



**Wohnungsgenossenschaft
Duisburg-Süd eG**

**Geschäfts-
bericht**
mit Jahresabschluss
und Anhang
2010

Bericht

über das

Geschäftsjahr

2010

Wohnungsgenossenschaft
Duisburg-Süd eG
Eichenhof 9
47053 Duisburg

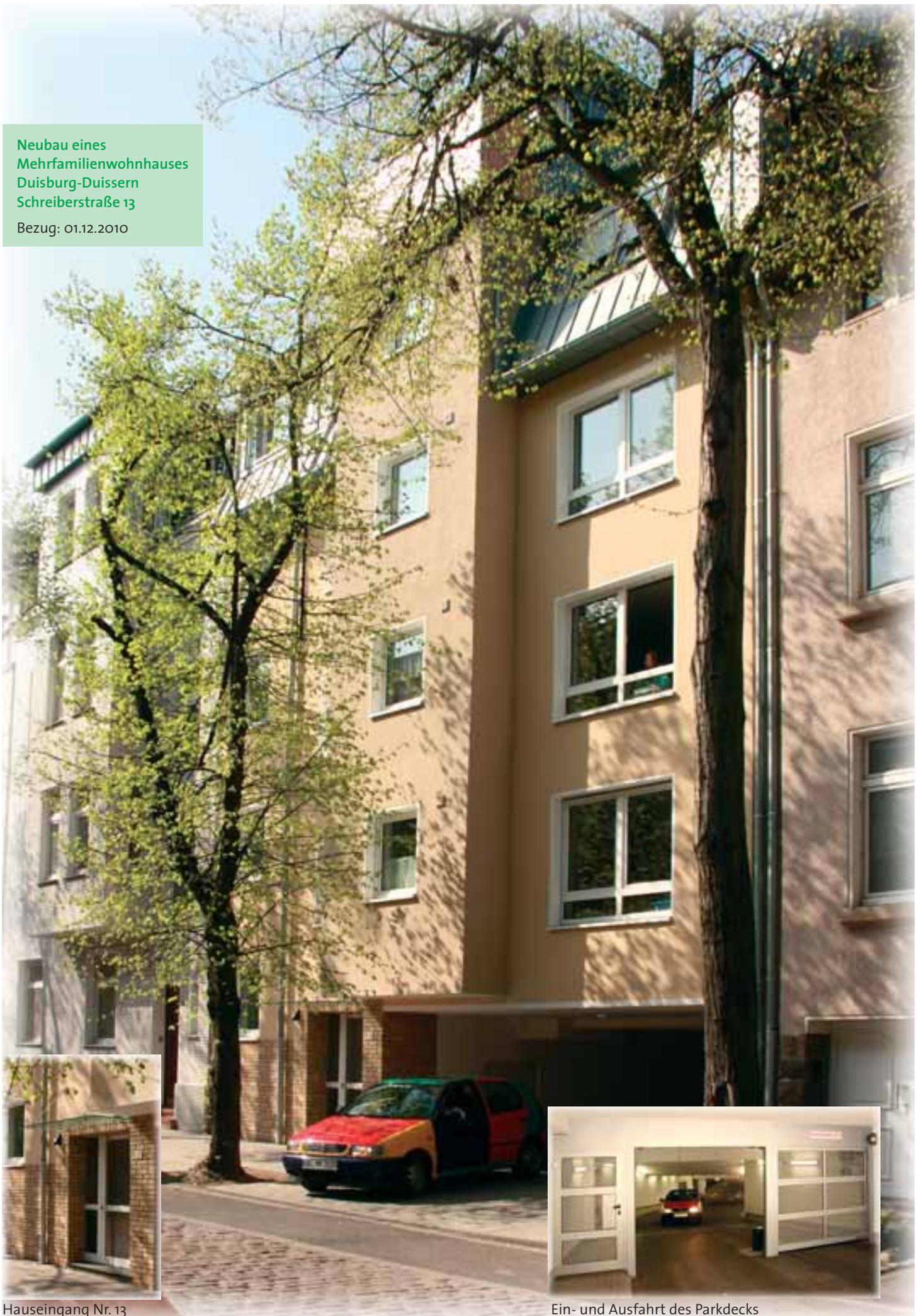
Telefon: (02 03) 75 99 96-0
Telefax: (02 03) 75 99 96-45

E-Mail: info@wogedu.de
Internet: www.wogedu.de



Neubau eines
Mehrfamilienwohnhauses
Duisburg-Duisern
Schreiberstraße 13

Bezug: 01.12.2010



Hauseingang Nr. 13



Ein- und Ausfahrt des Parkdecks

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Geschäftsbericht des Vorstandes	
Wohnungswirtschaft im Jahr 2010	6
Allgemeine Bemerkungen	6
Tendenzen der wirtschaftlichen Entwicklung	6
Stabilisierung des Finanzsystems	6
Die Situation auf dem Wohnungsmarkt	7
Entwicklung in NRW	7
Der Regionalmarkt Duisburg	7
Mitglieder	8
Mitgliederentwicklung	8
Nachbarschaftshilfe e.V.	8
Die Seniorenbetreuung	9
Mitgliederzeitschrift und Internetauftritt	9
Werbung und Marketing	9
ImmobilienScout24	9
Woledu – Wohnen und Leben in Duisburg	10
Die Duisburger Wohnungsgenossenschaften	10
Tätigkeit der Organe	10
Vertreterversammlung	10
Aufsichtsrat	10
Vorstand	11
Verwaltung	11
Personalwesen	11
Tarifänderungen	11
Bericht des Aufsichtsrates	12

Lagebericht des Vorstandes

Wohnungsbewirtschaftung	13
Wohnungsbestand	13
Fluktuation	13
Wohnraumnachfrage	14
Leerstand	14
Umsatzerlöse	14
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	15
Modernisierungskosten	15
Bautätigkeit	15
Fertiggestellte Objekte	15
Planungen	16
Vorplanungen	16
Unbebaute Grundstücke	18
Modernisierung – Instandhaltung	18
Wohnumfeldverbesserungen	18
Durchgeführte Einzelmodernisierung	18
Instandhaltung	20
Wirtschaftsbericht	22
Wirtschaftliche Lage	22
Vermögenslage	23
Finanzlage	23
Kapitalflussrechnung	24
Finanzielle Leistungsindikatoren	25
Nachtragsbericht	25
Risikobericht	26
Risikomanagement	26
Risiken der künftigen Entwicklung	26
Chancen der künftigen Entwicklung	26
Finanzinstrumente	26
Prognosebericht	26
Jahresabschluss	
Bilanz	28
Gewinn- und Verlustrechnung	30
Anhang des Jahresabschlusses	32

Aufsichtsrat

Werner Hammacher
Vorsitzender

Dirk Görtz
stellv. Vorsitzender

Margret Bierod
Schriftführerin

Claudia Larsson
stellv. Schriftführerin

Hans-Jürgen Faßbender

Karl Heinz Köpp

Peter Mörsdorf, ab 16.06.2010

Barbara Pelters, ab 16.06.2010

Michael Trucksess

ausgeschieden:

Rita Bach, bis 16.06.2010

Hans-Dieter Habig, bis 16.06.2010

Vorstand

Klaus-Dieter Große, Vorstandssprecher – hauptamtlich –

Uwe Meyer – hauptamtlich –

Rolf Trippelsdorf – nebenamtlich –

Geschäftsbericht

des Vorstandes

Wohnungswirtschaft im Jahr 2010

Allgemeine Bemerkungen

Die deutsche Wirtschaft hat im Jahr 2010 eine unerwartet starke Dynamik entfaltet und den größten Zuwachs des Bruttoinlandsproduktes seit der Wiedervereinigung erzielt.

Der kräftige Aufschwung nach dem schockartigen konjunkturellen Einbruch im Winterhalbjahr 2008/2009 war insbesondere der weltwirtschaftlichen Entspannung zu verdanken. Der außenwirtschaftliche Impuls ist inzwischen auf die Binnennachfrage übersprungen.

Trotz des drastischen Rückgangs der Industrieproduktion und der gesamtwirtschaftlichen Aktivität in der Krise wurden Beschäftigungseinbrüche vermieden. Dies ist im internationalen Vergleich ein erfreulicher Sonderfall.

Die Beschäftigung hat im vergangenen Jahr mit 40,5 Millionen Personen sogar ein Rekordniveau erreicht und liegt inzwischen auf dem höchsten Stand seit der Wiedervereinigung. Seit Jahresbeginn 2010 ist die Arbeitslosigkeit deutlich gesunken. Im November 2010 lag die Zahl der registrierten Arbeitslosen bei 3,14 Millionen Personen und damit 50.000 Personen unter dem Höchststand der Krise.

Statistisch gesehen nehmen die real verfügbaren Einkommen der privaten Haushalte seit dem vergangenen Jahr so stark zu wie seit 2001 nicht mehr. Die privaten Konsumausgaben expandierten merklich und trugen 0,3 Prozentpunkte zum gesamtwirtschaftlichen Wachstum bei.

In einigen Ländern des Euro-raumes hat die öffentliche Verschuldung ein derart hohes Ausmaß angenommen, dass von den Finanzmärkten zunehmend

erhebliche Insolvenzrisiken unterstellt werden, die die Kreditwürdigkeit dieser Länder schmälern. Die Anpassungsreaktion besteht in drastischen Sparprogrammen in den betroffenen Staaten. Diese werden die wirtschaftliche Entwicklung des Euroraumes zunehmend belasten. Das beeinflusst insbesondere auch die Exporte aus Deutschland.

Tendenzen der wirtschaftlichen Entwicklung

Im Jahr 2010 hat sich die deutsche Wirtschaft mit einem Wachstum von 3,6 % sehr gut von dem beispiellosen Rückgang im Krisenjahr 2009 (- 4,7 %) erholt.

Nach Abklingen der deutlichen gesamtwirtschaftlichen Aufholeffekte ist jedoch eine Abschwächung der konjunkturellen Dynamik erkennbar. Der starke Anstieg der Produktion im Jahr 2010 war zum Teil Spiegelbild des vorhergehenden außergewöhnlich schweren Einbruchs.

Im Jahresdurchschnitt 2011 wird mit einem Wachstum des Bruttoinlandsproduktes von 2,3 % gerechnet. Dieser Wert dürfte sich dann im Folgejahr 2012 auf eine Zuwachsrate von 1,3 % abschwächen.

Die im Zuge des wirtschaftlichen Aufschwungs neu geschaffenen Arbeitsplätze sind zu einem großen Teil sozialversicherungspflichtig und entstanden überwiegend im Vollzeitbereich. Die Arbeitsmarktsituation wird sich bei anhaltender Entwicklung weiter verbessern, wenngleich in etwas mäßigerem Tempo. Im Jahresdurchschnitt dürfte bei der Zahl der registrierten Arbeitslosen

erstmalig wieder die Dreimillionengrenze unterschritten werden.

Für das Jahr 2011 wird mit einem Anstieg der privaten Konsumausgaben von preisbereinigt 1,6 % gerechnet. Die positiven Impulse aus der Entwicklung der Bruttolöhne und -gehälter werden allerdings durch die Steigerung der Beitragssätze für die Arbeitslosen- sowie die Krankenversicherung gedämpft.

Stabilisierung des Finanzsystems

Nach wie vor bestehende Risiken für den Aufschwung kommen vor allem aus der weltwirtschaftlichen Entwicklung. Die deutsche Volkswirtschaft wird aufgrund ihrer Offenheit und ihrer internationalen Verflechtungen weiterhin stark von globalen Tendenzen beeinflusst. Es ist zu erwarten, dass das weltwirtschaftliche Wachstum in diesem Jahr etwas an Fahrt verlieren wird.

Zur Stabilisierung der Finanzmärkte haben die Regierungen in allen Industrieländern den Geschäftsbanken öffentliche Gelder zur Verfügung gestellt, um ihre Eigenkapitalbasis zu stärken oder sie von risikoreichen Wertpapieren zu entlasten. Zugleich wurden umfangreiche finanzpolitische Maßnahmen zur Konjunkturstabilisierung beschlossen. Beides hat die Staatshaushalte in den betroffenen Ländern stark belastet.

Für die Stärkung des langfristigen Wachstumspotentials sind funktionierende Finanzmärkte unverzichtbar. Nach der erreichten Stabilisierung dieses Komplexes geht es nunmehr darum, die in der Krise zutage getrete-

nen Schwachstellen im deutschen und internationalen Finanzsystem zügig zu beseitigen. Vor der Krise bestanden auf den Finanzmärkten destabilisierende Anreizstrukturen: Gewinnchancen und Haftungsrisiken entsprachen einander nicht. Ziel von Reformen muss es sein, die Widerstandsfähigkeit der Finanzinstitutionen sowie des gesamten Finanzsystems zu erhöhen.

Die Situation auf dem Wohnungsmarkt

Von den Auswirkungen der Wirtschafts- und Finanzmarktkrise war die Wohnungswirtschaft bislang nur indirekt betroffen. Die Objekt- und Unternehmensfinanzierung der Wohnungsunternehmen ist dadurch aktuell nicht beeinträchtigt.

Der gut ausbalancierte deutsche Wohnungsmarkt mit seiner Mischung von Eigentum, Miete und genossenschaftlichem Wohnen war eine bedeutende Voraussetzung dafür, dass Deutschland gut durch die Wirtschaftskrise gekommen ist. In anderen Ländern war der Wohnungsmarkt Auslöser der Krise, in Deutschland wirkte er stabilisierend.

Die Bauinvestitionen tragen auch weiterhin deutlich zur Erholung der Gesamtwirtschaft und Überwindung der Rezession in Deutschland bei. Ihr Volumen erhöhte sich 2010 im Vorjahresvergleich preisbereinigt um 2,8 %, während es im Krisenjahr 2009 noch einen Rückgang von - 1,5 % gegeben hatte.

Beim Wohnungsneubau konnte 2010 ein Zuwachs an Baugenehmigungen von 6,6 % verzeichnet werden. Ersten Berechnun-

gen zufolge wurden im vergangenen Jahr knapp 190.000 Wohnungen genehmigt. Trotz Erholung ist dies immer noch ein eher niedriges Neubaulniveau. Aktuelle langfristige Prognosen gehen bis 2025 von einem jährlichen Neubaubedarf zwischen 183.000 und 256.000 Wohnungen aus. Der Bedarf nach verstärktem Wohnungsneubau konzentriert sich allerdings auf einige Wachstumsregionen.

Die Baugenehmigungen bei Mehrfamilienhäusern nahmen 2010 mit 9,9 % etwas deutlicher zu als bei Ein- und Zweifamilienhäusern (+ 5,8 %). Im Mietwohnungsbau wurden ca. 9,3 % mehr Baugenehmigungen als im Vorjahr registriert. Bei Eigentumswohnungen lag der Zuwachs sogar bei 10,5 %. Der Markt reagiert allmählich auf den zunehmenden Fehlbestand an Wohnraum in den Verdichtungsräumen.

Entwicklung in NRW

In Nordrhein-Westfalen betrug die Zahl der Erwerbstätigen nach aktuellen Berechnungen im Jahresdurchschnitt 2010 rund 8,71 Millionen. Damit waren 30.000 Personen mehr erwerbstätig als ein Jahr zuvor (+ 0,3 %). Im produzierenden Gewerbe sank die Erwerbstätigenzahl um 36.500 (- 1,8 %) auf 2,02 Millionen. Für die Dienstleistungsbereiche verzeichneten die Statistiker dagegen einen Zuwachs um 67.700 Personen (+ 1,0 %) auf 6,56 Millionen.

Im Jahr 2010 genehmigten die nordrhein-westfälischen Bauämter den Bau von insgesamt 36.441 Wohnungen; das waren 1,3 % mehr als im Jahr zuvor (2009: 35.991 Wohnungen). Damit wurden das zweite Jahr in

Folge wieder mehr Baufreigaben für Wohnungen erteilt. Für diesen Anstieg war vor allem die Entwicklung bei den Bauanträgen für Mehrfamilienhäuser verantwortlich. 2010 lag die Zahl der in diesen Gebäuden zum Neubau freigegebenen Wohnungen mit 15.054 Einheiten um 11,7 % über dem Vorjahresergebnis. Die Zahl der in Ein- und Zweifamilienhäusern geplanten Wohnungen war dagegen niedriger als im Vorjahr.

Der Regionalmarkt Duisburg

Die Bevölkerungsentwicklung ist in Duisburg seit Jahren rückläufig. Zum Ende des Berichtsjahres lebten 488.218 Menschen in dieser Stadt, das waren 2.048 weniger als im Vorjahr. Dies entspricht einem Rückgang von - 0,42 %. In keinem der sieben Duisburger Ortsteile ergab sich eine positive Bevölkerungsentwicklung.

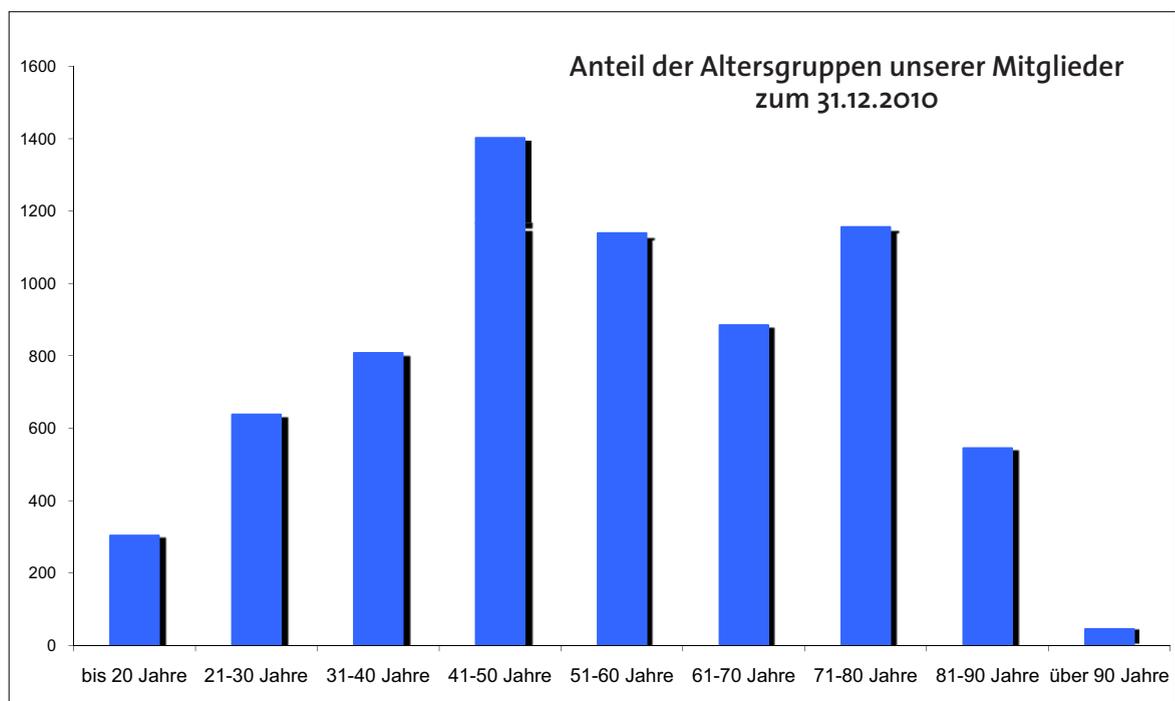
Weiterhin zunehmend zeigen sich jedoch sowohl die Anzahl der Wohngebäude (+ 123) als auch die Wohnungsanzahl (+ 175). In Duisburg stehen in rund 260.000 Wohnungen insgesamt 18,6 Millionen m² Wohnfläche zur Verfügung; somit bewohnt jeder Duisburger statistisch eine Fläche von 38,05 m². Die durchschnittliche Wohnungsgröße beträgt 70,7 m².

Mitglieder

Mitgliederentwicklung

Die Zahl der Mitglieder hat sich im Laufe des Geschäftsjahres von 6.939 auf 6.931 vermindert. Die Veränderungen im Mitgliederbestand zeigt nachfolgende Übersicht:

		Mitglieder	Anteile
Stand am 01.01.2010		6.939	7.031
Zugang	Beitritt	290	290
	Weitere Anteile		18
Abgang	Tod	104	104
	Kündigung	180	180
	Ausschlüsse	8	8
	Übertragung	6	6
Stand am 31.12.2010		6.931	7.041



Nachbarschaftshilfe e.V.

Großer Beliebtheit erfreut sich nach wie vor der im Jahr 2001 gegründete Verein „Wohnungsgenossenschaft Duisburg-Süd Nachbarschaftshilfe e.V.“ Vor allem ältere und hilfsbedürftige Menschen nutzen die Möglich-



keit, durch die Inanspruchnahme von Leistungen wie

- Reinigung der Wohnung oder des Treppenhauses
- Einkaufshilfen
- Begleitung bei Arztbesuchen
- Entlastung pflegender Angehöriger bzw. Beaufsichtigung von Hilfs- und Pflegebedürftigen

so lange wie möglich in der eigenen Wohnung zu verblei-

ben. Der Verein unterstützt durch seine Leistungen die über 700 Mitglieder bei ihrem Wunsch, auch im höheren Alter im gewohnten Umfeld mit Nachbarn und Bekannten zu wohnen und zu leben.

Darüber hinaus fördert der Verein mit Unterstützung der Genossenschaft die nachhaltige Pflege von Sozialkontakten. Zu

diesem Zweck wird ein vielfältiges Programmangebot organisiert: Gedächtnistraining, Englisch-Stammtisch, Sitzgymnastik, ambulante Wirbelsäulengymnastik, Spiele-Nachmittage und ein Internet-Café gehören ebenso dazu wie die bunten Festveranstaltungen im Jahresverlauf. Das Programmangebot 2010 beinhaltet neben dem jährlich stattfindenden Sommer- sowie Weihnachtsfest unter anderem eine Gedenkfeier zum 150. Geburtstag von Hermann Grothe (dem Gründer der Genossenschaft), einen Naturheilkundetag, Konzertveranstaltungen und eine Informationsreihe zum Thema „Bahnfahren“.

Die Seniorenbetreuung

Bereits seit dem Jahr 1992 beschäftigt die Genossenschaft eine Sozialarbeiterin für die Seniorenbetreuung. Die Schwerpunkte liegen dabei vorwiegend im Bereich der individuellen Beratungsarbeit, häufig in Verbindung mit Hausbesuchen. Insbesondere ältere Mieter und Personen mit körperlichen Einschränkungen nehmen die Beratungsangebote z. B. zur Umsetzung von technischen Hilfen für den Alltag gerne in Anspruch.

Mitgliederzeitschrift und Internetauftritt

Ein wesentliches Instrument zur Mieterbindung und zur Kundengewinnung bildet die viermal jährlich auch im Internet erscheinende Mitgliederzeitschrift der Genossenschaft. Sie ist ein wichtiges Medium der Unternehmenstransparenz, sie fördert die Dialogbereitschaft und erleichtert die Kontaktaufnahme zu den Mitgliedern.

Dieses Angebot wird laufend ergänzt durch den Internetauftritt der Genossenschaft. Unter „www.wogedu.de“ können sich Mieter, Mitglieder und Interessenten umfassend über Hintergründe sowie über aktuelle

Themen informieren und insbesondere auch Wohnungsangebote prüfen. Von der Möglichkeit, sich online um eine Wohnung zu bemühen und sich direkt als wohnungssuchend registrieren zu lassen, machen regelmäßig viele Nutzer Gebrauch.

Mittlerweile bietet der Internetauftritt auch etliche multimediale Bestandteile, wie z. B. die (auch auf dem Portal „YouTube“ verfügbaren) Videos der Genossenschaft: Hier finden sich ein Imagefilm und eine Dokumentation über das Leben des Gründers der Genossenschaft ebenso wie Kurzfilme über durchgeführte Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen.



Werbung und Marketing

Die Herausforderungen eines sich stetig wandelnden Marktumfeldes erfordern, dass sich auch die Genossenschaft mit laufend angepasster Öffentlichkeitsarbeit und Werbemaßnahmen auseinandersetzt.

ImmobilienScout24

Nach wie vor stellt das Internetportal „ImmobilienScout24“ den wichtigsten Immobilienmarkt im Internet dar. Die Genossenschaft nutzt dieses Angebot besonders zur Vermarktung

kleinerer und u. U. weniger marktgängiger Wohnungen. Die jeweiligen Angebote sind dabei zwischen ImmobilienScout24 und dem Internetauftritt der Genossenschaft ständig verlinkt.

Woledu – Wohnen und Leben in Duisburg

Das Kooperationsprojekt „Woledu – Wohnen und Leben in Duisburg“, das von der Stadt Duisburg initiiert wurde und mittlerweile von über 30 beteiligten Unternehmen getragen wird, setzte die Arbeit im Jahr 2010 erfolgreich fort.

Bei der jährlich stattfindenden Wohnungsbörse konnten alle kooperierenden Unternehmen ihre Angebote und ihr Leistungsspektrum rund um das Wohnen präsentieren. Auch die Genossenschaft nahm erneut an dieser Veranstaltung in der Duisburger

Innenstadt teil und nutzte die Gelegenheit, in direkten Kontakt zu Mietern, Mitgliedern und potentiellen Neukunden zu kommen.

Die Duisburger Wohnungsgenossenschaften

Eine ebenfalls erfolgreiche Kooperation bildet die Marketinginitiative „Die Duisburger Wohnungsgenossenschaften. Ein sicherer Hafen.“, mit der sich sieben Duisburger Partner dem Wohnungsmarkt



präsentieren und die Vorteile des Lebens in einer Genossenschaftswohnung aufzeigen.

Dies wurde auch im Jahr 2010 wieder verdeutlicht mit Hilfe von Social-Sponsoring-Aktionen, Presse- und Öffentlichkeitsarbeit, Teilnahme an Stadtteilstellen und Präsenz im örtlichen Rundfunk.

Eine feste Größe in dem Angebotsspektrum der Duisburger Genossenschaften bildet die sogenannte „Starterwohnung“, die für Studenten, Schüler und Auszubildende einen begrenzten Mietnachlass bietet und häufig nachgefragt wird.

Tätigkeit der Organe

Vertreterversammlung

Die Vertreterversammlung der Genossenschaft besteht aus 55 Mitgliedern.

Am 16.06.2010 fand die 105. ordentliche Vertreterversammlung für das Geschäftsjahr 2009 statt. Die Vertreter verabschiedeten den Jahresabschluss, die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2009 und stimmten dem Bericht über die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2008 durch den Prüfungsverband zu. Die vom Aufsichtsrat und Vorstand vorgeschlagene Gewinnverwendung 2009 einschließlich der Ausschüttung der nach der Satzung höchstzulässigen Dividende wurde beschlossen.

Die Vertreter nahmen die Berichte des Aufsichtsrates und des Vorstandes entgegen. Dem Aufsichtsrat und dem Vorstand wurde für das Geschäftsjahr 2009 Entlastung erteilt. Das turnusmäßig aus dem Aufsichtsrat ausscheidende Mitglied, Herr Hans-Jürgen Faßbender, wurde wiedergewählt. Sitzungsgemäß konnten Frau Rita Bach und Herr Hans-Dieter Habig nach Erreichen der Altersgrenze nicht mehr kandidieren. Für sie wählte die Vertreterversammlung Frau Barbara Pelters und Herrn Peter Mörsdorf.

Aufsichtsrat

Die personelle Zusammensetzung des Aufsichtsrates hat sich gegenüber dem Vorjahr – wie zuvor bereits erwähnt – verändert. Der Aufsichtsrat besteht weiterhin aus neun Mitgliedern.

Im Anschluss an die ordentliche Vertreterversammlung hat der Aufsichtsrat seine konstituierende Sitzung abgehalten. Vorsitzender des Aufsichtsrates ist Herr Werner Hammacher.

Der Aufsichtsrat hat aus seiner Mitte eine kaufmännische und eine technische Kommission sowie eine Personalkommission für Angelegenheiten des Vorstandes gebildet. Er trat zu zahlreichen Sitzungen – überwiegend gemeinsam mit dem Vorstand – zusammen; Niederschriften über die Sitzungen liegen vor.

Mitglieder des Aufsichtsrates nehmen regelmäßig an Schulungsmaßnahmen und Informationsveranstaltungen für ehrenamtliche Organmitglieder des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V. teil.

Vorstand

Der Vorstand setzt sich aus zwei hauptamtlichen Mitgliedern und einem nebenamtlichen Mitglied zusammen. Gemäß den Dienstverträgen sind die Geschäftsbereiche der hauptamtlichen Vorstandsmitglieder in einen kaufmännischen und einen technischen Bereich unterteilt. Das nebenamtliche Vorstandsmitglied nimmt keine Verwaltungsaufgaben wahr.

Der Vorstand ist regelmäßig zu Sitzungen zusammengetreten; die Niederschriften liegen vor.

Die Geschäftspolitik wird auch in den nächsten Jahren darauf ausgerichtet sein, den genossenschaftlichen Förderauftrag für die Mitglieder zu erfüllen und die Vorteile des genossenschaft-

lichen Wohnens für alle Mitglieder auszubauen und auf Dauer zu sichern.

Eine wichtige Strategie für die Genossenschaft angesichts des demografischen Wandels ist es weiterhin, „Wohnen für ein langes Leben“ zu sichern.

Der Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen befindet sich derzeit in einem tiefgreifenden Wandel. Nach einer Prognose des Landesamtes für Datenverarbeitung und Statistik NRW wird die Zahl der Haushalte mancherorts um bis zu 5 % – in Extremfällen sogar um bis zu 10 % – sinken.

Um im Wettbewerb mit anderen Anbietern bestehen zu können, muss die Genossenschaft ihre Immobilien zukunftsfit machen, denn Wohnungen mit Lage-

oder Ausstattungsdefiziten werden in Zukunft noch schwerer zu vermieten bzw. zu vermitteln sein.

Sinnvolle Modernisierungsmaßnahmen sind u. a. die energetische Sanierung, der Anbau von Balkonen oder auch die Zusammenlegung von Wohnungen, um dem steigenden Pro-Kopf-Bedarf an Wohnraum gerecht zu werden. Auch ein barrierearmer Umbau, sofern technisch durchführbar, ist ein dringendes Anliegen. Denn die Bevölkerung wird immer älter: Waren 1990 rund 16 Mio. Menschen in Deutschland älter als 60 Jahre, werden es nach Berechnung des Statistischen Bundesamtes im Jahre 2025 fast 25 Mio. sein. Und viele der Mieter und Mitglieder möchten ganz einfach möglichst auch im Alter in den eigenen „Vier Wänden“ wohnen bleiben.

Verwaltung

Personalwesen

Der Vorstand wird bei der Bewältigung aller wohnungswirtschaftlichen Aufgaben von drei Handlungsbevollmächtigten und weiteren Angestellten sowie Regiehandwerkern unterstützt.

Darüber hinaus bietet die Genossenschaft nunmehr seit vielen Jahren einen Ausbildungsplatz zur/zum Immobilienkauffrau/-mann an.

Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter haben gerade im Jahre 2010 erneut ein hohes Maß an Engagement, Leistungsbereitschaft und Flexibilität bei der

Bewältigung der ihnen gestellten Aufgaben bewiesen und zum Erfolg der Genossenschaft beigetragen; an dieser Stelle sei insbesondere auf die EDV-Umstellung hingewiesen. Dafür gilt ihnen Dank und Anerkennung. Dieser Dank gilt auch dem Betriebsrat für die konstruktive Zusammenarbeit zum Wohl der Belegschaft und des Unternehmens.

Tarifänderungen

Für die Arbeitnehmer gelten die aktuellen Tarifverträge für Unternehmen in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Aus

dem alten Tarifvertrag wurde zum 01.05.2010 die letzte Stufe – Anhebung der Vergütung von 1,0 % – umgesetzt.

Der neue Tarifvertrag hat insgesamt eine Laufzeit vom 01.12.2010 bis zum 31.12.2012, wobei zum 01.01.2011 eine Erhöhung um 3,0 % erfolgte und zum 01.01.2012 die Löhne und Gehälter nochmals um 1,0 % angehoben werden.

Darüber hinaus empfehlen die Tarifvertragsparteien, die Auszubildenden nach dem Abschluss ihrer Berufsausbildung in ein unbefristetes Arbeitsverhältnis zu übernehmen.

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben erfüllt. Er nahm seine Überwachungsfunktion wahr und fasste die notwendigen Beschlüsse. Der Vorstand informierte den Aufsichtsrat und die eingerichteten Kommissionen des Aufsichtsrates in den jeweiligen Sitzungen stets umfassend über die Geschäftsentwicklung, die Unternehmensplanung und die wirtschaftlichen Verhältnisse unserer Genossenschaft.

Wichtige Entscheidungen, die nach Gesetz oder Satzung der Zustimmung oder Genehmigung des Aufsichtsrates bedürfen, wurden gemeinsam mit dem Vorstand beraten und jeweils gesondert beschlossen. Die Kaufmännische Kommission und die Technische Kommission des Aufsichtsrates haben Prüfungen in ihrem jeweiligen Fachbereich vorgenommen. Dabei wurde die Ordnungsmäßigkeit der aufgegriffenen Vorgänge bestätigt. Die Vorsitzenden der Kommissionen haben über Ablauf und Ergebnis der Prüfungen in den gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat berichtet.

Der Jahresabschluss 2009 unter Einbeziehung des Lageberichtes nebst Anhang wurde gemäß § 53 Genossenschaftsgesetz durch den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. mit Sitz in Düsseldorf geprüft.

Die Prüfung ergab keine Beanstandungen. Das zusammengefasste Prüfungsergebnis bestätigt, dass der Jahresabschluss im Zusammenwirken von Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt. Der zuständige Wirtschaftsprüfer des Verbandes hat in der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 25.11.2010 den Prüfungsbericht vorgestellt und erläutert. Der Aufsichtsrat hat den Bericht über die Prüfung erörtert und zustimmend zur Kenntnis genommen.

Den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2010 mit dem Anhang zum Jahresabschluss und den Lagebericht hat der Aufsichtsrat geprüft und für in Ordnung befunden.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung, den vom Vorstand vorgelegten Jahresabschluss zum 31.12.2010 festzustellen und die vorgeschlagene Verwendung des Bilanzgewinnes – Ausschüttung einer Dividende von 4,0 v. H., bezogen auf das Geschäftsguthaben am 01.01.2010 – zu beschließen.

Der Vertreterversammlung schlägt der Aufsichtsrat die Entlastung des Vorstandes vor.

Mit Ablauf der Vertreterversammlung am 16.06.2010 endete die Wahlperiode der Aufsichtsratsmitglieder Rita Bach, Hans-Dieter Habig und Hans-Jürgen Faßbender. Wegen Erreichens der satzungsmäßigen Altersgrenze standen Frau Bach und Herr Habig für eine erneute Kandidatur nicht mehr zur Verfügung. Ihnen gebührt unser Dank für ihre langjährige engagierte Tätigkeit im Aufsichtsrat.

Auf Vorschlag des Aufsichtsrates wählte die Vertreterversammlung Frau Barbara Pelters und Herrn Peter Mörsdorf neu in den Aufsichtsrat und bestätigte das Mandat von Herrn Hans-Jürgen Faßbender durch Wiederwahl.

Der Aufsichtsrat dankt den Vorstandsmitgliedern für die stets vertrauensvolle Zusammenarbeit und die erfolgreiche Tätigkeit und spricht allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern Dank und Anerkennung für die geleistete Arbeit und das gezeigte Engagement im Geschäftsjahr 2010 aus.

Duisburg, 12.05.2011

Der Vorsitzende des
Aufsichtsrates

Werner Hammacher

Lagebericht des Vorstandes zum Jahresabschluss 2010

Wohnungsbewirtschaftung

Neben einer moderaten Neubautätigkeit lag der Schwerpunkt des wirtschaftlichen Handels erneut im Bereich der intensiven Modernisierungs- und Instandhaltungsarbeit.

Wohnungsbestand

Zum Jahresende 2010 verfügte die Genossenschaft über 4.278 Wohnungen in 924 Häusern.

Weiterhin wurden 37 gewerblich genutzte Einheiten und 982 Garagen (davon 568 Stellplätze in Tiefgaragen und in einem Parkdeck) bewirtschaftet.

Der Wohnungsbestand befindet sich ausschließlich auf dem rechtsrheinisch gelegenen Stadtgebiet vom Zentrum bis in den Süden Duisburgs mit den Schwerpunkten in Neudorf,

Wanheimerort, Buchholz, Dellviertel und Duissern.

Durch Neubaufertigstellung erhöhte sich die Zahl der Wohnungen im Geschäftsjahr um 5 Einheiten; im Zuge von Zusammenlegungen ergab sich eine Reduzierung um 2 Wohnungen.

Der Wohnungsbestand zum Abschluss des Geschäftsjahres 2010 stellt sich wie folgt dar:

	Häuser	Wohnungen	Wohnfläche m ²	Gewerbe	Nutzfläche m ²	Garagen
Altbauten	668	2.655	184.365,22	23	2.046,51	87
Neubauten	256	1.623	115.337,67	14	3.440,08	895
Gesamtbestand	924	4.278	299.702,89	37	5.486,59	982

Fluktuation

Die Fluktuation bewegte sich in etwa auf dem Niveau des Vorjahres (Vorjahreswerte in Klammern): 341 Wohnungen (338) und 1 Gewerbeeinheit (3) wurden im Jahr 2010 gekündigt.

Damit lag die Fluktuationsquote bei 7,90 % (7,84 %).

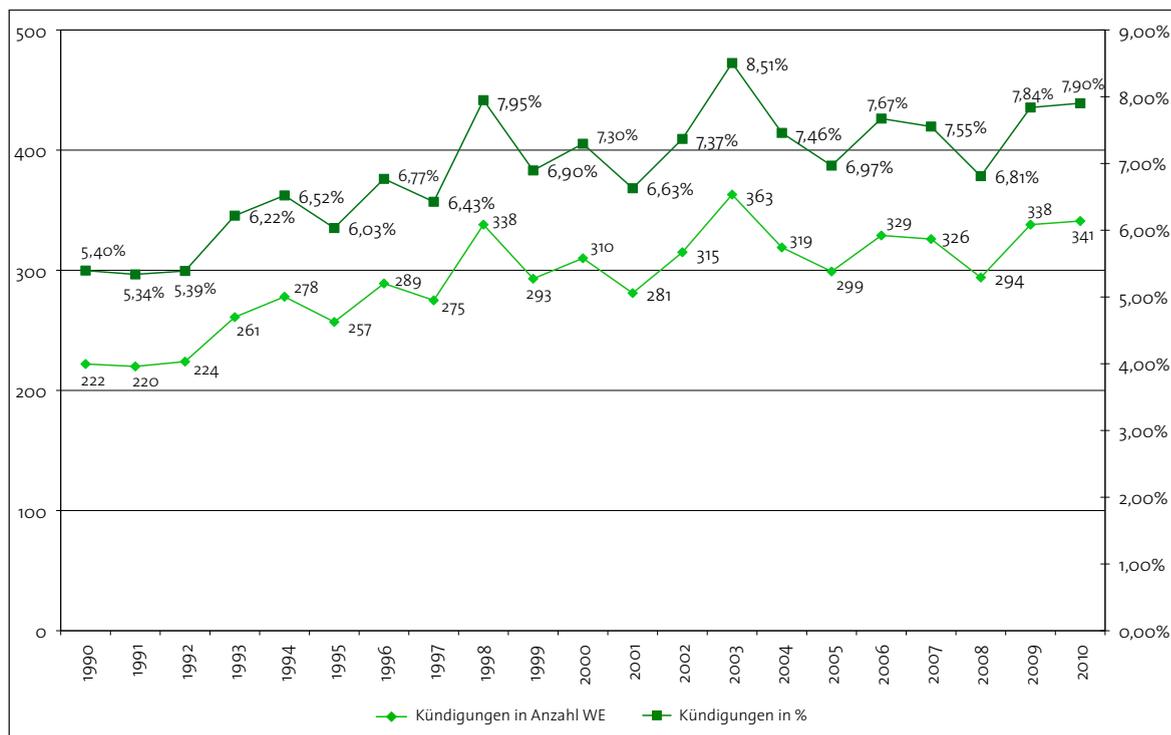
Von den gekündigten Wohnungen waren 37 öffentlich gefördert (29).

Umzüge innerhalb des Bestandes der Genossenschaft führten in 91 Fällen zu einer Kündigung (76). In 222 Fällen (204) erfolgte die Vermietung der freigewordenen Wohnungen an Neumitglieder.

Die Kündigungen des Jahres 2010 ergaben sich aus folgenden Gründen:

• Wunsch nach größerer Wohnung	68
• Sterbefall	39
• Umzug in ein Altenheim	32
• Wunsch nach kleinerer Wohnung	28
• Berufliche Veränderung	24
• Lage der Wohnung	24
• Erwerb von Wohneigentum	24
• Bessere Ausstattung der Wohnung	10
• Miete zu hoch	7
• Zwangsräumung	7
• Umbau durch die Genossenschaft	2
• Gewerbe	1
• Sonstige Gründe	71

Entwicklung der jährlichen Kündigungen seit 1990



Wohnraumnachfrage

Der Trend, zunehmend Wohnungen mit größerer Wohnfläche und einem zusätzlichen Raum in Anspruch nehmen zu wollen, hält im Nachfrageverhalten unserer Mitglieder weiterhin an. Dies führt dazu, dass die Vermietung von Klein- und Kleinstwohnungen und Wohnungen ohne Balkon häufig an Neumitglieder erfolgt.

Die bei weitem überwiegende Zahl von Wohnungssuchenden äußert den Wunsch nach einer modern ausgestatteten Wohnung mit 2 oder 3 Räumen in guter Lage.

Leerstand

Zum Stichtag 31.12.2010 gab es in der Genossenschaft 4 vermietungsbedingt leerstehende Wohnungen. Modernisierungsbedingt ergab sich ein Leerstand

von 23 Wohnungen. Damit betrug die Leerstandsquote 0,63 %.

Im gesamten Jahr 2010 waren 44 Wohnungen von vermietungsbedingtem Leerstand betroffen; im Durchschnitt betrug dieser 1,3 Monate je betroffener Wohnung. Dadurch entstanden Erlösausfälle in Höhe von 23,9 T€.

Umsatzerlöse

Die Sollmieten für die Vermietung von Wohnungen, Gewerbeeinheiten, Garagen und Stellplätzen lagen im Jahr 2010 bei 16.880,9 T€. Sie erhöhten sich damit im Vergleich zum Vorjahr um 186,3 T€ bzw. 1,12 %.

Dabei ergaben sich Sollmietensteigerungen einschließlich der ganzjährigen Auswirkungen von im Vorjahr durchgeführten Mietanpassungen in folgenden Bereichen: aus Maßnahmen zur Modernisierung und zur Wertver-

besserung von Wohnungen in Höhe von 90,6 T€, aus der Anpassung an den Duisburger Mietspiegel im Rahmen von Neuvermietungen in Höhe von 70,4 T€, aus Neueinstufungen gemäß der II. Berechnungsverordnung in Höhe von 30,7 T€ und aus der Neubauerstvermietung in Höhe von 17,7 T€. Sollmietenreduzierungen in Höhe von 23,2 T€ resultierten aus Gewerbe- und Garagenabgängen sowie Mietverzichten.

Die gesamten Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung betrugen 23.747,3 T€. Im Vergleich zum Vorjahr stellt dies eine Erhöhung um 498,0 T€ bzw. 2,1 % dar.

Einschließlich der angefallenen Umlagen für Betriebs- und Heizkosten beliefen sich die Erlöschmälerungen auf 438,8 T€ (Vorjahr: 339,4 T€), davon waren 26,9 T€ Kosten für Miet- und Räumungsklagen sowie 59,6 T€ Abschreibungen auf uneinbringliche Mietforderungen.

Aufwendungen für Hausbewirtschaftung

Die Aufwendungen für Instandhaltung (ohne Berücksichtigung von Regiebetriebsleistungen) beliefen sich im Jahr 2010 auf 6.387,9 T€ und erhöhten sich im Vergleich zum Vorjahr um 224,2 T€. Dies entspricht einer Steigerung von 3,6 %.

Die für das Geschäftsjahr 2010 angefallenen Betriebskosten

betragen 6.430,9 T€ (2009: 6.411,8 T€). Einschließlich von im Jahr 2010 erhobenen, die Abrechnungsperiode 2009 betreffenden Aufwendungen waren Betriebskosten in Höhe von 6.545,6 T€ entstanden. Wesentliche Änderungen ergaben sich bei den Beheizungskosten mit - 136,2 T€, bei den Kosten der Be- und Entwässerung mit + 90,0 T€ und bei den Straßenreinigungs-/Winterdienstkosten mit + 40,8 T€.

Modernisierungskosten

Im Vergleich zum Jahr 2009 erhöhten sich die wertverbessernden, aktivierungsfähigen Modernisierungskosten um 400,3 T€ auf 4.885,6 T€; dies entsprach einer Steigerung in Höhe von 8,9 %. Wie in den Vorjahren handelte es sich überwiegend um Maßnahmen zur Wärmedämmung und Balkonanbauten, um Arbeiten zum Ausbau von Einfamilienhäusern und Wohnungen und um den Einbau von Balkontüren sowie Heizungsanlagen.

Bautätigkeit

Fertiggestellte Objekte

Lage	Häuser	Wohnungen	Garagen	Stellplätze	Herstellungskosten T€	Fremdkapital T€	Eigenkapital T€
1) Schreiberstraße 13 (Mehrfamilienhaus)	1	5			1.145,8	350,0	795,8
2) Schreiberstraße 13 (Parkdeck)				122	1.660,3	400,0	1.260,3
3) Eichenhof (Tiefgarage und Einzelgaragen)			15	36	893,0	300,0	593,0

Zu 1) und 2):
Nach Abschluss der Innenhofsanierung des Bereiches Falk-/Schreiber-/Hansastraße in Duisburg-Duisern und erfolgter Neuerrichtung des Mehrfamilienhauses Schreiberstraße 13 konnten zum 01.12.2010 fünf moderne Wohnungen in urbanem Umfeld bezogen werden. Die Nettokaltmiete beträgt durchschnittlich 6,77 €/m². Hier stehen jetzt rund 450 m² Wohnfläche in unmittelbarer Nähe zum attraktiven Duisburger Innenhafen zur Verfügung.

Bereits im Oktober 2010 begann die Vermietung von insgesamt 122 Stellplätzen, die auf dem in diesem Innenhof errichteten Parkdeck entstanden sind. Somit kann der Nachfrage unserer heutigen und künftigen Mieter in diesem Bereich deutlich besser entsprochen werden.

Zu 3): Nachdem der sechsstreifige Ausbau der Autobahn A59 abgeschlossen war, konnte die Genossenschaft im rückwärtigen Bereich der Häuser Eichenhof 2 - 6 eine neue Tiefgarage errichten.

Zunächst war ein alter Garagenhof entfernt worden und, nach rund 12-monatiger Bauzeit, entstanden eine großzügige, helle Tiefgarage mit 36 Kfz-Stellplätzen sowie ein neuer Garagenhof mit 15 Einzelgaragen. Die Nutzung dieser Parkmöglichkeiten erfolgte ab dem 01.08. bzw. 01.09.2010 und ermöglicht nunmehr eine spürbare Entlastung der Stellplatzsituation im Bereich des Eichenhofs.

Planungen

Lage	Häuser	Wohnungen	Garagen	Stellplätze	Herstellungskosten T€	Fremdkapital T€	Eigenkapital T€
1) Von-Spee-Straße 3 (Mehrfamilienhaus)	1	5		5	845,0	250,0	595,0
2) Windthorststraße 1 (Mehrfamilienhaus)	1	6	6		1.066,1	325,0	741,1
3) Windthorststraße 3a (Mehrfamilienhaus)	1	3	3		654,3	200,0	454,3

Zu 1): Das Doppelhaus Von-Spee-Straße 1 und 3 in Wanheimerort wurde bereits im Jahr 2009 aufgrund des Baualters, des Gesamtzustandes und aufgrund der geringen zur Verfügung stehenden Wohnflächen abgerissen.

Der Baubeginn für ein neu zu errichtendes Mehrfamilienhaus wird im April 2011 erfolgen; an dieser Stelle entstehen vier 2-Raum-Wohnungen mit ca. 71 m² Wohnfläche im Erd- und Obergeschoss sowie eine 3-Raum-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 93 m² im Dachgeschoss. Die Wohnungen werden über Bäder mit Badewanne und Dusche sowie separate WC-Räume verfügen. Die Erdgeschosswohnungen, die mit einer Terrasse ausgestattet werden, sind barrierearm und seniorengerecht konzipiert. Die Dachgeschosswohnung wird insbesondere durch eine attraktive Dachterrasse mit einer Grundfläche von 18 m² geprägt.

Die Fertigstellung dieser Maßnahme wird voraussichtlich im Frühjahr 2012 erfolgen.

Zu 2) und 3): Hier hat ebenfalls ein nicht mehr zeitgemäßer Zustand der bestehenden Objekte zur Neubaumentcheidung geführt: Neben den unattraktiven Grundrissen standen in dieser problematischen Baualtersklasse nur

geringe Wohnflächen zur Verfügung. Eine wirtschaftlich sinnvolle Sanierung war nicht möglich.

Daher wurden die Einfamilienhäuser Düsseldorfstraße 604 und Pollmannstraße 20 sowie das Mehrfamilienhaus Düsseldorfstraße 602 in Wanheimerort im Jahr 2009 abgerissen.

Die Planungen für eine Neubebauung sehen zwei Mehrfamilienhäuser vor: Ein Objekt (künftig unter der Bezeichnung Windthorststraße 1) wird über sechs Wohnungen verfügen, das zweite Haus (Windthorststraße 3a) ist als Dreifamilienhaus konzipiert. Auch hier wird eine barrierearme Ausstattung der Erdgeschosswohnung zur Verfügung stehen und seniorengerechtes Wohnen ermöglichen.

Die Bezugsfertigkeit ist geplant für das 2. bzw. 3. Quartal 2012.

Vorplanungen

Akazienhof

Das Haus Akazienhof 13 im Dellviertel diente bis zum Jahr 1978 als Verwaltungsgebäude der Genossenschaft und wurde seitdem als Mehrfamilienhaus genutzt.

Im Zuge des sechsstreifigen Ausbaus der Autobahn A59 entstand die Situation, dass die dort errichtete Lärmschutzwand nun unmittelbar am Haus vorbeiführt und eine deutliche Beeinträchtigung der Vermietbarkeit entstanden ist. Darüber hinaus wären, auch aufgrund des Baujahres 1908, umfassende Sanierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen zwingend erforderlich, die aber nicht wirtschaftlich darstellbar sind.

Daher wird das Haus voraussichtlich im Jahr 2011 abgerissen werden. An dieser Stelle ist der Neubau eines Parkdecks mit 32 Kfz-Stellplätzen vorgesehen, die für eine Entlastung der nach wie vor angespannten Parkplatzsituation im Akazienhof führen wird.

Fassadensanierung mit einem
Wärmedämmverbundsystem und
Montage von Aluminiumbalkonen



Gneisenastr.

Duisburg-Neudorf
Gneisenastraße 255 – 263



Kortumstraße

Duisburg-Neudorf
Kortumstraße 60 – 66



Adlerstraße

Duisburg-Wanheimerort
Adlerstraße 14 – 26



Sternbuschweg

Duisburg-Neudorf
Sternbuschweg 179 – 187

Unbebaute Grundstücke

Nutzung	m ²	€
Bebaubare Fläche	1.933	94.675,30
Ackerland	13.193	114.168,29
Straßen- und Gartenlandparzellen	10.146	0,00
	25.272	208.843,59

Ein Zugang zur bebaubaren Fläche resultiert aus der Umbuchung einer anteiligen Garagen-

grundstücksfläche (Eichenhof 2-6) von der Bilanzposition „Grundstücke mit Wohnbauten“.

Modernisierung – Instandhaltung

Die Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen zur Verbesserung des baulichen Zustandes der Genossenschaftswohnungen werden auch in den nächsten Jahren Vorrang haben. Gleichzeitig ist der Wohnungsbestand vergleichsweise mit anderen Wohnungsunternehmen alt und weist dementsprechend einen sehr hohen Instandhaltungs- und Modernisierungsbedarf auf. 72,3 % unserer Wohnhäuser wurden vor 1948 errichtet. Bezogen auf die Anzahl der Wohnungen beträgt dieser Prozentwert 62,1 %. Gerade aus diesem Grunde ist eine angemessene Neubautätigkeit für den langfristigen Fortbestand der Genossenschaft unbedingt erforderlich.

Ein Schwerpunkt unserer zukünftigen Arbeit nimmt die Wärmedämmung an den bestehenden Gebäuden ein, d. h. es erfolgt eine energetische Modernisierung. Zugleich werden Heizungskessel kontinuierlich erneuert. Mit einem Kostenaufwand von 68 T€ (Vorjahr 200 T€) wurden Heizungskessel ausgetauscht. In den Mehrfamilienhäusern erfolgt in 2011 der Austausch der letzten Heizkessel bis Baujahr 1993.

Im vergangenen Jahr konnten Wärmedämmmaßnahmen für 22 Häuser mit 115 Wohnungen in

verschiedenen Wohnanlagen abgeschlossen werden.

Im Jahre 2011 werden wir 22 Häuser mit 131 Wohnungen in Angriff nehmen und damit die Energiebilanz dieser Häuser deutlich verbessern können.

Viele Wohnbauten müssen grunderneuert und saniert werden, haustechnische Anlagen sind der technischen Weiterentwicklung anzupassen. Um die Energieverluste der Gebäudehülle zu verringern, erhalten Außenwände, Kellerdecken und Speicherböden eine Dämmung. Durch den Abriss der bestehenden Balkone werden die Wärmebrücken in Form durchlaufender Deckenplatten entfernt. Die neuen Balkone werden als vorge-setzte Aluminiumkonstruktionen ausgeführt.

Wohnumfeldverbesserungen

Durch die Fassadensanierung trägt die Genossenschaft zur Entwicklung und Wohnumfeldverbesserung in der Stadt Duisburg bei. Auch in 2010 wurde die Fassadenerneuerung, wie bisher mit der Unterstützung des Farbstudios der Firma CAPAROL fortgesetzt.

Auch die gärtnerische Umgestaltung der Innenhöfe stellt eine

erhebliche Wohnumfeldverbesserung dar. So konnten im vergangenen Jahr insgesamt für 25 Häuser mit 139 Wohnungen fünf Innenhofbereiche in den Ortsteilen Neudorf und Wanheimerort angefangen und zum Teil fertig gestellt werden (einschl. der Wärmedämmmaßnahmen).

Durchgeführte Einzelmodernisierung

Die Anzahl der jährlich zu modernisierenden Wohnungen ist abhängig von der Anzahl der frei werdenden Wohnungen. Eine Objektsanierung – hausweise – wäre kostengünstiger durchzuführen, ist aber zum heutigen Zeitpunkt auch aufgrund fehlender Bereitschaft der Mieter nicht mehr möglich. Die Kosten der 130 Einzelmaßnahmen beliefen sich auf 5.834 T€; hierin sind die Kosten der begleitenden Instandsetzung enthalten.

Je nach Bedarf fielen in den Wohnungen folgende Arbeiten an:

- Bad- und Küchenmodernisierung
- Erneuerung von Innentüren und Fußboden
- schallentkoppelte Deckenabhängung mit Gipskartonplatten
- Erneuerung der Elektroinstallation

Schaffung von Parkraum

Neubau einer Tiefgarage
Duisburg-Dellviertel
Eichenhof /
Düsseldorfer Straße

Inbetriebnahme:
01.08.2010



- Gegebenenfalls auch
- Einbau von Balkontüren für Vorstellbalkone
 - nachträglicher Anschluss der Wohnungen an die Zentralheizung
 - Wohnungszusammenlegung
 - Um- und Ausbau
 - Küchenumlegung

So wurden in den zurückliegenden 24 Jahren über 2.200 Wohnungen im Zuge eines Mieterwechsels modernisiert und zeitgemäßen Wohnansprüchen angepasst. Diese Arbeiten wer-

den uneingeschränkt fortgesetzt und auch in Zukunft durch eine zielgerichtete Bestandspflege die nachhaltige Vermietbarkeit des Wohnungsbestandes sichergestellt.

Instandhaltung

Die Instandhaltungsleistungen des Jahres 2010 betragen 7.240.287,40 € (Vorjahr 7.104.269,25 €) und setzten sich wie folgt zusammen:

	€
a) Planmäßige Instandhaltung	
Kleinreparaturen	1.567.208,55
periodische Instandhaltung	576.808,53
b) Leistungen des Regiebetriebes	249.162,58
c) Verrechnete Verwaltungsleistungen	603.226,91
d) Begleitende Instandsetzung im Zusammenhang mit Modernisierungsmaßnahmen	4.243.880,83
Gesamtaufwendungen	7.240.287,40

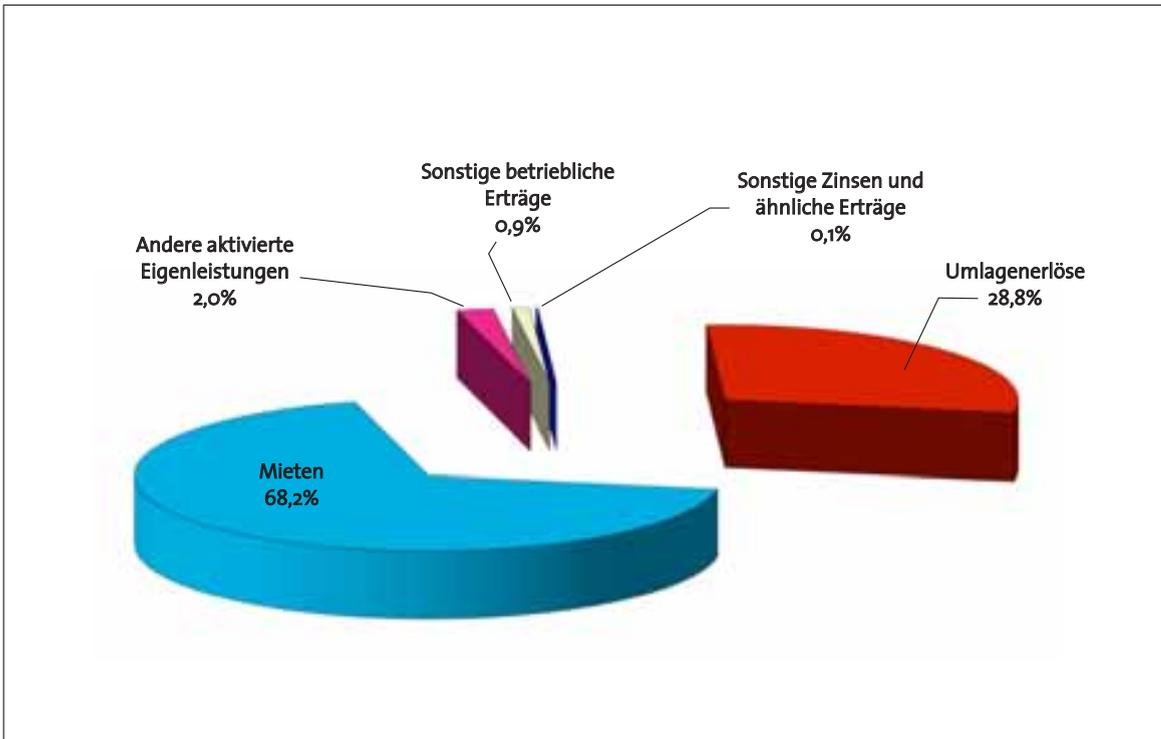
Die durchschnittlichen Instandhaltungskosten je m² Wohn- und Nutzfläche betragen einschließlich verrechneter Regiebetriebs- und Verwaltungskosten 23,72 € (Vorjahr: 23,35 €). Wie in den Jahren zuvor sind auch in 2010 die Instandhaltungs- und Modernisierungsarbeiten durch Einheitspreise, Festpreise und vereinbarte Stundenlöhne vergeben worden, deren Höhe

durch Jahres- oder Einzelausschreibung festgelegt ist. Bei den Stundenlohnarbeiten mussten die Tarifierhöhungen berücksichtigt werden. Insgesamt gesehen wurden notwendige Reparaturen in Wohnungen und an den Häusern schnell und gründlich beseitigt. 7.170 Kleinstreparaturaufträge wurden an die Handwerker vergeben, gegenüber 7.836 in 2009.

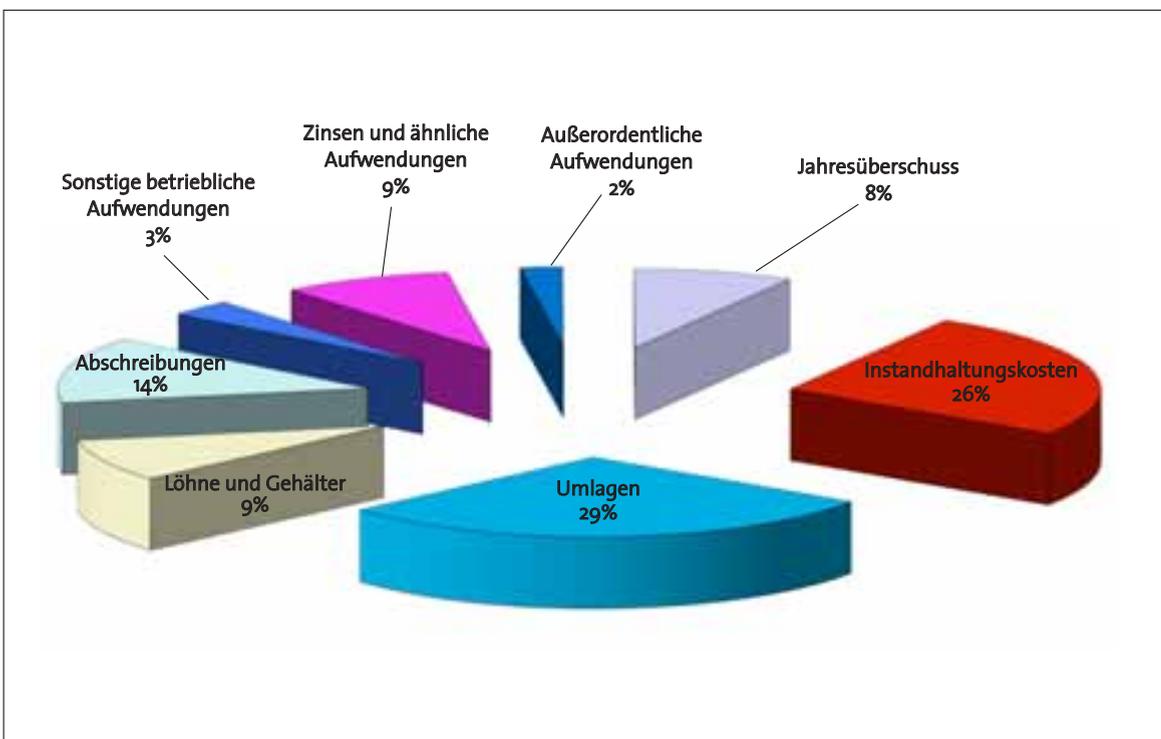
Gesamtkosten einzelner Instandhaltungsaufwendungen:

- Heizkesselerneuerung 68 T€
- Kleinreparaturen und periodische Instandhaltung 1.517 T€
- Kanalsanierung 295 T€
- Treppenhausrenovierung 213 T€
- Versicherungsschäden 133 T€

Umsatzerlöse



Aufwendungen



Wirtschaftsbericht

Wirtschaftliche Lage

Die Ertragslage stellt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

Ertragslage	2009 T€	2010 T€	Veränderung T€
Umsatzerlöse einschl. Bestandsveränderungen	23.637,4	23.880,4	243,0
Andere aktivierte Eigenleistungen	334,9	493,5	158,6
Gesamtleistung	23.972,3	24.373,9	401,6
Andere betriebliche Erträge	144,9	209,0	64,1
Betriebsleistung	24.117,2	24.582,9	465,7
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	12.602,9	12.973,0	370,1
Personalaufwand	2.271,8	2.114,4	-157,4
Abschreibungen	3.468,2	3.323,1	-145,1
Andere betriebliche Aufwendungen	611,4	776,1	164,7
Zinsaufwand	2.047,6	2.021,4	-26,2
Steuern	601,2	606,9	5,7
Aufwendungen für die Betriebsleistung	21.603,1	21.814,9	211,8
Betriebsergebnis	2.514,1	2.768,0	253,9
Finanzergebnis	109,7	-148,0	-257,7
Neutrales Ergebnis	-154,5	-556,6	-402,1
Gesamtergebnis / Jahresüberschuss	2.469,3	2.063,4	-405,9

Die Betriebsleistung konnte im Geschäftsjahr um 466 T€ gesteigert werden. Sie resultiert im Wesentlichen aus Mietanpassungen nach Modernisierungen mit 179 T€, sowie aus gestiegenen Umlagenerlösen von 129 T€. Dem gegenüber standen die gestiegenen Erlösschmälerungen von 47 T€.

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung haben sich bei den Betriebskosten um 133 T€ erhöht und bei den Instandhaltungskosten um 236 T€. Der Personalaufwand verminderte sich um 157 T€ aufgrund geänderter Bewertungsvorschriften (BilMoG) für Pensionsrückstellungen.

Das gegenüber dem Vorjahr deutlich verminderte Finanzergebnis von 258 T€ ist mit 162 T€ auf Zinsaufwendungen für Personalkosten aus der Neubewertung der Pensionsrückstellungen zurückzuführen. Des Weiteren wurden geringere Zinserträge von 94 T€ erzielt.

Das neutrale Ergebnis beinhaltet die Außerordentlichen Aufwendungen für die Neubewertung der Pensionsrückstellung zum 01.01.2010 in voller Höhe mit 538 T€.

Von dem im Berichtsjahr erzielten Jahresüberschuss wurden in die gesetzliche Rücklage 207 T€ und in die Bauerneuerungsrücklage 1.646 T€ eingestellt. Der verbleibende Gewinn in Höhe von 211 T€ dient zur Ausschüttung einer Dividende von 4 %, bezogen auf die am 01.01.2010 eingezahlten Geschäftsguthaben.

Vermögenslage

Hinsichtlich der Vermögensstruktur enthält die Bilanz zum 31.12.2010 langfristig gebundenes Sachanlagevermögen von 102.378 T€, insbesondere Grundstücke mit Wohnbauten. Auf das Umlaufvermögen entfallen 30 T€.

Die Kapitalstruktur weist langfristiges Fremdkapital, vor allem Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern sowie Rückstellungen in Höhe von 56.087 T€ (49,3 %) aus. Darlehensvalutierungen von

9.250 T€ standen außerplanmäßige Rückzahlungen und Tilgungen von 6.882 T€ gegenüber. Das langfristige Eigenkapital beträgt 47.350 T€ und entspricht einer Eigenkapitalquote von 41,6 %.

Vermögensstruktur	2009		2010		Veränderung T€
	T€	in %	T€	in %	
Anlagevermögen	98.737,1	91,9	102.378,1	90,0	3.641,0
Langfristiges Umlaufvermögen	66,2	0,1	29,5	0,1	-36,7
Kurzfristiges Umlaufvermögen	8.598,9	8,0	11.331,2	9,9	2.732,3
Gesamtvermögen	107.402,2	100,0	113.738,8	100,0	6.336,6

Kapitalstruktur	2009		2010		Veränderung T€
	T€	in %	T€	in %	
Eigenkapital	45.490,6	42,4	47.349,9	41,6	1.859,3
Langfristige Rückstellungen	2.551,5	2,4	3.114,4	2,7	562,9
Langfristige Verbindlichkeiten	50.789,1	47,2	52.972,1	46,6	2.183,0
Kurzfristige Verbindlichkeiten	8.571,0	8,0	10.302,4	9,1	1.731,4
Gesamtkapital	107.402,2	100,0	113.738,8	100,0	6.336,6

Finanzlage

Die Aufgliederung der Bilanz zum 31.12.2010 nach Fristigkeiten zeigt im Vergleich zum Vorjahr folgende Deckungsverhältnisse:

Finanzlage	2009 T€	2010 T€	Veränderung T€
Langfristiger Bereich			
Vermögenswerte	98.803,3	102.407,6	3.604,3
Finanzierungsmittel	98.831,2	103.436,4	4.605,2
Überdeckung	27,9	1.028,8	1.000,9
Kurzfristiger Bereich			
Finanzmittelbestand	1.299,2	4.150,0	2.850,8
Übrige kurzfristig realisierbare Vermögenswerte	7.299,7	7.181,2	-118,5
	8.598,9	11.331,2	2.732,3
Kurzfristige Verpflichtungen	8.571,0	10.302,4	1.731,4
Stichtagsliquidität	27,9	1.028,8	1.000,9

Am 31.12.2010 sind die langfristig angelegten Vermögenswerte durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital gedeckt. Investitionen für in Durchführung und Bauvorbereitung befindliche

Baumaßnahmen werden aus dem Überschuss sowie durch bewilligte Fremdmittel finanziert.

Die Genossenschaft konnte die finanziellen Verpflichtungen des

Jahres 2010 jederzeit erfüllen. Unter Einbeziehung der Finanzplanung für das Jahr 2011 ist die Zahlungsbereitschaft nachhaltig gesichert.

Kapitalflussrechnung

Die Entwicklung des Finanzmittelbestandes ist in der nachfolgenden Kapitalflussrechnung dargestellt.

Kapitalflussrechnung	2009 T€	2010 T€
Jahresüberschuss	2.470	2.063
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	3.468	3.323
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	10	5
Zunahme/Abnahme der langfristigen Rückstellungen	26	563
Cashflow	5.974	5.954
Zunahme/Abnahme der mittel- und kurzfristigen Rückstellungen	9	5
Zunahme der unfertigen Leistungen sowie anderer Aktiva	-580	151
Zunahme/Abnahme der erhaltenen Anzahlungen und anderer Passiva	-627	1.542
Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0	-17
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	4.776	7.635
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-6.605	-6.970
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	0	21
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-6.605	-6.949
Valutierung von Darlehen	3.100	9.250
Planmäßige Tilgungen von Darlehen	-4.046	-4.442
Außerplanmäßige Tilgungen	-51	-2.440
Auszahlungen für Dividenden	-211	-210
Zunahme/Abnahme der langfristigen Geschäftsguthaben	-10	7
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-1.218	2.165
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	-3.047	2.851
Finanzmittelbestand am 1. Januar	4.346	1.299
Finanzmittelbestand am 31. Dezember	1.299	4.150

Insgesamt ist die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage als geordnet und stabil zu bezeichnen. Nennenswerte Veränderungen sind in überschaubarer Zeit nicht zu erwarten.

Finanzielle Leistungsindikatoren

Im Vergleich der letzten 5 Jahre stellen sich die finanziellen Leistungsindikatoren wie folgt dar:

Leistungsindikatoren		2006	2007	2008	2009	2010
Bilanzsumme	T€	100.611,9	104.180,9	106.743,6	107.402,2	113.738,8
Anlagevermögen	T€	91.160,9	93.590,9	95.603,2	98.737,1	102.378,1
Langfristiges Eigenkapital	T€	38.550,7	40.420,9	43.242,1	45.490,6	47.349,9
Eigenkapitalquote	%	38,3	38,8	40,5	42,4	41,6
Jahresüberschuss	T€	1.894,6	2.058,8	3.037,7	2.469,3	2.063,4
Cashflow	T€	5.836,0	5.725,0	6.295,0	5.974,0	5.954,0
Eigenkapitalrentabilität vor Ertragssteuern	%	4,9	5,1	7,0	5,4	4,4
Eigenkapitalrentabilität nach Ertragssteuern	%	4,9	5,1	7,0	5,4	4,4
Stichtagsliquidität	T€	1.228,4	2.223,5	1.701,4	27,9	1.028,8
Investitionen in das Anlagevermögen	T€	7.152,0	6.093,0	5.293,0	6.605,0	6.949,0
Umsatzerlöse	T€	21.979,0	21.914,2	21.694,6	23.249,3	23.747,3
Sollmieten	T€	15.443,0	15.706,3	16.145,2	16.694,6	16.880,9
Durchschnittliche Sollmiete	€/m ² /mtl.	4,30	4,30	4,43	4,58	4,61
Durchschnittliche Erlösschmälerungen	€/m ² /mtl.	0,04	0,06	0,05	0,05	0,07
Instandhaltungskosten	€/m ²	18,18	18,86	18,14	20,26	20,93
Instandhaltungskosten einschl. verrechneter Regiebetriebs- und Verwaltungskosten	€/m ²	20,88	21,57	21,20	23,35	23,72
Fremdkapitalzinsen	T€	2.242,4	2.060,7	2.090,2	2.048,0	2.022,7
Fremdkapitalzinsen	€/m ² /mtl.	0,63	0,57	0,57	0,56	0,56
Wohnungsbestand	Anzahl	4.248	4.276	4.277	4.275	4.278
Gewerbebestand	Anzahl	40	40	40	37	37
Fluktuationsquote	%	7,7	7,6	6,8	7,8	7,9
Leerstände	Anzahl	34	34	28	32	27
davon vermietungsbedingt	Anzahl	1	7	0	3	4
Leerstandsquote	%	0,8	0,8	0,7	0,7	0,6
Mitglieder	Anzahl	6.952	6.989	6.971	6.939	6.931

Nachtragsbericht

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

Risikobericht

Risikomanagement

Das in der Genossenschaft eingerichtete Risikomanagement ist darauf gerichtet, sowohl externe als auch interne Risiken frühzeitig zu erfassen.

Im Vordergrund steht dabei das Bestreben, Veränderungen so rechtzeitig zu erkennen, dass durch geeignete Maßnahmen bedeutende negative Einflüsse auf die Unternehmensentwicklung abgewendet werden können.

Über die wesentlichen Indikatoren aller Risikobereiche wird der Aufsichtsrat regelmäßig informiert.

Unternehmensgefährdende Risiken sind zum Berichtszeitpunkt nicht erkennbar.

Risiken der künftigen Entwicklung

Als wesentliche allgemeine Marktrisiken für die Wohnungswirtschaft sind das Leerstands- und Mietrückstands- sowie das Zinsrisiko zu betrachten. Daneben können sich Risiken aus übermäßig hohen Fluktuations-

quoten und Erlösschmälerungen ergeben.

Von bedeutenden negativen Auswirkungen dieser Risiken ist die Genossenschaft aktuell nicht betroffen.

Aufgrund der nach wie vor bestehenden lokal differenzierten Lagevorteile kann die Genossenschaft den nachteiligen demografischen Entwicklungen innerhalb Duisburgs sehr gut begegnen.

Chancen der künftigen Entwicklung

Der anhaltend negative Bevölkerungssaldo Duisburgs prägt die Entwicklung in der Stadt nach wie vor deutlich. Trotz des Bevölkerungsrückganges nimmt die Anzahl der Haushalte aber immer noch zu: ein sicheres Indiz für die Zunahme von Single- und Zweipersonenhaushalten. Die zurückgehenden Geburtenraten können einen natürlichen Bevölkerungsverlust und Abwanderungsbewegungen nicht in ausreichendem Maße kompensieren.

Dennoch ist die Nachfrage nach gut ausgestatteten, modernen

Wohnungen in gefragten Lagen immer noch ungebrochen und wird auch langfristig eine bedeutende Rolle in der Lebensumfeldgestaltung unserer Mitglieder spielen.

Finanzinstrumente

Besondere Finanzierungsinstrumente und Sicherungsgeschäfte werden nicht in Anspruch genommen.

Bei den zur Finanzierung der Geschäftstätigkeit eingesetzten langfristigen Fremdmitteln handelt es sich um Annuitätendarlehen, die ausnahmslos dinglich gesichert sind. Gegebenfalls werden zur Sicherung günstiger Finanzierungsbedingungen Prolongationen im Voraus abgeschlossen.

Wie bisher wird von Terminoptions- oder Swapgeschäften sowie sonstigen spekulativen Finanzderivaten aufgrund erhöhter Risiken kein Gebrauch gemacht.

Das Liquiditätsrisiko und die Zinsentwicklung werden im Zuge des Risikomanagements laufend beobachtet.

Prognosebericht

Die Megatrends der Alterung, Schrumpfung und zunehmenden Diversität der Bevölkerung auf der einen Seite und der absolut zunehmenden Zahl von Migranten auf der anderen Seite werden sich verstärken. Auch der Duisburger Wohnungsmarkt muss sich diesen Entwicklungstendenzen stellen.

Als Wohnungsgenossenschaft mit regional ausgerichtetem Geschäftsmodell bedeutet dies, dass wir alles dafür tun müssen, um unseren Mietern, Mitgliedern und unseren zukünftigen Kunden die Sicherheit einer langfristigen, vertrauensvollen Zusammenarbeit zu bieten.

Wie in der Vergangenheit werden wir auf seit Jahrzehnten gültige, traditionelle Werte bauen: Vertrauen, Verantwortung und Solidität.

Ausschließlich kurzfristig ausgerichtete Unternehmensziele werden auch künftig bei der Genossenschaft keine Rolle spielen.

Duisburg, im März 2011

Der Vorstand

Meyer

Große

Trippelsdorf

Jahres- abschluss

für das

Geschäftsjahr 2010

1. Bilanz
2. Gewinn- und
Verlustrechnung

der
Wohnungsgenossenschaft
Duisburg-Süd eG
Eichenhof 9
47053 Duisburg

1. Bilanz zum 31.12.2010

Aktivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		269.279,71	245.073,00
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	99.057.641,66		96.117.229,11
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.568.014,28		45.289,40
Grundstücke ohne Bauten	208.843,59		208.207,93
Betriebs- und Geschäftsausstattung	236.171,75		186.407,00
Anlagen im Bau	0,00		1.925.478,55
Bauvorbereitungskosten	38.131,63	102.108.802,91	9.447,30
Anlagevermögen insgesamt		102.378.082,62	98.737.132,29
Umlaufvermögen			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen		6.951.176,57	6.818.118,18
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	98.632,79		99.343,01
Sonstige Vermögensgegenstände	128.497,14	227.129,93	411.028,98
Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		4.150.069,89	1.299.170,22
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten		32.368,00	37.411,24
Bilanzsumme		113.738.827,01	107.402.203,92

Passivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	208.796,97		192.750,00
der verbleibenden Mitglieder	<u>5.255.643,04</u>	5.464.440,01	5.249.037,58
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	6.283.760,00		6.076.760,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 207.000,00 €			(250.000,00)
Bauerneuerungsrücklage	29.469.214,25		27.823.568,53
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 1.645.645,72 €			(2.008.083,07)
Andere Ergebnisrücklagen	<u>6.341.308,50</u>	42.094.282,75	6.341.308,50
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	2.063.357,22		2.469.266,51
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	<u>-1.852.645,72</u>	210.711,50	-2.258.083,07
Eigenkapital insgesamt		47.769.434,26	45.894.608,05
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	3.114.349,00		2.551.487,00
Sonstige Rückstellungen	<u>88.322,00</u>	3.202.671,00	83.356,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	32.517.407,94		29.222.530,15
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	20.454.142,87		21.427.737,17
Erhaltene Anzahlungen	7.807.224,72		7.680.278,85
Verbindlichkeiten aus Vermietung	77.512,62		53.874,88
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.815.291,17		383.465,52
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>95.142,43</u>	62.766.721,75	104.866,30
davon aus Steuern: 21.822,52 €			(28.480,34)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 414,55 €			(1.247,67)
Bilanzsumme		<u>113.738.827,01</u>	<u>107.402.203,92</u>

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2010

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung		23.747.345,99	23.249.318,71
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen (Vorjahr Erhöhung)		133.058,39	388.082,25
Andere aktivierte Eigenleistungen		493.468,00	334.891,72
Sonstige betriebliche Erträge		233.544,12	149.937,53
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		12.972.986,65	12.602.889,30
Rohergebnis		11.634.429,85	11.519.340,91
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.645.130,11		
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	469.240,28	2.114.370,39	2.271.847,96 (321.599,78)
davon für Altersversorgung: 161.258,39 €			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.323.107,34	3.468.155,35
Sonstige betriebliche Aufwendungen		819.077,67	770.915,18
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		15.513,84	110.100,77
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		2.184.943,20	2.048.012,51
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		3.208.445,09	3.070.510,68
Außerordentliche Aufwendungen	538.158,00		
Außerordentliches Ergebnis		538.158,00	0,00
Sonstige Steuern		606.929,87	601.244,17
Jahresüberschuss		2.063.357,22	2.469.266,51
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		1.852.645,72	2.258.083,07
Bilanzgewinn		210.711,50	211.183,44

The background of the page is a photograph of a building's exterior. It features a light-colored wall with a window at the top and a white door with a small arched window in the center. The door is framed by a reddish-brown border. A small number '187' is visible on the wall to the right of the door. The overall scene is brightly lit, suggesting a sunny day.

3. Anhang des Jahres- abschlusses

der
Wohnungsgenossenschaft
Duisburg-Süd eG
Eichenhof 9
47053 Duisburg

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss für 2010 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches unter Beachtung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) aufgestellt. Bei der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Die Bilanz zum 31.12.2010 und die Gewinn- und Verlustrechnung für 2010 wurden nach Maßgabe der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen vom 06.03.1987 nach den Anwendungsformblättern für Genossenschaften gegliedert.

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

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Anlagevermögen

Die immateriellen Vermögensgegenstände sind zu Anschaffungskosten, vermindert um zeitanteilige Abschreibungen, angesetzt.

Das Sachanlagevermögen ist zu den Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich Abschreibungen bewertet.

Die Herstellungskosten beinhalten neben den Fremdkosten angemessene Teile der Fertigungsgemeinkosten.

Zinsen für Fremdkapital im Sinne von § 255 Abs. 3 HGB wurden während der Bauzeit nicht aktiviert.

Abschreibungen

Grundstücke mit Wohnbauten werden über eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren planmäßig linear abgeschrieben. Soweit während der Nutzungsdauer Modernisierungskosten aktiviert werden, werden diese generell nach Maßgabe der buchmäßigen Restnutzungsdauer abgeschrieben.

Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten werden über eine Gesamtnutzungsdauer von 30 bis 80 Jahren abgeschrieben.

Für vollmodernisierte Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser, die erstmalig Balkone erhalten haben, wurden neue Nutzungsdauern von 40 Jahren festgelegt. Die aktivierten Kosten werden planmäßig linear über die neue Restnutzungsdauer abgeschrieben. Eine Gewerbeeinheit wird nach steuerlichen Vorschriften mit 4 % linear abgeschrieben. Die Kosten für die Neugestaltung mehrerer Innenhöfe werden planmäßig über eine Nutzungsdauer von 20 Jahren linear abgeschrieben.

Kosten für immaterielle Vermögensgegenstände werden planmäßig über eine Nutzungsdauer von 3 bis 10 Jahren abgeschrieben.

Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden planmäßig über eine Nutzungsdauer von 3 bis 16 Jahren abgeschrieben.

Geringwertige Wirtschaftsgüter, die in den Geschäftsjahren 2008 und 2009 angeschafft wurden, sind in Sammelposten eingestellt worden und werden über 5 Jahre abgeschrieben.

Geringwertige Wirtschaftsgüter, die im Geschäftsjahr 2010 angeschafft wurden, wurden in voller Höhe abgeschrieben.

Umlaufvermögen

Unfertige Leistungen und andere Vorräte

Mit den Mietern noch nicht abgerechnete umlagefähige Betriebs- und Beheizungskosten sind ohne Ausfallrisikozuschlag und unter Abzug von Wertberichtigungen auf Leerstände ausgewiesen.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände wurden grundsätzlich mit ihren Nominal-Werten bewertet. Ausfallrisiken wurde durch Einzelwertberichtigungen oder Abschreibungen Rechnung getragen. Die Wertberichtigungen sind aktivisch bei den jeweiligen Bilanzpositionen abgesetzt.

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Aktiviert Geldbeschaffungskosten im Sinne von § 250 Abs. 3 HGB werden grundsätzlich über 10 Jahre abgeschrieben.

Differenzen zwischen Handels- und Steuerbilanzansätzen bestehen bei den Grundstücken mit Wohnbauten und Grundstücken mit Geschäftsbauten, mit im Saldo aktiven latenten Differenzen. Eine Aktivierung erfolgte nicht.

Pensionsrückstellungen

Die Pensionsrückstellung ist auf der Grundlage eines versicherungsmathematischen Gutachtens gebildet worden. Gehalts- und Rentenanpassungen wurden mit einem Trend von 1,42 % p. a. berücksichtigt. Die Wertermittlung erfolgte nach dem modifizierten Teilwertverfahren gemäß § 6a EStG unter Anwendung der (Heubeck-) Richttafeln 2005 G. Der Erfüllungsbetrag wurde mit dem durchschnittlichen Marktzins, bei einer Restlaufzeit von 15 Jahren mit 5,15 % abgezinst.

Sonstige Rückstellungen

Sie wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages für Jahresabschluss- und Prüfungskosten, Berufsgenossenschaftsbeiträge, Urlaubsansprüche sowie für Jubiläumsansprüche angesetzt. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre abgezinst.

Verbindlichkeiten

Sie sind ausnahmslos mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

Passive Rechnungsabgrenzungsposten

- nicht angefallen -

Abweichungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden gegenüber dem Vorjahr

Geänderte Bewertungsvorschriften ergaben sich durch das BilMoG bei der Position Pensionsrückstellungen.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge des Geschäftsjahres €
Immaterielle Vermögensgegenstände	350.843,97	107.815,71	
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten.....	172.931.644,51	5.860.519,49	
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	187.320,74	864.444,69	
Grundstücke ohne Bauten.....	279.773,96		
Betriebs- und Geschäftsausstattung	668.714,18	107.951,54	-86.332,65
Anlagen im Bau.....	1.925.478,55	-533,09	
Bauvorbereitungskosten	9.447,30	28.684,33	
	176.002.379,24	6.861.066,96	-86.332,65
Anlagevermögen insgesamt	176.353.223,21	6.968.882,67	-86.332,65

Umbuchungen €	Abschreibungen (kumulierte) €	Buchwert am 31.12.2010 €	Abschreibungen Geschäftsjahr €	Buchwert am 31.12.2009 €
	189.379,97	269.279,71	83.609,00	245.073,00
+242.407,15	79.976.929,49	99.057.641,66	3.179.592,55	96.117.229,11
+1.681.902,65	165.653,80	2.568.014,28	6.544,00	45.289,40
+635,66	71.566,03	208.843,59		208.207,93
	454.161,32	236.171,75	53.361,79	186.407,00
-1.924.945,46		0,00		1.925.478,55
		38.131,63		9.447,30
0,00	80.668.310,64	102.108.802,91	3.239.498,34	98.492.059,29
0,00	80.857.690,61	102.378.082,62	3.323.107,34	98.737.132,29

2. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 6.951.176,57 € (Vorjahr 6.818.118,18 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

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

4. In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen enthalten:

	€
Jahresabschluss- und Prüfungskosten	47.500,00
Berufsgenossenschaftsbeiträge	13.500,00
Urlaubsansprüche	8.303,00
Jubiläumsansprüche	19.019,00

5. Für Verpflichtungen aus vor dem 01.01.1987 zugesagten Pensionen und Betriebsrenten wurden Rückstellungen in vollem Umfang gebildet.

6. In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

7. Von den Forderungen haben eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr:

Forderungen	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Forderungen aus Vermietung	0,00	14.888,93
Sonstige Vermögensgegenstände	1.850,00	13.900,00
Gesamtbetrag	1.850,00	28.788,93

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

Verbindlichkeiten	Insgesamt €	Davon			Art der Sicherung	
		unter 1 Jahr €	Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €		gesichert €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	32.517.407,94 (29.222.530,15)	2.775.829,42 (2.708.290,03)	7.998.909,31 (13.291.851,77)	21.742.669,21 (13.222.388,35)	32.517.407,94 (29.222.530,15)	GPR*
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	20.454.142,87 (21.427.737,17)	1.992.858,11 (1.867.014,48)	6.928.287,16 (12.710.205,66)	11.532.997,60 (6.850.517,03)	20.454.142,87 (21.427.737,17)	GPR*
Erhaltene Anzahlungen	7.807.224,72 (7.680.278,85)	7.807.224,72 (7.680.278,85)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	77.512,62 (53.874,88)	42.332,93 (18.174,45)		35.179,69 (35.700,43)		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.815.291,17 (383.465,52)	1.753.886,03 (346.802,61)	61.405,14 (36.662,91)			
Sonstige Verbindlichkeiten	95.142,43 (104.866,30)	40.161,34 (50.278,07)	953,90 (1.781,47)	54.027,19 (52.806,76)		
Gesamtbetrag	62.766.721,75 (58.872.752,87)	14.412.292,55 (12.670.838,49)	14.989.555,51 (26.040.501,81)	33.364.873,69 (20.161.412,57)	52.971.550,81 (50.650.267,32)	

*GPR = Grundpfandrecht, Vorjahreswerte in Klammern

II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. Außerordentliche Aufwendungen fielen im Zusammenhang mit der Neubewertung der Pensionsrückstellungen nach BilMoG an. Der Unterschiedsbetrag zwischen dem Wert lt. Pensionsgutachten vom 31.12.2009 zum 01.01.2010 von 538 T€ wurde in voller Höhe im Kalenderjahr 2010 berücksichtigt.

Außerordentliche Erträge, die für die Ertragslage im Sinne von § 277 Abs. 4 HGB von Bedeutung sind, fielen nicht an.

2. In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind keine wesentlichen periodenfremden Erträge enthalten.
3. In der Position „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ sind 162 T€ aus der Aufzinsung von Pensionsrückstellungen enthalten.

D. Sonstige Angaben

1. Es bestehen keine Haftungsverhältnisse im Sinne von § 251 und § 268 Abs. 7 HGB.
2. Es bestehen keine nicht in der Bilanz ausgewiesenen oder vermerkten finanziellen Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind.
3. Das Bestellobligo für vergebene Neubau- und Modernisierungsaufträge ist durch Eigen- und Fremdmittel gedeckt.
4. Die Genossenschaft besitzt keine Kapitalanteile in Höhe von mindestens 20 % an anderen Unternehmen.
5. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

Beschäftigte	Vollzeit	Teilzeit
kaufmännische Mitarbeiter	10,50	2,28
technische Mitarbeiter	9,00	2,14
Mitarbeiter im Regiebetrieb	7,00	
Auszubildende	1,00	

6. Mitgliederbewegung

	Anzahl	
Stand:	01.01.2010	6.939
	Zugang	290
	Abgang	298
Stand:	31.12.2010	6.931

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 6.605,46 € erhöht.

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr um 7.500,00 € erhöht.
Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf 5.280.750,00 €.

7. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:
Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V.
Goltsteinstraße 29, 40211 Düsseldorf
Telefon (02 11) 1 69 98-0

8. Mitglieder des Vorstandes:

Klaus-Dieter Große		Dipl.-Ing., Architekt
Uwe Meyer		Dipl.-Betriebsw. (FH)
Rolf Trippelsdorf - nebenamtlich -		Kaufm. Angestellter i. R.

9. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Rita Bach (bis 16.06.2010)		Kaufm. Angestellte i. R.
Margret Bierod	Schriftführerin	Dipl.-Bibliothekarin
Hans-Jürgen Faßbender		Dipl.-Ing., Techn. Angestellter
Dirk Görtz	stellv. Vorsitzender	Dipl.-Ing., Vertriebsleiter
Hans-Dieter Habig (bis 16.06.2010)		Bauingenieur i. R.
Werner Hammacher	Vorsitzender	Dipl.-Finanzwirt, Finanzbeamter a. D.
Karl Heinz Köpp		Bürovorsteher
Claudia Larsson	stellv. Schriftführerin	Kaufm. Angestellte
Peter Mörsdorf (ab 16.06.2010)		Immobilienkaufmann
Barbara Pelters (ab 16.06.2010)		Bankkauffrau
Michael Trucksess		Selbstständiger EDV-Berater

10. Am Bilanzstichtag bestanden keine Forderungen gegenüber Mitgliedern des Vorstandes und des Aufsichtsrates.

Duisburg, im März 2011

Der Vorstand

Große

Meyer

Trippelsdorf



gut wohnen

Wohnungs-
genossenschaft
Duisburg-Süd eG