



**Wohnungsgenossenschaft
Duisburg-Süd eG**

**Geschäfts-
bericht**
mit Jahresabschluss
und Anhang
2011

Bericht

über das

Geschäftsjahr

2011

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

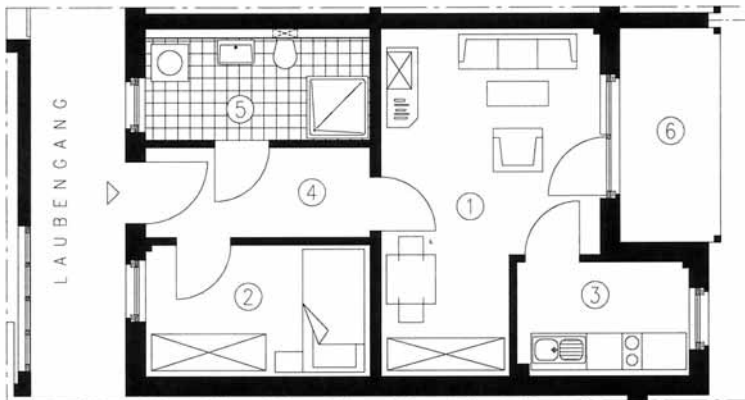




Süd-West-Ansicht

Bauvorhaben in Duisburg-Neudorf, Kortumstraße 81

Neubau von 25 barrierearmen Seniorenwohnungen



Entwurf: Architekt
Dr.-Ing. Gerhard Schörken,
Duisburg

Ausführungsplanung und Bauleitung:
Architekturbüro
Claudia Rüber,
Duisburg

Baubeginn: Herbst 2012

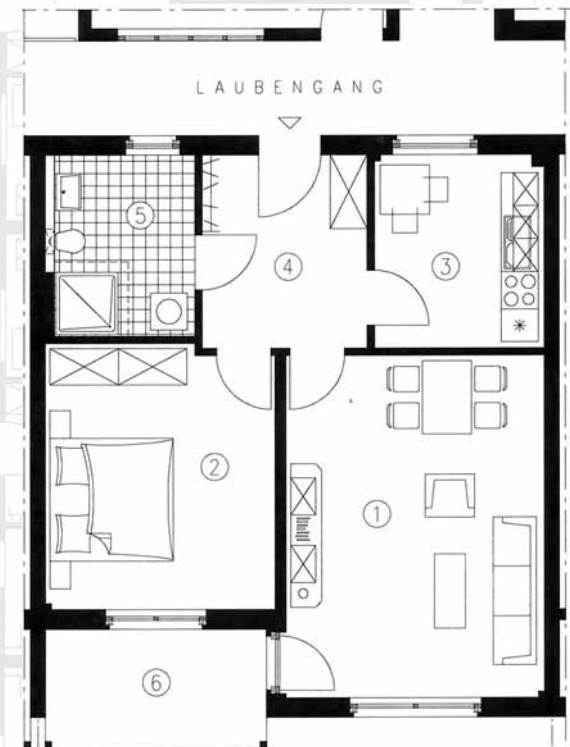
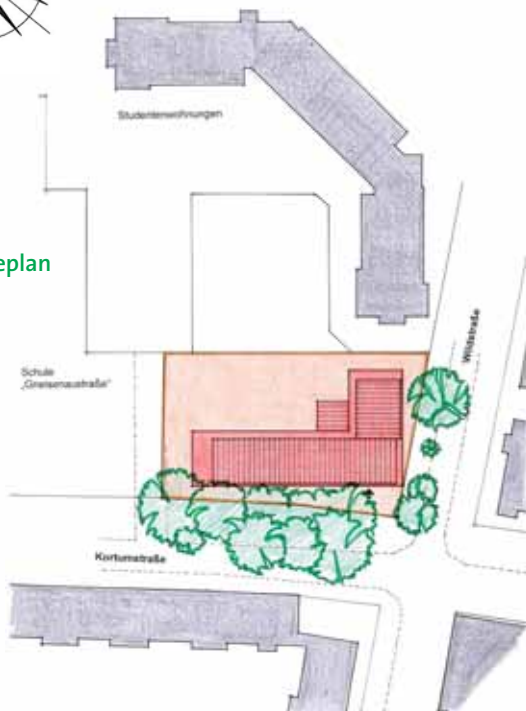


1. Obergeschoss, WE 12

① Wohnen/Essen:	16,74 qm
② Schlafzimmer:	7,61 qm
③ Küche:	5,06 qm
④ Diele:	5,24 qm
⑤ Bad:	5,84 qm
⑥ Balkon:	2,86 qm
Wohnfläche gesamt:	43,35 qm



Lageplan



1. Obergeschoss, WE 10

① Wohnen/Essen:	22,72 qm
② Schlafzimmer:	15,45 qm
③ Küche:	8,40 qm
④ Diele:	8,15 qm
⑤ Bad:	6,49 qm
⑥ Balkon:	3,48 qm
Wohnfläche gesamt:	64,69 qm

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Geschäftsbericht des Vorstandes	
Wohnungswirtschaft im Jahr 2011	6
Allgemeine Bemerkungen	6
Tendenzen der wirtschaftlichen Entwicklung	6
Konjunkturelle Handlungsfelder	6
Die Situation auf dem Wohnungsmarkt	7
Entwicklung in NRW	7
Der Regionalmarkt Duisburg	7
Mitglieder	8
Mitgliederentwicklung	8
Nachbarschaftshilfe e.V.	9
Die Seniorenbetreuung	9
Mitgliederzeitschrift und Internetauftritt	9
Werbung und Marketing	10
ImmobilienScout24	10
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
Im Bau befindliche Maßnahmen	15
Planungen	16
Vorplanungen	16
Unbebaute Grundstücke	18
Modernisierung – Instandhaltung	18
Wohnumfeldverbesserungen	20
Durchgeführte Einzelmodernisierung	20
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

Barbara Pelters

Michael Trucksess

Vorstand

Klaus-Dieter Große, Vorstandssprecher – hauptamtlich –

Uwe Meyer – hauptamtlich –

Rolf Trippelsdorf – nebenamtlich –

Geschäftsbericht

des Vorstandes

Wohnungswirtschaft im Jahr 2011

Allgemeine Bemerkungen

Im Jahr 2011 befand sich die deutsche Wirtschaft in einer guten Verfassung. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war um 3,0 % höher als im Vorjahr. Damit setzte sich der konjunkturelle Aufholprozess auch im zweiten Jahr nach der Wirtschaftskrise weiter fort. Der Aufschwung fand dabei hauptsächlich in der ersten Jahreshälfte statt. Im vierten Quartal 2011 war das BIP im Vorjahresvergleich zwar gewachsen, im Vergleich zum Vorquartal ging es jedoch um 0,2 % zurück.

Die Entstehungsseite des Bruttoinlandsproduktes war im Jahr 2011 vor allem durch ein weiterhin andauerndes Wachstum nach der Krise geprägt, das sich in nahezu allen Wirtschaftsbereichen zeigte.

Auf der Verwendungsseite des BIP kamen die Wachstumsimpulse vor allem aus dem Inland. Insbesondere die privaten Konsumausgaben erwiesen sich als Stütze der wirtschaftlichen Entwicklung: Sie legten preisbereinigt mit + 1,5 % so stark zu wie zuletzt vor fünf Jahren.

Auch der deutsche Außenhandel zeigte sich weiterhin dynamisch und konnte zum positiven Trend beitragen. Die Exporte stiegen dabei preisbereinigt etwas stärker als die Importe.

Die Sparquote der privaten Haushalte war mit 10,9 % niedriger als in den vergangenen vier Jahren. 2010 lag sie noch bei 11,3 %. Der Staatssektor wies ein Finanzierungsdefizit in Höhe von 26,7 Milliarden Euro aus, was einer Defizitquote von 1,0 % des nominalen Bruttoinlandsproduktes entspricht.

Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahresdurchschnitt 2011 von

rund 41,1 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Das waren 541.000 Personen oder 1,3 % mehr als ein Jahr zuvor. So viele Erwerbstätige gab es in Deutschland noch nie. Die Arbeitsproduktivität, gemessen am BIP je Erwerbstätigem bzw. je Erwerbstätigenstunde, ist um 1,6 % bzw. 1,2 % gestiegen.

Die Zahl der Erwerbslosen ging im Jahr 2011 auf unter drei Millionen zurück; die Arbeitslosenquote sank im Jahresdurchschnitt von 7,7 % auf 7,1 % aller Erwerbspersonen.

Tendenzen der wirtschaftlichen Entwicklung

Mit einer Fortsetzung des wirtschaftlichen Aufschwungs ist vorerst nicht zu rechnen. Die deutsche Konjunktur wird im Jahr 2012 durch die Krise der Staatsfinanzen in einer Reihe von Ländern der Europäischen Währungsunion, durch die davon ausgehende außergewöhnlich große Verunsicherung sowie durch die allgemeine weltwirtschaftliche Abschwächung belastet.

Eine Ursache der Schuldenkrise sind die langjährigen Leistungsbilanzungleichgewichte im Euroraum, die bei den Defizitländern zu einer immer höheren öffentlichen wie auch privaten Verschuldung führen, während sich die Überschussländer – allen voran Deutschland – in einer immer besseren Vermögensposition wähen.

Für den deutschen Arbeitsmarkt gehen die Prognosen von einem verlangsamten Anstieg der Zahl der Erwerbstätigen auf rd. 41,3 Mio. und einem Rückgang der registrierten Arbeitslosen auf im Jahresdurchschnitt 2,8 Mio. aus.

Es ist damit zu rechnen, dass die Wachstumsdynamik ausschließlich von der Binnenwirtschaft erzeugt wird. Insbesondere der private Konsum wird die deutsche Konjunktur maßgeblich stützen.

Die führenden Wirtschaftsforschungsinstitute gehen für 2012 im Mittel von einem Wachstum des Bruttoinlandsproduktes von 0,4 % aus, die Bundesregierung prognostiziert eine Zuwachsrate von 0,7 %. Die deutsche Wirtschaft wird damit etwas kräftiger wachsen als der Euroraum insgesamt. Für das Jahr 2012 ist mit einer zunächst temporären konjunkturellen Schwächephase zu rechnen. Im weiteren Jahresverlauf wird die deutsche Wirtschaft wieder zu einem höheren Wachstum zurückfinden.

Konjunkturelle Handlungsfelder

Es ist wichtig, dass auf staatlicher Ebene in den kommenden Jahren ein Kurs strikter Haushaltsdisziplin fortgesetzt wird. Die Politik des Defizitabbaus sollte verbunden sein mit einer gezielten Stärkung von Wachstumskräften, die sich aus der Priorisierung von Infrastruktur, Bildung und Ausbildung ergeben.

Auf der Arbeitsmarktseite muss alles daran gesetzt werden, die zurzeit erfolgreiche Entwicklung auch für die Zukunft zu sichern und zu verstetigen.

Die weitere wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland hängt entscheidend auch von Wachstum und Stabilität in den übrigen europäischen Ländern ab. Nur ein nachhaltiges Wachstum in Europa kann zu einer stabilen Situation in Deutschland führen. Deshalb ist es ausgespro-

chen wichtig, alle notwendigen Schritte zur Überwindung der Eurokrise zu gehen und die Ursachen der Krise zu bekämpfen. Die Wettbewerbsfähigkeit aller Länder in der Währungszone muss nachhaltig verbessert werden, um auch zu tragfähigen Finanzen zu gelangen.

In diesem Zusammenhang muss Europa zu einer Stabilitätsunion mit klaren und durchsetzbaren Regeln werden – dazu sind überall in Europa wirksame Schuldenbremsen erforderlich, die von klaren, einheitlichen und möglichst automatischen Sanktionsmechanismen begleitet sein müssen.

Die Situation auf dem Wohnungsmarkt

Der deutsche Immobilienmarkt zeigt sich von der europäischen Finanz- und Schuldenkrise weitgehend unbelastet. Insbesondere der Wohnungsbau entwickelte sich im Jahr 2011 sehr dynamisch. Mit einer Erhöhung von 5,4 % war bei den Bauinvestitionen der stärkste Anstieg seit dem Jahr 1994 zu verzeichnen. Mit einem Anteil von 57 % an der Gesamtsumme bildeten die Wohnbauten zudem die bedeutendste Teilsparte unter den Bauarten.

Im Wohnungsneubau zeigte sich die Nachfrage im Jahr 2011 ungebrochen. Die Anzahl der Baugenehmigungen lag um rund ein Fünftel über dem Vorjahresniveau. Ersten Berechnungen zufolge wurden etwa 226.000 Wohnungen genehmigt. Seit Anfang der 1990er Jahre hat es keinen derartigen

Anstieg der Bautätigkeit mehr gegeben.

Bei einem prognostizierten jährlichen Neubaubedarf von 183.000 bis 256.000 Wohnungen liegt die im Jahr 2011 erreichte Zahl der Baugenehmigungen wieder innerhalb dieses Zielkorridors.

Um rund ein Viertel wuchsen die Genehmigungen von Wohnungen im Geschosswohnungsbau. Getragen wurde die Nachfrage vor allem durch den Neubau von Eigentumswohnungen, die um rund 40 % zulegten, während sich die Genehmigungen bei neuen Mietwohnungen lediglich um 10 % erhöht haben. Insgesamt wurden damit im Geschosswohnungsbau des Jahres 2011 rund 84.000 Wohnungen zum Bau freigegeben.

Der Wohnungsneubau profitiert gegenwärtig davon, dass Wohnimmobilien infolge der Finanzkrise als weitgehend sichere und werterhaltende Kapitalanlage gelten. Zudem sind die Hypothekenzinsen weiterhin günstig. Allerdings konzentriert sich der Wohnungsneubau auf einige Wachstumsregionen. Vor allem im Geschosswohnungsbau ist die Nachfrage sehr deutlich in den Kernstädten verortet.

Entwicklung in NRW

In den ersten neun Monaten des Jahres 2011 wurden von den nordrhein-westfälischen Bauämtern insgesamt 27.849 Wohnungen zum Bau freigegeben. Dies waren 4,7 % mehr als ein Jahr zuvor (Januar bis September 2010: 26.607 Wohnungen).

25.008 Wohnungen (+ 5,5 %) sollten in neuen Wohngebäuden, weitere 2.438 Wohnungen (– 2,8 %) durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden (z. B. Ausbau von Dachgeschossen) entstehen.

Bezogen auf die Einwohnerzahl wurden zwischen Januar und September 2011 pro zehntausend Einwohner (Bevölkerungsstand 30.06.2011) durchschnittlich 15,6 Wohnungen zum Bau freigegeben. Die höchsten Baugenehmigungsquoten weisen die kreisfreie Stadt Münster (50,3 genehmigte Wohnungen pro 10.000 Einwohner) sowie die Kreise Steinfurt (31,8) und Borken (28,4) auf, die niedrigsten Quoten die kreisfreien Städte Duisburg (4,9), Wuppertal (4,8) und Oberhausen (4,8).

Der Regionalmarkt Duisburg

Obwohl in zwei Stadtbezirken (Homburg/Ruhrort/Baerl und Mitte) die Einwohnerzahl leicht gestiegen ist, gab es in Duisburg insgesamt einen Bevölkerungsrückgang. Mit 486.838 Einwohnern lebten zum Jahresende 1.072 Menschen weniger als im Vorjahr in dieser Stadt.

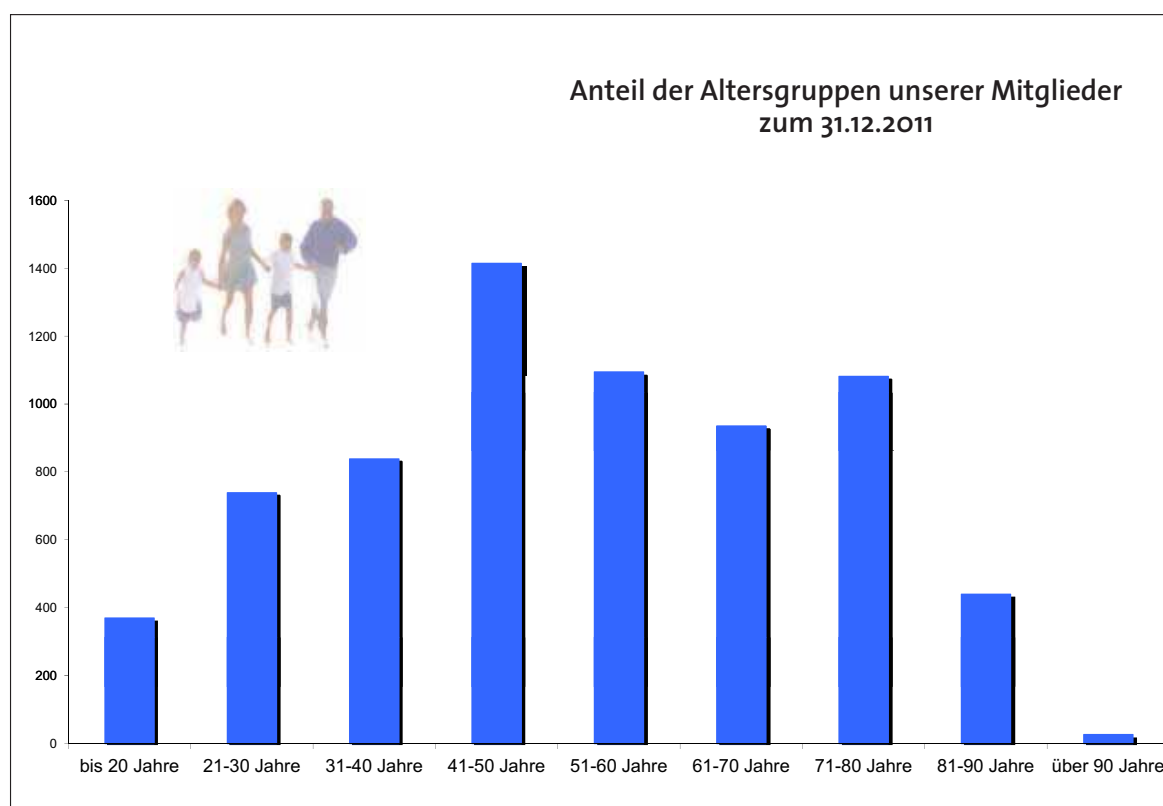
Mit 30.029 arbeitslos gemeldeten Duisburgerinnen und Duisburgern lag die Arbeitslosenquote im Dezember 2011 bei 12,4 %. Im Dezember des Vorjahres betrug diese Quote 12,7 %. Der übliche deutliche saisonale Anstieg der Arbeitslosigkeit zum Jahresende war im Berichtsjahr weitgehend ausgeblieben. Der Arbeitsmarkt profitierte von milden Temperaturen und einer weiterhin robusten Konjunktur.

Mitglieder

Mitgliederentwicklung

Die Zahl der Mitglieder hat sich im Laufe des Geschäftsjahres 2011 von 6.931 auf 6.935 erhöht. Die Veränderungen im Mitgliederbestand zeigt nachfolgende Übersicht:

		Mitglieder	Anteile
Stand am 01.01.2011		6.931	7.041
Zugang	Beitritt	247	279
Abgang	Tod	91	91
	Kündigung	143	145
	Übertragung	9	9
Stand am 31.12.2011		6.935	7.075



Nachbarschaftshilfe e.V.

Der von der Genossenschaft ins Leben gerufene gemeinnützige Verein „Wohnungsgenossenschaft Duisburg-Süd Nachbar-



schaftshilfe e.V.“ konnte im Jahr 2011 sein zehnjähriges Jubiläum feiern. Mit etwa 750 Mitgliedern ist es dem Verein möglich, eine Reihe von haushaltsnahen Dienstleistungen wie Wohnungs- und Treppenhausreinigungen, Einkaufshilfen, Begleitungen sowie die Entlastung pflegender Angehöriger anzubieten und besonders älteren Menschen das dauerhafte und langfristige Wohnen im gewohnten Umfeld zu ermöglichen.

Im Rahmen seiner Möglichkeiten und mit laufender Unterstützung der Genossenschaft trägt der Verein in einem erheblichen Maße dazu bei, eine dezentrale Versorgung von hilfs- und pflegebedürftigen Menschen in ihren Wohnungen zu gewährleisten. Über 250 Duisburger Haushalte werden dabei von den über 20 Mitarbeiterinnen unterstützt und betreut.

Die laufenden Angebote des Vereines, die allen Interessierten zur Verfügung stehen, fördern die nachhaltige Pflege von Sozialkontakten und tragen dazu bei, Nachbarschaften zu festigen oder erst entstehen zu lassen. Zu

diesem Zweck werden vielfältige Programmangebote organisiert: Gedächtnistraining, ein Englisch-Stammtisch, Sitzgymnastik und ein Internet-Café gehören ebenso dazu wie verschiedenste Festveranstaltungen.

Das Sommerfest wurde in diesem Jahr unter dem Motto des „zehnjährigen Geburtstages“ des Vereins mit einem besonders aufwändigen, bunten und abwechslungsreichen Programm (einschließlich einer großen Tombola) gestaltet und wurde von den Gästen sehr gut angenommen.

Weitere Angebote im Jahresverlauf waren z. B. die Möglichkeit, kostenlos die fernöstliche Shiatsu-Massage kennenzulernen, es wurde eine aufschlussreiche Vortragsveranstaltung über das Thema „Vorsorgevollmacht“ geboten und eine Filmdokumentation „Duisburg 1933 bis 1945“ gezeigt.

Im Mai organisierte der Verein einen Tagesausflug nach Ahrweiler und gab den Teilnehmern dabei wertvolle Informationen über das Bahnfahren.

Die Seniorenbetreuung

Die Seniorenbetreuung der Genossenschaft steht allen Mitgliedern mit einem breiten Leistungsspektrum zur Verfügung. Bereits seit 20 Jahren ist

eine Sozialarbeiterin in diesem Bereich tätig und legt die Schwerpunkte auf individuelle Beratungen rund um das Wohnen, auf Hausbesuche und die Vermittlung von Hilfsleistungen. Die Angebote werden häufig auch von Menschen mit körperlichen Einschränkungen in Anspruch genommen, etwa bei der Umsetzung von technischen Hilfen für den Alltag.

Diese von der Seniorenbetreuung und durch den Nachbarschaftshilfeverein erbrachten Leistungen kommen allen Mitgliedern zugute und tragen wesentlich zu einer Intensivierung der Mitgliederbindung und zu einer ausgeprägten Kundenbetreuung bei.

Mitgliederzeitschrift und Internetauftritt

Die Mitgliederzeitschrift erscheint jeweils in den Monaten Februar, April, August und Dezember. Sie ermöglicht der Genossenschaft, für alle Mieter und Mitglieder interessante Artikel, Informationen und Tipps zu publizieren und ist ein Podium für vielfältige, konstruktive Rückmeldungen vom Leser. Ebenso wie der Internetauftritt der Genossenschaft unter „www.wogedu.de“ dient sie einer weitergehenden interaktiven Kommunikation zwischen Lesern, Mietern, Mitgliedern und der Genossenschaft.

Werbung und Marketing

Marktangepasste und stets aktualisierte Werbe- und Marketingmaßnahmen sind in Zeiten sich ständig ändernder Rahmenbedingung auch in der Wohnungswirtschaft zur Kundenfindung unerlässlich.

ImmobilienScout24

Neben der Direktansprache ist das Internet der wichtigste Vertriebskanal zur Vermietung freigewordenen Wohnraumes geworden. Seit Jahren nutzt die Genossenschaft das bedeutendste internet-basierte Portal „ImmobilienScout24“, um insbesondere kleinere und dadurch mitunter weniger marktgängige Wohnungen anzubieten.

Woledu – Wohnen und Leben in Duisburg

Die Teilnahme an der Duisburger Wohnungsbörse ist eine „Tradition“ der Genossenschaft geworden.

Im Rahmen der vom Kooperationsprojekt „Woledu – Wohnen und Leben in Duisburg“ initiierten Veranstaltung können die beteiligten Wohnungsunternehmen und weitere Aussteller ihr Leistungsspektrum und ihre Angebote rund um das Wohnen präsentieren.



Mit rund 35 Teilnehmern, überwiegend institutionellen Anbietern von Wohnraum, ist das Gemeinschaftsprojekt „Woledu“ seit jetzt zehn Jahren ausgesprochen erfolgreich tätig. Es bietet Mietinteressenten einen zentralen, einheitlichen Überblick über das Wohnungsangebot in Duisburg - über alle Unternehmensformen und -größen hinweg.

Die Duisburger Wohnungsgenossenschaften

Die regional tätige Marketinginitiative „Die Duisburger Wohnungsgenossenschaften. Ein sicherer Hafen.“ existiert ebenfalls seit nunmehr zehn Jahren. Mit Presse- und Öffentlichkeitsarbeit, Wettbewerben, Social-Sponsoring-Aktionen sowie Präsentationen in Printmedien und im Rundfunk werben sieben Duisburger Unternehmen gemeinsam für das Wohnen und Leben in einer Genossenschaft. Flankiert werden diese Maßnahmen vom laufenden Angebot der „Starterwohnung“, bei der Schüler, Studenten und Auszubildende eine Wohnung mit einem begrenzten Mietnachlass anmieten können.



Tätigkeit der Organe

Vertreterversammlung

Die Vertreterversammlung der Genossenschaft besteht aus 55 Mitgliedern.

Am 08.06.2011 fand die 106. ordentliche Vertreterversammlung für das Geschäftsjahr 2010 statt. Die Vertreter verabschiedeten den Jahresabschluss, die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2010 und stimmten dem Bericht über die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2009 durch den Prüfungsver-

band zu. Die vom Aufsichtsrat und Vorstand vorgeschlagene Gewinnverwendung 2010 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 2010 Entlastung erteilt. Die turnusmäßig aus dem Aufsichtsrat ausscheidenden Mitglieder – Frau Margret Bierod,

Frau Claudia Larsson und Herr Michael Trucksess – wurden wiedergewählt.

Aufsichtsrat

Die personelle Zusammensetzung des Aufsichtsrates hat sich gegenüber dem Vorjahr nicht verändert. Der Aufsichtsrat besteht weiterhin aus neun Mitgliedern.

Im Anschluss an die ordentliche Vertreterversammlung hat der Aufsichtsrat seine konstituieren-

de 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 genossenschaftlichen Wohnens für alle Mitglieder auszubauen und auf Dauer zu sichern.

Trotz verstärkter Neubautätigkeit in den zurückliegenden 25 Jahren mit dem Bau von 327 Wohnungen in 44 Häusern mit 5 Tiefgaragen und einer Seniorenbegegnungsstätte wurde die Pflege des Altbaubestandes nicht übersehen. Immer noch steht uns ein erheblicher Anteil an sanierungsbedürftiger Altbausubstanz zur Verfügung. Sie darf als Wohnungspotential nicht unterschätzt werden und verdient die gleiche Aufmerksamkeit wie der Neubau.

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 2011 erneut ein hohes Maß an Engagement, Leistungsbereitschaft und Flexibilität bei der

Bewältigung der ihnen gestellten Aufgaben bewiesen sowie zum Erfolg und dem guten Geschäftsergebnis der Genossenschaft beigetragen. 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 aktuellen Tarifvertrag wurde zum 01.01.2011 eine Anhebung der Vergütung in Höhe von 3,0 % umgesetzt.

Der Tarifvertrag hat insgesamt eine Laufzeit vom 01.12.2010 bis zum 31.12.2012, wobei zum 01.01.2012 eine Erhöhung um 1,0 % erfolgte. Die tarifvertraglichen Regelungen wurden durch eine Betriebsvereinbarung ergänzt.

Bericht des Aufsichtsrates

Anhand der sehr ausführlichen mündlichen und schriftlichen Berichte des Vorstandes hat sich der Aufsichtsrat im Berichtszeitraum in den gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand intensiv mit der Geschäftsentwicklung und der Lage unserer Genossenschaft befasst. Damit hat der Aufsichtsrat die nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung zu erfüllenden Aufgaben der Überwachung und Beratung erfüllt.

Die aus der Mitte des Aufsichtsrates gebildeten Kommissionen haben in ihrem jeweiligen Fachbereich fallweise Prüfungen und Kontrollen durchgeführt und die notwendigen Beschlussvorlagen vorbereitet. Beanstandungen wurden dabei nicht festgestellt. Alle Geschäftsvorfälle, die der Zustimmung oder Genehmigung des Aufsichtsrates bedürfen, hat der Aufsichtsrat, ggf. vorbereitet durch die Beratung in der zuständigen Kommission, vor der Beschlussfassung ausführlich mit dem Vorstand erörtert und damit die gesetz- und satzungsmäßigen Mitwirkungsregeln beachtet.

Die gemäß § 53 Genossenschaftsgesetz vorgeschriebene Prüfung

des Jahresabschlusses mit Anhang und des Lageberichtes für das Geschäftsjahr 2010 ist unter Einbeziehung der Buchführung durch den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. mit Sitz in Düsseldorf vorgenommen worden. Die Prüfung verlief ohne Beanstandungen. Der Prüfungsbericht wurde am 24.11.2011 in der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat durch den leitenden Wirtschaftsprüfer und den Prüfer vorgestellt und erörtert. Das Ergebnis der Prüfung hat der Aufsichtsrat zustimmend zur Kenntnis genommen.

Den vom Vorstand vorgelegten Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2011 mit dem Anhang zum Jahresabschluss und den Lagebericht hat der Aufsichtsrat geprüft. Dabei haben sich keine Einwendungen ergeben. Er stimmt dem Vorschlag zur Gewinnverwendung – Ausschüttung einer Dividende von 4,0 v. H. bezogen auf das Geschäftsguthaben am 01.01.2011 – zu und empfiehlt der Vertreterversammlung, die vorgeschlagene Ausschüttung zu beschließen und den Jahresabschluss 2011 festzustellen.

Der Vertreterversammlung schlägt der Aufsichtsrat vor, dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

Mit Ablauf der Vertreterversammlung am 08.06.2011 endete die turnusmäßige Wahlperiode der Aufsichtsratsmitglieder Margret Bierod, Claudia Larsson und Michael Trucksess. Die Vertreterversammlung folgte dem Vorschlag des Aufsichtsrates zur Wiederwahl.

Der Aufsichtsrat dankt den Mitgliedern des Vorstandes und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren nachhaltigen Einsatz. Durch ihre große Leistungsbereitschaft haben sie wieder ein sehr gutes Geschäftsergebnis erzielt und damit die satzungsgemäße Wohnraumversorgung zum Wohle unserer Mitglieder langfristig sichergestellt.

Duisburg, 31.05.2012

Der Vorsitzende des
Aufsichtsrates

Werner Hammacher

Lagebericht des Vorstandes zum Jahresabschluss 2011

Wohnungsbewirtschaftung

Nachdem im Vorjahr ein Mehrfamilienhaus und ein Parkdeck sowie eine Tiefgarage fertig gestellt werden konnten, waren die wirtschaftlichen Aktivitäten der Genossenschaft im Berichtsjahr insbesondere durch eine umfassende Instandhaltungs- und Modernisierungstätigkeit gekennzeichnet.

Wohnungsbestand

Der Wohnungsbestand befindetet sich ausschließlich auf dem rechtsrheinisch gelegenen Stadtgebiet vom Zentrum bis in den Süden Duisburgs mit Schwerpunkten in den Ortsteilen Neudorf, Wanheimerort, Buchholz, Dellviertel und Duisern. Des Weiteren verfügt die Genossenschaft über Bestände in den Ortsteilen Großenbaum, Huckingen, Wanheim-Angerhausen und Rahm.

Am 31.12.2011 wurden 4.267 Wohnungen in 923 Häusern bewirtschaftet. Durch den Abriss eines Hauses mit 6 Einheiten und infolge von Zusammenlegungen reduzierte sich der Bestand um insgesamt 11 Wohnungen.

Darüber hinaus befanden sich 36 Gewerbeobjekte und 981 Garagen (davon 568 Stellplätze in Tiefgaragen bzw. in einem Parkdeck) im Bestand.

Der Wohnungsbestand zum Abschluss des Geschäftsjahres 2011 stellt sich wie folgt dar:

	Häuser	Wohnungen	Wohnfläche m ²	Gewerbe	Nutzfläche m ²	Garagen
Altbauten	667	2.645	183.871,55	22	2.046,51	87
Neubauten	256	1.622	115.385,07	14	3.440,08	894
Gesamtbestand	923	4.267	299.256,62	36	5.486,59	981

Fluktuation

Im Jahr 2011 betrug die Zahl der Wohnungskündigungen 293 und war damit um 48 geringer als im Vorjahr. Derart wenige Kündigungen gab es in den vergangenen 10 Jahren nicht. Die Fluktuationsquote erreichte damit einen Wert von 6,81 % (im Vorjahr: 7,90 %).

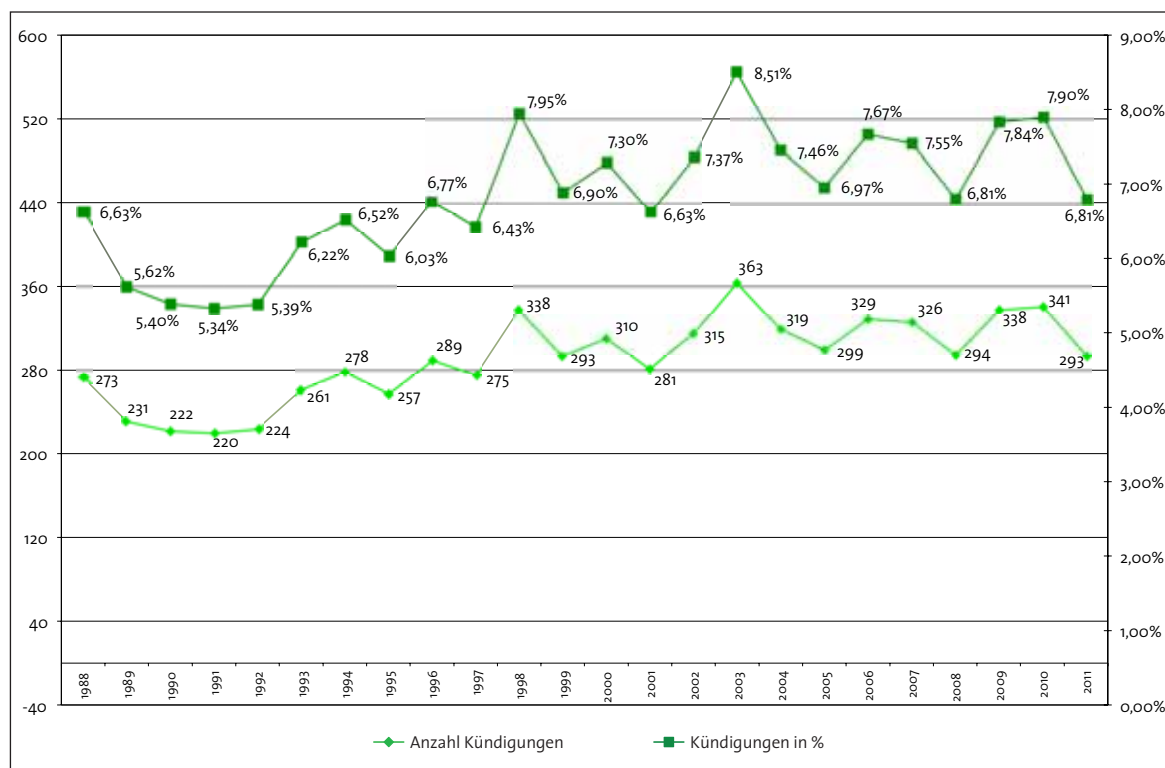
Während im Vorjahr noch 37 öffentlich geförderte Wohnungen gekündigt wurden, waren dies im Jahr 2011 nur noch 14.

Innerhalb des Wohnungsbestandes der Genossenschaft zogen 60 Mieter um (2010: 91), während in 193 Fällen eine Vermietung an Neumitglieder erfolgte (2010: 222).

Die von den Mietern angegebenen Kündigungsgründe sind sehr vielfältig. Häufig stehen altersbedingte Einschränkungen im Vordergrund, oft ist auch der Wunsch nach einer größeren Wohnung oder nach dem Erwerb von Wohneigentum ausschlaggebend. Die Gründe stellen sich im Einzelnen wie folgt dar:

• Wunsch nach größerer Wohnung	53
• Umzug in ein Altenheim	35
• Sterbefall	30
• Erwerb von Wohneigentum	30
• Berufliche Veränderung	29
• Lage der Wohnung	18
• Wunsch nach kleinerer Wohnung	16
• Bessere Ausstattung der Wohnung	6
• Umbau durch die Genossenschaft	5
• Miete zu hoch	2
• Zwangsräumung/fehlende Mietzahlung	3
• Sonstige Gründe	62

Entwicklung der Kündigungen seit 1988



Wohnraumnachfrage

Die Nachfrage nach modernen, funktionell ausgestatteten 2- bzw. 3-Raum-Wohnungen in anspruchsvollen Lagen ist nach wie vor ungebrochen.

Stetig zunehmend werden von unseren Mietinteressenten aber auch seniorengerechte und möglichst barrierearme Wohnungen gesucht, die nicht zu groß sein sollen.

Leerstand

Die Zahl der Leerstände stellte sich auch im Jahr 2011 wieder ausgesprochen positiv dar: Lediglich 3 Wohnungen standen am 31.12.2011 vermietungsbedingt leer (im Vorjahr waren dies 4).

Modernisierungsbedingt gab es am Ende des Berichtsjahres 18 (Vorjahr: 23) leerstehende Woh-

nungen; dies entsprach insgesamt einer Leerstandsquote von 0,49 % (Vorjahr: 0,63 %).

20 Wohnungen waren im Verlauf des Jahres 2011 von vermietungsbedingten Leerständen betroffen (im Durchschnitt stand jede dieser Wohnungen bis zu einer Anschlussvermietung 1,2 Monate leer). Daraus resultierte ein erfreulich geringer Erlösausfall in Höhe von 8,8 T€.

Umsatzerlöse

Ohne Berücksichtigung von Bestandsveränderungen ergaben sich Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von 24.186,9 T€. Diese erhöhten sich im Vergleich zum Vorjahr (2010: 23.747,3 T€) um rund 1,9 %.

Die Sollmieten für die Vermietung von Wohnungen, Gewerbeeinheiten, Garagen und Stellplätzen

betragen dabei 17.160,9 T€ und lagen um 280,0 T€ bzw. 1,66 % über dem Vorjahreswert. Die Veränderungen der Sollmieten waren im Wesentlichen bedingt durch Anpassungen an den Mietspiegelwert nach Neuvermietungen und Modernisierungen (78,4 T€), durch Mietanpassungen im freifinanzierten Bereich und im Rahmen der II. Berechnungsverordnung (37,8 T€) sowie durch den Zugang von Garagen bzw. Stellplätzen (2,6 T€). Die ganzjährigen Auswirkungen von im Vorjahr vorgenommenen Mietanpassungen führten zu einer Erhöhung von 170,2 T€.

Die Erlösschmälerungen des Jahres 2011 beliefen sich auf 454,8 T€ (2010: 438,8 T€). Darin enthalten waren Kosten für Miet- und Räumungsklagen in Höhe von 35,1 T€ (2010: 26,9 T€) sowie Abschreibungen auf uneinbringliche Mietforderungen in Höhe von 53,2 T€ (2010: 59,6 T€).

Aufwendungen für Hausbewirtschaftung

Für das Geschäftsjahr 2011 sind Betriebskosten in Höhe von 5.926,2 T€ entstanden (2010: 6.545,6 T€). Damit konnten die Betriebskosten im Vorjahresvergleich um 619 T€ bzw. 9,46 % reduziert werden. Der Rückgang ist im Wesentlichen zurückzuführen auf geringere Beheizungskosten (- 513,7 T€), verminderte Kosten für Be- und Entwässerung (- 86,3 T€), zurückgegangene Gebäudeversicherungsprämien (- 55,5 T€) sowie reduzierte

Straßenreinigungsgebühren (- 49,1 T€). Zu Kostensteigerungen kam es im Bereich der Müllgebühren (+ 44,6 T€) und bei der Gartenpflege (+ 24,7 T€).

Die gesamten Instandhaltungsleistungen – ohne Berücksichtigung von Aufwendungen für den Regiebetrieb – lagen für das Jahr 2011 bei 6.107,9 T€ und haben sich im Vergleich zum Vorjahr um 280,7 T€ verringert. Dies entspricht einer Reduzierung von 4,39 %.

Modernisierungskosten

Im Jahr 2011 wurden erneut umfassende Modernisierungsmaßnahmen auf den Weg gebracht. Mit einem Investitionsvolumen von 4.653,4 T€ konnten Maßnahmen zur Wärmedämmung und Balkonanbauten, Aus- und Umbauten von Einfamilienhäusern sowie Einbauten von Heizungsanlagen und Balkontüren durchgeführt werden. Im Vergleich zum Vorjahr wurden für diese Arbeiten rd. 232,2 T€ (entspricht - 4,75 %) weniger aufgewendet.

Bautätigkeit

Fertiggestellte Objekte

Lage	Häuser	Wohnungen	Garagen	Stellplätze	Herstellungskosten T€	Fremdkapital T€	Eigenkapital T€
Tiroler/Grazer/ Kärntener Straße (Garagenhof)			12		168,4		168,4

Die 12 Garagen im Bereich Tiroler/Grazer/Kärntener Straße in Duisburg-Buchholz waren aufgrund ihrer Baualtersklasse und des Allgemeinzustandes nicht

mehr sanierungsfähig und wurden im Jahresverlauf abgerissen. Mit dem Neubau von 12 Fertigaragen wurden gleichzeitig die Außenanlagen dieses Bereiches

und die gesamte Zuwegung erneuert. Ab Februar 2012 konnten die neuerstellten Garagen vermietet werden.

Im Bau befindliche Maßnahmen

Lage	Häuser	Wohnungen	Garagen	Stellplätze	Herstellungskosten T€	Fremdkapital T€	Eigenkapital T€
1) Von-Spee-Straße 3 (Mehrfamilienhaus)	1	5		5	806,8	250,0	556,8
2) Windthorstraße 1 (Mehrfamilienhaus)	1	6	6		1.039,2	350,0	689,2
3) Windthorstraße 3a (Mehrfamilienhaus)	1	3	3		634,9	200,0	434,9

Bereits im Jahr 2009 wurden die Altobjekte Von-Spee-Straße 1 und 3 (Doppelhaus), Düsseldorfer Straße 604 und Pollmannstraße 20 (Einfamilienhäuser) sowie Düsseldorfer Straße 602 (Mehrfamilienhaus) in Duisburg-Wanheimerort abgerissen. Bei diesen Häusern war eine wirtschaftlich sinnvolle Sanierung aufgrund der Baualtersklasse verbunden mit geringen zur Verfügung stehenden Wohnflächen, einer nicht mehr zeitgemäßen Flächenaufteilung und des allgemeinen baulichen Zustandes nicht möglich.

Im Jahresverlauf erfolgte hier der Baubeginn zur Errichtung von drei Mehrfamilienhäusern. Alle Objekte sind freifinanziert und werden im 2. bzw. 3. Quartal des Jahres 2012 fertiggestellt.

Zu 1): Auf dem Grundstück des ehemaligen, im Jahr 2009 abgerissenen Doppelhauses Von-Spee-Straße 1 und 3 entstehen zurzeit 5 neue Wohnungen in einem Mehrfamilienhaus.

Vier 2-Raum-Wohnungen im Erd- und Obergeschoss mit ca. 71 m² Wohnfläche sowie eine im Dachgeschoss gelegene 3-Raum-Wohnung mit ca. 93 m² bieten attraktive Grundrisse, Bäder mit Badewannen und Duschen, separate WC-Räume, Balkone bzw. Terrassen und eine großzügige Dachterrasse. Die Erdgeschosswohnungen sind barrierearm ausgestaltet und sowohl für Menschen mit Behinderungen als auch für Senioren geeignet.

Zu 2) und 3): Auch die an der Windthorststraße 1 und 3a entstehenden 6- bzw. 3-Familienhäuser verfügen über barrierearme Erdgeschosswohnungen in senioren- und behindertengerechter Ausführung. Alle Wohnungen sind modern konzipiert und mit sinnvollen Ausstattungen sowie Wohnungsgrundrissen versehen. Die Erd- und Obergeschosswohnungen werden eine Wohnfläche von ca. 89 bzw. 94 m² aufweisen, die Dachgeschosswohnungen bieten ca. 73 bzw. 78 m² Wohnfläche.

Im Rahmen des Neubaus dieser beiden Mehrfamilienhäuser wird ein Gagenhof mit insgesamt 11 Einzelgaragen errichtet (9 werden den Neubauwohnungen zugeordnet, 2 den Bestandswohnungen).

Planungen

Lage	Häuser	Wohnungen	Garagen	Stellplätze	Herstellungskosten T€	Fremdkapital T€	Eigenkapital T€
1) Akazienhof (Parkdeck)				36	677,7		677,7
2) Kortumstraße 81 (Mehrfamilienhaus)	1	25		23	3.769,7	2.300,0	1.469,7

Zu 1): Im Verlauf des Jahres 2011 wurde das Mehrfamilienhaus Akazienhof 13, das bis zum Jahr 1978 als Verwaltungsgebäude der Genossenschaft diente, abgerissen. Um die angespannte Parkraumsituation im Bereich des Akazienhofes zu entlasten, wird an dieser Stelle ein neues Parkdeck mit 36 Stellplätzen auf zwei Ebenen errichtet. Der Baubeginn erfolgt im Frühjahr 2012.

Zu 2): Im Sommer 2011 konnte die Genossenschaft von der Stadt Duisburg ein Grundstück in Neudorf erwerben. Mit über 1.500 m² bietet sich an der Ecke Kortum- und Wildstraße in unmittelbarer Nachbarschaft zu Bestandsgebäuden der Genossenschaft die Gelegenheit, eine

attraktive Seniorenwohnanlage zu errichten. Geplant ist die Erstellung von 25 modernen 2-Raum-Wohnungen in einem Laubengang-Mehrfamilienhaus, das über drei Geschosse und ein Staffelgeschoss verfügen wird. Eine Aufzugsanlage ermöglicht die barrierearme Zugänglichkeit aller Wohnungen einschließlich des Kellergeschosses. Es wird sechs kleinere Einheiten mit ca. 45 m² Wohnfläche (für je eine Person) sowie 19 Wohnungen mit einer Wohnfläche von ca. 63 m² (für je zwei Personen) geben. Mit dem Bau dieses Objektes soll ebenfalls noch im Jahr 2012 begonnen werden.

Vorplanungen

Reiserweg 100

Im Duisburger Ortsteil Rahm befindet sich das der Genossenschaft gehörende Mehrfamilienhaus Reiserweg 102. An dieses unmittelbar angebaut ist das Einfamilienhaus Reiserweg 100, das bisher nicht zum Bestand gehörte.

Im September 2011 konnte die Genossenschaft dieses Einfamilienhaus direkt von dem Eigentümer erwerben. Das Haus war in einem nicht mehr zeitgemäßen Zustand, verfügte über einen unattraktiven Grundriss und stellte eine nur geringe Wohnfläche zur Verfügung. Eine wirtschaftlich sinnvolle Sanierung

Neubauvorhaben in Duisburg-Wanheimerort



Von-Spee-Straße 3 (5 Wohnungen)
Baubeginn: 31.03.2011 – Bezug: 16.04.2012



Entwurf und Bauleitung:
Architekturbüro
Claudia Rüber,
Duisburg



Windthorststraße 1 (6 Wohnungen)
Baubeginn: 01.07.2011 – Bezug: 16.07.2012



Windthorststraße 3a (3 Wohnungen)
Baubeginn: 01.07.2011 – Bezug: 16.08.2012



war nicht möglich und von vornherein auch nicht geplant. Der Abriss des Hauses erfolgt noch im Jahr 2012. Die Genossenschaft beabsichtigt, hier ein an das bestehende Objekt angebautes 3-Familienhaus zu errichten.

Windthorststraße 10-16

In technischer und wirtschaftlicher Hinsicht nicht mehr modernisierungsfähig sind die Reihenhäuser Windthorststraße 10-16 in Wanheimerort. Die Mieter dieser 4 Objekte sind mittlerweile

ausgezogen und die Häuser werden im Laufe des Jahres 2012 abgerissen, um für den Neubau eines barrierearmen und seniorengerechten Mehrfamilienhauses Raum zu schaffen.

Unbebaute Grundstücke

Nutzung	m ²	€
Bebaubare Fläche	3.061	651.305,84
Ackerland	13.193	114.168,29
Straßen- und Gartenlandparzellen	10.146	0,00
	26.400	765.474,13

Zugänge zur bebaubaren Fläche ergaben sich aus der Umbuchung von anteiligen Grundstücksflächen im Bereich Akazienhof 13 (geplanter Parkdeck-Neubau) aus der Bilanzposition „Grundstücke

mit Wohnbauten“. Darüber hinaus hat die Genossenschaft zwei Grundstücksflächen zur Errichtung von Mehrfamilienhäusern erworben (Kortumstraße 81 und Reiserweg 100). Durch Um-

buchungen zur Bilanzposition „Anlagen im Bau“ ergaben sich Reduzierungen der bebaubaren Flächen in den Bereichen Windthorststraße 1 und 3a sowie Von-Spee-Straße 3.

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. 72,2 % unserer Wohnhäuser wurden vor 1948 errichtet. Bezogen auf die Anzahl der Wohnungen beträgt dieser Wert 62,0 %. 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 95 T€ (Vorjahr: 68 T€) wurden Heizungskessel ausgetauscht. In den Mehrfamilienhäusern erfolgte in 2011 der Austausch der letzten Heizkessel bis Baujahr 1993.

Die Energieeinsparverordnung (EnEV) ist bei Heizungssanierungen zu beachten. Sie dient in erster Linie dem Umwelt- und Klimaschutz und gehört zu den zwingend einzuhaltenden Bauvorschriften. Die Vorschrift untersteht dem Baurecht.

Die zurzeit gültige EnEV 2009 soll durch die EnEV 2012 abgelöst werden. Das Europäische Parlament hat in 2010 die neue Richtlinie zur Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden verabschiedet. Ein weiteres zu beachtendes Gesetz ist das Erneuerbare-Energie-Wärmegesetz (EEWärmeG).

Im vergangenen Jahr konnten Wärmedämmmaßnahmen für 20 Häuser mit 119 Wohnungen in

verschiedenen Wohnanlagen abgeschlossen werden. Im Jahre 2012 werden wir 12 Häuser mit 82 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.

Fassadensanierung mit einem Wärmedämmverbundsystem und Montage von Aluminiumbalkonen



Duisburg-Neudorf,
Kortumstraße 68-80/
Wildstraße 69 und 71



Wohnumfeldverbesserungen

Durch die Fassadensanierung trägt die Genossenschaft zur Entwicklung und Wohnumfeldverbesserung in der Stadt Duisburg bei. Auch in 2011 wurde die Fassadenerneuerung wie bisher mit der Unterstützung des Farbstudios der Firma CAPAROL fortgesetzt.

In 2012 erhalten 62 Einfamilienwohnhäuser einen straßenseitigen Fassadenanstrich; 8 Wohnhäuser mit 38 Wohnungen werden komplett neu gestrichen. Auch die gärtnerische Umgestaltung der Innenhöfe stellt eine erhebliche Wohnumfeldverbesserung dar. So konnten im vergangenen Jahr Innenhofbereiche in den Stadtteilen Neudorf, Duissern und Dellviertel 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 freierwerdenden Wohnungen. Eine Objektsanierung – hausweise – wäre kostengünstiger durchzuführen, ist aber zum heutigen Zeitpunkt auch aufgrund fehlender Bereitschaft der Mieter nicht mehr möglich. Die Kosten der 92 Einzelmaßnahmen beliefen sich auf 4.819 T€; hierin sind die Kosten der begleitenden Instandsetzung enthalten.

Je nach Bedarf fielen in den Wohnungen folgende Arbeiten an:

- Bad- und Küchenmodernisierungen
- Erneuerung von Innentüren und Fußboden
- schallentkoppelte Decken-

abhängung mit Gipskartonplatten

- Erneuerung der Elektroinstallation

Gegebenenfalls auch

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

So wurden in den zurückliegenden 25 Jahren fast 2.300 Wohnungen im Zuge eines Mieterwechsels modernisiert und zeitgemäßen Wohnansprüchen angepasst. Diese Arbeiten werden uneingeschränkt fortgesetzt und auch in Zukunft durch eine zielgerichtete Bestandspflege die nachhaltige Vermietbarkeit des Wohnungsbestandes sichergestellt.

Instandhaltung

Die Instandhaltungsleistungen des Jahres 2011 betragen 6.914.656,00 € (Vorjahr: 7.240.287,40 €) und setzen sich wie folgt zusammen::

	€
a) Planmäßige Instandhaltung	
Kleinreparaturen	1.850.201,20
periodische Instandhaltung	554.910,60
b) Leistungen des Regiebetriebes	204.446,54
c) Verrechnete Verwaltungsleistungen	603.014,19
d) Begleitende Instandsetzung im Zusammenhang mit Modernisierungsmaßnahmen	3.702.083,47
Gesamtaufwendungen	6.914.656,00

Die durchschnittlichen Instandhaltungskosten je m² Wohn- und Nutzfläche betragen einschließlich verrechneter Regiebetriebs- und Verwaltungskosten 22,69 € (Vorjahr: 23,72 €).

Wie in den Jahren zuvor sind auch in 2011 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 Tariferhöhungen berücksichtigt werden. Insgesamt gesehen wurden notwendige Reparaturen in Wohnungen und an den Häusern schnell und gründlich beseitigt.

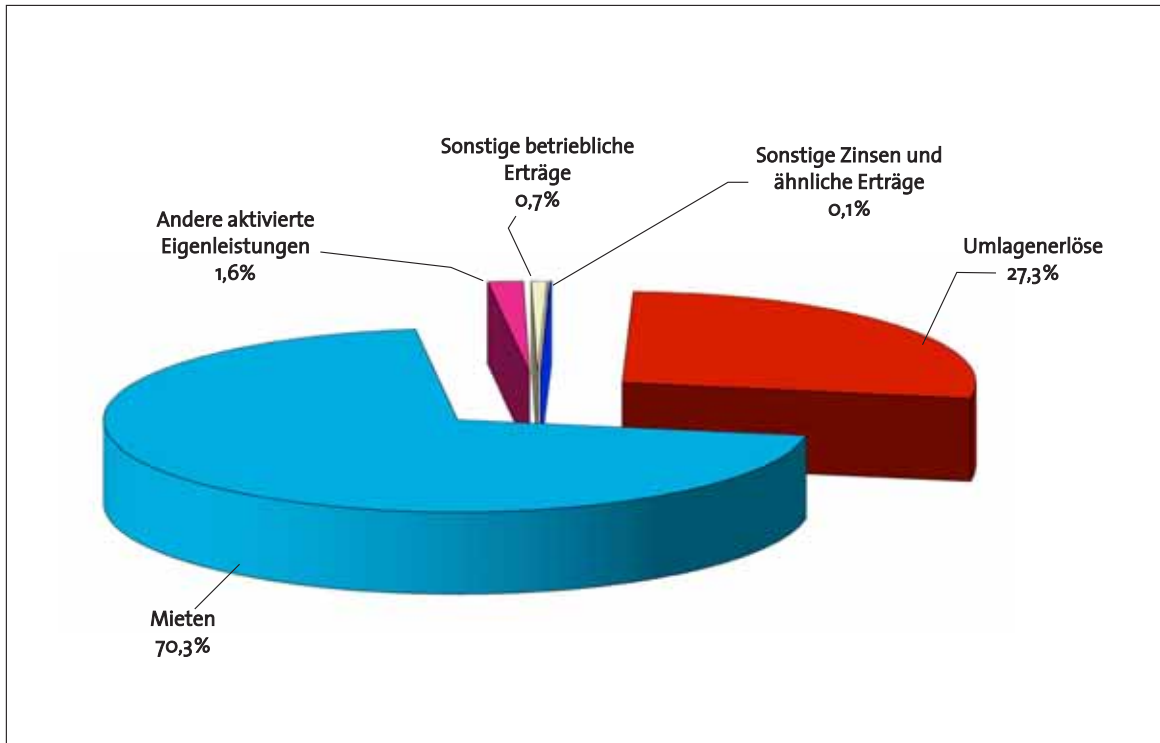
7.407 Kleinstreparaturaufträge wurden an die Handwerker vergeben, gegenüber 7.170 in 2010.

131 Versicherungsschäden mussten bearbeitet werden; darunter 74 Leitungswasserschäden innerhalb von Wohnungen.

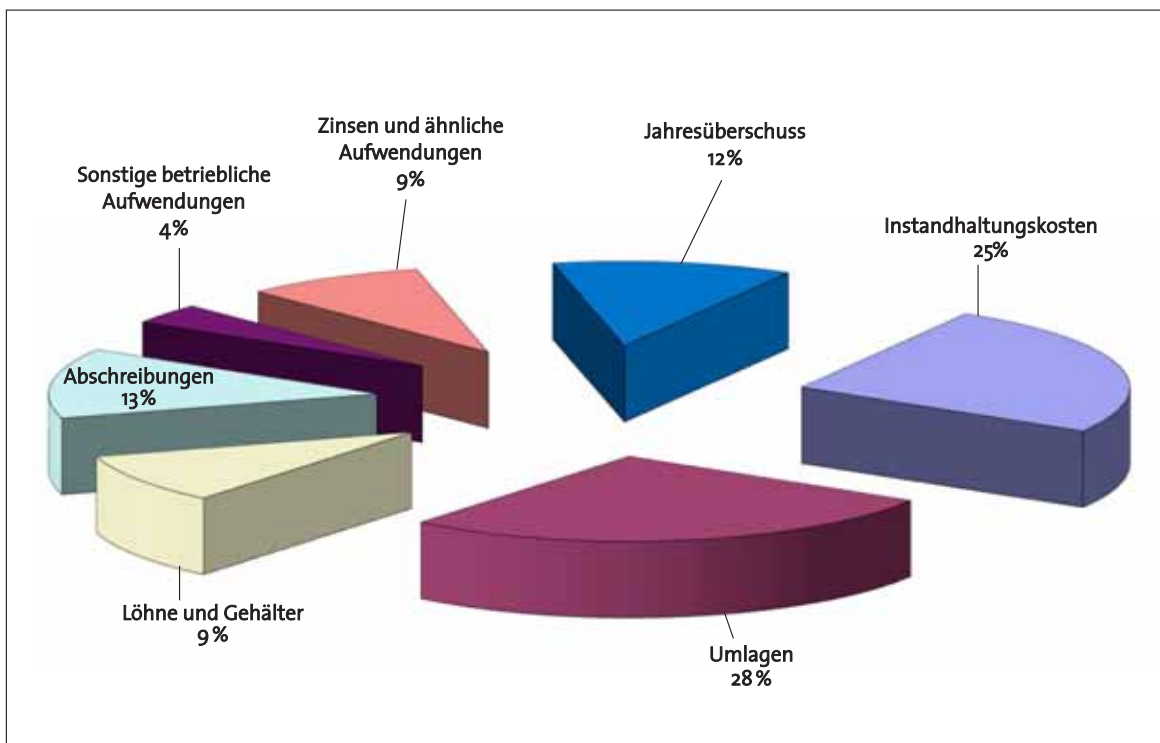
Gesamtkosten einzelner Instandhaltungsaufwendungen:

- Heizkesselenerneuerung 95 T€
- Kleinreparaturen und periodische Instandhaltung 1.687 T€
- Kanalsanierung 253 T€
- Treppenhausrenovierung 207 T€
- Versicherungsschäden 144 T€

Umsatzerlöse



Aufwendungen



Wirtschaftsbericht

Wirtschaftliche Lage

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

Ertragslage	2010 T€	2011 T€	Veränderung T€
Umsatzerlöse einschl. Bestandsveränderungen	23.880,4	23.707,1	-173,3
Andere aktivierte Eigenleistungen	493,5	393,4	-100,1
Gesamtleistung	24.373,9	24.100,5	-273,4
Andere betriebliche Erträge	209,0	158,1	-50,9
Betriebsleistung	24.582,9	24.258,6	-324,3
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	12.973,0	12.077,7	-895,3
Personalaufwand	2.114,4	2.304,7	190,3
Abschreibungen	3.323,1	3.258,8	-64,3
Andere betriebliche Aufwendungen	776,1	784,3	8,2
Zinsaufwand	2.021,4	1.994,7	-26,7
Steuern	606,9	686,5	79,6
Aufwendungen für die Betriebsleistung	21.814,9	21.106,7	-708,2
Betriebsergebnis	2.768,0	3.151,9	383,9
Finanzergebnis	-148,0	-141,7	6,3
Neutrales Ergebnis	-556,6	-134,7	421,9
Gesamtergebnis / Jahresüberschuss	2.063,4	2.875,5	812,1

Die Betriebsleistung ist im Geschäftsjahr um 324 T€ geringer ausgefallen. Sie resultiert im Wesentlichen aus der Bestandsverminderung noch nicht abgerechneter Nebenkosten von 613 T€ und der etwas geringer ausgefallenen Aktivierung von Eigenleistungen mit 100 T€. Die Mietanpassungen nach Modernisierungen betragen 78 T€; andere Anpassungen 41 T€. Aus der ganzjährigen Auswirkung der Mietveränderungen des Jahres 2010 ergaben sich 170 T€. Die Umlagenerlöse, bereinigt um Erlösschmälerungen, stiegen um rund 100 T€.

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung haben sich bei den Betriebskosten um 619 T€ vermindert und bei den Instandhaltungskosten um 336 T€. Der Personalaufwand erhöhte sich um 190 T€. Dies resultiert im Wesentlichen aus einer höheren Zuführung zur Pensionsrückstellung von 63 T€, der allgemeinen Tarifierhöhung zum 01. Januar 2011 von 3 % und sonstiger Anpassungen von zusammen 127 T€.

Das neutrale Ergebnis ist bestimmt durch Abbruchkosten von nicht mehr zeitgemäßen Wohn- und Garagenbauten in Höhe von 112 T€. Außerordentliche Aufwendungen fielen nicht mehr an. Dadurch verbessert sich das neutrale Ergebnis um 422 T€.

Von dem im Berichtsjahr erzielten Jahresüberschuss wurden in die gesetzliche Rücklage 290 T€ und in die Bauerneuerungsrücklage 2.374 T€ eingestellt. Der verbleibende Gewinn in Höhe von 211 T€ dient zur Ausschüttung einer Dividende von 4 %, bezogen auf die am 01.01.2011 eingezahlten Geschäftsguthaben.

Vermögenslage

Hinsichtlich der Vermögensstruktur enthält die Bilanz zum 31.12.2011 langfristig gebundenes Sachanlagevermögen von 105.852 T€, insbesondere Grundstücke mit Wohnbauten. Auf das Umlaufvermögen entfallen 23 T€.

Die Kapitalstruktur weist langfristiges Fremdkapital, vor allem Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern sowie Rückstellungen in Höhe von 57.631 T€ (49 %) aus. Darlehensvalutierungen von

7.250 T€ standen außerplanmäßige Rückzahlungen und Tilgungen von 1.360 T€ gegenüber. Das langfristige Eigenkapital beträgt 50.061 T€ und entspricht einer Eigenkapitalquote von 42,6 %.

Vermögensstruktur	2010		2011		Veränderung T€
	T€	in %	T€	in %	
Anlagevermögen	102.378,1	90,0	105.851,9	90,1	3.473,8
Langfristiges Umlaufvermögen	29,5	0,1	23,1	0,0	-6,4
Kurzfristiges Umlaufvermögen	11.331,2	9,9	11.627,0	9,9	295,8
Gesamtvermögen	113.738,8	100,0	117.502,0	100,0	3.763,2

Kapitalstruktur	2010		2011		Veränderung T€
	T€	in %	T€	in %	
Eigenkapital	47.349,9	41,6	50.060,6	42,6	2.710,7
Langfristige Rückstellungen	3.114,4	2,7	3.224,6	2,7	110,2
Langfristige Verbindlichkeiten	52.972,1	46,6	54.406,0	46,3	1.433,9
Kurzfristige Verbindlichkeiten	10.302,4	9,1	9.810,8	8,4	-491,6
Gesamtkapital	113.738,8	100,0	117.502,0	100,0	3.763,2

Finanzlage

Die Aufgliederung der Bilanz zum 31.12.2011 nach Fristigkeiten zeigt im Vergleich zum Vorjahr folgende Deckungsverhältnisse:

Finanzlage	2010 T€	2011 T€	Veränderung T€
Langfristiger Bereich			
Vermögenswerte	102.407,6	105.875,0	3.467,4
Finanzierungsmittel	103.436,4	107.691,2	4.254,8
Überdeckung	1.028,8	1.816,2	787,4
Kurzfristiger Bereich			
Finanzmittelbestand	4.150,0	4.958,7	808,7
Übrige kurzfristig realisierbare Vermögenswerte	7.181,2	6.668,3	-512,9
	11.331,2	11.627,0	295,8
Kurzfristige Verpflichtungen	10.302,4	9.810,8	491,6
Stichtagsliquidität	1.028,8	1.816,2	787,4

Am 31.12.2011 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 2011 jederzeit erfüllen. Unter Einbeziehung der Finanzplanung für das Jahr 2012 ist die Zahlungsbereitschaft nachhaltig gesichert.

Kapitalflussrechnung

Die Entwicklung des Finanzmittelbestandes ist in der nachfolgenden Kapitalflussrechnung dargestellt.

Kapitalflussrechnung	2010 T€	2011 T€
Jahresüberschuss	2.063	2.876
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	3.323	3.259
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	5	4
Zunahme/Abnahme der langfristigen Rückstellungen	563	109
Cashflow	5.954	6.248
Zunahme/Abnahme der mittel- und kurzfristigen Rückstellungen	5	-5
Zunahme der unfertigen Leistungen sowie anderer Aktiva	151	514
Zunahme/Abnahme der erhaltenen Anzahlungen und anderer Passiva	1.542	-489
Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-17	-2
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	7.635	6.266
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-6.970	-6.731
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	21	2
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-6.949	-6.729
Valutierung von Darlehen	9.250	7.250
Planmäßige Tilgungen von Darlehen	-4.442	-4.664
Außerplanmäßige Tilgungen	-2.440	-1.150
Auszahlungen für Dividenden	-210	-211
Zunahme/Abnahme der langfristigen Geschäftsguthaben	7	46
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	2.165	1.271
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	2.851	808
Finanzmittelbestand am 1. Januar	1.299	4.150
Finanzmittelbestand am 31. Dezember	4.150	4.958

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		2007	2008	2009	2010	2011
Bilanzsumme	T€	104.180,9	106.743,6	107.402,2	113.738,8	117.502,0
Anlagevermögen	T€	93.590,9	95.603,2	98.737,1	102.378,1	105.851,9
Langfristiges Eigenkapital	T€	40.420,9	43.242,1	45.490,6	47.349,9	50.060,6
Eigenkapitalquote	%	38,8	40,5	42,4	41,6	42,6
Jahresüberschuss	T€	2.058,8	3.037,7	2.469,3	2.063,4	2.875,5
Cashflow	T€	5.725,0	6.295,0	5.974,0	5.954,0	6.248,0
Eigenkapitalrentabilität vor Ertragssteuern	%	5,1	7,0	5,4	4,4	5,7
Eigenkapitalrentabilität nach Ertragssteuern	%	5,1	7,0	5,4	4,4	5,7
Stichtagsliquidität	T€	2.223,5	1.701,4	27,9	1.028,8	1.816,2
Investitionen in das Anlagevermögen	T€	6.093,0	5.293,0	6.605,0	6.949,0	6.732,6
Umsatzerlöse	T€	21.914,2	21.694,6	23.249,3	23.747,3	24.186,9
Sollmieten	T€	15.706,3	16.145,2	16.694,6	16.880,9	17.160,9
Durchschnittliche Sollmiete	€/m ² /mtl.	4,30	4,43	4,58	4,61	4,69
Durchschnittliche Erlösschmälerungen	€/m ² /mtl.	0,06	0,05	0,05	0,07	0,08
Instandhaltungskosten	€/m ²	18,86	18,14	20,26	20,93	20,04
Instandhaltungskosten einschl. verrechneter Regiebetriebs- und Verwaltungskosten	€/m ²	21,57	21,20	23,35	23,72	22,69
Fremdkapitalzinsen	T€	2.060,7	2.090,2	2.048,0	2.022,7	1.995,4
Fremdkapitalzinsen	€/m ² /mtl.	0,57	0,57	0,56	0,56	0,55
Wohnungsbestand	Anzahl	4.276	4.277	4.275	4.278	4.267
Gewerbebestand	Anzahl	40	40	37	37	36
Fluktuationsquote	%	7,6	6,8	7,8	7,9	6,8
Leerstände	Anzahl	34	28	32	27	21
davon vermietungsbedingt	Anzahl	7	0	3	4	3
Leerstandsquote	%	0,8	0,7	0,7	0,6	0,5
Mitglieder	Anzahl	6.989	6.971	6.939	6.931	6.935

Nachtragsbericht

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

Risikobericht

Risikomanagement

Zielsetzung des in der Genossenschaft eingerichteten Risikomanagements ist es, externe und interne Risiken rechtzeitig zu erkennen. Anhand verschiedener Indikatoren werden signifikante Veränderungen und Tendenzen erfasst, so dass durch geeignete Maßnahmen negative Auswirkungen auf den Unternehmenserfolg rechtzeitig verhindert werden können.

Über die wesentlichen Indikatoren aller Risikobereiche wird der Aufsichtsrat im Rahmen einer unterjährigen internen Berichterstattung regelmäßig informiert.

Unternehmensgefährdende Risiken sind zum Berichtszeitpunkt nicht erkennbar.

Risiken der künftigen Entwicklung

Neben den für die Wohnungswirtschaft relevanten allgemeinen Marktrisiken – insbesondere sind Leerstands- und Mietrückstandsrisiko sowie Risiken aus zunehmender Fluktuation zu nennen – können sich mit einem Anstieg von Wohnungsleerständen auch steigende Erlöschmälerungen und Forderungsausfälle ergeben.

Das Risiko zunehmender Fluktuationen und Leerstände kann auch mit negativen Stadtentwicklungstendenzen und dem Fehlen entsprechender Konzepte verbunden sein.

Die Marktentwicklungen könnten zur Folge haben, dass neben der klassischen Modernisierung von Wohnungen auch über den Verkauf, das Abwohnen oder einen Rückbau von nicht mehr marktfähigen Wohnungen nachgedacht werden muss. Von bedeutenden negativen Auswirkungen dieser Risiken ist die Genossenschaft, auch aufgrund des bestehenden, lokalen Lagevorteils der Wohnungsbestände, aktuell nicht betroffen.

Chancen der künftigen Entwicklung

Im demografischen Wandel liegen durchaus auch Chancen für eine weiterhin positive Unternehmensentwicklung. Mit Hilfe spezieller Wohnungsangebote für ältere Bevölkerungsgruppen, unterstützt durch sachgerechte Seniorenbetreuung und die Angebote des Nachbarschaftshilfevereines, kann die Genossenschaft ihre Marktposition aus-

bauen und auch langfristig ein bedeutender und gefragter Marktteilnehmer bleiben.

Finanzinstrumente

Besondere Finanzierungsinstrumente und Sicherungsgeschäfte werden nicht in Anspruch genommen.

Bei den zur Finanzierung der Geschäftstätigkeit eingesetzten langfristigen Fremdmitteln handelt es sich um langfristige Annuitätendarlehen, die ausnahmslos dinglich gesichert sind. Aufgrund steigender Tilgungsanteile und wegen der im Zeitablauf relativ gleich verteilten Zinsbindungsfristen halten sich die Zinsänderungsrisiken im beschränkten Rahmen.

Gegebenenfalls 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

Aus den wirtschaftlichen Daten lässt sich ableiten, dass unser Immobilienbestand aufgrund seines technischen Zustandes und aufgrund seiner Lagesituation voraussichtlich auch künftig umfassend nachgefragt wird.

Weiterhin werden die Chancen bestehen, im Rahmen der Entwicklung des Mietspiegels auch künftig moderate Mietanpassun-

gen vornehmen und damit die Jahresergebnisse sowie die Basis für weitere Modernisierungstätigkeit stabilisieren zu können.

Als nachhaltig agierende Wohnungsgenossenschaft prägen wir seit über 100 Jahren einen individuell fördernden und unterstützenden Umgang mit den Mietern und leben damit auch das Selbstverständnis,

unsere Mitglieder langfristig mit gutem und bezahlbarem Wohnraum zu versorgen.

Trotz der sich laufend ändernden Rahmenbedingungen erwarten wir insgesamt eine gefestigte, solide wirtschaftliche Entwicklung mit weiterhin positiven Jahresergebnissen.

Duisburg, im März 2012
Der Vorstand
Meyer

Trippelsdorf

Große

Jahres- abschluss

für das

Geschäftsjahr 2011

1. Bilanz
2. Gewinn- und
Verlustrechnung

der
Wohnungsgenossenschaft
Duisburg-Süd eG
Eichenhof 9
47053 Duisburg

1. Bilanz zum 31.12.2011

Aktivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		235.667,80	269.279,71
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	100.941.883,73		99.057.641,66
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.537.154,63		2.568.014,28
Grundstücke ohne Bauten	765.474,13		208.843,59
Betriebs- und Geschäftsausstattung	269.948,58		236.171,75
Anlagen im Bau	1.056.458,50		0,00
Bauvorbereitungskosten	45.298,42	105.616.217,99	38.131,63
Anlagevermögen insgesamt		105.851.885,79	102.378.082,62
Umlaufvermögen			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen		6.471.323,16	6.951.176,57
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	130.653,74		98.632,79
Sonstige Vermögensgegenstände	61.678,41	192.332,15	128.497,14
Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		4.958.679,96	4.150.069,89
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten		27.744,00	32.368,00
Bilanzsumme		117.501.965,06	113.738.827,01

Passivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	141.000,00		208.796,97
der verbleibenden Mitglieder	<u>5.301.923,11</u>	5.442.923,11	5.255.643,04
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	6.573.760,00		6.283.760,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 290.000,00 €			(207.000,00)
Bauerneuerungsrücklage	31.843.594,64		29.469.214,25
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 2.374.380,39 €			(1.645.645,72)
Andere Ergebnisrücklagen	<u>6.341.308,50</u>	44.758.663,14	6.341.308,50
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	2.875.536,12		2.063.357,22
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	<u>-2.664.380,39</u>	211.155,73	-1.852.645,72
Eigenkapital insgesamt		50.412.741,98	47.769.434,26
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	3.224.558,00		3.114.349,00
Sonstige Rückstellungen	<u>82.727,00</u>	3.307.285,00	88.322,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	36.027.504,69		32.517.407,94
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	18.551.673,03		20.454.142,87
Erhaltene Anzahlungen	7.906.552,26		7.807.224,72
Verbindlichkeiten aus Vermietung	125.113,43		77.512,62
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.069.083,62		1.815.291,17
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>102.011,05</u>	63.781.938,08	95.142,43
davon aus Steuern: 30.517,98 €			(21.822,52)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 654,90 €			(414,55)
Bilanzsumme		<u>117.501.965,06</u>	<u>113.738.827,01</u>

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2011

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		24.186.938,62	23.747.345,99
Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen (Vorjahr Erhöhung) ..		-479.853,41	133.058,39
Andere aktivierte Eigenleistungen		393.442,00	493.468,00
Sonstige betriebliche Erträge		173.054,53	233.544,12
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		<u>12.077.701,42</u>	<u>12.972.986,65</u>
Rohergebnis		12.195.880,32	11.634.429,85
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.760.644,41		1.645.130,11
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	<u>544.076,23</u>	2.304.720,64	469.240,28 (161.258,39)
davon für Altersversorgung: 224.456,36 €			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.258.796,42	3.323.107,34
Sonstige betriebliche Aufwendungen		933.957,70	819.077,67
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		19.371,47	15.513,84
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>2.155.777,99</u>	<u>2.184.943,20</u>
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		3.561.999,04	3.208.445,09
Außerordentliche Aufwendungen	<u>0,00</u>		538.158,00
Außerordentliches Ergebnis		0,00	538.158,00
Sonstige Steuern		<u>686.462,92</u>	<u>606.929,87</u>
Jahresüberschuss		2.875.536,12	2.063.357,22
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		<u>2.664.380,39</u>	<u>1.852.645,72</u>
Bilanzgewinn		<u>211.155,73</u>	<u>210.711,50</u>

3. Anhang des Jahres- abschlusses

der
Wohnungsgenossenschaft
Duisburg-Süd eG
Eichenhof 9
47053 Duisburg

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss für 2011 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches unter Beachtung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) aufgestellt. Bei der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Die Bilanz zum 31.12.2011 und die Gewinn- und Verlustrechnung für 2011 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 vor 2010 angeschafft wurden, sind in Sammelposten eingestellt worden und werden über 5 Jahre abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter, die im Geschäftsjahr 2011 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 Bewertung erfolgte nach dem von der Deutschen Bundesbank ermittelten Abzinsungssatz von 5,14 %.

Sonstige Rückstellungen

Sie wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages für Jahresabschluss- und Prüfungskosten, Berufsgenossenschaftsbeiträge, 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

Es ergaben sich keine Abweichungen gegenüber dem Vorjahr.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge €
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen und Software	458.659,68	52.031,09	-6.592,37
	458.659,68	52.031,09	-6.592,37
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	179.034.571,15	4.920.050,83	-128.390,24
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.733.668,08	49.316,35	
Grundstücke ohne Bauten	280.409,62	604.516,64	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	690.333,07	94.976,91	-92.458,35
Anlagen im Bau	0,00	984.804,34	
Bauvorbereitungskosten	38.131,63	26.903,43	
	182.777.113,55	6.680.568,50	-220.848,59
Anlagevermögen insgesamt	183.235.773,23	6.732.599,59	-227.440,96

Umbuchungen €	Abschreibungen (kumulierte) €	Buchwert am 31.12.2011 €	Abschreibungen Geschäftsjahr €	Buchwert am 31.12.2010 €
	268.430,60	235.667,80	85.643,00	269.279,71
0,00	268.430,60	235.667,80	85.643,00	269.279,71
-4.031,42	82.880.316,59	100.941.883,73	3.031.777,34	99.057.641,66
	245.829,80	2.537.154,63	80.176,00	2.568.014,28
-47.886,10	71.566,03	765.474,13		208.843,59
	422.903,05	269.948,58	61.200,08	236.171,75
+71.654,16		1.056.458,50		0,00
-19.736,64		45.298,42		38.131,63
0,00	83.620.615,47	105.616.217,99	3.173.153,42	102.108.802,91
0,00	83.889.046,07	105.851.885,79	3.258.796,42	102.378.082,62

2. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 6.471.323,16 € (Vorjahr: 6.951.176,57 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

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

4. Rücklagenspiegel:

	Bestand am Ende des Vorjahres €	Einstellung aus dem Bilanzgewinn des Geschäftsjahres €	Bestand am Ende des Geschäftsjahres €
Ergebnisrücklagen			
1.) Gesetzliche Rücklage	6.283.760,00	290.000,00	6.573.760,00
2.) Bauerneuerungsrücklage	29.469.214,25	2.374.380,39	31.843.594,64
3.) Andere Ergebnisrücklagen	6.341.308,50		6.341.308,50

5. Rückstellungen für Pensionen werden gemäß Sachverständigengutachten nach dem modifizierten Teilwertverfahren gemäß § 6a EStG unter Anwendung der (Heubeck-) Richttafeln 2005 G und unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen errechnet. Die Bewertung erfolgte nach dem von der Deutschen Bundesbank ermittelten Abzinsungssatz von 5,14 %.

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

	€
Jahresabschluss- und Prüfungskosten	47.500,00
Berufsgenossenschaftsbeiträge	14.700,00
Jubiläumsansprüche	20.527,00

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

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

Forderungen	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Sonstige Vermögensgegenstände	0,00	1.850,00
Gesamtbetrag	0,00	1.850,00

9. 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	36.027.504,69 (32.517.407,94)	3.301.898,22 (2.775.829,42)	7.225.306,36 (7.998.909,31)	25.500.300,11 (21.742.669,21)	36.027.504,69 (32.517.407,94)	GPR*
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	18.551.673,03 (20.454.142,87)	2.064.583,67 (1.992.858,11)	6.376.044,51 (6.928.287,16)	10.111.044,85 (11.532.997,60)	18.551.673,03 (20.454.142,87)	GPR*
Erhaltene Anzahlungen	7.906.552,26 (7.807.224,72)	7.906.552,26 (7.807.224,72)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	125.113,43 (77.512,62)	89.028,83 (42.332,93)		36.084,60 (35.179,69)		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.069.083,62 (1.815.291,17)	1.025.800,90 (1.753.886,03)	43.282,72 (61.405,14)			
Sonstige Verbindlichkeiten	102.011,05 (95.142,43)	48.140,92 (40.161,34)	53.870,13 (953,90)	(54.027,19)		
Gesamtbetrag	63.781.938,08 (62.766.721,75)	14.436.004,80 (14.412.292,55)	13.698.503,72 (14.989.555,51)	35.647.429,56 (33.364.873,69)	54.579.177,72 (52.971.550,81)	

*GPR = Grundpfandrecht, Vorjahreswerte in Klammern

II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. Außerordentliche Aufwendungen und 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 folgende wesentliche periodenfremde Aufwendungen enthalten:
Abbruchkosten für Gebäude des Anlagevermögens in Höhe von 112 T€
3. In der Position „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ sind 160 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	11,00	4,13
technische Mitarbeiter	9,00	4,00
Mitarbeiter im Regiebetrieb	6,50	1,50
Auszubildende	1,00	

6. Mitgliederbewegung

	Anzahl	
Stand:	01.01.2011	6.931
	Zugang	247
	Abgang	243
Stand:	31.12.2011	6.935

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr erhöht um:	46.280,07 €
Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr erhöht um:	25.500,00 €
Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf:	5.306.250,00 €

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:

Margret Bierod	Schriftführerin	Dipl.-Bibliothekarin
Hans-Jürgen Faßbender		Dipl.-Ing., Techn. Angestellter
Dirk Görtz	stellv. Vorsitzender	Dipl.-Ing., Vertriebsleiter
Werner Hammacher	Vorsitzender	Dipl.-Finanzwirt, Finanzbeamter a. D.
Karl Heinz Köpp		Bürovorsteher
Claudia Larsson	stellv. Schriftführerin	Kaufm. Angestellte
Peter Mörsdorf		Immobilienkaufmann
Barbara Pelters		Bankkauffrau
Michael Trucksess		Selbstständiger EDV-Berater

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

Duisburg, im März 2012

Der Vorstand

Große

Meyer

Trippelsdorf



gut wohnen

Wohnungs-
genossenschaft
Duisburg-Süd eG