) Deutsche Vereinigung für Finanzanalyse & Asset Management / Schmalenbach-Gesellschaft

Wie die Kapitalflussrechnung zeigt, war der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit weder ausreichend, um die planmäßigen Tilgungen noch den Investitionsbereich zu decken. Dies konnte jedoch durch den Cashflow aus Finanzierungstätigkeit (im Wesentlichen der Aufnahme von Darlehen und der Zunahme des Geschäftsguthabens) mehr als ausgeglichen werden, so dass es zu einer Erhöhung des Finanzmittelbestandes kam.

Unter Einbeziehung von kurzfristigen Forderungen u.a. (T€ 834,6) und kurzfristigen Verbindlichkeiten (T€ 858,5) ergibt sich zum 31.12.2011 ein stichtagsbedingter Liquiditätsbedarf von T€ 23,9.

Insgesamt ist dennoch festzustellen, dass die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft im gesamten Geschäftsjahr 2011 gegeben war und auch zukünftig gegeben sein wird.

## IV. Vermögenslage

Bei gruppenweiser Zusammenfassung der Bilanzposten ergibt sich folgendes Bild der Vermögens- und Kapitalstruktur:

	31.12.2011		31.12.2010		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Anlagevermögen	9.096,96	91,4	9.438,85	92,6	- 341,89
Umlaufvermögen	859,25	8,6	749,81	7,4	109,44
Bilanzsumme	<u>9.956,21</u>	<u>100,0</u>	<u>10.188,66</u>	<u>100,0</u>	<u>- 232,45</u>
Eigenkapital	2.330,42	23,4	2.323,38	22,8	7,04
Langfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen	6.767,26	68,0	6.863,94	67,4	- 96,68
Kurzfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen	858,53	8,6	1.001,34	9,8	- 142,81
Bilanzsumme	<u>9.956,21</u>	<u>100,0</u>	<u>10.188,66</u>	<u>100,0</u>	<u>- 232,45</u>

Das Anlagevermögen war am 31.12.2011 zu 25,6 % durch Eigenkapital und im Übrigen durch langfristiges Fremdkapital sowie kurzfristige Verbindlichkeiten gedeckt. Der Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital erhöhte sich von 22,8 % auf 23,4 %.

Die Veränderung des Anlagevermögens resultiert aus nachträglichen Herstellungskosten vermindert um planmäßige Abschreibungen.

Das Umlaufvermögen beinhaltet im Wesentlichen noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten (T€ 643,1), sowie ein Bausparguthaben (T€ 103,2).

Das Eigenkapital veränderte sich betragsmäßig wie folgt:

	<u>€</u>
Jahresfehlbetrag 2011	-11.286,97
Dividende 2010	-23.275,20
Veränderung der Geschäftsguthaben	<u>41.600,00</u>
	<u><u>7.037,83</u></u>

Die planmäßigen Tilgungen sowie ein Tilgungszuschuss für Objektfinanzierungsmittel, denen die Neuaufnahme von Objektfinanzierungsmittel entgegensteht, verringern die langfristigen Verbindlichkeiten.

Insgesamt ist die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage als geordnet zu bezeichnen.

## **V. Nachtragsbericht**

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

## **VI. Risikobericht**

Vom Vorstand werden nach wie vor alle Indikatoren regelmäßig beobachtet, die zu einer Schwächung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage führen könnten oder den Fortbestand der Genossenschaft gefährden würden. Bestandgefährdende Risiken werden derzeit nicht gesehen.

## **VII. Prognosebericht**

Auf Grundlage unserer Planungen rechnen wir auch in den nächsten zwei Jahren mit positiven Ergebnissen. Die erwarteten Überschüsse aus der Hausbewirtschaftung sollen weiterhin zur Durchführung von Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen eingesetzt werden.

Mit Leerständen auf Grund von sinkender Nachfrage ist auch in den nächsten zwei Jahren nicht zu rechnen. Durch die verhältnismäßig günstigen Mieten und dem guten Zu-

stand unserer Wohnungen wird die Genossenschaft nach wie vor kaum Vermietungsprobleme aufweisen.

Da auch weiterhin kurz- und mittelfristig keine Großprojekte geplant sind, können wir uns im Finanzierungsbereich auf die Tilgung des Fremdkapitals, bei gleichzeitiger Stärkung des Eigenkapitals, sowie auf Maßnahmen zur Verringerung des Zinsrisikos konzentrieren. Gleichzeitig werden wir weiter geeignete Maßnahmen ergreifen um unsere Liquidität zu verbessern.

Die politischen Rahmenbedingungen, und dazu zählt ausdrücklich auch die Verlässlichkeit politischer Entscheidungen, werden einen wesentlichen Anteil an unseren zukünftigen Investitionsentscheidungen und -möglichkeiten haben.

Wedel, den 30. April 2012

Der Vorstand

gez. Dehn    gez. Mach    gez. Press

**V.**  
**Jahresabschluss**  
  
für das  
**Geschäftsjahr 2011**

- 1. Bilanz**
- 2. Gewinn- und Verlustrechnung**
- 3. Anhang**

**der**  
  
**EIGENHEIM**  
**Wohnungsgenossenschaft eG**

Aktivseite	Bilanz zum 31. Dezember 2011		
	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände.....</b>		305,83	530,74
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten.....	9.094.897,66		9.434.280,09
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung.....	1.755,46		4.037,82
3. Anlagen im Bau.....	0,00		0,00
4. Bauvorbereitungskosten und geleistete Anzahlungen.....	0,00	9.096.653,12	0,00
<b>Anlagevermögen insgesamt.....</b>		<b>9.096.958,95</b>	<b>9.438.848,65</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Andere Vorräte</b>			
1. Unfertige Leistungen.....	643.113,16		602.180,82
2. Andere Vorräte.....	491,31	643.604,47	597,63
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung.....	15.036,80		16.504,36
2. Forderungen aus anderen Lieferungen u. Leistungen.....	0,00		0,00
3. Sonstige Vermögensgegenstände.....	71.837,07	86.873,87	31.408,64
<b>III. Wertpapiere</b>			
1. Sonstige Wertpapiere.....		0,00	70.000,00
<b>IV. Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten.....	8,97		85,12
2. Bausparguthaben	103.166,35	103.175,32	1.297,00
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
1. Geldbeschaffungskosten.....	24.640,00		27.720,00
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten.....	953,96	25.593,96	20,46
<b>Bilanzsumme.....</b>		<b>9.956.206,57</b>	<b>10.188.662,68</b>



	Geschäftsjahr		Passivseite
	€	€	Vorjahr €
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder.....	32.500,00		31.460,00
2. der verbleibenden Mitglieder.....	666.640,00		626.080,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	2.600,00	701.740,00	2.600,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 0,00 € (Vorjahr: 1.560,00 €)			
<b>II. Ergebnismrücklagen</b>			
1. Gesetzliche Rücklage.....	697.479,81		697.479,81
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 0,00 € (Vorjahr: 600,00 €)			
2. Andere Ergebnismrücklagen.....	905.732,23	1.603.212,04	940.732,23
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 0,00 € (Vorjahr: 0,00 €)			
für das Geschäftsjahr entnommen: 35.000,00 € (Vorjahr: 12.400,00 €)			
<b>III. Bilanzgewinn</b>			
1. Gewinnvortrag.....	1.752,28		7.370,47
2. Jahresüberschuss (+) / Jahresfehlbetrag (-) .....	-11.286,97		5.857,01
3. Einstellung (+) / Entnahme (-) in / aus Ergebnismrücklagen.....	-35.000,00	25.465,31	-11.800,00
<b>Eigenkapital insgesamt.....</b>		<b>2.330.417,35</b>	<b>2.323.379,52</b>
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Rückstellungen für Bauinstandhaltung.....	0,00		0,00
2. Sonstige Rückstellungen.....	51.089,04	51.089,04	112.506,35
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kredit- instituten.....	6.583.486,66		6.646.838,70
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern.....	236.466,67		264.598,21
3. Erhaltene Anzahlungen.....	620.717,83		602.180,82
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung.....	2.183,95		6.081,51
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.....	123.483,52		225.843,09
6. Sonstige Verbindlichkeiten.....	4.759,11	7.571.097,74	5.160,57
davon Steuern: 1.387,86 € (Vorjahr: 1.316,15 €)			
davon im Rahmen der soz. Sicherheit: 0,00 € (Vorjahr: 209,12 €)			
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		3.602,44	2.073,91
<b>Bilanzsumme.....</b>		<b>9.956.206,57</b>	<b>10.188.662,68</b>

**Gewinn- und Verlustrechnung**  
für die Zeit vom 1.1.2011 bis 31.12.2011

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung.....	1.975.430,03		1.927.805,29
b) Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen.....	2.969,37	1.978.399,40	2.976,59
2. Erhöhung (+) / Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen.....		40.932,34	-25.416,07
3. Sonstige betriebliche Erträge.....		164.975,47	19.097,92
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung.....	1.297.515,71		1.063.961,58
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen.....	522,20	1.298.037,91	514,66
<b>5. Rohergebnis</b>		886.269,30	859.987,49
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter.....	161.835,67		142.680,75
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung.....	35.840,46	197.676,13	32.366,10
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen.....		350.276,48	321.431,53
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen.....		72.818,37	86.121,44
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge.....		1.865,26	4.015,54
10. Abschreibungen auf Wertpapiere des Umlaufvermögens.....	0,00		0,00
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen.....	236.923,54	236.923,54	234.251,49
<b>12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit.....</b>		30.440,04	47.151,72
13. Steuern vom Einkommen und Ertrag.....		-0,98	2,61
14. Sonstige Steuern.....		41.727,99	41.292,10
<b>15. Jahresüberschuss (+) / Jahresfehlbetrag (-) .....</b>		-11.286,97	5.857,01
16. Gewinnvortrag.....		1.752,28	7.370,47
17. Zuführung (+) / Entnahme (-) zu / aus den Ergebnismrücklagen.....		-35.000,00	-11.800,00
<b>18. Bilanzgewinn.....</b>		25.465,31	25.027,48

## Anhang

### A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31.12.2011 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 25.05.2009 (FormblattVO) beachtet.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde entsprechend dem § 275 Abs. 2 HGB wiederum nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Der Ausweis des Abgeltungsbetrages zur Ablösung des steuerfreien Eigenkapitals (EK02) ist nicht erfolgt, da ein Antrag auf Fortgeltung des bisherigen Rechts am 28.04.2008 gestellt worden ist.

### B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Regelungen des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) wurden im Jahr 2010 erstmals verbindlich vollumfänglich angewendet. Eine Anpassung von Vorjahresbeträgen in der Bilanz und in der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte nicht.

**Immaterielle Vermögensgegenstände** wurden nur insoweit zu - um planmäßige Abschreibungen geminderte - Anschaffungskosten aktiviert, als sie entgeltlich erworben wurden. Dabei wurde eine Nutzungsdauer von 3 - 5 Jahren zugrunde gelegt.

Das **Sachanlagevermögen** ist unter Berücksichtigung planmäßiger linearer Abschreibungen zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt. Verwaltungskosten wurden nicht in die Herstellungskosten des Jahres 2011 einbezogen. Fremdkapitalzinsen wurden nicht aktiviert.

Bei Wohnbauten, die bis 1954 fertiggestellt wurden, liegt eine Nutzungsdauer von 60 Jahren zugrunde, bei den übrigen Verwaltungseinheiten beträgt die voraussichtliche Nutzungsdauer 80 Jahre. Bei einer Verwaltungseinheit aus dem Jahre 1939 erhöhte sich 1996 die Gesamtnutzungsdauer aufgrund nachträglicher Herstellungskosten bei einzelnen Gebäudeabschnitten auf 82 Jahre. Bei einer Verwaltungseinheit aus dem Jahre 1951 wurde bei vier Gebäuden aufgrund nachträglicher Herstellungskosten die Nutzungsdauer um 35 Jahre verlängert. Garagenbauten und Kraftfahrzeugabstellplätze wurden in 20 Jahren und ab 1992 fertiggestellte Kraftfahrzeugabstellplätze und Außenanlagen in 10 bzw. 15 Jahren abgeschrieben. Für die Betriebs- und Geschäftsausstattung wurde von einer Nutzungsdauer von 3 bis 5 Jahren ausgegangen.

Geringwertige Vermögensgegenstände mit Anschaffungskosten bis 150,- € wurden im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben. Im Einzelfall wurde ab Anschaffungskosten von 150,- € für das jeweilige Anschaffungsjahr ein Sammelposten gebildet, dessen Betrag in fünf Jahren abgeschrieben wurde.

Beim **Umlaufvermögen** wurden die unfertigen Leistungen und die Vorräte zu Anschaffungskosten bewertet. Das Niederwertprinzip wurde beachtet.

Unter den **Aktiven Rechnungsabgrenzungsposten** ausgewiesene Unterschiedsbeträge zwischen Auszahlungs- und Erfüllungsbetrag einer Verbindlichkeit werden nach den Zinsbindungsfristen für die entsprechenden Darlehen abgeschrieben.

Die **Sonstigen Rückstellungen** beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des künftigen Erfüllungsbetrages.

### C. Erläuterungen zur Bilanz

Die Zusammensetzung und Entwicklung des **Anlagevermögens** ergibt sich aus dem folgenden Anlagegitter:

	Anschaffungs-/ Herstellings- kosten €	Zugänge		Abgänge		Umbuchungen (+/-) €	Zuschreibungen €	Abschreibungen (kumulierte) €	Buchwert am 31.12.2011 €	Abschreibung des Geschäftsjahres €
		des Geschäftsjahres								
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	15.571,37	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	15.265,54	305,83	224,91
<b>Sachanlagen</b>										
36 Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten.....	15.996.943,99	6.076,27	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.908.122,60	9.094.897,66	345.458,70
Betriebs- und Geschäftsausstattung.....	23.233,08	2.310,51	2.310,51	0,00	0,00	0,00	0,00	21.477,62	1.755,46	4.592,87
Anlagen im Bau.....	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bauvorbereitungskosten und geleistete Anzahlungen.....	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	16.020.177,07	8.386,78	2.310,51	0,00	0,00	0,00	0,00	6.929.600,22	9.096.653,12	350.051,57
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	16.035.748,44	8.386,78	2.310,51	0,00	0,00	0,00	0,00	6.944.865,76	9.096.958,95	350.276,48

Die unter dem **Umlaufvermögen** ausgewiesenen unfertigen Leistungen beinhalten ausschließlich noch abzurechnende Heiz- und Betriebskosten.

Forderungen mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr bestanden - wie im Vorjahr - nicht.

Die **Sonstigen Vermögensgegenstände** enthalten keine Posten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Die **Rücklagen** haben sich wie folgt entwickelt:

Ergebnisrücklagen	Bestand am Ende am Ende des VJ €	Einstellung im GJ €	Entnahme für das GJ €	Bestand am Ende des GJ €
a) gesetzliche Rücklage.....	697.479,81	0,00	0,00	697.479,81
b) andere Ergebnisrücklagen.....	940.732,23	0,00	35.000,00	905.732,23

In den **Sonstigen Rückstellungen** sind folgende Rückstellungen mit nicht unerheblichen Umfang enthalten:

- a) Rückstellung für Hausbewirtschaftung (€ 22.463,04)
- b) Rückstellung für Prüfungskosten (€ 7.500,00)
- c) Rückstellung für eigene Abschlusskosten (€ 8.600,00)

Die Fristigkeiten der **Verbindlichkeiten** ergibt sich aus dem folgenden Verbindlichkeitspiegel, aus dem sich auch die Art und Form der Sicherheiten ergeben.

Verbindlichkeiten	insgesamt €	Davon				Art der Sicherung *
		Restlaufzeit			gesichert €	
		bis zu 1 Jahr €	wischen 1 und 5 Jahr €	über 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten.....	6.583.486,66	253.063,88	768.902,35	5.561.520,43	6.530.792,44	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern.....	236.466,67	20.828,65	74.764,83	140.873,19	236.466,67	GPR
Erhaltene Anzahlungen.....	602.180,82	620.717,83				
Verbindlichkeiten aus Vermietung.....	6.081,51	2.183,95				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.....	225.843,09	123.483,52				
Sonstige Verbindlichkeiten.....	5.160,57	4.759,11				
Gesamtbetrag.....	7.659.219,32	1.025.036,94	843.667,18	5.702.393,62	6.767.259,11	GPR

\* GPR = Grundpfandrecht

Verbindlichkeiten, die erst nach dem Bilanzstichtag rechtlich entstehen, bestehen - wie im Vorjahr - nicht.

#### D. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die **Umsatzerlöse** enthalten neben den Mieterträgen € 584.098,64 abgerechnete Nebenkosten.

Unter den **Sonstigen betrieblichen Erträgen** sind Tilgungszuschüsse in Höhe von € 125.400,00 enthalten. Davon hätten € 22.900,00 bereits im vorangegangenen Geschäftsjahr als Ertrag gezeigt werden müssen.

Die **Aufwendungen für Hausbewirtschaftung** enthalten auch € 635.922,78 Instandhaltungsaufwendungen.

**E. Sonstige Angaben**Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten **Arbeitnehmer** betrug:

	Voll- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter.....	-	2
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte, Reinigungspersonal, etc.....	1	1
Aushilfen.....	-	1

**Mitgliederbewegung**

Anfang 2011.....	656
Zugang 2011.....	48
Abgang 2011 (inkl. Tote früherer Jahre).....	41
Ende 2011.....	663
Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um .....€	40.560,00

Name und Anschrift des zuständigen **Prüfungsverbandes**:

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.  
Hamburg - Mecklenburg-Vorpommern - Schleswig-Holstein  
Tangstedter Landstraße 83, 22415 Hamburg

Mitglieder des **Vorstandes** (Vor- und Zuname):

Gerhard Dehn	Architekt	nebenamtlich
Jörg Mach		hauptamtlich
Jörn Press	Techn. Angestellter	nebenamtlich

Mitglieder des **Aufsichtsrates** (Vor- und Zuname):

Michael Zacher		Sparkassen-Kfm.	Vorsitzender
Jürgen Huhn	(bis 13.01.11)	selbständig	
Dieter Fischbeck	(ab 24.06.11)	Steuerfachangestellter	
Manfred Nagel		Techn. Angestellter	
Ayse Özdemir		Kfm. Angestellte	
Katharina Puls		Kfm. Angestellte	

Wedel, den 30.04.2012

(Der Vorstand)

gez. Dehn

gez. Mach

gez. Press

## VI. Bericht des Aufsichtsrates

Die gesetzlichen und satzungsgemäßen Rechte und Pflichten des Aufsichtsrates wurden durch dessen Mitglieder stets wahrgenommen. Der Aufsichtsrat konnte feststellen, dass die Geschäftsbesorgung vom Vorstand ordnungsgemäß und gewissenhaft geführt wurde.

Der Aufsichtsrat und seine Ausschüsse sind während des Berichtszeitraumes über die wirtschaftliche Lage und den Geschäftsverlauf der Genossenschaft vom Vorstand lückenlos unterrichtet worden.

Wirtschaftliche Grundsatzfragen wurden in gemeinsamen Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand erörtert und beraten.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss zum 31.12.2011 und den Lagebericht geprüft. In der gemeinsamen Sitzung am 30.04.2012 wurde dieser Jahresabschluss gebilligt und gegen den Lagebericht für das vergangene Jahr wurden keine Einwände erhoben. Der Aufsichtsrat schließt sich der Empfehlung des Vorstands zur Verwendung des Bilanzgewinns, der den gesetzlichen und satzungsgemäßen Bestimmungen entspricht, an.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung, den Jahresabschluss und den Lagebericht für das Jahr 2011 sowie den Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns zu beschließen und dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2011 Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und seinen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für das erfolgreiche Geschäftsjahr.

Zum Abschluss noch eine Bitte an die Mitglieder der Genossenschaft im Hinblick auf die Kommunikation untereinander.

Wann immer es sich einrichten lässt, nimmt ein Mitglied des Aufsichtsrates an den Vorstandssprechstunden oder auch mal an einer der monatlich stattfindenden Begehungen teil. Dabei wurde festgestellt, dass einige Beschwerden über Verstöße gegen die Hausordnung dem Vorstand gegenüber mitgeteilt, jedoch nicht im Vorwege mit dem sich falsch verhaltenden Mitmieter der Hausgemeinschaft besprochen wurden. Hier wäre es wünschenswert, wenn man sich erst an den Vorstand wendet, wenn ein sachliches Gespräch nicht den gewünschten Erfolg erzielt.

Wedel, den 30.04.2012

Der Aufsichtsrat

gez. Zacher  
(Vorsitzender)

DIE WOHNUNGSBAU  
GENOSSENSCHAFTEN



DEUTSCHLAND

INTERNATIONALES JAHR  
DER GENOSSENSCHAFTEN 2012

Wir bauen  
eine bessere Welt!