


2010

Geschäftsbericht **2010**



Hier sind wir zu Hause!



Inhalt

Wohngebiet „Dornaer Höhe“

Lagebericht 2010	3
Umsatz und Nachfrage	4
Investitionen	5
Personal	6
Vermögenslage	7
Finanzlage	8
Ertragslage	9
Beteiligungen	10
Nachtragsbericht	10
Bilanz zum 31.12.2010	
Aktivseite	12
Passivseite	13
Gewinn- und Verlustrechnung	14
Anhang zum Jahresabschluss 2010	15
Anlagenspiegel 2010	18
Verbindlichkeitspiegel 2010	20
Forderungsspiegel 2010	21
Rücklagenspiegel 2010	21
Bericht des Aufsichtsrates 2010	22
Prüfung der Genossenschaft	23
Kennzahlen zum Geschäftsjahr 2010 im Vergleich zu den Vorjahren	
Bilanz	24
Gewinn- und Verlustrechnung	25
Kennzahlen zum Lagebericht	26
Durchschnittliche Ertragsmiete	27



Neubau – Wohnpark „Berliner Straße“



Lagebericht 2010

Bestand Im genossenschaftlichen Vermögen werden zum 31.12.2010 folgende Bestände ausgewiesen:

	2010	2009
WE	3.662	3.625
Wohnfläche (m ²)	214.229,68	212.620,91
GE	30	31
Gewerbefläche (m ²)	2.956,85	2.956,85
Garagen	54	51
Stellplätze	1.211	1.191

In den Gewerbeeinheiten ist die Geschäftsstelle mit 613,30 m² enthalten.

Daneben verwaltet die Genossenschaft für einen privaten Investor 255 WE und 8 GE sowie für einen weiteren Investor 15 WE und 10 GE.

Grund und Boden Vermögensseitig weist die Genossenschaft zum Bilanzstichtag 333.745,31 m² eigenen Grund und Boden mit einem Wert von 14.037,2 T€ (Vorjahr : 331.198,31 m², 13.970,5 T€) aus.

Mitglieder Die Entwicklung der Genossenschaftsmitglieder vollzog sich anzahlmäßig im Berichtsjahr wie folgt:

	2010	2009	2008
Bestand 01.01.	3.482	3.443	3.400
Zugang	258	222	286
Abgang	223	183	243
Bestand 31.12.	3.517	3.482	3.443

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder wurden zum Stichtag mit 4.718,6 T€ (Vj. 4.718,5 T€) ausgewiesen.



Komplettsanierung in der Pskower Straße 28 – 32

Umsatz und Nachfrage

Umsatz Die Sollmieten stiegen im Geschäftsjahr um 2,6 %

	2010	2009	2008
Sollmieten	10.877,8	10.597,7	10.083,7
Erlösschmälerungen	1.094,6	1.039,0	972,0
Nettomietelerlöse	9.783,2	9.558,7	9.111,7

Der Anstieg ist sowohl auf das ganzjährige Wirken fertig gestellter Modernisierungsmaßnahmen, als auch auf Mietanpassungen im Bestand zurückzuführen.

Insgesamt haben sich die Umsatzerlöse gegenüber dem Vorjahr um 443,6 T€ auf 13.976,5 T€ erhöht.

Alein aus den gestiegenen Nettomieteinnahmen und den deutlich geminderten Erlösschmälerungen für Umlagen generierte die Genossenschaft einen Liquiditätsanstieg von rd. 270,6 T€.

Vermietungssituation Der Leerstand im bewirtschafteten Wohnungsbestand der Genossenschaft hat sich im Vergleich zum Vorjahr stichtagsbezogen von 9,6 % auf 9,5 % leicht verbessert. Die Erlösschmälerungen sind jedoch im Gegensatz dazu um 52 T€ gestiegen. Im Durchschnitt des Geschäftsjahres 2010 standen 347 WE (Vj. 332 WE) leer.

Miete und Betriebskosten Im Geschäftsjahr 2010 stiegen die durchschnittlichen Mieten je m² Wohnfläche weiter an. Dazu geben wir folgenden Überblick:

	2010	2009
Sollmiete	4,31 €/m ²	4,23 €/m ²
Betriebskosten	1,85 €/m ²	1,81 €/m ²
davon: kalte Beko	0,94 €/m ²	0,93 €/m ²
warme Beko	0,91 €/m ²	0,88 €/m ²

Insgesamt haben sich die durchschnittlichen Sollmieten seit 2004 um 23,00 % (0,80 €/m² Wfl.) erhöht.



Wohnumfeld in der Kiefernstraße



Investitionen

Modernisierung Schwerpunkte der Investitionstätigkeit der „Glück Auf“ im vergangenen Jahr waren:

- die Aufwertung von drei Wohnhäusern in der Dr.-Theodor-Neubauer-Straße 29 – 45 durch Anbau von 27 Balkonen (186 T€)
- der Beginn des Neubauvorhabens 2. Bauabschnitt im Wohnpark „Berliner Straße“ (ant. Kosten 2010 in Höhe von 1.002 T€)
- Komplettsanierung von 30 Wohnungen im Haus Pskower Straße 14 – 18 (1.064,3 T€)

Die Finanzierung der 2 Schwerpunktmaßnahmen erfolgte zu rd. 70 % aus Fremd- und zu 30 % aus Eigenkapital. Insgesamt hat die Genossenschaft für Neubau und Modernisierungsmaßnahmen Kosten in Höhe von 2.382,6 T€ aktiviert.

Im Jahr 2010 hat die Genossenschaft die Immobilie „Fröbelstraße 7 – 13“ mit 24 WE zu einem Kaufpreis von 711,3 T€ im Zwangsversteigungsverfahren erworben.

Instandhaltung Für die Finanzierung der laufenden Instandhaltung und großer Instandhaltungsmaßnahmen gab die Genossenschaft je m² Wohn-/Nutzfläche 11,11 € (Vj. 11,53 €) als Eigenmittel aus. 57 % der Instandhaltungsmittel wurden für die Wiederherrichtung von leerstehenden Wohnungen zu Vermietungszwecken eingesetzt. Im Durchschnitt entsprach das einem Aufwand pro Wohnung von rd. 4,5 T€ (Vj. 5,1 T€).

Abriss Im Geschäftsjahr 2010 hat die Genossenschaft keine weiteren Abrisse von Wohnimmobilien vollzogen. Damit wurden bisher 1.270 WE mit 70.954,08 m² Wfl. vom Markt genommen. Die Genossenschaft plant für 2011 den weiteren Abriss von 48 WE mit 2.927,5 m² Wfl.



Personal

Die Genossenschaft beschäftigt zum Stichtag folgende Mitarbeiter:

	31.12.2010	31.12.2009
Vorstand und Sekretariat	4 (1 Teilzeit)	4 (1 Teilzeit)
Hausbewirtschaftung	8	8
Rechnungswesen	4	4
Bau	2	2
Marketing/Öffentlichkeitsarbeit	1 (Teilzeit)	–
	19	18
Azubis	3	2
gesamt	22	20

Die Personalkostenquote (Personalkosten zu Nettomieteinnahmen) hat sich im Vergleich zum Vorjahr (9,3 %) auf 9,5 % erhöht.

Vermögenslage

Strukturbilanz Vermögensaufbau und Kapitalzusammensetzung ergeben im Vergleich zum Vorjahr folgende Strukturbilanz:

	2010		2009		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Vermögen					
Langfristiges Vermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	113.833,4	95,7	113.771,8	97,0	+ 61,6
Finanzanlagen	163,0	0,2	163,0	0,1	0,0
Verpfändete Festgeldguthaben	0,0	0,0	16,7	0,0	- 16,7
Zwischensumme	113.996,4	95,9	113.951,5	97,1	+ 44,9
Mittel- und kurzfristiges Vermögen					
Forderungen, sonstige Vermögensgegenstände, Treuhandkonten und Rechnungsabgrenzungsposten	500,8	0,4	551,7	0,5	- 50,9
Bausparguthaben	209,9	0,2	173,1	0,1	+ 36,8
Zwischensumme	710,7	0,6	724,8	0,6	- 14,1
Flüssige Mittel	4.172,7	3,5	2.575,6	2,3	+ 1.597,1
Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung	23,4	0,0	0,0	0,0	+ 23,4
Gesamt	118.903,2	100,0	117.251,9	100,0	+ 1.651,3
Kapital					
Langfristiges Kapital					
Eigenkapital	46.348,5	39,0	45.946,8	39,2	+ 401,7
langfristiges Fremdkapital	69.114,8	58,1	68.090,9	58,0	+ 1.023,9
Zwischensumme	115.463,3	97,1	114.037,7	97,2	+ 1.425,6
Mittel- und kurzfristiges Fremdkapital					
Rückstellungen	120,3	0,1	179,3	0,2	- 59,0
Verbindlichkeiten	3.319,6	2,8	3.034,9	2,6	+ 284,7
Zwischensumme	3.439,9	2,9	3.214,2	2,8	+ 225,7
Gesamt	118.903,2	100,0	117.251,9	100,0	+ 1.651,3

Eigenkapitalquote Das Eigenkapital ist wiederum gegenüber dem Vorjahr gestiegen. So betrug der Zuwachs 422,6 T€. Im Vergleich zum Vorjahr (38,04 %) ist jedoch die Eigenkapitalquote geringfügig auf 37,79 % gesunken. Als Ursache dafür ist die schneller gestiegene Bilanzsumme anzusehen.

Liquidität Die Genossenschaft verfügte im Berichtsjahr über eine gegenüber dem Vorjahr wesentlich verbesserte Liquidität. Anstehende Zahlungen konnten daher fristgerecht und vollständig geleistet werden.

Finanzlage

Kapitalflussrechnung Die im Folgenden dargestellte Kapitalflussrechnung gibt Auskunft über die im Vergleich zum Vorjahr zugeflossenen und verwendeten finanziellen Mittel.

	2010 T€	2009 T€
Cash Flow	3.462,9	3.170,0
Finanzmitteländerungen aus der laufenden Geschäftstätigkeit	- 263,3	- 590,0
Cash Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	3.199,6	2.580,0
planmäßige Tilgungen	- 2.418,4	- 2.214,7
Cash Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit nach Tilgung	781,2	+ 365,3
Cash Flow aus der Investitionstätigkeit	- 3.109,7	- 2.768,0
Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit	3.977,5	2.830,3
außerordentliche Ein- und Auszahlungen	0,0	- 290,5
Veränderung Posten aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensberechnung	- 61,0	0,0
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	1.597,1	137,1
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	2.575,6	2.438,6
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	4.172,7	2.575,7

Cash Flow Gegenüber dem Vorjahr ist der Cash Flow von 3.170,0 T€ auf 3.462,9 T€ gestiegen (vgl. Ertragslage). Das verbesserte finanzielle Ergebnis entspricht einer Steigerung von 9,2 % gegenüber dem Vorjahr.

Dynamischer Verschuldungsgrad Der dynamische Verschuldungsgrad sank im Berichtsjahr von 21,4 auf 19,5 Jahre.

Ertragslage

Betriebsergebnis Im Geschäftsjahr 2010 konnte die Genossenschaft einen Jahresüberschuss von 396,2 T€ (Vj. 269,5 T€) erwirtschaften. Besonders positiv ist die Tatsache zu werten, dass erstmalig das Betriebsergebnis aus der Hausbewirtschaftung mit einem Überschuss abschließt. Im Vergleich zum Vorjahr haben hier insbesondere die erhöhten Umsatzerlöse als auch Minderausgaben bei Instandhaltungen und Zinsen gewirkt.

Neutrales Ergebnis Das neutrale Ergebnis ergibt zum Bilanzstichtag einen positiven Saldo. Dieser wird in erster Linie durch einen Tilgungszuschuss, Restposten aus Fördermitteln sowie aus Erträgen früherer Jahre gebildet.

Finanzergebnis Aus der der Genossenschaft zur Verfügung gestandenen Liquidität konnte ein positives Finanzergebnis erwirtschaftet werden.

Insgesamt gesehen, hat sich das Finanzergebnis trotz gestiegener Liquidität nicht wesentlich verbessert, weil am Markt keine attraktiven Anlagekonditionen erzielbar waren.

Die Jahreserfolgsrechnung 2010 wird im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dargestellt:

	2010 T€	2009 T€	Veränderungen T€
Umsatzerlöse	13.942,0	13.501,5	+ 440,5
Bestandsänderungen	239,0	+ 246,1	- 7,1
Sonstige Erträge	136,0	+ 139,6	- 3,6
	14.317,0	13.887,2	+ 429,8
Betriebskosten	- 4.679,9	- 4.500,3	+ 179,6
Instandhaltungskosten	- 1.847,9	- 1.955,9	- 108,0
Personalkosten	- 931,2	- 905,6	+ 25,6
Abschreibungen	- 3.053,3	- 2.945,3	+ 108,0
Zinsaufwendungen	- 3.029,9	- 3.128,6	- 98,7
Sonst. Aufwendungen	- 589,2	- 578,2	+ 11,0
	- 14.131,4	- 14.013,9	+ 117,5
Betriebsergebnis	+ 185,6	- 126,7	+ 312,3
Finanzergebnis	+ 109,5	+ 107,3	+ 2,2
Neutrales Ergebnis	+ 101,1	+ 288,9	- 187,8
Jahresergebnis	+ 396,2	+ 269,5	+ 126,7

Für die Bewirtschaftung ihres Immobilienbestandes entstanden im Berichtsjahr 253,32 €/VE Verwaltungskosten (Vj. 249,09 €/VE).

Im Vergleich zum Branchendurchschnitt verwaltet die Genossenschaft ihre und die fremden Bestände äußerst kostengünstig.

Beteiligungen

Die Genossenschaft ist seit dem 13.12.2006 mit einer 5%-igen Beteiligung Gesellschafter am TVD Versicherungsmakler für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft GmbH. Darüber hinaus hält sie 100 % der Gesellschafteranteile an der „Glück Auf“ Wohnservice GmbH. Das Tochterunternehmen bietet Leistungen rund ums Wohnen sowohl für den Wohnungsbestand der Genossenschaft als auch für fremde Dritte an.

Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die sich nach Abschluss des Geschäftsjahres ergeben haben und über die zu berichten ist, sind:

- der Genossenschaft wurde der Auftrag für die Verwaltung von 255 WE und 8 Gewerbeeinheiten eines privaten Investors zum 31.12.2010 gekündigt.

Wesentlicher für die Genossenschaft ist die Tatsache, dass in Abstimmung der Organe (Vorstand und Aufsichtsrat) die WBG „Glück Auf“ die Geschäftsführung der Geraer Baugenossenschaft ab 01.07.2011 übernimmt. Personell bedeutet das für die Genossenschaft, die Einstellung einer Mitarbeiterin in den Bereich der Betriebswirtschaft sowie die Übernahme eines Hausmeisters in die Tochtergesellschaft. Verwaltungsseitig wird der Vertrag durch eigenes Personal abgefangen. Damit übernimmt die Genossenschaft ab 01.07.2011 die Verantwortung für 861 Wohnungseinheiten, 25 Gewerbeeinheiten und 264 Stellplätze/Garagen. Für diesen Auftrag vereinnahmt die Genossenschaft rd. 14 € je Verwaltungseinheit und Monat.

Risikobericht Der demografische Wandel mit all seinen Begleiterscheinungen, wie älter werdende Menschen, Geburtenrückgänge bei gleichzeitig geringer werdender Gesamtbevölkerung, hat spürbaren Einfluss auf die geschäftliche Entwicklung der Genossenschaft. Leerstand, Fluktuation und Mietausfälle sind die allseitigen Auswirkungen dieser Tendenz. Der Wohnstandort Gera ist davon in starkem Maße betroffen. Für die Genossenschaft heißt das, aus dieser teilweise negativen Entwicklung positive Trends abzuleiten. So werden – ob Neubau oder umfassende Modernisierung – Wohnbedingungen wie Barrierefreiheit oder Betreuung rund ums Wohnen schon jetzt angeboten. Zugleich werden Bestandswohnungen so aufgewertet, dass sie zum einen den Wohnkomfort verbessern und zum anderen bezahlbar bleiben. Die Organe der Genossenschaft beschäftigen sich ganz konkret damit, wie sie ihr Leistungsangebot gegenüber den Mitgliedern so qualifizieren, dass Menschen zeitlebens in der Genossenschaft wohnen bleiben können. Dazu zählt u.a. die professionelle Betreuung von Mitgliedern und Mietern durch eine Sozialarbeiterin bei der Bewältigung der täglichen Aufgaben und Verpflichtungen aber auch die Schaffung von Angeboten zur gemeinsamen Freizeitgestaltung. Erstmals wird ab Juni 2011 dazu eine Begegnungsstätte („Treff 7“) den Mitgliedern übergeben. Schwerpunktmäßig muss sich die Genossenschaft den Risiken des zukünftigen Wohnens stellen. Von daher ergeben sich aus heutiger Sicht keine besonderen Probleme für die zukünftige Entwicklung der Genossenschaft, da Risiken schon mit der notwendigen Weitsicht angegangen worden sind.

Zur Absicherung eines variabel verzinslichen Darlehens gegen steigende Zinsen, hat die Genossenschaft 2010 einen Zinscollar abgeschlossen. Bei einem Zinscollar wird eine Zinsbandbreite vereinbart. Oberhalb der Zinsgrenze erfolgt eine Absicherung mittels Cap, unterhalb der Zinsgrenze verzichtet die Genossenschaft auf die Partizipation an sinkenden Zinsen. Der Zinscollar hat eine Laufzeit bis 31.03.2020 und deckt sich hinsichtlich der Entwicklung der Nominalbeträge sowie der Zahlungstermine mit der zugrunde liegenden abgesicherten variabel verzinslichen Verbindlichkeit. Der positive Marktwert des Zinscollars beträgt zum Bilanzstichtag 2,3 T€.

Prognosebericht Die Genossenschaft hat in ihrer langfristigen Planung reale Planansätze gewählt. Dazu wurden unter Beachtung der o.g. Kriterien die investiven Planungen in den Bestand sowie in den Neubau konkretisiert. Die darauf aufbauende Ertragsentwicklung sichert langfristig die Geschäftsfähigkeit der Genossenschaft.

Die entscheidende Kennzahl für die Sicherung des Fortbestandes der Genossenschaft ist die Vermietungsquote. Für die Genossenschaft hat eine ausgewogene Vermögens-, Finanz- und Ertragslage oberste Priorität.

Der Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft schenkt der Vorstand eine besondere Beachtung, weil die Genossenschaft zur Verbesserung ihrer Eigenfinanzierung Fremdmittel der Mitglieder in Form von Inhaberschuldverschreibungen generiert. Eine stetige und rentierliche Entwicklung der Geschäftstätigkeit ist der Garant für die Sicherheit der angelegten Mittel.

In ihrer wiederum aktualisierten 10-Jahresplanung bis 2020 wird die Genossenschaft insbesondere folgende Schwerpunkte umsetzen:

- Verbesserung des Dienstleistungsangebotes gegenüber den Mitgliedern,
- Sicherung eines hohen Vermietungsgrades durch gezielte Investitionen in die Bestände und Nutzung aller Mieterhöhungsspielräume,
- Aufwertung der Bestände und Erneuerung durch Neuinvestitionen,
- gezielter Rückbau nicht benötigter Wohnflächen im Rahmen des § 6a AHG bei gleichzeitiger Entlastung anteiliger Altschulden,
- Ausnutzung der finanziellen Spielräume zur schnelleren Rückzahlung bestehender Kreditverbindlichkeiten und
- die Gewinnung von Beleihungsspielräumen durch Nachverhandlungen mit den Banken hinsichtlich weiter Zweckerklärungen für Grundschulden.

Grundsätzlich gehen die Organe der Genossenschaft vom Fortbestand der Genossenschaft aus.

Gera, den 31.03.2011



Lappann
Vorstand



Klinger
Vorstand

Bilanz zum 31. Dezember 2010

Aktivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		5.924,00	4.006,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	109.522.884,78		110.334.504,66
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.312.296,19		1.352.488,19
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.602.304,13		1.907.768,37
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	68.811,00		65.637,00
Anlagen im Bau	1.321.240,38		0,00
Bauvorbereitungskosten	0,00	113.827.536,48	107.430,79
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00		25.000,00
Beteiligungen	137.500,00		137.500,00
Andere Finanzanlagen	500,00	163.000,00	500,00
Anlagevermögen insgesamt		113.996.460,48	113.934.835,01
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	4.283.179,63	4.283.179,63	4.044.186,14
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	51.974,85		42.538,83
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	0,00		10.850,00
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	2.665,74		3.047,52
Forderungen gg. verbundene Unternehmen	49.284,42		9.232,86
sonstige Vermögensgegenstände	404.644,29	508.569,30	471.652,42
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Guthaben bei Kreditinstituten	4.172.877,75		2.592.356,75
Bausparguthaben	209.934,41	4.382.812,16	173.063,82
Umlaufvermögen insgesamt		9.174.561,09	7.346.928,34
Rechnungsabgrenzungsposten		19.460,49	23.517,64
Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung		23.419,86	0,00
Bilanzsumme		123.213.901,92	121.305.280,99

Passivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	207.140,14		189.664,80
der mit Ablauf des Geschäftsjahres verbleibenden Mitglieder	4.718.616,39		4.718.511,95
aus gekündigten Geschäftsanteilen	10.855,98	4.936.612,51	7.546,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 35.557,48 €			(35.624,51)
Kapitalrücklagen		88.948,52	83.373,52
Ergebnisrücklagen			
Sonderrücklage gem. § 27 Abs. 2 DMBilG	28.242.012,84		28.242.012,84
Gesetzliche Rücklage	1.133.949,28		1.015.101,45
Andere Ergebnisrücklagen	11.887.759,35	41.263.721,47	11.699.093,90
davon aus Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt: 188.665,45 €			(1.064.177,86)
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	396.159,43		269.522,07
Einstellung in Gesetzliche Rücklage	- 118.847,83	277.311,60	- 80.856,62
Eigenkapital insgesamt		46.566.594,10	46.143.969,91
Sonstige Rückstellungen		120.337,74	179.307,75
Verbindlichkeiten			
Anleihen	4.296.718,16		2.963.734,32
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	66.620.093,84		66.418.860,53
Erhaltene Anzahlungen	4.505.139,11		4.354.733,21
Verbindlichkeiten aus Vermietung	41.022,04		41.404,90
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	797.138,63		859.736,44
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	27.490,44		129.631,71
Sonstige Verbindlichkeiten	239.367,86	76.526.970,08	213.902,22
davon aus Steuern: 24.285,80 €			(27.935,70)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 1.054,17 €			(0,00)
Bilanzsumme		123.213.901,92	121.305.280,99

Bilanz zum 31. Dezember 2010

Gewinn- und Verlustrechnung	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Umsatzerlöse			
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	13.942.017,77		13.501.516,27
Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	34.510,61	13.976.528,38	31.374,97
Bestandsveränderungen			
Erhöhung des Bestandes an unfertiger Leistungen		238.993,49	246.130,28
Andere aktivierte Eigenleistungen		3.760,96	3.668,58
Sonstige betriebliche Erträge		317.477,16	846.423,54
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	6.292.957,25	6.292.957,25	6.225.693,24
Rohergebnis		8.243.802,74	8.403.420,40
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	765.516,40		753.282,12
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	165.637,95	931.154,35	133.813,93
Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.053.292,60	2.945.261,84
Sonstige betriebliche Aufwendungen		664.501,39	999.796,69
Erträge aus Beteiligungen		76.520,00	50.000,00
davon aus verbundenen Unternehmen: 70.000,00 €			(50.000,00)
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		33.830,79	57.266,28
davon aus der Abzinsung von Rückstellungen: 2.267,98 €			(0,00)
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		3.030.720,88	3.128.555,41
davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen: 847,32 €			(0,00)
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		674.484,31	549.976,69
Außerordentliche Erträge		1.190,01	0,00
Außerordentliche Aufwendungen		845,43	0,00
Außerordentliches Ergebnis		344,58	0,00
Sonstige Steuern		278.669,46	280.454,62
Jahresüberschuss		396.159,43	269.522,07
Einstellung in Gesetzliche Rücklage		118.847,83	80.856,62
Bilanzgewinn		277.311,60	188.665,45



Anhang zum Jahresabschluss 2010

Allgemeine Angaben Der Jahresabschluss ist nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches, des Genossenschaftsgesetzes sowie der Satzung aufgestellt.
Die Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte entsprechend der Verordnung über Formblätter (FormblattVO) für den Jahresabschluss von Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 25.05.2009. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde entsprechend § 275 Abs. 2 HGB nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze Die Regelungen des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) waren im Jahr 2010 erstmals verbindlich vollumfänglich anzuwenden. Eine Anpassung von Vorjahresbeträgen in der Bilanz und in der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte nicht, sodass die Posten „Sonstige Rückstellungen“, „Guthaben bei Kreditinstituten“ und „Sonstige Vermögensgegenstände“ nicht vergleichbar sind.
In der Bilanz per 31.12.2010 sind alle im Eigentum der Wohnungsbaugenossenschaft „Glück Auf“ Gera eG stehenden Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten zum Stichtag 31.12.2010 erfasst.
Grundlage der angesetzten Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten ist das Inventar entsprechend Jahresabschluss 2009 vermehrt bzw. vermindert um Zu- und Abgänge im Bilanzzeitraum 01.01.2010 bis 31.12.2010.

Erläuterungen zur Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung Die immateriellen Vermögensgegenstände werden mit einer 3jährigen Nutzungsdauer abgeschrieben. Die Wohngebäude werden zu Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet und mit 2 % jährlich abgeschrieben (Anlage A.II.).
Das Geschäftsgebäude wurde unter Berücksichtigung einer 40jährigen Nutzungsdauer abgeschrieben.
1. Bilanz Nach R 7.4. Abs. 9 Satz 3 EStR werden nachträgliche Herstellungskosten so berücksichtigt, als wären sie zu Beginn des Geschäftsjahres aufgewendet worden.
In die nachträglichen Herstellungskosten werden seit 2006 aktivierte Eigenleistungen einbezogen.
Außenanlagen werden mit 10 Jahren Nutzungsdauer abgeschrieben.
Für Garagen liegt die Nutzungsdauer bei 17 bzw. 20 Jahren.
Die Abschreibung der Betriebs- und Geschäftsausstattung erfolgte gemäß AfA-Tabelle zu Sätzen von 7,69 % bis 33,3 %. Das entspricht einer Nutzungsdauer zwischen 3 und 13 Jahren.
Für abnutzbare bewegliche Wirtschaftsgüter des Anlagevermögens zwischen 150 € und 1.000 € wird gemäß § 6 Abs. 2a EStG ein Sammelposten gebildet und über 5 Jahre abgeschrieben.

Die Genossenschaft hat im Jahr 2008 erstmals mit einer Neubaumaßnahme im Rahmen des barrierefreien Wohnens in der Berliner Straße 11 begonnen. Diese Maßnahme wurde in 2009 abgeschlossen. Eine weitere Maßnahme wurde in der Berliner Straße 7/9 im Jahr 2010 begonnen, die im Jahr 2011 ihren Abschluss finden wird.

Die Genossenschaft hält einen Geschäftsanteil in Höhe von 5 % des Stammkapitals an der TVD – Thüringer Versicherungsdienst für die Wohnungswirtschaft GmbH (Anschaffungskosten 137.500,00 €). Für die am 31.12.2005 an die MeMu GmbH verkauften 264 Wohnungs- und Gewerbeeinheiten in Bieblach/Ost hat die WBG „Glück Auf“ Gera eG ab 01.01.2006 die Fremdverwaltung übernommen. Der Verwaltervertrag wurde durch den Eigentümer zum 31.12.2010 gekündigt.

Ab 01.01.2010 wurde die Fremdverwaltung für drei Wirtschaftseinheiten der Firma IBP Pfaller & Co. OHG übernommen.

Die Position „Unfertige Leistungen“ in Höhe von 4.283.179,63 € beinhaltet ausschließlich die noch nicht abgerechneten Betriebskosten aus dem Abrechnungszeitraum 01.01.2010 – 31.12.2010. Alle Forderungen werden zu Nennbeträgen bewertet. Auf zweifelhafte Forderungen wurden Einzelwertberichtigungen vorgenommen.

In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Im Rahmen der Fremdmittelfinanzierungspolitik hat die Genossenschaft 2010 ein Zinsbegrenzungsgeschäft (Zinscollar) abgeschlossen. Die Anschaffungskosten betragen 15.641,48 €. Der Marktwert des Zinscollars, ermittelt durch das Kreditinstitut mit dem „Black & Scholes Modell“, beträgt zum 31.12.2010 2.298,22 € (zu Gunsten der Genossenschaft). Des Weiteren wurden im Geschäftsjahr derivative Finanzinstrumente in Form von Forward-Darlehen genutzt.

Die „Sonstigen Rückstellungen“ umfassten zum 31.12.2010 einen Betrag in Höhe von 120.337,74 €. Als Rückstellungen mit nicht unerheblichem Umfang sind darin 45.000,00 € für Abschluss- und Prüfungskosten und 32.617,67 € für Altersteilzeitverpflichtungen enthalten.

Aus der Neubewertung der Rückstellungen für Altersteilzeit ergaben sich zum 01.01.2010 eine Aufstockung in Höhe von 845,43 € zu Lasten der außerordentlichen Aufwendungen sowie eine Auflösung in Höhe von 1.190,01 €, die als außerordentlicher Ertrag gebucht wurde. Des Weiteren wurden die Altersteilzeitrückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden Marktzinssatz der vergangenen sieben Geschäftsjahre zum 31.12.2010 abgezinst.

Im Rahmen der Erstanwendung des § 246 II 2 HGB sind die Vermögensgegenstände, die dem Zugriff aller übrigen Gläubiger entzogen sind und die ausschließlich der Erfüllung von Schulden aus Altersversorgungsverpflichtungen dienen, mit dem Erfüllungsrückstand der Rückstellungen für die Altersteilzeit in zwei Fällen verrechnet worden. Im ersten Fall ergibt sich aus der Saldierung des Aktivwertes (51.878,55 €) und des korrespondierenden Erfüllungsrückstandes (28.458,69 €) ein Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung in Höhe von 23.419,86 €. Im zweiten Fall resultiert ein Überhang des Erfüllungsrückstandes (35.865,11 €) über dem insolvenzgesicherten Wertguthaben (33.365,00 €).

Seit 01.07.2006 werden auf Beschluss von Vorstand, Aufsichtsrat und Vertreterversammlung Inhaberschuldverschreibungen an die Mitglieder der Genossenschaft ausgegeben. Die Modalitäten sind in der DA 01/2006 geregelt.

Zum 31.12.2010 umfasste der Bestand einen Betrag in Höhe von 4.208.700,00 € zuzüglich Zinsen. Am 19.02.2011 wurde im Rahmen einer Mitgliederversammlung der Beschluss zur Ausgabe von Inhaberschuldverschreibungen gefasst.

Die Verbindlichkeiten werden zu Erfüllungsbeträgen bewertet. Sie beinhalten keine Beträge, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstanden sind.

Auf Grundlage des Beschlusses der Vertreterversammlung Nr. 6/2003 vom 26.06.2003 wurde in den Sonstigen Verbindlichkeiten wiederum die Verzinsung von Genossenschaftsanteilen in Höhe von 119.531,72 € für das Jahr 2010 eingestellt.

2. Gewinn- und Verlustrechnung Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von 317.477,16 € enthalten unter anderem Erträge aus Fördermitteln in Höhe von 22.900,00 € für den Abriss eines Objektes sowie 70.660,00 €, die im Rahmen der Fremdfinanzierung durch die KfW als Tilgungszuschuss gewährt wurden. Darüber hinaus enthält der Posten Erträge früherer Jahre (77.586,65 €) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (13.555,79 €) sowie Erträge aus der Herabsetzung von Wertberichtigungen auf Forderungen (28.567,87 €).
Das Außerordentliche Ergebnis beinhaltet außerordentliche Erträge und Aufwendungen in Höhe von 344,58 € aus erstmaliger Anwendung des BilMoG für Rückstellungen aus Altersteilzeit.

3. Sonstige Angaben Es bestehen keine, nicht in der Bilanz ausgewiesenen finanziellen Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind.
Aufgrund der derzeitigen Rechtslage bezüglich des Thüringer Kommunalabgabengesetzes, welches in Teilen als verfassungswidrig erklärt wurde, sind weitere Zahlungen für Abwasserbeiträge durch eventuelle Nichtanerkennung so genannter „Privilegierungstatbestände“ nicht auszuschließen.
Durch das Finanzamt Gera wurde eine Bescheinigung nach § 44a (4) EStG ausgestellt für Kapitalerträge, die zwischen 01.01.2008 und 31.12.2010 zufließen. Diese wurde für den Zeitraum 01.01.2011 bis 31.12.2013 erneuert.
Zum Bilanzstichtag lagen 41 Kauttionen mit einer Summe von 16.853,25 € vor, die in Form von Verpfändung von Sparbüchern angelegt sind.
Fördermittel in Form von nicht rückzahlbaren Zuschüssen wurden im Jahr 2010 für Abriss und Wohnumfeldmaßnahme in Höhe von 33.066,32 € gewährt. Davon wurden 22.900,00 € ertragswirksam vereinnahmt. Für 10.166,32 € erfolgte eine aktivierungsmindernde Buchung.
Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug insgesamt 20. Neben 2 Vorstandsmitgliedern arbeiteten 5 Mitarbeiter im technischen Bereich und 11 im kaufmännischen Bereich. 2 Mitarbeiter befanden sich in Ausbildung. Zum Bilanzstichtag waren drei Auszubildende beschäftigt.
Die Entwicklung des Mitgliederwesens stellt sich wie folgt dar: Am 01.01.2010 betrug die Zahl der Mitglieder 3.482. Im Berichtszeitraum wurden 258 Zugänge und 223 Abgänge registriert. Damit ergibt sich per 31.12.2010 ein Stand von 3.517 Mitgliedern. Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder erhöhte sich im Geschäftsjahr um 104,44 €. Somit beträgt die Summe der Guthaben per 31.12.2010 insgesamt 4.936.612,51 €. Das Guthaben der verbleibenden Mitglieder beträgt 4.718.616,39 €.
Die WBG „Glück Auf“ Gera eG hat die „Glück Auf“ Wohnservice GmbH als Tochtergesellschaft gegründet. Diese ist mit Registernummer HRB 210169 am 14.07.2004 in das Handelsregister Jena eingetragen. Das gezeichnete Kapital der GmbH ist ausschließlich von der Genossenschaft erbracht. In der Bilanz der Genossenschaft erfolgt der Ausweis unter den Finanzanlagen (25.000,00 €). Das Eigenkapital des Tochterunternehmens beträgt 291.788,66 €. Das Jahresergebnis beinhaltet einen Überschuss in Höhe von 118.044,00 €.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes: Prüfungsverband der Thüringer Wohnungsunternehmen e. V.
Regierungsstraße 58
99084 Erfurt

Mitglieder des Vorstandes: Lappann, Dieter Vorstand
Klinger, Uwe Vorstand

Mitglieder des Aufsichtsrates: Steinert, Hans Vorsitzender
Brehme, Norbert stellvertretender Vorsitzender
Seidel, Heinz-Joachim Schriftführer
Meisner, Günter stellvertretender Schriftführer
Ebel, Klaus

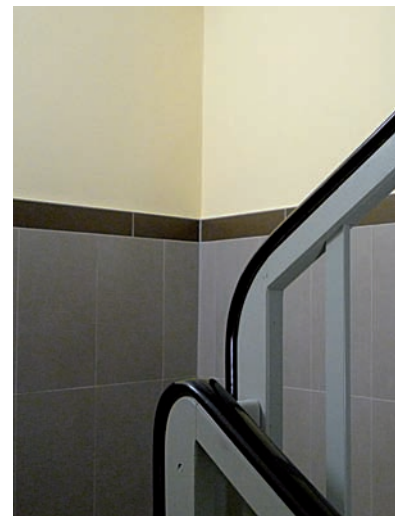
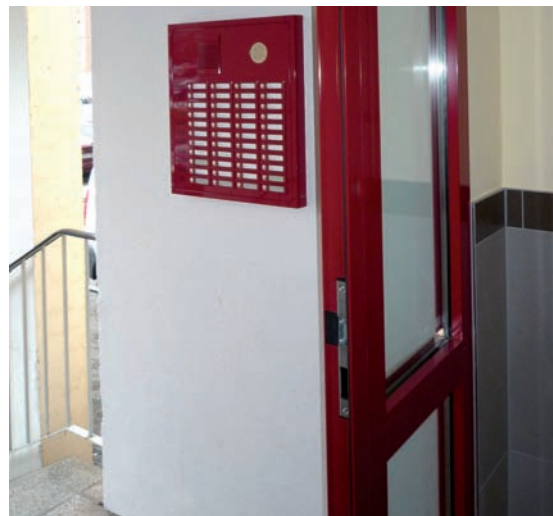
Anlagen: Anlagespiegel, Verbindlichkeitspiegel, Forderungsspiegel, Rücklagenspiegel

Bestätigung Vorstand:  
Lappann
Klinger
Gera, 31. März 2011

Anlagenpiegel 2010

Posten	Anschaffungs-/Herstellungskosten				
	Anschaffungs- und Herstellungskosten 01.01.2010 EURO	Zugänge Geschäftsjahr EURO	Abgänge Geschäftsjahr EURO	Umbuchungen Geschäftsjahr EURO	Anschaffungs- und Herstellungskosten 31.12.2010 EURO
Immaterielle Vermögensgegenstände	49.194,25	3.987,77	4.032,16	0,00	49.194,86
Sachanlagen					
Grundstücke mit Wohnbauten	155.246.651,96	2.107.357,37	25.070,98	97.277,76	157.426.216,11
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.997.869,89	0,00	0,00	0,00	1.997.869,89
Grundstücke ohne Bauten	1.907.768,37	3.559,47	0,00	- 309.023,71	1.602.304,13
Technische Anlagen und Maschinen	5.560,17	0,00	0,00	0,00	5.560,17
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattungen	315.686,89	23.020,80	15.847,09	0,00	322.860,60
Anlagen im Bau	0,00	1.002.063,64	0,00	319.176,74	1.321.240,38
Bauvorbereitungskosten	107.430,79	0,00	0,00	- 107.430,79	0,00
Sachanlagen insgesamt	159.580.968,07	3.136.001,28	40.918,07	0,00	162.676.051,28
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00	0,00	0,00	0,00	25.000,00
Beteiligungen	137.500,00	0,00	0,00	0,00	137.500,00
andere Finanzanlagen	500,00	0,00	0,00	0,00	500,00
Finanzanlagen insgesamt	163.000,00	0,00	0,00	0,00	163.000,00
Anlagevermögen insgesamt	159.793.162,32	3.139.989,05	44.950,23	0,00	162.888.201,14

Abschreibungen				Restbuchwerte	
kumulierte Abschreibungen zum 01.01.2010 EURO	Abschreibungen Geschäftsjahr EURO	Abschreibungen auf Abgänge EURO	kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2010 EURO	Restbuchwert zum 31.12.2010 EURO	Restbuchwert zum 31.12.2009 EURO
45.188,25	2.069,77	4.032,16	43.255,86	5.924,00	4.006,00
44.912.147,30	2.991.184,03	0,00	47.903.331,33	109.522.884,78	110.334.504,66
645.381,70	40.192,00	0,00	685.573,70	1.312.296,19	1.352.488,19
0,00	0,00	0,00	0,00	1.602.304,13	1.907.768,37
5.560,17	0,00	0,00	5.560,17	0,00	0,00
250.049,89	19.846,80	15.847,09	254.049,60	68.811,00	65.637,00
0,00	0,00	0,00	0,00	1.321.240,38	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	107.430,79
45.813.139,06	3.051.222,83	15.847,09	48.848.514,80	113.827.536,48	113.767.829,01
0,00	0,00	0,00	0,00	25.000,00	25.000,00
0,00	0,00	0,00	0,00	137.500,00	137.500,00
0,00	0,00	0,00	0,00	500,00	500,00
0,00	0,00	0,00	0,00	163.000,00	163.000,00
45.858.327,31	3.053.292,60	19.879,25	48.891.740,66	113.996.460,48	113.934.835,01



Verbindlichkeitspiegel 2010

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

Verbindlichkeiten	insgesamt	davon			gesichert	
		Restlaufzeit			EURO	Art der Sicherung ¹⁾
	EURO	unter 1 Jahr EURO	1 bis 5 Jahre EURO	über 5 Jahre EURO		
Anleihen	4.296.718,16	1.923.968,16	2.372.750,00	0,00	0,00	
Vorjahr	2.963.734,32	1.231.746,37	1.731.987,95	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	66.620.093,84	2.948.541,68	11.272.318,52	52.399.233,64	66.620.093,84	GPR
Vorjahr	66.418.860,53	2.529.939,18	10.195.659,27	53.693.262,08	66.418.860,53	GPR
					0,00	
Erhaltene Anzahlungen	4.505.139,11	4.505.139,11	0,00	0,00	0,00	
Vorjahr	4.354.733,21	4.354.733,21	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	41.022,04	41.022,04	0,00	0,00	0,00	
Vorjahr	41.404,90	41.404,90	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	797.138,63	797.138,63	0,00	0,00	0,00	
Vorjahr	859.736,44	859.736,44	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	27.490,44	27.490,44	0,00	0,00	0,00	
Vorjahr	129.631,71	129.631,71	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	239.367,86	239.367,86	0,00	0,00	0,00	
Vorjahr	213.902,22	213.902,22	0,00	0,00	0,00	
Gesamtbetrag	76.526.970,08	10.482.667,92	13.645.068,52	52.399.233,64	66.620.093,84	GPR
Vorjahr	74.982.003,33	9.361.094,03	11.927.647,22	53.693.262,08	66.418.860,53	GPR
					0,00	

GPR = Grundpfandrecht



Treppenhaussanierung in der Berliner Straße 156

Forderungsspiegel 2010

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

Forderungen 2010	insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr
	EURO	EURO
Forderungen aus Vermietung	51.974,85	2.683,96
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	2.665,74	0,00
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	49.284,42	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	404.644,29	18.167,66
Gesamtbetrag	508.569,30	20.851,62

Rücklagenspiegel 2010

Art der Rücklage	Bestand am Ende des Vorjahres EURO	Einstellung aus Bilanzgewinn des Vorjahres EURO	Entnahme Verzinsung GG EURO	Entnahme aus Jahresfehlbetrag des Vorjahres EURO	Einstellung aus Veränderung § 36 DMBiG EURO	Einstellung während des Geschäftsjahres EURO	Bestand am Ende des Geschäftsjahres EURO
Kapitalrücklage	83.373,52					5.575,00	88.948,52
Ergebnisrücklagen							
1. Gesetzliche Rücklage							
Gesetzliche Rücklage 30 % Gewinn	1.015.101,45					118.847,83	1.133.949,28
2. Andere Ergebnisrücklagen							
(1) Sonderrücklage §27 Abs. 2 DMBiG	28.242.012,84						28.242.012,84
(2) Ergebnisrücklage	11.699.093,90	188.665,45					11.887.759,35

Bericht des Aufsichtsrates 2010

Im Geschäftsjahr 2010 hat sich der Aufsichtsrat in Wahrnehmung seiner gesetzlichen, satzungsgemäßen und nach der Geschäftsordnung obliegenden Pflichten vom Vorstand regelmäßig über die Umsetzung der Unternehmensplanung, die Geschäftsentwicklung, die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage berichten lassen.

Die Tätigkeit des Aufsichtsrates wurde geprägt durch eine vertrauensvolle und sachgerechte Zusammenarbeit mit der Vertreterversammlung und dem Vorstand.

Die im Rahmen seiner Mitwirkungspflicht vorgelegten Geschäftsvorfälle wurden ordnungsgemäß geprüft, entsprechende Beschlüsse gefasst und dokumentiert.

In fünf gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand und in drei Sitzungen des Finanz- und Bauausschusses hat sich der Aufsichtsrat darüber hinaus über alle Geschäftsvorgänge von erheblicher Bedeutung für das Unternehmen informiert. Feststellungen, die zu einer besonderen Überprüfung der Genossenschaft Anlass gegeben hätten, wurden nicht getroffen.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss 2010, den Lagebericht sowie den Vorschlag des Vorstandes über die Verwendung des Jahresüberschusses für das Geschäftsjahr 2010 beraten und gebilligt. Er empfiehlt der Vertreterversammlung die Feststellung des Jahresabschlusses 2010 und die Zustimmung zur Verwendung des Jahresüberschusses.

Der Jahresabschluss 2010 wurde unter Einbeziehung der Satzung und der Tätigkeit des Aufsichtsrates und des Vorstandes sowie der wirtschaftlichen Lage der Genossenschaft vom Prüfungsverband Thüringer Wohnungsunternehmen e.V. geprüft. Das Abschlussgespräch mit dem Aufsichtsrat und Vorstand ergab keine Einwände.

Dem Vorstand wird die satzungsmäßige Erfüllung seiner Aufgaben, ordnungsgemäße Arbeit und ein pflichtbewusstes Verhalten bei der Wahrnehmung der Interessen der Genossenschafter attestiert.

Der Aufsichtsrat dankt den Mitarbeitern der Genossenschaft und dem Vorstand für die im Geschäftsjahr geleistete Arbeit.

Der Aufsichtsrat beantragt die Entlastung des Vorstandes.

Gera, im Mai 2011



Hans Steinert
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Prüfung der Genossenschaft

Die Wohnungsbaugenossenschaft „Glück Auf“ ist Mitglied des genossenschaftlichen Prüfungsverbandes „Prüfungsverband der Thüringer Wohnungsunternehmen e.V.“.

Gemäß § 53 Genossenschaftsgesetz wurde die Prüfung des Jahresabschlusses 2010 im Zeitraum vom 02.05. bis 20.05.2011 durchgeführt.

Grundlage der Prüfung war der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang) sowie der Lagebericht.

Des Weiteren umfasste die Prüfung die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse, die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung sowie die Führung der Mitgliederliste.

Im Rahmen eines Abschlussgespräches wurden Aufsichtsrat und Vorstand vom Prüfungsverband über wesentliche Prüfungsfeststellungen in Kenntnis gesetzt.

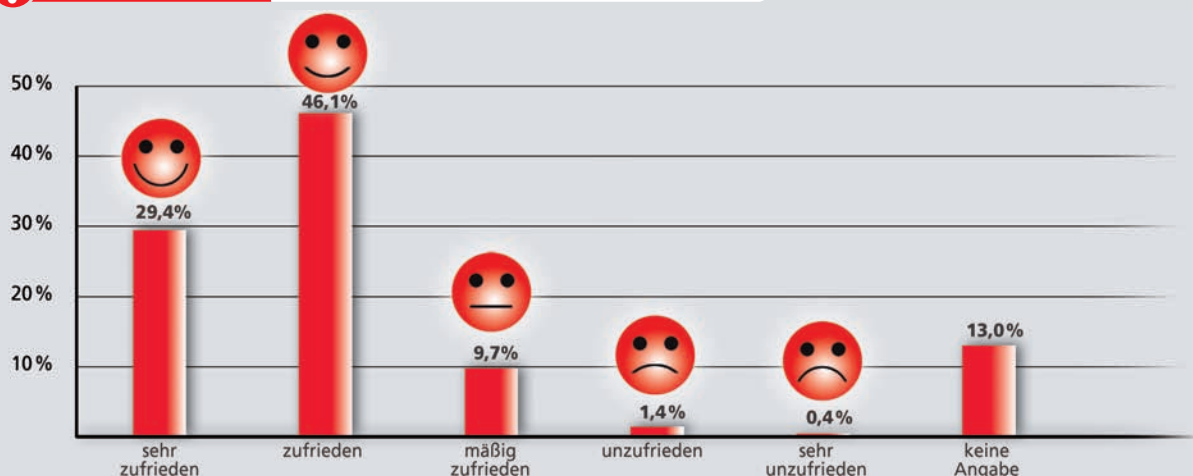
Das abschließende Prüfungsergebnis liegt der Genossenschaft vor.



Richtfest im Wohnpark „Berliner Straße“

Kennzahlen zum Geschäftsjahr 2010 im Vergleich zu den Vorjahren

? Mitgliederbefragung **Wie zufrieden sind Sie mit der „Glück Auf“?**



Bilanz (in T€)

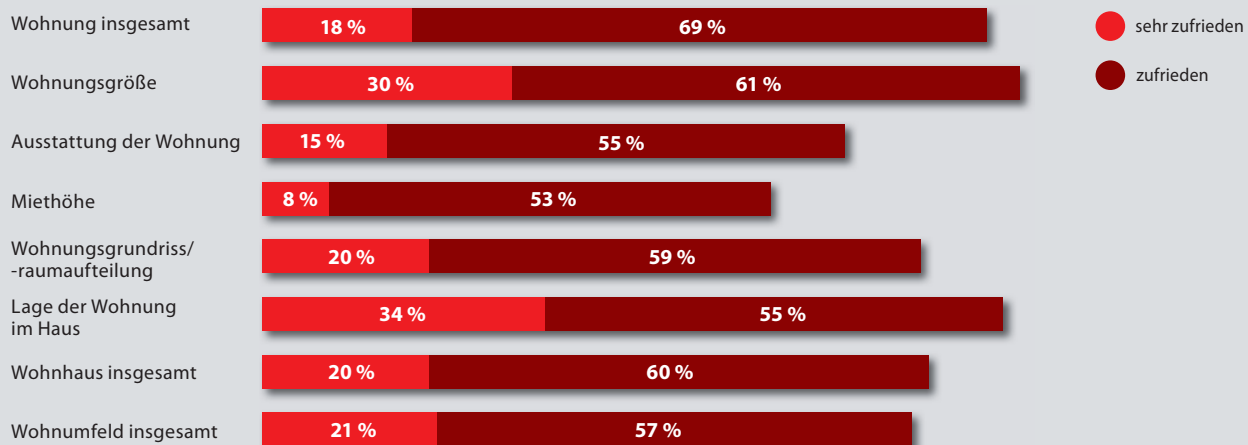
Aktiva

	2010	2009	2008	2007
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	5,9	4,0	0,5	1,2
II. Sachanlagen	113.827,6	113.767,9	114.347,6	107.332,3
III. Finanzanlagen	163,0	163,0	163,0	163,0
B. Umlaufvermögen				
I. Unfertige Leistungen	4.283,2	4.044,2	3.798,1	3.764,4
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	508,6	537,3	741,8	1.109,6
III. Wertpapiere	0,0	0,0	0,0	0,0
IV. Flüssige Mittel	4.382,8	2.765,4	2.775,3	4.389,2
C. Rechnungsabgrenzungsposten	19,4	23,5	0,5	6,8
D. Aktiver Unterschiedsbetrag Vermögensverrechnung	23,4	0,0	0,0	0,0
Gesamt	123.213,9	121.305,3	121.826,8	116.766,5

Passiva

	2010	2009	2008	2007
A. Eigenkapital				
I. Geschäftsguthaben	4.936,6	4.915,7	4.963,7	4.982,7
II. Kapitalrücklage	88,9	83,4	78,3	71,7
III. Ergebnissrücklage				
gesetzliche Rücklage	1.133,9	1.015,1	934,3	478,2
Sonderrücklage DM-BilG.	28.242,0	28.242,0	28.242,0	28.242,0
Ergebnissrücklage	11.887,8	11.699,1	10.634,9	9.597,3
IV. Bilanzgewinn/Bilanzverlust	277,3	188,7	1.064,2	1.037,6
B. Rückstellungen	120,3	179,3	237,0	244,4
C. Verbindlichkeiten				
gegen Kreditinst. (sonstige)	52.108,5	51.440,0	52.573,6	48.428,5
gegen Kreditinstitute (Altschulden)	14.511,7	14.978,9	15.635,1	16.712,9
andere Verbindlichkeiten	9.906,9	8.563,1	7.463,7	6.971,2
D. Rechnungsabgrenzungsposten	0,0	0,0	0,0	0,0
Gesamt	123.213,9	121.305,3	121.826,8	116.766,5

? Mitgliederbefragung **Wie beurteilung Sie ihre Wohnverhältnisse?**



Gewinn- und Verlustrechnung (in T€)

	2010	2009	2008	2007
Umsatzerlöse	13.976,5	13.532,9	12.943,7	12.758,6
Veränderung Bestand an unfertigen Leistungen	239,0	246,1	33,6	111,9
Andere aktivierte Eigenleistungen	3,8	3,7	7,7	7,3
Sonstige betriebliche Erträge	317,5	846,4	2.790,8	2.424,3
Aufwendungen für bezogene Lieferung und Leistung	- 6.293,0	- 6.225,7	- 5.888,0	- 5.567,9
Personalaufwand	- 931,2	- 887,1	- 949,3	- 928,9
Abschreibungen	- 3.053,3	- 2.945,3	- 2.949,8	- 2.790,5
Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 664,5	- 999,8	- 1.111,4	- 1.187,1
Erträge aus Beteiligung	76,5	50,0	0,0	0,0
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	33,8	57,3	103,4	106,9
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	- 3.030,7	- 3.128,6	- 3.170,5	- 3.158,5
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	674,5	549,9	1.810,1	1.776,1
Außerordentliche Erträge	1,2	0,0	0,0	0,0
Außerordentliche Aufwendungen	- 0,8	0,0	0,0	0,0
Außerordentliches Ergebnis	0,4	0,0	0,0	0,0
Sonstige Steuern	- 278,7	- 280,4	- 289,9	- 293,8
Jahresüberschuss	396,2	269,5	1.520,3	1.482,3
Einstellung in gesetzliche Rücklage	118,8	80,8	456,1	444,7
Bilanzgewinn	277,3	188,7	1.064,2	1.037,6

Kennzahlen zum Geschäftsjahr 2010 im Vergleich zu den Vorjahren



Wohngebiet Debschwitz

Kennzahlen zum Lagebericht

	Einheit	2010	2009	2008	2007
Erlösschmälerung zu Sollmieten	%	10,06	9,80	9,64	12,90
Mietforderungen zu Umsatzerlösen	%	0,37	0,31	0,52	0,40
Mietenmultiplikator	Jahre	11,30	11,70	12,30	11,90
Leerstandsquote	%	9,46	9,61	8,68	10,80
Fremdkapitalzinsen	€/m ²	14,42	15,04	13,39	12,40
Verwaltungskosten	€/WE	253,33	249,09	257,99	235,88
Betriebskosten kalt	€/m ²	0,94	0,92	0,94	0,89
Instandhaltungskosten/Fremdkosten	€/m ²	11,11	11,53	11,27	9,68
Investitionen	€/m ²	17,67	22,95	49,16	41,63
Durchschnitt Buchwerte (Gebäude)	€/m ²	457,56	469,29	482,04	453,45
Durchschnitt Buchwerte (Grund + Boden)	€/m ²	65,03	65,29	63,45	62,13
Durchschnitt Verschuldung	€/m ²	313,72	317,86	329,86	316,17
Eigenkapitalquote = Eigenkapital	%	37,79	38,04	37,69	38,00
dynamischer Verschuldungsgrad	Jahre	19,50	21,40	26,30	25,00
Zinsquote	%	27,86	29,95	31,58	31,20
Kapitaldienstquote	%	52,60	53,12	54,60	53,21
Cash-Flow	T€	3.462,90	3.170,00	2.606,20	2.670,50
Cash-Flow Tilgung (planmäßig)		1,39	1,43	1,24	1,38

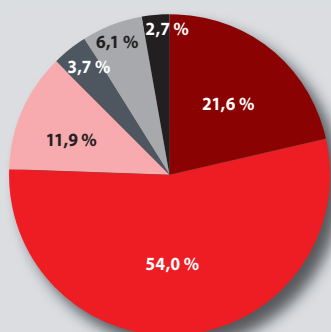
Durchschnittliche Ertragsmiete in €/m² (Wohnung und Gewerbe)

	2010	2009	2008	2007	2006
Stadtmitte	4,59	4,57	4,48	4,45	4,43
Debschwitz	4,96	4,96	4,70	4,19	4,03
Lusan	3,97	3,90	3,79	3,64	3,51
Zwötzen	4,76	4,75	4,67	4,65	4,51
Biéblach	4,23	4,01	3,96	3,91	3,91
Biéblach – Pskower Straße	4,84	4,75	4,48	4,09	3,80
Summe	4,28	4,22	4,11	3,96	3,84

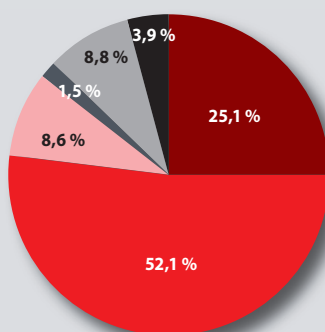
? Mitgliederbefragung

Wie beurteilen Sie die Miethöhe im Verhältnis/im Vergleich

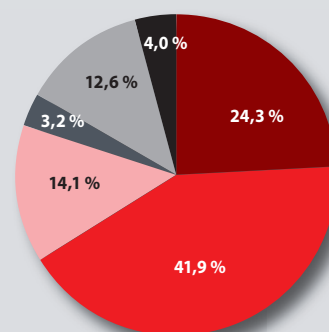
...zur Ausstattung?



...zur Wohnlage?

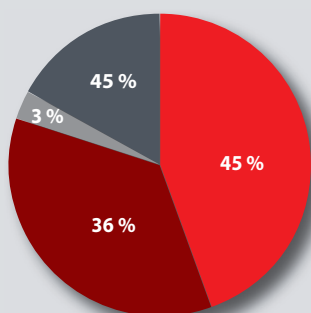


...zu Bekannten in Gera?



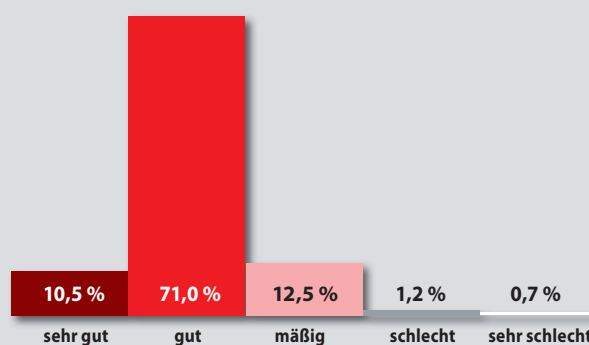
- sehr günstig
- günstig
- normal
- etwas über Durchschnitt
- überteuert
- keine Angaben

Wie hat sich der Service der „Glück Auf“ in den letzten Jahren verändert?



- verbessert
- nicht verändert
- verschlechtert
- keine Angabe

Wie beurteilen Sie die Serviceleistungen der „Glück Auf“ insgesamt?



**Wohnungsbaugenossenschaft
„Glück Auf“ Gera eG**

Berliner Straße 5
07545 Gera

Telefon 0365 83330-0

wbg@glueckaufgera.de
www.glueckaufgera.de

2010