



**Wohnungsgenossenschaft
Duisburg-Süd eG**

**Geschäfts-
bericht**
mit Jahresabschluss
und Anhang
2013

Bericht

über das

Geschäftsjahr

2013

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



Neubauvorhaben



Duisburg-Neudorf
Kortumstraße 81
25 Wohnungen



Duisburg-Rahm
Brengersweg 14
3 Wohnungen

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Geschäftsbericht des Vorstandes	
Wohnungswirtschaft im Jahr 2013	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.	8
Die Seniorenbetreuung	9
Mitgliederzeitschrift und Internetpräsenz	9
Werbung und Marketing	9
ImmobilienScout24	9
Woledu – Wohnen und Leben in Duisburg	9
Die Duisburger Wohnungsgenossenschaften	10
Tätigkeit der Organe	10
Vertreterversammlung	10
Vertreterwahlen	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
Bautätigkeit	15
Im Bau befindliche Maßnahmen	15
Vorplanungen	15
Unbebaute Grundstücke	16
Modernisierung – Instandhaltung	16
Wohnumfeldverbesserungen	16
Durchgeführte Einzelmodernisierungen	18
Instandhaltung	18
Wirtschaftsbericht	20
Wirtschaftliche Lage	20
Umsatzerlöse	20
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	22
Personalaufwand/Abschreibungen	22
Neutrales Ergebnis	22
Ergebnisverwendung	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 bis 30.06.2013
Mitglied des Aufsichtsrates bis 31.12.2013

Michael Trucksess
Vorsitzender ab 01.07.2013

Dirk Görtz
stellv. Vorsitzender

Margret Bierod
Schriftführerin

Claudia Larsson
stellv. Schriftführerin

Hans-Jürgen Faßbender

Karl Heinz Köpp

Peter Mörsdorf

Barbara Pelters

Vorstand

Klaus-Dieter Große, Vorstandssprecher – hauptamtlich –
Mitglied des Vorstandes bis 31.12.2013

Uwe Meyer, Vorstandssprecher ab 01.01.2014 – hauptamtlich –

Jan Rothe – hauptamtlich –
Mitglied des Vorstandes ab 01.07.2013

Rolf Trippelsdorf – nebenamtlich –
Mitglied des Vorstandes bis 30.06.2013

Werner Hammacher – nebenamtlich –
Mitglied des Vorstandes ab 01.01.2014

Geschäftsbericht

des Vorstandes

Wohnungswirtschaft im Jahr 2013

Allgemeine Bemerkungen

Die anhaltende Rezession in einigen europäischen Ländern und eine gebremste weltwirtschaftliche Entwicklung wirkten sich im Jahr 2013 auch auf die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland aus.

Im Vergleich zum Vorjahr erhöhte sich das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) zwar um 0,4 %. In den beiden vorangegangenen Jahren war das BIP jedoch noch kräftiger gewachsen (2012 um 0,7 % und 2011 sogar um 3,3 %).

Der Konsum zeigte sich als wichtigster Wachstumsmotor der deutschen Wirtschaft: Die privaten Konsumausgaben stiegen preisbereinigt um 0,9 %, die des Staates um 1,1 %. Dagegen gingen die Investitionen zurück: Im Inland investierten Unternehmen und Staat zusammen 2,2 % weniger in Maschinen und Geräte sowie Fahrzeuge als ein Jahr zuvor. Auch die preisbereinigten Bauinvestitionen gingen zurück, jedoch nur um 0,3 %.

Der in der zurückliegenden Zeit robuste deutsche Außenhandel büßte im Jahresdurchschnitt 2013 angesichts eines weiterhin schwierigen außenwirtschaftlichen Umfeldes an Dynamik ein: Deutschland exportierte preisbereinigt zwar insgesamt 0,6 % mehr Waren und Dienstleistungen als ein Jahr zuvor. Gleichzeitig stiegen die Importe jedoch um 1,3 %. Die Differenz zwischen Exporten und Importen – der Außenbeitrag – bremste dadurch mit einem negativen Beitrag von - 0,3 Prozentpunkten das BIP-Wachstum 2013.

Mit 42,2 Millionen wurde im November 2013 ein erneuter Höchststand bei der Zahl der Erwerbstätigen erreicht.

Dagegen lag die Arbeitslosenquote im Vergleich zum Vorjahr unverändert bei 6,7 %. Die Prognosen gehen für das Jahr 2014 von einer annähernd konstanten Quote (6,8 %) aus.

Im Jahresdurchschnitt 2013 stiegen die Verbraucherpreise in Deutschland gegenüber 2012 um 1,5 %. Damit lag die Teuerungsrate deutlich niedriger als in den beiden Vorjahren (2012: + 2,0 %; 2011: + 2,1 %). Eine niedrigere Teuerung im Jahresdurchschnitt hatte es zuletzt 2010 gegeben (+ 1,1 % gegenüber 2009).

Tendenzen der wirtschaftlichen Entwicklung

Die führenden Wirtschaftsforschungsinstitute gehen in ihrem Herbstgutachten 2013 davon aus, dass sich die deutsche Wirtschaft am Beginn eines Aufschwungs befindet. Dieses wird damit begründet, dass die Weltwirtschaft wieder etwas stärker expandiert und die Unsicherheit im Zusammenhang mit der Krise im Euroraum deutlich abgenommen hat.

Als Jahresdurchschnitt 2014 erwarten die Institute ebenso wie die Bundesregierung einen Zuwachs des Bruttoinlandsproduktes um 1,8 %. Damit würde das Wirtschaftswachstum in Deutschland abermals deutlich über dem Durchschnitt des Euroraums liegen.

Das Wachstum des Jahres 2014 wird von binnenwirtschaftlichen Kräften getragen sein. Eine zentrale Rolle hierfür dürfte die gute Entwicklung des Arbeitsmarktes spielen, der auf einen weiteren Beschäftigungsrekord zusteuert. Es ist davon auszugehen, dass die Zahl der Erwerbstätigen in diesem Jahr auf einen Jahresdurchschnittswert von

42,1 Millionen steigen wird und dass durch positive Wachstums- und Gewinnaussichten der Unternehmen auch die Beschäftigung und die Löhne steigen werden.

Angesichts günstiger Rahmenbedingungen werden die privaten Haushalte ihre Ausgaben für Konsum und Wohnungsbau spürbar ausweiten, was auch dazu führen wird, dass die Importe im Jahr 2014 stärker zunehmen könnten als die Exporte und dadurch der deutsche Leistungsbilanzüberschuss reduziert wird.

Steigende Importe sowie zunehmende Auslandsinvestitionen deutscher Unternehmen könnten damit zur wirtschaftlichen Erholung in Europa beitragen.

Konjunkturelle Handlungsfelder

Das Bemühen aller staatlichen Instanzen muss sein, mit Hilfe klarer haushaltspolitischer Grundsätze die Konsolidierung des Bundeshaushaltes fortzuführen. Einnahmen und Ausgaben müssen so gestaltet sein, dass der Haushalt strukturell ausgeglichen ist und kurzfristig auch ein Bundeshaushalt ohne Nettokreditaufnahme möglich wird.

Die angestoßene Energiewende konsequent fortzuführen ist ausgewiesenes Ziel der Bundesregierung. Jedoch ist es außerordentlich wichtig, dabei das energiepolitische Dreieck aus den gleichrangigen Zielen Klima- und Umweltverträglichkeit, Versorgungssicherheit und Bezahlbarkeit sicherzustellen.

Um diese Zielsetzungen zu gewährleisten, wird eine grundlegende Reform des Erneuerba-

re-Energien-Gesetzes (EEG) notwendig sein, mit der die bisherige Kostendynamik des EEG durchbrochen werden kann und so die Steigerung der Stromkosten für Verbraucher und für die Industrie begrenzt wird.

Die Situation auf dem Wohnungsmarkt

Die Zahl der Baugenehmigungen lag im Jahr 2013 bei 270.364 Wohnungen (einschließlich Bestandsmaßnahmen). Das waren 12,9 % oder 30.899 Wohnungen mehr als im Vorjahr. Im Geschosswohnungsbau wurden 117.666 Wohnungen genehmigt (+ 22,3 %) und damit zum ersten Mal seit 1997 deutlich mehr Einheiten als in Ein- und Zweifamilienhäusern mit 109.764 Wohnungen.

Am stärksten legte das Segment des Mietwohnbaus zu. Hier wurden 32,2 % mehr Wohnungen genehmigt.

Dieser Aufwärtstrend im Neubaubereich ist grundsätzlich als positiv anzusehen, jedoch besteht nach wie vor ein deutlicher Nachholbedarf im Sektor des bezahlbaren Wohnraums und dies speziell in Ballungsräumen.

Die Nettokaltmieten lagen im Bundesdurchschnitt bei 5,04 €/m² (+ 1,6 %). In den alten Bundesländern lag dieser Wert bei 5,28 €/m² (+ 2,0 %), während die neuen Bundesländer einen Durchschnitt von 4,76 €/m² (+ 1,5 %) aufwiesen.

Entwicklung in NRW

Das statistische Landesamt hat für das Jahr 2013 in Nordrhein-Westfalen einen Preisanstieg von 1,6 % festgestellt. Damit reduzierte sich der Anstieg des Verbraucherpreisindex im Vergleich zum Vorjahr um 0,3 Prozentpunkte.

Die auf den Daten des Zensus 2011 basierende Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes führte zu den Ergebnissen, dass eine Wohnung im Durchschnitt 89,3 m² groß war und jedem Einwohner in Nordrhein-Westfalen durchschnittlich 45,5 m² Wohnfläche zur Verfügung standen. Mehr als jede achte Wohnung in NRW war eine 1- oder 2-Raum-Wohnung, etwas mehr als die Hälfte der Wohnungen hatten 3 oder 4 Räume.

In den Monaten Januar bis September 2013 wurde der Bau von insgesamt 33.151 Wohnungen in NRW genehmigt. Dies bedeutete einen Zuwachs von 17,5 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Dabei sollten 29.461 Wohnungen in neuen Wohngebäuden und 3.192 Wohnungen durch Baumaßnahmen an bestehenden Objekten (z. B. Ausbau von Dachgeschossen) entstehen.

Der Regionalmarkt Duisburg

In Duisburg ist die Einwohnerzahl im Vergleich zum Vorjahr leicht gestiegen. Mit 488.472 lebten am 31.12.2013 exakt 1.720 Menschen mehr als im Vorjahr in der Stadt.

Damit ist der erhebliche Einwohnerrückgang, der in den vergangenen Jahren immer wieder vorausgesagt wurde, bislang nicht eingetreten.

Für die Bevölkerungsentwicklung ist insbesondere ein positiver Wanderungssaldo verantwortlich. Seit 2011 gibt es in der Stadt wieder mehr Zu- als Fortzüge, und dieser Saldo ist größer als der der Geburten und Sterbefälle. Die verstärkte Zuwanderung betrifft insbesondere Bürger aus den Ländern der Europäischen Union.

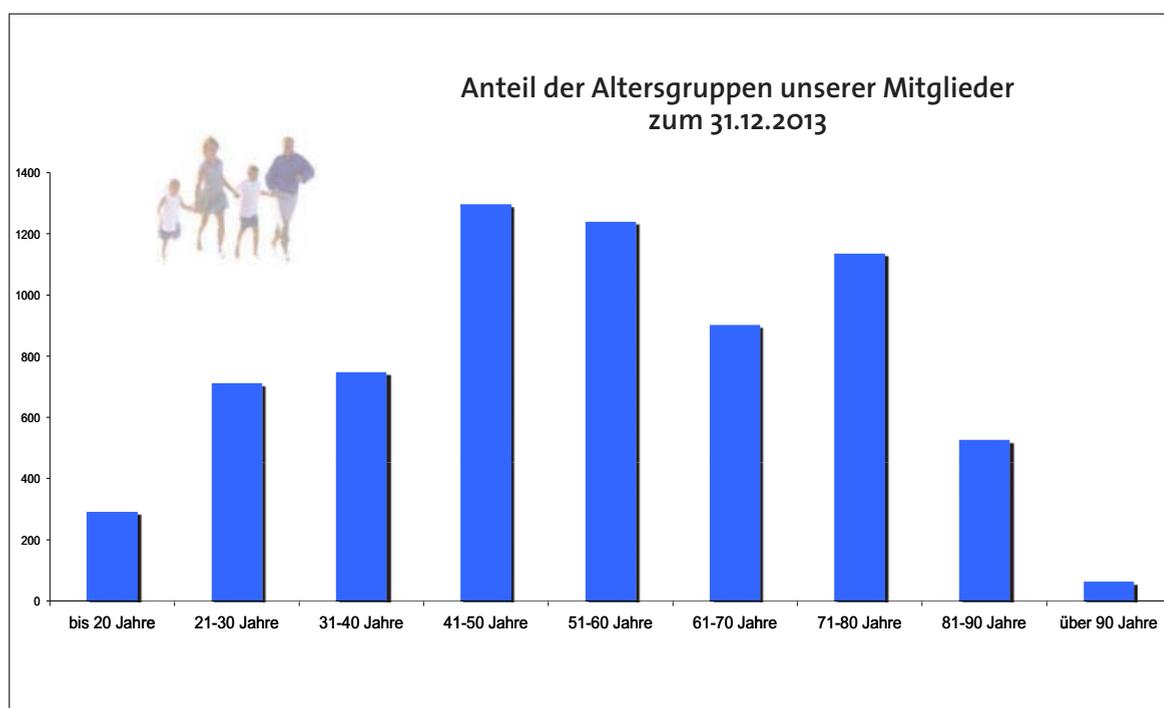
Im Monat Dezember 2013 bewegte sich die Zahl der Arbeitslosen mit einer Quote von 12,5 % in etwa auf dem Niveau des Vorjahres (12,4 %).

Mitglieder

Mitgliederentwicklung

Die Zahl der Mitglieder hat sich im Laufe des Geschäftsjahres 2013 von 6.902 auf 6.898 verringert. Die Veränderungen stellen sich wie folgt dar:

		Mitglieder	Anteile
Stand am 01.01.2013		6.902	7.089
Zugang	Beitritte	238	238
	Übertragung	7	7
	Anrechnung	36	36
	weitere Anteile		441
Abgang	Tod	-68	-69
	Kündigung	-165	-165
	Übertragung	-48	-48
	Ausschluss	-4	-4
Stand am 31.12.2013		6.898	7.525



Nachbarschaftshilfe e.V.

Vor allem ältere und hilfsbedürftige Mieter und Mitglieder der Genossenschaft nutzen die Möglichkeiten und vielfältigen Leistungen des Vereins „Wohnungsgenossenschaft Duisburg-Süd Nachbarschaftshilfe e.V.“.



Dieser auf Initiative der Genossenschaft im Jahr 2001 gegründete Verein widmet sich satzungsgemäß der Altenhilfe durch die Betreuung hilfs- und pflegebedürftiger Menschen. Dadurch soll eine möglichst lange, eigenständige Lebensführung in der vertrauten Umgebung auch bei Krankheit und Gebrechlichkeit sowie im Alter unterstützt werden.

Mit nahezu 300 Kunden, die von mehr als 20 Mitarbeiterinnen regelmäßig mit haushaltsnahen Dienstleistungen versorgt werden, hat sich die positive Entwicklung des Vereines auch im Berichtsjahr weiter fortgesetzt.

Dabei werden häufig folgende Leistungen in Anspruch genommen:

- Reinigung der Wohnung bzw. des Treppenhauses
- Begleitung bei Arztbesuchen
- Hilfen bei Einkäufen
- Entlastung pflegender Angehöriger und Beaufsichtigung von Pflegebedürftigen.

Die Organisation und Koordination der Vereinsarbeit erfolgen durch zwei Teilzeitkräfte mit aktiver Unterstützung durch die Verwaltung und den Regiebetrieb der Genossenschaft.

Neben den haushaltsnahen Hilfen sorgt der Verein durch ein umfangreiches Programmangebot in seiner Begegnungsstätte für eine beständige Möglichkeit, Nachbarschaften und Sozialkontakte zu pflegen.

Neben laufenden Angeboten wie einem Gedächtnistraining, einem Englisch-Stammtisch, Spielenachmittagen, Sitzgymnastik-Terminen, einem Internetcafé oder der monatlich stattfindenden „Montagsrunde“, die sich mit Themen des aktuellen Tagesgeschehens beschäftigt, werden laufend zusätzliche Veranstaltungen angeboten. Im Jahr 2013 waren dies u. a.

- ein Lesenachmittag,
- ein buntes Frühlingfest,
- das jährliche Sommerfest,
- Fotoreiseberichte über Shanghai, Lhasa und Peking,
- ein Ausflug nach Xanten,
- ein blau-weißes Oktoberfest,
- ein „Rollator-Training“,
- ein gemeinsames Grünkohlessen und
- die jährlich stattfindende, besinnliche Weihnachtsfeier.

Die Seniorenbetreuung

Für die Seniorenbetreuung beschäftigt die Genossenschaft bereits seit 1992 eine Sozialarbeiterin, deren Tätigkeitsschwerpunkte überwiegend im Bereich der Beratungsarbeit liegen. Diese findet häufig in Form von Hausbesuchen bei den Betroffenen statt und wird in großer Zahl von Mietern mit körperlichen Einschränkungen in Anspruch genommen. Die Genossenschaft ist so in der Lage, bei der Umsetzung von technischen Hilfen für den Alltag Unterstützung anzubieten und das tägliche Leben für die Mieter positiv zu gestalten.

Mitgliederzeitschrift und Internetpräsenz

Die viermal jährlich erscheinende Mitgliederzeitschrift der Genossenschaft hat sich als Medium der Mieterbindung und Kundengewinnung bewährt. Sie dient der Kontaktaufnahme zu Mietern und Mitgliedern, sie fördert die Dialogbereitschaft zwischen allen Beteiligten und stellt somit auch ein wichtiges Instrument der Unternehmensdarstellung und -transparenz dar.

Dies gilt gleichermaßen für den bestehenden Internetauftritt der Genossenschaft, mit dem Interessenten und Mitglieder in die Lage versetzt werden, sich umfassend über das Unternehmen, über aktuelle Themen und Hintergründe zu informieren und sich online als wohnungssuchend registrieren zu lassen.

Ein eigener YouTube-Channel zur Videopräsentation sowie ein Facebook-Auftritt der Genossenschaft runden die multimediale Unternehmenskommunikation ab.

Werbung und Marketing

Zwar geht die Zahl der Einwohner Duisburgs nicht in der prognostizierten Höhe zurück, aber dennoch haben sich die Rahmenbedingungen des Wohnungsmarktes verändert und stellen jedes Immobilienunternehmen vor neue Herausforderungen. Dies wirkt sich auch auf die Art der Kundenfindung aus.

ImmobilienScout24

Nach wie vor verfügt die Genossenschaft über eine relativ große Anzahl an Wohnungsbewerbern, die klare und dezidierte Wünsche zu ihrem künftigen Wohnen äußern. Mitunter gibt es jedoch Wohnraumkonstellationen, die eine breite Vermarktungsstrategie erfordern. Zu diesem Zweck nutzt die Genossenschaft das marktführende Internetportal „ImmobilienScout24“. Diese Angebote werden mit Hilfe

eines Permanentlinks auch in dem Internetauftritt der Genossenschaft dargestellt.

Woledu – Wohnen und Leben in Duisburg

Auch im Jahr 2013 fand die Duisburger Wohnungsbörse statt. Im Rahmen der vom Kooperationsprojekt „Woledu – Wohnen und Leben in Duisburg“ durchgeführten Veranstaltung präsentierten die beteiligten

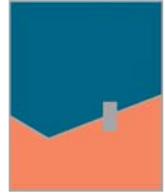
Unternehmen ihre Angebote und ihr Leistungsspektrum rund um das Wohnen und Leben in dieser Stadt. Die Teilnahme war für die Genossenschaft erneut ein Erfolg. Besonders die an ältere Menschen gerichteten Angebote wurden häufig nachgefragt.



Die Duisburger Wohnungsgenossenschaften

Gemeinsam geplante und durchgeführte Werbe- und Marketingmaßnahmen bilden den Kern der seit dem Jahr 2002 bestehenden Kooperation „Die Duisburger Wohnungsgenossenschaften. Ein sicherer Hafen.“

Durch einen eigenen Internetauftritt und eine Telefonhotline flankiert, werden dabei Sponsoringaktionen, Anzeigenserien sowie redaktionelle Pressebeiträge genutzt, um die Vorzüge des Lebens in einer Genossenschaftswohnung deutlich zu kommunizieren.



Tätigkeit der Organe

Vertreterversammlung

Die Vertreterversammlung der Genossenschaft besteht aus 55 Mitgliedern.

Am 05.06.2013 fand die 108. ordentliche Vertreterversammlung für das Geschäftsjahr 2012 statt. Die Vertreter verabschiedeten den Jahresabschluss, die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2012 und stimmten dem Bericht über die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2011 durch den Prüfungsverband zu. Die vom Aufsichtsrat und Vorstand vorgeschlagene Gewinnverwendung 2012 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 2012 Entlastung erteilt.

Die turnusmäßig aus dem Aufsichtsrat ausscheidenden Mitglieder – Frau Barbara Pelters, Herr Hans-Jürgen Faßbender und Herr Peter Mörsdorf – wurden wiedergewählt.

Die Anhebung der Vergütung für die Mitglieder des Aufsichtsrates wurde nach ausführlicher Diskussion und Beratung beschlossen. Herr Görtz informierte über die bevorstehenden personellen Veränderungen im Vorstand und Aufsichtsrat.

Vertreterwahlen

Im Herbst 2013 fand die satzungsmäßige Vertreterwahl statt. Die Vertreter bilden das höchste Organ der Genossenschaft und werden von den Mitgliedern für eine Legislaturperiode von 5 Jahren gewählt. In den 10 Wahlbezirken wurden insgesamt 55 Vertreter und 25 Ersatzvertreter gewählt.

Von den 7.000 wahlberechtigten Mitgliedern machten 2.264 von ihrem Wahlrecht Gebrauch. Die Wahlbeteiligung lag mit 32,34 % in etwa auf dem Niveau des Wahljahres 2008 mit 32,58 %. 10 Mitglieder gehören der Vertreterversammlung neu an. Das Wahlergebnis der Vertreterwahl 2013 wurde am 18.12.2013 endgültig.

Zu einer Vertreterinformationsveranstaltung wurde zum

19.03.2014 eingeladen. Themen waren neben einer Wahlanalyse der abgelaufenen Vertreterwahl eine allgemeine Abhandlung über die Rolle der Vertreterversammlung in der Genossenschaft.

Aufsichtsrat

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

In der konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrates im Anschluss an die ordentliche Vertreterversammlung wurde Herr Trucksess mit Wirkung zum 01.07.2013 zum neuen Vorsitzenden des Aufsichtsrates gewählt und löste Herrn Werner Hammacher, der bis zum 31.12.2013 Aufsichtsratsmitglied war, ab.

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.

Zum 01.07.2013 wurde Herr Jan Rothe vom Aufsichtsrat in den Vorstand berufen. Dieser Beschluss setzte das Ausscheiden des nebenamtlichen Vorstandsmitgliedes, Herrn Rolf Trippelsdorf, zum 30.06.2013 voraus. Herr Rothe trat bereits zum 01.10.2012 als Prokurist in die Dienste unserer Genossenschaft ein.

Herr Klaus-Dieter Große schied satzungsgemäß zum 31.12.2013 aus dem Vorstand aus und ging in den Ruhestand. Der Aufsichtsrat bestellte Herrn Werner Hammacher zum 01.01.2014 zum nebenamtlichen Vorstandsmitglied. Somit besteht der Aufsichtsrat zurzeit aus acht Mitgliedern, die Neuwahl eines neunten Mitglieds erfolgt in der nächsten Vertreterversammlung.

Vorstand

Der Vorstand setzte sich zu Beginn des Berichtsjahres aus zwei hauptamtlichen und einem nebenamtlichen Mitglied und ab dem 01.07.2013 aus drei hauptamtlichen Mitgliedern zusammen.

Seit dem 01.01.2014 besteht der Vorstand wieder aus einem nebenamtlichen und zwei hauptamtlichen Mitgliedern.

Die Veränderungen im Vorstand 2013 im Überblick:

- Herr Rolf Trippelsdorf ist zum 30.06.2013 ausgeschieden
- Herr Jan Rothe wurde zum 01.07.2013 neu bestellt
- Herr Klaus-Dieter Große ist zum 31.12.2013 ausgeschieden
- Herr Werner Hammacher wurde zum 01.01.2014 neu bestellt

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.

Besonders das lebenslange Wohnrecht sorgt für Verlässlichkeit, Vertrauen und Geborgenheit. Dies wird durch die vielfältigen Möglichkeiten der Betreuung mit Hilfe unseres gemeinnützigen Nachbarschaftshilfevereines abgerundet.

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 einen Ausbildungsplatz zur/zum Immobilienkauffrau/-mann an.

Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter haben im Jahr 2013 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. Hiernach erfolgte zum 01.01.2013 eine Anhebung der Vergütung um 3,3 % sowie zum 01.01.2014 um 2,4 %. Dieser Tarifvertrag hat eine Laufzeit bis zum 30.06.2015. Die tarifvertraglichen Regelungen werden durch eine Betriebsvereinbarung ergänzt.

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat im abgelaufenen Geschäftsjahr die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben erfüllt. Die Tätigkeit des Vorstandes wurde kontinuierlich überwacht und beratend begleitet. Der Vorstand unterrichtete den Aufsichtsrat regelmäßig ausführlich in mündlichen und schriftlichen Berichten über die Lage der Genossenschaft.

Die für die Zustimmung oder Genehmigung des Aufsichtsrates erforderlichen Geschäftsvorgänge wurden ggf. nach Vorbereitung durch die zuständige Kommission des Aufsichtsrates gemeinsam mit dem Vorstand beraten. Es wurden die notwendigen Beschlüsse gefasst. Die Kommissionen des Aufsichtsrates haben in ihrem jeweiligen Zuständigkeitsbereich fallweise Prüfungen durchgeführt, die ohne Beanstandungen blieben. Über Ablauf und Ergebnis der Prüfungen haben die Vorsitzenden der Kommissionen in den gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat Bericht erstattet.

Die nach § 53 Genossenschaftsgesetz vorgeschriebene Prüfung des Jahresabschlusses mit Anhang und des Lageberichtes für das Geschäftsjahr 2012 wurde durch den zuständigen Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. mit Sitz in Düsseldorf vorgenommen. 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 Prüfungsbericht wurde in Anwesenheit der Prüfer in einer gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat erörtert. Das Ergebnis der Prüfung hat der Aufsichtsrat zustimmend zur Kenntnis genommen.

Der Aufsichtsrat hat den vom Vorstand vorgelegten Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2013 mit dem Anhang zum Jahresabschluss und dem Lagebericht geprüft und ist damit einverstanden. Er stimmt dem Vorschlag zur Gewinnverwendung – Ausschüttung einer Dividende von 4,0 v. H., bezogen auf das Geschäftsguthaben am 01.01.2013 – zu. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung, den Jahresabschluss zum 31.12.2013 festzustellen und dem Gewinnverwendungsvorschlag zuzustimmen.

Der Vertreterversammlung schlägt der Aufsichtsrat die Entlastung des Vorstandes vor.

Herr Rolf Trippelsdorf ist als nebenamtliches Vorstandsmitglied zum 30.06.2013 ausgeschieden. Herr Jan Rothe ist zum 01.07.2013 zum technischen Vorstandsmitglied bestellt worden. Das bisherige technische Vorstandsmitglied, Herr Klaus-Dieter Große, ist zum 31.12.2013 ausgeschieden.

Herrn Große und Herrn Trippelsdorf gilt ein besonderer Dank des Aufsichtsrates für ihr

beständiges, erfolgreiches und engagiertes Wirken für die Genossenschaft.

Zum 01.07.2013 hat Herr Werner Hammacher den Aufsichtsratsvorsitz an Herrn Michael Trucksess übergeben. Herr Hammacher war bis zum 31.12.2013 Aufsichtsratsmitglied und ist zum 01.01.2014 zum nebenamtlichen Vorstandsmitglied bestellt worden.

Der Aufsichtsrat dankt Herrn Hammacher für seine unermüdete, langjährige und in besonderer Weise konstruktive Tätigkeit in diesem Gremium und wünscht ihm allzeit gutes Gelingen in seinem neuen Amt.

Mit Ablauf der Vertreterversammlung am 05.06.2013 endete die Wahlperiode der Aufsichtsratsmitglieder Barbara Pelters, Hans-Jürgen Faßbender und Peter Mörsdorf. Die Vertreterversammlung folgte dem Vorschlag des Aufsichtsrates zur Wiederwahl.

Den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern spricht der Aufsichtsrat Dank und Anerkennung für die im abgelaufenen Geschäftsjahr geleistete Arbeit aus.

Duisburg, 15.05.2014

Der Vorsitzende des
Aufsichtsrates

Michael Trucksess

Lagebericht des Vorstandes zum Jahresabschluss 2013

Wohnungsbewirtschaftung

Nachdem das Jahr 2012 auch durch die Fertigstellung von drei Mehrfamilienhäusern geprägt wurde, waren die wirtschaftlichen Aktivitäten der Genossenschaft im Berichtsjahr wieder durch eine umfassende Instandhaltungs- und Modernisierungstätigkeit gekennzeichnet.

Wohnungsbestand

Im Bestand der Genossenschaft befanden sich zum Ende des Berichtsjahres 4.264 Wohnungen in 920 Häusern.

Darüber hinaus wurden 36 Gewerbeeinheiten und 1.022 Garagen (davon 604 Stellplätze in Tiefgaragen und Parkdecks) bewirtschaftet.

Von den Wohnungen unterlagen am 31.12.2013 insgesamt 191 Einheiten den Bestimmungen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus.

Durch Mansardenabtrennungen entstanden 3 neue Einheiten; im Zuge von Zusammenlegungen und Umbaumaßnahmen reduzierte sich der Bestand um ebenfalls 3 Wohnungen. Im Berichtsjahr wurde ein Einfamilienhaus abgerissen und eine Wohnung wurde im Vorfeld einer Sanierungsmaßnahme zu einem Hofdurchgang umgebaut.

Der Wohnungsbestand zum Abschluss des Geschäftsjahres 2013 stellt sich wie folgt dar:

	Häuser	Wohnungen	Wohnfläche m ²	Gewerbe	Nutzfläche m ²	Garagen
Altbau	661	2.631	183.681,76	22	2.046,51	81
Neubau	259	1.633	116.607,79	14	3.440,08	941
Gesamtbestand	920	4.264	300.289,55	36	5.486,59	1.022

Fluktuation

Die Zahl der Kündigungen des Jahres 2013 betrug 339, davon 336 Wohnungen und 3 Gewerbeeinheiten.

Von den gekündigten Wohnungen waren 17 öffentlich gefördert.

Im Vergleich zum Vorjahr erhöhte sich die Anzahl der Kündigungen um 14 Einheiten.

Damit lag die Fluktuationsquote bei 7,88 %. Im Vorjahr betrug dieser Wert 7,55 %.

In 79 Fällen führte ein Wohnungswechsel innerhalb der Genossenschaft zu einer Wohnungskündigung (Vorjahr: 70). Eine Vermietung der freigewordenen Wohnungen an Neumitglieder erfolgte in 199 Fällen (Vorjahr: 185).

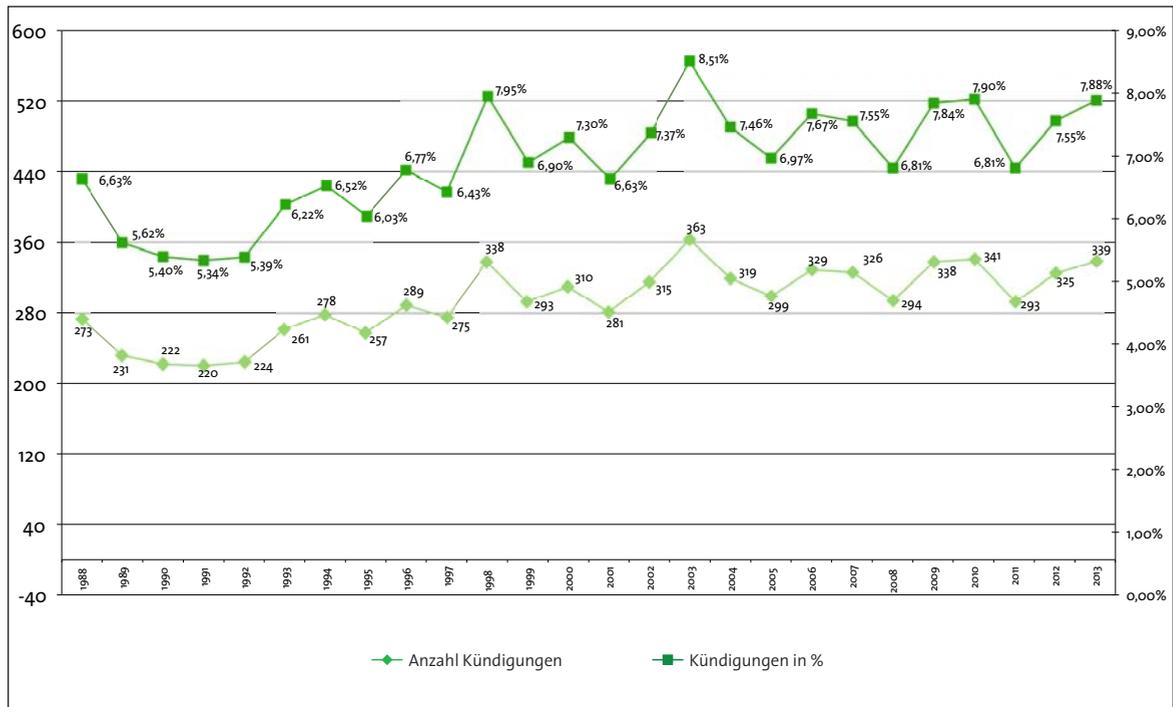
Die von den Mietern angegebenen Kündigungsgründe sind sehr vielfältig. Häufig spielt der Wunsch nach einer größeren Wohnung eine Rolle, oftmals stehen aber auch altersbedingte Einschränkungen im Vordergrund. Im Einzelnen stellen sich die Gründe wie folgt dar:

- Wunsch nach größerer Wohnung 59
- Umzug in ein Altenheim 43
- Sterbefall 42
- Erwerb von Wohneigentum 33
- Berufliche Veränderung 24
- Wunsch nach kleinerer Wohnung 24
- Lage der Wohnung 19
- Bessere Ausstattung der Wohnung 12
- Zwangsäumung 5
- Umbau durch die Genossenschaft 4
- Gewerbe 3
- Miete zu hoch 2
- Sonstige Gründe 69

Die Begründung, dass die bisherige Wohnung zu klein war, ist im Vergleich zum Vorjahr um 9 zurückgegangen, der Grund „Berufliche Veränderung“ wurde in 7 Fällen weniger als im Vorjahr genannt.

Gestiegen sind dagegen die Gründe „Wunsch nach kleinerer Wohnung“ (um 10), „Erwerb von Wohneigentum“ (um 6) und „Umzug in ein Altenheim“ (um 5).

Entwicklung der Kündigungen seit 1988



Wohnraumnachfrage

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

Im Nachfrageverhalten unserer Mitglieder zeigt sich jedoch auch der generell festzustellende Trend, dass zunehmend eher Wohnungen mit größerer Wohnfläche gewünscht werden und häufig auch ein zusätzlicher Raum bevorzugt wird.

Klein- und Kleinstwohnungen werden überwiegend an Neumitglieder vermietet, oftmals im Zusammenhang mit dem Angebot der „Starterwohnung“, das einen begrenzten Mietschlass für Schüler, Studenten und Auszubildende beinhaltet.

Leerstand

Auch im Jahr 2013 stellte sich die Zahl der Leerstände sehr erfreulich dar.

Zum Stichtag 31.12. waren lediglich 3 kurzfristig vermietungsbedingt leerstehende Wohnungen zu verzeichnen.

Im gesamten Jahresverlauf gab es 26 vermietungsbedingte Leerstände, wobei die durchschnittliche Leerstandszeit bei 1,1 Monaten je betroffener Wohnung lag. Der dabei entstandene Erlösausfall betrug 11 T€.

Zum Jahresende 2013 ergaben sich, einschließlich der modernisierungsbedingten Fälle, insgesamt 25 leerstehende Wohnungen (Vorjahr: 40). Daraus resultierte eine Leerstandsquote von 0,6 % (Vorjahr: 0,9 %).

Bautätigkeit

Im Bau befindliche Maßnahmen

Lage	Häuser	Wohnungen	Garagen	Stellplätze	Herstellungskosten T€	Fremdkapital T€	Eigenkapital T€
1) Kortumstraße 81 (Mehrfamilienhaus)	1	25		25	3.774	2.300	1.474
2) Brengersweg 14 (Mehrfamilienhaus)	1	3		3	702	250	452

Zu 1): Die auf einem ehemals städtischen Grundstück in Neudorf errichteten 25 Wohnungen waren erwartungsgemäß bereits deutlich vor der Fertigstellung vermietet. Im Mai 2014 erfolgt der Bezug durch die neuen Mieter.

Die 2-Raum-Wohnungen (davon 6 mit einer Wohnfläche von ca. 45 m² und 19 Wohnungen mit ca. 65 m²) sind seniorengerecht und barrierearm ausgestaltet und ergänzen mit ihrer Lage in unmittelbarer Nachbarschaft zu Bestandsgebäuden in idealer Weise das Angebot der Genossenschaft, modernen und attraktiven Wohnraum für ältere Menschen zur Verfügung zu stellen.

Zu 2): Das im Jahr 2011 erworbene Einfamilienhaus Reiserweg 100 in Rahm wurde im Jahr 2012 abgerissen. An dieser Stelle erfolgt der Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 3 Wohnungen, davon 2 Einheiten als 3-Raum-Wohnung und eine Dachgeschosswohnung mit 2 Räumen. Die Erdgeschosswohnung (mit ca. 90 m² Wohnfläche) ist barrierearm konzipiert und besonders auch für ältere Mieter geeignet.

Das Haus wird künftig unter der Bezeichnung „Brengersweg 14“ geführt. Es wird unmittelbar an das zum Bestand der Genossenschaft gehörende Haus Reiserweg 102 angebaut. Die Bezugsfertigkeit des Hauses ist für den Oktober 2014 geplant.

Häuser nur über geringe Wohnflächen verfügen.

Auch hier soll ein Mehrfamilienhaus entstehen, das voraussichtlich über 5 Wohnungen verfügen wird.

Vorplanungen

Windthorststraße 10-16

Bereits im Jahr 2012 wurden in Wanheimerort die 4 Einfamilienhäuser Windthorststraße 10-16 abgerissen, da sie aufgrund eines nicht mehr modernisierungswürdigen Zustandes und unattraktiver Grundrissgestaltungen nicht vermarktbar waren. Die Genossenschaft plant, an dieser Stelle 4 Mehrfamilienhäuser zu errichten.

Pollmannstraße 6 und 8

Ebenfalls mittlerweile abgerissen wurden die in Wanheimerort gelegenen beiden Doppelhaushälften Pollmannstraße 6 und 8, da bei diesen Objekten eine wirtschaftlich sinnvolle Sanierung nicht mehr möglich war und die

Kortumstraße 79

Die Genossenschaft ist bestrebt, weiterhin seniorengerechtes Wohnen in attraktiven Lagen anzubieten. Aus diesem Grund ist schon jetzt geplant, im Zuge eines Erweiterungsbaus das entstehende Objekt Kortumstraße 81 zu ergänzen. Die Genossenschaft bemüht sich zurzeit um die Schaffung der dazu notwendigen Voraussetzungen.

Unbebaute Grundstücke

Nutzung	m ²	€
Bebaubare Fläche	1.112	1.681,75
Ackerland	13.193	114.168,29
Straßen- und Gartenlandparzellen	10.146	0,00
	24.451	115.850,04

Die als „Bebaubare Fläche“ ausgewiesene Position betrifft die Grundstücksfläche der im Jahr 2012 abgerissenen Häuser Windthorststraße 10-16 in Wanheimerort.

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 % unserer Wohnhäuser wurden vor 1948 errichtet. Bezogen auf die Anzahl der Wohnungen beträgt dieser Wert 62 %. Gerade aus diesem Grunde ist eine angemessene Neubautätigkeit für den langfristigen Fortbestand der Genossenschaft unbedingt erforderlich.

Stetig steigende Energiepreise führen dazu, dass die Dämmung und Beheizungstechnik unserer Wohngebäude eine immer größere Rolle spielt. Dieser Bereich stellt einen sehr wichtigen Teil unserer Arbeit dar. Mit einem Kostenaufwand von 8 T€ (Vorjahr: 51 T€) wurden Heizkessel erneuert und mit 280 T€ wurden 197 Wohnungen an das Fernwärmenetz angeschlossen. Sofern die Versorger uns die Möglichkeit bieten, werden die Gebäude auf eine Fernwärmeversorgung umgestellt.

Die Energieeinsparverordnung (EnEV 2014) wurde nach langer politischer Diskussion im Herbst 2013 verabschiedet. Sie wird am 1. Mai 2014 in Kraft treten. Damit setzt Deutschland die novellierte Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden aus dem Jahr 2010 sowie das Energiekonzept der Bundesregierung vom 28. September 2010 um. Die Europäische Richtlinie erforderte vor allem eine Reihe von Änderungen beim Umgang mit den Energieausweisen. Dieser ist zukünftig bei jeder Vermietung dem Interessenten vorzulegen. Im Bereich der Neubauten werden die Anforderungen an die Energieeffizienz ab 2016 um 25 % steigen. Dies wird zu einem weiteren Anstieg der Baukosten führen und sich letztlich auch auf die Mieten niederschlagen.

Wohnumfeldverbesserungen

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 bestehen-

den Balkone werden die Wärmebrücken in Form durchlaufender Deckenplatten entfernt. Die neuen Balkone sind als vorge-setzte Aluminiumkonstruktionen ausgeführt.

Im Berichtsjahr wurde die Sanierung des Bereiches Eichendorffstraße, Nettelbeckstraße, Gneisenaustraße und Oststraße begonnen. Dort werden 26 Gebäude energetisch ertüchtigt und mit neuen Balkonanlagen ausgestattet. Ferner wird der Innenhof gärtnerisch neu gestaltet. Diese Großmaßnahme wird im Sommer 2014 fertiggestellt. Darüber hinaus haben 20 Gebäude im Jahr 2013 einen Fassadenanstrich erhalten. Bei der farblichen Gestaltung wird die Genossenschaft durch das Farbstudio Caparol unterstützt. Durch all diese Maßnahmen trägt die Genossenschaft zur Gesamtentwicklung der jeweiligen Stadtteile in Duisburg bei.

Fassadenanstrich



Duisburg-Großenbaum
Im Knick/Zu den Wiesen



Duisburg-Wanheimerort
Forststraße



Duisburg-Buchholz
Grazer Straße



Haustüranlagen

Duisburg-Buchholz
Innsbrucker Allee

Durchgeführte Einzelmodernisierungen

Die Anzahl der jährlich zu modernisierenden Wohnungen ist abhängig von der Anzahl der freiwerdenden Wohnungen. Die Kosten der 112 Einzelmaßnahmen beliefen sich auf 5.378 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 Deckenabhängung 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 27 Jahren 2.500 Wohnungen im Zuge eines Mieterwechsels modernisiert und zeitgemäßen Wohnansprüchen angepasst. Diese Arbeiten werden uneingeschränkt fortgesetzt, um auch in Zukunft eine nachhaltige Vermietbarkeit des Wohnungsbestandes sicherzustellen.

Instandhaltung

Die Instandhaltungsleistungen des Jahres 2013 betrugen 6.797.903,18 € (Vorjahr: 6.643.025,17 €) und setzten sich wie folgt zusammen:

	€
a) Planmäßige Instandhaltung	
Kleinreparaturen	1.870.781,80
periodische Instandhaltung	207.711,85
b) Leistungen des Regiebetriebes	147.370,98
c) Verrechnete Verwaltungsleistungen	1.081.267,93
d) Begleitende Instandsetzung im Zusammenhang mit Modernisierungsmaßnahmen	3.490.770,62
Gesamtaufwendungen	6.797.903,18

Die durchschnittlichen Instandhaltungskosten je m² Wohn- und Nutzfläche betrugen einschließlich verrechneter Regiebetriebs- und Verwaltungskosten 22,23 € (Vorjahr: 21,72 €).

Wie in den Jahren zuvor sind auch in 2013 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.

7.802 Instandhaltungsaufträge wurden an die Handwerker vergeben, gegenüber 7.804 in 2012.

117 Versicherungsschäden mussten mit einem Kostenaufwand von 96 T€ bearbeitet werden; darunter 82 Leitungswasserschäden innerhalb von Wohnungen und ein Brandschaden. In den Mehrfamilienhäusern wurden 33 Treppenhäuser mit einem Kostenaufwand von 92 T€ renoviert. Im Zuge der Dichtigkeitsprüfung an den Abwasserleitungen wurden 32 Hausanschlüsse geprüft und mit einem Kostenaufwand von 337 T€ saniert. Auf Grundlage der Trinkwasserverordnung wurden 98 Trinkwasserfilter für

55 T€ ausgetauscht. Ferner wurden 21 Warmwasseraufbereitungsanlagen auf Legionellen überprüft. Im Ergebnis mussten bei zwei Anlagen nicht genutzte Warmwasserleitungen zurückgebaut werden. Nach Abschluss dieser Arbeiten gab es keine Beanstandungen an unseren Trinkwasseranlagen. Der Aufwand für Kleinreparaturen betrug 1.870 T€ gegenüber 1.421 T€ im Jahre 2012.

Fassadensanierungen und Balkonmontagen Duisburg-Neudorf Oststraße/Gneisenaustraße Nettelbeckstraße/Eichendorffstraße



Wirtschaftsbericht

Wirtschaftliche Lage

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

	2012 T€	2013 T€	Veränderung T€
Umsatzerlöse einschl. Bestandsveränderungen	24.060	25.662	1.602
Andere aktivierte Eigenleistungen	320	526	206
Gesamtleistung	24.380	26.188	1.808
Andere betriebliche Erträge	129	126	-3
Betriebsleistung	24.509	26.314	1.805
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	11.678	12.980	1.302
Personalaufwand	2.215	2.523	308
Abschreibungen	3.527	3.784	257
Andere betriebliche Aufwendungen	683	794	111
Zinsaufwand	2.033	1.906	-127
Steuern	739	878	139
Aufwendungen für die Betriebsleistung	20.875	22.865	1.990
Betriebsergebnis	3.634	3.449	-185
Finanzergebnis	-126	-153	-27
Neutrales Ergebnis	19	-57	-76
Gesamtergebnis/Jahresüberschuss	3.527	3.239	-288

Die Betriebsleistung ist im Geschäftsjahr um 1.805 T€ bzw. 7,4% gestiegen.

Umsatzerlöse

Die Sollmieten für die Vermietung von Wohnungen, Gewerbeeinheiten, Garagen und Stellplätzen lagen im Berichtsjahr bei 17.563 T€. Sie erhöhten sich damit im Vergleich zum Vorjahr um 179 T€ bzw. 1,0 %.

Dabei ergaben sich Sollmietensteigerungen einschließlich der ganzjährigen Auswirkungen von im Vorjahr durchgeführten Mietanpassungen in folgenden Bereichen: aus Maßnahmen zur Modernisierung und zur Wertverbesserung von Wohnungen in Höhe von 175 T€ und aus Neuein-

stufungen gemäß der II. Berechnungsverordnung in Höhe von 4 T€.

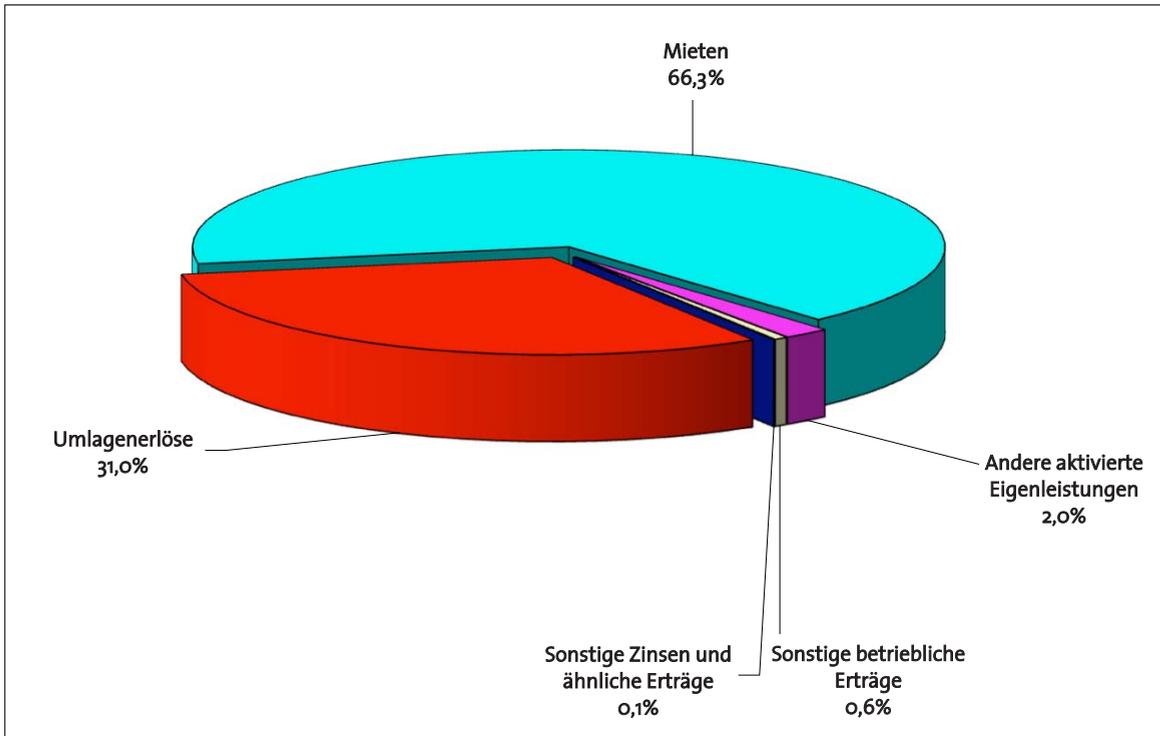
Die gesamten Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung betrugen 24.504 T€. Im Vergleich zum

Vorjahr stellte dies eine Steigerung um 567 T€ bzw. 2,4 % dar. Bei den Bestandsveränderungen gab es eine Steigerung von 1.034 T€, im Wesentlichen aus gestiegenen Beheizungskosten.

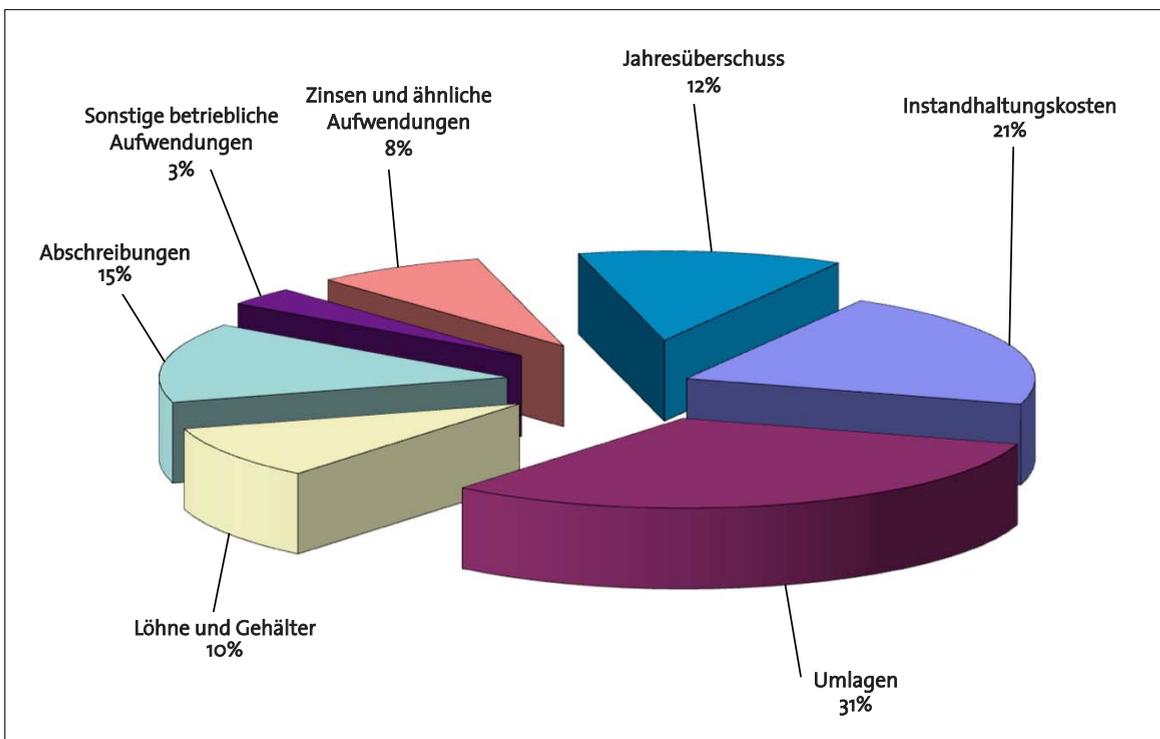
Die Erlösschmälerungen beliefen sich auf 372 T€ (Vorjahr: 421 T€), davon entfielen auf:

Mietverzichte und Stundungen	75 T€
Leerstände aufgrund von Modernisierungen	201 T€
Betriebs- und Beheizungskosten eigene Verwaltung	55 T€
Kosten für Miet- und Räumungsklagen	6 T€
Abschreibungen auf uneinbringliche Mietforderungen	35 T€

Umsatzerlöse



Aufwendungen



Aufwendungen für Hausbewirtschaftung

Ohne Berücksichtigung von Aufwendungen für den Regiebetrieb betragen die gesamten Instandhaltungsleistungen 5.569 T€ und lagen damit um 74 T€ bzw. 1,3 % unter dem Wert des Jahres 2012.

Für 2013 ergaben sich Betriebskosten in Höhe von 7.374 T€. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutete dies eine Zunahme von 1.376 T€ bzw. 22,95 %.

Bedeutende Steigerungen bzw. Reduzierungen haben sich bei folgenden Positionen ergeben:

Straßenreinigung	+ 18 T€
Beheizungskosten	+ 1.350 T€
Müllabfuhr	- 5 T€
Be- und Entwässerung	- 97 T€
Stromkosten	+ 87 T€
Gebäudeversicherung	+ 9 T€
BK-Anschluss	+ 5 T€
Gartenpflege	+ 11 T€
Dachrinnenreinigung	- 15 T€

In den Beheizungskosten sind 496 T€ enthalten, die auf die Abrechnungsperiode des Jahres 2012 entfallen. Die verbleibende Steigerung von 854 T€ resultiert zum einen aus der langen Heizperiode des Winters 2012/2013, welche bis Ende April 2013 andauerte, und zum anderen aus der Preissteigerung von durchschnittlich 11 %.

Personalaufwand/ Abschreibungen

Der Personalaufwand stieg um 308 T€, da eine erhöhte Zuweisung zur Pensionsrückstellung erforderlich wurde.

Die Steigerungen bei den Abschreibungen von 257 T€ sind durch aktivierte Anschaffungs- und Herstellungskosten bedingt.

Neutrales Ergebnis

Das neutrale Ergebnis ist bestimmt durch geringere Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens und Erträge früherer Jahre von zusammen 84 T€.

Ergebnisverwendung

Von dem im Berichtsjahr erzielten Jahresüberschuss wurden in die gesetzliche Rücklage 324 T€ und in die Bauerneuerungsrücklage 2.703 T€ eingestellt. Der verbleibende Gewinn in Höhe von 213 T€ dient zur Ausschüttung einer Dividende von 4 %, bezogen auf die am 01.01.2013 eingezahlten Geschäftsguthaben.

Vermögenslage

Hinsichtlich der Vermögensstruktur enthält die Bilanz zum 31.12.2013 langfristig gebundenes Sachanlagevermögen von 113.069 T€, insbesondere Grundstücke mit Wohnbauten. Auf das Umlaufvermögen entfallen 13 T€.

Die Kapitalstruktur weist langfristiges Fremdkapital, vor allem Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern, sowie Rückstellungen in Höhe von 54.732 T€ (45 %) aus.

Darlehensvalutierungen von 6.600 T€ standen außerplanmäßige Rückzahlungen von 6.824 T€ gegenüber. Das langfristige Eigenkapital beträgt 56.740 T€ und entspricht einer Eigenkapitalquote von 47 %.

Vermögensstruktur	2012		2013		Veränderung T€
	T€	in %	T€	in %	
Anlagevermögen	108.681	89,5	113.069	93,3	4.388
Langfristiges Umlaufvermögen	19	0,0	13	0,0	-6
Kurzfristiges Umlaufvermögen	12.678	10,5	8.081	6,7	-4.597
Gesamtvermögen	121.378	100,0	121.163	100,0	-215

Kapitalstruktur	2012		2013		Veränderung T€
	T€	in %	T€	in %	
Eigenkapital	53.388	44,0	56.740	46,8	3.352
Langfristige Rückstellungen	3.189	2,6	3.304	2,7	115
Langfristige Verbindlichkeiten	55.708	45,9	51.428	42,5	-4.280
Kurzfristige Verbindlichkeiten	9.093	7,5	9.691	8,0	598
Gesamtkapital	121.378	100,0	121.163	100,0	-215

Finanzlage

Die Aufgliederung der Bilanz zum 31.12.2013 nach Fristigkeiten zeigt im Vergleich zum Vorjahr folgende Deckungsverhältnisse:

	2012 T€	2013 T€	Veränderung T€
Langfristiger Bereich			
Vermögenswerte	108.699	113.082	4.383
Finanzierungsmittel	112.284	111.472	-812
Überdeckung	3.585	-1.610	-5.195
Kurzfristiger Bereich			
Finanzmittelbestand	5.873	111	-5.762
Übrige kurzfristig realisierbare Vermögenswerte	6.805	7.970	1.165
	12.678	8.081	-4.597
Kurzfristige Verpflichtungen	9.093	9.691	598
Stichtagsliquidität	3.585	-1.610	-5.195

Am 31.12.2013 waren die langfristig angelegten Vermögenswerte durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital nicht vollständig gedeckt, da bereits zugesagte Finanzierungsmittel am Bilanzstichtag noch nicht

valutiert waren. 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 2013 jederzeit erfüllen. Unter Einbeziehung der Finanzplanung für das Jahr 2014 ist die Zahlungsbereitschaft nachhaltig gesichert.

Kapitalflussrechnung

Die Entwicklung des Finanzmittelbestandes ist in der nachfolgenden Kapitalflussrechnung dargestellt:

	2012 T€	2013 T€
Jahresüberschuss	3.527	3.239
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	3.528	3.784
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	5	5
Zunahme/Abnahme der langfristigen Rückstellungen	-36	117
Cashflow	7.024	7.145
Zunahme/Abnahme der mittel- und kurzfristigen Rückstellungen	-1	3
Zunahme/Abnahme der unfertigen Leistungen sowie anderer Aktiva	-136	-1.164
Zunahme/Abnahme der erhaltenen Anzahlungen und anderer Passiva	-85	-19
Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-80	-4
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	6.722	5.961
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-6.375	-8.189
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	99	22
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-6.276	-8.167
Valutierung von Darlehen	7.000	8.200
Planmäßige Tilgungen von Darlehen	-5.273	-5.045
Außerplanmäßige Tilgungen	-1.058	-6.824
Auszahlungen für Dividenden	-212	-213
Zunahme/Abnahme der langfristigen Geschäftsguthaben	12	326
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	469	-3.556
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	915	-5.762
Finanzmittelbestand am 1. Januar	4.958	5.873
Finanzmittelbestand am 31. Dezember	5.873	111

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 fünf Jahre stellen sich die finanziellen Leistungsindikatoren wie folgt dar:

		2009	2010	2011	2012	2013
Bilanzsumme	T€	107.402	113.739	117.502	121.378	121.163
Anlagevermögen	T€	98.737	102.378	105.852	108.681	113.069
Langfristiges Eigenkapital	T€	45.491	47.350	50.061	53.388	56.740
Eigenkapitalquote	%	42,4	41,6	42,6	44,0	46,8
Jahresüberschuss	T€	2.469	2.063	2.876	3.527	3.239
Cashflow	T€	5.974	5.954	6.248	7.024	7.145
Eigenkapitalrentabilität vor Ertragsteuern	%	5,4	4,4	5,7	6,6	5,7
Eigenkapitalrentabilität nach Ertragsteuern	%	5,4	4,4	5,7	6,6	5,7
Stichtagsliquidität	T€	28	1.029	1.816	3.585	-1.610
Investitionen in das Anlagevermögen	T€	6.605	6.949	6.733	6.374	8.189
Umsatzerlöse	T€	23.249	23.747	24.187	23.937	24.504
Sollmieten	T€	16.695	16.881	17.161	17.383	17.563
Durchschnittliche Sollmiete	€/m ² /mtl.	4,58	4,61	4,69	4,74	4,79
Durchschnittliche Erlösschmälerungen	€/m ² /mtl.	0,05	0,07	0,08	0,08	0,07
Instandhaltungskosten	€/m ²	20,26	20,93	20,04	18,45	18,21
Instandhaltungskosten einschl. verrechneter Regiebetriebs- und Verwaltungskosten	€/m ²	23,35	23,72	22,69	21,72	22,23
Fremdkapitalzinsen	T€	2.048	2.023	1.995	2.033	1.911
Fremdkapitalzinsen	€/m ² /mtl.	0,56	0,56	0,55	0,55	0,52
Wohnungsbestand	Anzahl	4.275	4.278	4.267	4.266	4.264
Gewerbebestand	Anzahl	37	37	36	36	36
Fluktuationsquote	%	7,8	7,9	6,8	7,6	7,9
Leerstände	Anzahl	32	27	21	40	25
davon vermietungsbedingt	Anzahl	3	4	3	5	3
Leerstandsquote	%	0,7	0,6	0,5	0,9	0,6
Mitglieder	Anzahl	6.939	6.931	6.935	6.902	6.898

Nachtragsbericht

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

Risikobericht

Risikomanagement

Zum konsequenten Umgang mit Unternehmensrisiken wird ein effizientes Kontroll- und Steuerungssystem eingesetzt. Zielsetzung dieses in der Genossenschaft eingerichteten Risikomanagements ist es, externe und interne Risiken frühzeitig zu erkennen. Anhand verschiedener Indikatoren werden signifikante Veränderungen und Tendenzen erfasst, sodass 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.

Risiken der Entwicklung, die bestandsgefährdend sind oder die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage gravierend negativ beeinflussen könnten, sind aktuell nicht erkennbar.

Risiken der künftigen Entwicklung

Innerhalb der Immobilienwirtschaft können aus zunehmender Fluktuation und aus deutlichen Leerständen besondere Risiken erwachsen. Diese allgemeine Betrachtungsweise muss jedoch dadurch relativiert werden, dass sich Wohnungsangebot und

-nachfrage nur sehr ungleich über die jeweiligen regionalen Teilmärkte verteilen. Nicht alle Marktsegmente und Regionen sind gleichermaßen durch Angebotsüberhang gekennzeichnet.

Nach wie vor ist die Genossenschaft von bedeutenden negativen Auswirkungen dieser Risiken, auch aufgrund des bestehenden Lagevorteils auf dem lokalen Wohnungsmarkt, nicht betroffen.

Ein signifikantes Zinsänderungs- bzw. Mietrückstandsrisiko besteht derzeit nicht.

Chancen der künftigen Entwicklung

Die Genossenschaft ist bestrebt, ihre Mieter mit einer gezielten Seniorenbetreuung zu unterstützen. Dieses Angebot wird mit Hilfe des Nachbarschaftshilfevereines abgerundet und ermöglicht somit ein langes Verbleiben in den eigenen vier Wänden. Der Umgang mit den Auswirkungen des demografischen Wandels stellt eine wesentliche Säule der Chancennutzung des Unternehmens dar.

Darüber hinaus wird die lebenslange Wohnsicherheit die Position des genossenschaftlichen Wohnens zukünftig weiter stärken.

In Verbindung mit einem adäquaten Angebot der Wohnraumversorgung z. B. von Studentinnen und Studen-

ten in unmittelbarer Universitätsnähe und dem weiteren Ausbau familiengerechter Wohnformen stellt die Genossenschaft sicher, eine übermäßige Abwanderung aus den Beständen zu verhindern.

Finanzinstrumente

Besondere Finanzinstrumente 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 Swappeschäften sowie sonstigen spekulativen Finanzderivaten wegen der damit verbundenen erhöhten Risiken kein Gebrauch gemacht.

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

Prognosebericht

Vor allem in Regionen, die durch industriellen Wandel und eine schwächere Bevölkerungsentwicklung gekennzeichnet sind, treten besondere Herausforderungen für die Immobilienwirtschaft auf:

Die bewirtschafteten Bestände sind häufig älter, gleichzeitig zeigen sich Neubaumaßnahmen als relativ renditeschwach. Durch demografische Entwicklungen werden kostenintensive Investitionen in seniorengerechte Wohnraumgestaltung notwendig, und eine energetische Sanierung der Bestände ist, auch angesichts einer verschlechterten Marktsituation, oftmals nicht ausreichend wirtschaftlich und

daher nur schwer durchsetzbar.

Die in den vergangenen Jahren unverändert fortgesetzten Instandhaltungs- und Modernisierungsaktivitäten der Genossenschaft haben sich in diesem Zusammenhang als sehr gute Investition in eine langfristige Marktfähigkeit des Wohnungsbestandes gezeigt.

Durch ein konsequent nachhaltiges und verantwortungsvolles Handeln trägt die Genossenschaft dazu bei, die positive Unternehmensentwick-

lung zu verstetigen. Sie orientiert sich dabei an den Bedürfnissen und Anforderungen der Mitglieder und ist weiterhin bestrebt, zielgruppenorientiert und nachfragenah zu agieren.

Wir gehen davon aus, dass sich die wirtschaftliche Situation der Genossenschaft, auch unter den sich laufend verändernden Rahmenbedingungen des Wohnungsmarktes, in den kommenden Jahren als weiterhin sehr solide darstellen wird.



Jahres- abschluss

für das

Geschäftsjahr 2013

1. Bilanz
2. Gewinn- und
Verlustrechnung

der
Wohnungsgenossenschaft
Duisburg-Süd eG
Eichenhof 9
47053 Duisburg

1. Bilanz zum 31.12.2013

Aktivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen und Software		140.995,76	163.757,46
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	106.650.950,12		104.003.029,94
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.993.798,55		3.084.194,80
Grundstücke ohne Bauten	115.850,04		231.852,61
Betriebs- und Geschäftsausstattung	323.327,93		285.967,46
Anlagen im Bau	2.839.556,25		884.940,58
Bauvorbereitungskosten	4.192,65	112.927.675,54	26.884,46
Anlagevermögen insgesamt		113.068.671,30	108.680.627,31
Umlaufvermögen			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen		7.752.486,68	6.594.996,77
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	92.227,95		122.265,50
Sonstige Vermögensgegenstände	120.170,97	212.398,92	83.216,40
Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		110.509,42	5.873.395,91
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten		18.496,00	23.120,00
<hr/>			
<u>Bilanzsumme</u>		<u>121.162.562,32</u>	<u>121.377.621,89</u>

Passivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	170.250,00		161.037,52
der verbleibenden Mitglieder	<u>5.640.315,00</u>	5.810.565,00	5.314.167,10
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	7.257.760,00		6.933.760,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 324.000,00 €			(360.000,00)
Bauerneuerungsrücklage	37.501.407,11		34.798.770,15
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 2.702.636,96 €			(2.955.175,51)
Andere Ergebnisrücklagen	<u>6.341.308,50</u>	51.100.475,61	6.341.308,50
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	3.239.202,88		3.527.282,43
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	<u>-3.026.636,96</u>	<u>212.565,92</u>	-3.315.175,51
Eigenkapital insgesamt		57.123.606,53	53.761.150,19
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	3.304.360,00		3.188.645,00
Sonstige Rückstellungen	<u>84.724,00</u>	3.389.084,00	81.713,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	37.559.612,50		39.581.813,48
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	13.785.144,33		15.741.073,08
Erhaltene Anzahlungen	7.916.542,13		8.075.188,80
Verbindlichkeiten aus Vermietung	71.274,92		66.661,14
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.197.156,98		761.275,44
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>120.140,93</u>	60.649.871,79	120.101,76
davon aus Steuern: 32.690,02 €			(29.228,75)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 4.328,03 €			(6.571,57)
<u>Bilanzsumme</u>		<u>121.162.562,32</u>	<u>121.377.621,89</u>

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2013

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung		24.504.128,23	23.936.499,07
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen (Vorjahr Erhöhung)		1.157.489,91	123.673,61
Andere aktivierte Eigenleistungen		526.362,00	320.263,00
Sonstige betriebliche Erträge		146.018,04	233.284,35
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		12.979.800,83	11.678.416,95
Rohergebnis		13.354.197,35	12.935.303,08
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.948.623,53		1.807.112,57
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	574.686,29	2.523.309,82	407.667,85
davon für Altersversorgung 228.730,33 €			(79.849,14)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.783.826,13	3.527.246,35
Sonstige betriebliche Aufwendungen		871.704,93	768.005,28
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		13.356,98	40.159,43
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		2.071.455,59	2.198.904,29
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		4.117.257,86	4.266.526,17
Sonstige Steuern		878.054,98	739.243,74
Jahresüberschuss		3.239.202,88	3.527.282,43
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		3.026.636,96	3.315.175,51
Bilanzgewinn		212.565,92	212.106,92



3. Anhang des Jahres- abschlusses

der
Wohnungsgenossenschaft
Duisburg-Süd eG
Eichenhof 9
47053 Duisburg

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss für 2013 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches unter Beachtung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) aufgestellt. Bei der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Die Bilanz zum 31.12.2013 und die Gewinn- und Verlustrechnung für 2013 wurden nach Maßgabe der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen 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 20 bis 80 Jahren abgeschrieben.

Für vollmodernisierte Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser, die erstmalig Balkone erhalten haben, wurden neue Nutzungsdauern von 25 bis 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 linear abgeschrieben.

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

Geringwertige Wirtschaftsgüter, die im Geschäftsjahr 2013 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 Steuern. Aufgrund der Inanspruchnahme des Wahlrechts des § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB n. F. werden aktive latente Steuern nicht aktiviert.

Pensionsrückstellungen

Die Pensionsrückstellung ist auf der Grundlage eines versicherungsmathematischen Gutachtens gebildet worden. Gehalts- und Rentenanpassungen wurden mit einem Trend von 1,5 % p. a. berücksichtigt. Die Bewertung erfolgte nach dem von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten Rechnungszinssatz von 4,88 %.

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 entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre nach dem von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten Rechnungszinssatz von 4,22 % 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	525.685,06	83.708,77	-10.675,38
	525.685,06	83.708,77	-10.675,38
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	190.086.225,08	6.142.665,30	-22.454,36
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.411.929,60	10.888,75	0,00
Grundstücke ohne Bauten	303.418,64	0,00	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	759.340,70	136.098,01	-90.048,43
Anlagen im Bau	884.940,58	1.809.558,93	0,00
Bauvorbereitungskosten	26.884,46	6.812,36	0,00
	195.472.739,06	8.106.023,35	-112.502,79
Anlagevermögen insgesamt	195.998.424,12	8.189.732,12	-123.178,17

Umbuchungen €	Abschreibungen (kumulierte) €	Buchwert am 31.12.2013 €	Abschreibungen Geschäftsjahr €	Buchwert am 31.12.2012 €
0,00	457.722,69	140.995,76	106.470,47	163.757,46
0,00	457.722,69	140.995,76	106.470,47	163.757,46
+450,00	89.555.935,90	106.650.950,12	3.495.195,12	104.003.029,94
0,00	429.019,80	2.993.798,55	101.285,00	3.084.194,80
-116.002,57	71.566,03	115.850,04		231.852,61
0,00	482.062,35	323.327,93	80.875,54	285.967,46
+145.056,74	0,00	2.839.556,25		884.940,58
-29.504,17	0,00	4.192,65		26.884,46
0,00	90.538.584,08	112.927.675,54	3.677.355,66	108.516.869,85
0,00	90.996.306,77	113.068.671,30	3.783.826,13	108.680.627,31

2. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 7.752.486,68 € (Vorjahr: 6.594.996,77 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

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

4. Rücklagenspiegel

Ergebnisrücklagen	Bestand am Ende des Vorjahres €	Einstellung aus dem Bilanzgewinn des Geschäftsjahres €	Bestand am Ende des Geschäftsjahres €
1.) Gesetzliche Rücklage	6.933.760,00	324.000,00	7.257.760,00
2.) Bauerneuerungsrücklage	34.798.770,15	2.702.636,96	37.501.407,11
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 Rechnungszinssatz von 4,88 %.

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

	€
Jahresabschluss- und Prüfungskosten	47.900,00
Berufsgenossenschaftsbeiträge	16.100,00
Jubiläumsansprüche	20.724,00

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	0,00
Gesamtbetrag	0,00	0,00

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	37.559.612,50 (39.581.813,48)	2.440.672,66 (3.441.768,32)	9.102.447,15 (8.404.991,35)	26.016.492,69 (27.735.053,81)	37.559.612,50 (39.581.813,48)	GPR*
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	13.785.144,33 (15.741.073,08)	1.577.008,05 (2.026.302,08)	4.716.821,75 (3.810.053,59)	7.491.314,53 (9.904.717,41)	13.785.144,33 (15.741.073,08)	GPR*
Erhaltene Anzahlungen	7.916.542,13 (8.075.188,80)	7.916.542,13 (8.075.188,80)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	71.274,92 (66.661,14)	33.461,37 (29.747,34)		37.813,55 (36.913,80)		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.197.156,98 (761.275,44)	1.143.386,41 (694.206,30)	53.770,57 (67.069,14)			
Sonstige Verbindlichkeiten	120.140,93 (120.101,76)	59.191,27 (59.253,28)	60.949,66 (60.848,48)			
Gesamtbetrag	60.649.871,79 (64.346.113,70)	13.170.261,89 (14.326.466,12)	13.933.989,13 (12.342.962,56)	33.545.620,77 (37.676.685,02)	51.344.756,83 (55.322.886,56)	

*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 keine wesentlichen periodenfremden Aufwendungen und Erträge enthalten.
3. In der Position „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ sind 161 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	11,5	2,4
technische Mitarbeiter	9,5	2,2
Mitarbeiter im Regiebetrieb	6,0	
Auszubildende	1,0	

6. Mitgliederbewegung

		Anzahl
Stand:	01.01.2013	6.902
	Zugang	281
	Abgang	285
Stand:	31.12.2013	6.898

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im
Geschäftsjahr erhöht um: 326.147,90 €
Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr erhöht um: 327.000,00 €
Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf: 5.643.750,00 €

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	– bis 31.12.2013 –	Dipl.-Ing., Architekt
Uwe Meyer		Dipl.-Betriebsw. (FH)
Jan Rothe	– ab 01.07.2013 –	Dipl.-Ing. (FH)
Rolf Trippelsdorf (nebenamtlich)	– bis 30.06.2013 –	Kaufm. Angestellter i. R.
Werner Hammacher (nebenamtlich)	– ab 01.01.2014 –	Dipl.-Finanzw., Finanzbeamter a. D.

9. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Margret Bierod	Schriftführerin	Dipl.-Bibliothekarin
Hans-Jürgen Faßbender		Dipl.-Ing., Techn. Angestellter i. R.
Dirk Görtz	stellv. Vorsitzender	Dipl.-Ing., Geschäftsführer
Werner Hammacher	– bis 31.12.2013 – Vorsitzender bis 30.06.2013	Dipl.-Finanzw., Finanzbeamter a. D.
Karl Heinz Köpp		Bürovorsteher
Claudia Larsson	stellv. Schriftführerin	Kaufm. Angestellte
Peter Mörsdorf		Immobilienkaufmann
Barbara Pelters		Bankkauffrau
Michael Trucksess	Vorsitzender ab 01.07.2013	Selbstständiger EDV-Berater

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

Duisburg, im März 2014

Der Vorstand

Meyer

Rothe

Hammacher



gut wohnen

Wohnungs-
genossenschaft
Duisburg-Süd eG