



**Wohnungsgenossenschaft
Duisburg-Süd eG**

**Geschäfts-
bericht**
mit Jahresabschluss
und Anhang
2014

Bericht

über das

Geschäftsjahr

2014

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



Inhaltsverzeichnis

	Seite		Seite
Geschäftsbericht des Vorstandes		Lagebericht des Vorstandes	
Wohnungswirtschaft im Jahr 2014	4	Wohnungsbewirtschaftung	11
Allgemeine Bemerkungen	4	Wohnungsbestand	11
Tendenzen der wirtschaftlichen Entwicklung	4	Fluktuation	11
Konjunkturelle Handlungsfelder	4	Wohnraumnachfrage	12
Die Situation auf dem Wohnungsmarkt	5	Leerstand	12
Entwicklung in NRW	5	Bautätigkeit	13
Der Regionalmarkt Duisburg	5	Fertiggestellte Objekte	13
Mitglieder	6	Planungen	13
Mitgliederentwicklung	6	Vorplanungen	14
Nachbarschaftshilfe e.V.	6	Unbebaute Grundstücke	14
Die Seniorenbetreuung	7	Modernisierung – Instandhaltung	16
Mitgliederzeitschrift und Internetpräsenz	7	Wohnumfeldverbesserungen	16
Werbung und Marketing	8	Durchgeführte Einzelmodernisierungen	18
ImmobilienScout24	8	Instandhaltung	18
Woledu – Wohnen und Leben in Duisburg	8	Wirtschaftsbericht	20
Die Duisburger Wohnungsgenossenschaften	8	Wirtschaftliche Lage	20
Tätigkeit der Organe	8	Umsatzerlöse	20
Vertreterversammlung	8	Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	22
Vertreterwahlen	8	Personalaufwand und Abschreibungen	22
Aufsichtsrat	8	Neutrales Ergebnis	22
Vorstand	9	Ergebnisverwendung	22
Verwaltung	9	Vermögenslage	23
Personalwesen	9	Finanzlage	23
Tarifänderungen	9	Kapitalflussrechnung	24
		Finanzielle Leistungsindikatoren	25
Bericht des Aufsichtsrates	10	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

Michael Trucksess
Vorsitzender

Dirk Görtz
stellv. Vorsitzender

Margret Bierod
Schriftführerin

Claudia Larsson
stellv. Schriftführerin

Hans-Jürgen Faßbender

Karl Heinz Köpp

Peter Mörsdorf

Barbara Pelters

Norbert Wölke, ab 11.06.2014

Vorstand

Uwe Meyer – hauptamtlich –
Vorstandssprecher ab 01.01.2014

Jan Rothe – hauptamtlich –

Werner Hammacher – nebenamtlich –
ab 01.01.2014



Geschäftsbericht

des Vorstandes

Wohnungswirtschaft im Jahr 2014

Allgemeine Bemerkungen

Die deutsche Wirtschaft hat sich im Jahresdurchschnitt 2014 insgesamt als stabil erwiesen. Dabei hatte sich das Wirtschaftswachstum im Verlauf des Jahres nach einem starken ersten Quartal deutlich abgeschwächt. Insbesondere die Investitionsdynamik in den Unternehmen blieb vor dem Hintergrund einer enttäuschenden weltwirtschaftlichen Entwicklung und der Verunsicherung durch erhöhte geopolitische Risiken hinter den Erwartungen zurück.

In den letzten Monaten des Jahres setzte jedoch eine Erholung ein, getrieben von einem starken Arbeitsmarkt und starkem Konsum. Die Erholung zeigte sich auch in einer verbesserten Stimmung der Unternehmen.

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war um 1,5 % höher als im Vorjahr und lag damit über dem Durchschnitt der letzten zehn Jahre von 1,2 %.

Erneut zeigte sich der Konsum als wichtigster Wachstumsmotor der deutschen Wirtschaft: Die privaten Konsumausgaben stiegen preisbereinigt um 1,1 %, die des Staates um 1,0 %. Auch die Investitionen legten zu. Im Inland investierten Unternehmen und Staat zusammen 3,7 % mehr in Ausrüstungen als ein Jahr zuvor. Die preisbereinigten Bauinvestitionen erzielten ebenfalls ein kräftiges Plus von 3,4 %. Bei den sonstigen Anlagen ergab sich ein Wachstum von 1,2 % gegenüber dem Vorjahresniveau.

Die Zahl der Erwerbstätigen nahm 2014 trotz des schwierigen Umfeldes in nahezu allen Wirtschaftszweigen um insgesamt 371.000 Personen zu und stützte damit die wirtschaftliche Akti-

vität des Landes. Mit 42,7 Millionen Erwerbstätigen wurde zum achten Mal in Folge ein neuer Beschäftigungsrekord erreicht.

Die Arbeitslosenquote lag im Dezember 2014 mit 6,4 % leicht unter dem Vorjahreswert von 6,7 %.

Tendenzen der wirtschaftlichen Entwicklung

In ihrem Herbstgutachten 2014 rechnen die Wirtschaftsforschungsinstitute mit einem Wachstum in der Größenordnung von 1,3 %, während die Bundesregierung einen Wert von 1,5 % prognostiziert.

Es ist davon auszugehen, dass eine binnenwirtschaftliche Dynamik vor allem durch spürbare Einkommenssteigerungen und einen anhaltenden Beschäftigungsaufbau getragen wird. Vor allem in den Dienstleistungsbereichen wird zusätzliche Beschäftigung entstehen. Dabei wird die positive Lohn- und Beschäftigungsentwicklung die verfügbaren Einkommen der privaten Haushalte erhöhen.

Das außenwirtschaftliche Umfeld wird aufgrund geopolitischer Spannungen und der anhaltenden Wachstumsschwäche im Euroraum weiterhin schwierig sein, wobei der gesunkene Ölpreis für Wachstumspulse sorgen dürfte.

Insgesamt ist eine moderate Erhöhung der Exporte zu erwarten und damit verbunden eine Verbesserung des Investitionsklimas der exportorientierten deutschen Wirtschaft. Der Leistungsbilanzüberschuss wird aufgrund der rückläufigen Rohölpreise im Jahr 2015 vermutlich höher ausfallen als im abgelaufenen Jahr.

Wie auch schon 2014 wird der Bundeshaushalt dieses Jahres ohne Nettoneuverschuldung auskommen. Das wird die Handlungsfähigkeit des Staates stärken und kann zu höheren Investitionen sowohl im Unternehmens- als auch im Privatsektor führen.

Konjunkturelle Handlungsfelder

Der nominelle Haushaltsausgleich ohne Nettokreditaufnahme wurde auf Bundesebene bereits 2014 und somit ein Jahr früher als geplant erreicht. Die Haushaltsplanung ohne Neuverschuldung für die nächsten Jahre bildet die Basis für eine solide und wachstumsorientierte Finanzpolitik.

Gleichwohl gibt es eine Vielzahl von Handlungsfeldern, die für eine Verstetigung des Wachstums in Deutschland dringender bearbeitet werden müssen. Dazu gehört, die öffentliche Infrastruktur dauerhaft zu erhalten und zielgerichtet auszubauen.

Darüber hinaus muss Innovationskraft gestärkt und die Gesellschaft beim digitalen Wandel begleitet werden.

Die Energiewende muss erfolgreich und kosteneffizient weitergeführt werden. Durch klare Rahmenbedingungen müssen Investitionssicherheit gewährleistet und Anreize für Investitionen der Unternehmen in Effizienztechnologien geschaffen werden.

Zur Sicherung des vorhandenen und steigenden Bedarfs an Fachkräften muss mehr in Bildung investiert werden – besonders auch im Hinblick auf einen beschleunigten technologischen Wandel und eine alternde Gesellschaft.

Die Situation auf dem Wohnungsmarkt

Von Januar bis November 2014 wurde in Deutschland der Bau von 259.849 Wohnungen (einschließlich Bestandsmaßnahmen) genehmigt. Das waren 5,3 % mehr als im Vorjahreszeitraum. Von den im Zeitraum Januar bis November 2014 genehmigten Wohnungen waren 229.584 Neubauwohnungen. Dies bedeutet eine Zunahme um 4,3 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum.

Die Nettokaltmieten betragen im Berichtsjahr im Bundesdurchschnitt 5,15 €/m² und lagen damit um 2,1 % über dem Vorjahreswert. In den alten Bundesländern stiegen die Mieten um 2,5 % auf 5,41 €/m². In den neuen Bundesländern lag der Wert bei 4,85 €/m² und war damit um 1,9 % höher als im Jahr 2013.

Entwicklung in NRW

In den ersten neun Monaten des Jahres 2014 wurden von den nordrhein-westfälischen Bauämtern insgesamt 35.010 Wohnungen zum Bau freigegeben. Dies bedeutete eine Steigerung zum Vorjahreszeitraum in Höhe von 5,6 %. Die Genehmigungen bezogen sich auf 30.812 (+ 4,6 %) Wohnungen in neuen Wohngebäuden und auf 3.612 (+ 13,2 %) Baumaßnahmen an bestehenden Wohn- und Nichtwohngebäuden (z. B. Ausbau von Dachgeschossen). In neuen Nichtwohngebäuden (gemischt genutzte Gebäude, die überwiegend nicht zu Wohnzwecken dienen) waren weitere 586 (+ 17,7 %) Wohnungen geplant.

Gemäß Erhebungen des statistischen Landesamtes gab es Ende 2013 in Nordrhein-Westfalen 8,81 Millionen Wohnungen (einschließlich Wohnungen in Wohnheimen). Rein rechnerisch kamen damit jeweils zwei Personen auf eine Wohnung.

Im Jahresdurchschnitt waren die Verbraucherpreise 2014 um 1,1 % höher als 2013. Auffällige Preissenkungen zeigten sich insbesondere bei Mineralöl-erzeugnissen (- 5,5 %; darunter Heizöl: - 7,9 %). Günstiger als im Jahresdurchschnitt des Vorjahres waren die Preise im Bereich Verkehr (- 0,3 %) wegen des Preistrückgangs bei Kraftstoffen sowie im Bereich der Nachrichtenübermittlung (- 1,2 %) aufgrund günstigerer Fernsprechartarife.

Der Regionalmarkt Duisburg

Nachdem im Vorjahr die Zahl der Einwohner Duisburgs noch leicht gestiegen war, ergab sich für 2014 ein Rückgang von 633. Zum Jahresende lebten 487.839 Menschen in Duisburg, und dies bedeutet eine Verringerung von ca. 0,1 % im Vergleich zum Jahr 2013.

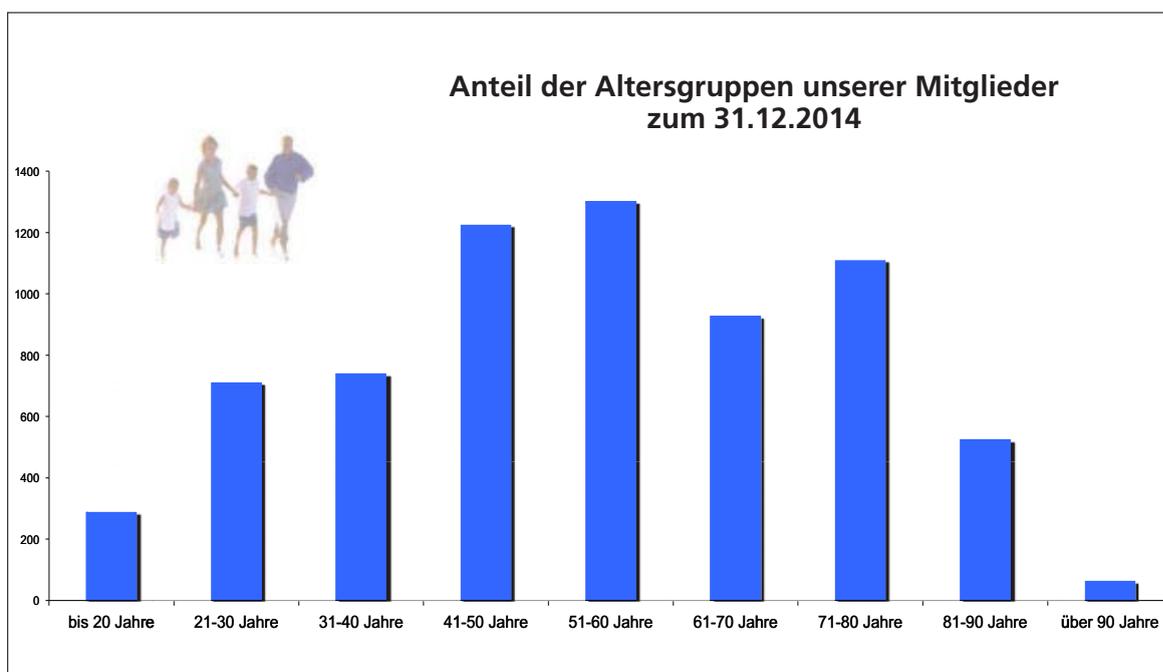
Mit 12,5 % war die Arbeitslosenquote im Dezember des abgelaufenen Jahres unverändert im Vergleich zum Vorjahreswert.

Mitglieder

Mitgliederentwicklung

Die Zahl der Mitglieder hat sich im Laufe des Geschäftsjahres 2014 von 6.898 auf 6.886 verringert. Die Veränderungen im Mitgliederbestand zeigt nachfolgende Übersicht:

		Mitglieder	Anteile
Stand am 01.01.2014		6.898	7.525
Zugang	Beitritte	215	215
	Übertragung	12	12
	Anrechnung	32	32
	weitere Anteile		275
Abgang	Tod	-68	-74
	Kündigung	-149	-149
	Übertragung	-47	-47
	Ausschluss	-7	-7
Stand am 31.12.2014		6.886	7.782



Nachbarschaftshilfe e.V.

Nach wie vor großer Beliebtheit erfreut sich der im Jahr 2001 gegründete Verein „Wohnungsgenossenschaft Duisburg-Süd Nachbarschaftshilfe e.V.“.



keiten, die der Verein bietet. Im Jahr 2014 wurden von nahezu 300 Kunden unterschiedliche Leistungen wie Reinigung der Wohnung oder des Treppenhauses, Einkaufshilfen, Begleitung bei Arztbesuchen oder die Entlastung von pflegenden Angehörigen in Anspruch genommen.

700 Mitglieder, so lange wie möglich in der eigenen Wohnung leben zu können und auch im höheren Alter im vertrauten Umfeld mit Nachbarn und Bekannten zu leben.

Mit laufender Unterstützung durch die Genossenschaft bemüht sich der Verein darüber hinaus um eine nachhaltige Pflege von Sozialkontakten. Dazu tragen regelmäßige Ange-

Viele hilfsbedürftige und ältere Menschen nutzen die Möglich-

Mit Hilfe dieser Angebote unterstützt der Verein die mehr als

bote wie z. B. ein Gedächtnis-training, ein Englisch-Stammtisch, Spielenachmittage, Sitzgymnastik-Termine, ein Internetcafé und die monatlich stattfindende „Montagsrunde“ bei.

Auch ein umfangreiches Programmangebot wird durch den Verein organisiert. Im Jahr 2014 beinhaltete dieses neben dem jährlich stattfindenden Sommer- sowie Weihnachtsfest u. a. einen Ausflug in das Spargeldorf Walbeck, einen Beauty-Workshop sowie ein Frühlings- und ein Oktoberfest.

Die Seniorenbetreuung

Auf Wunsch steht allen Mitgliedern der Genossenschaft die Seniorenbetreuung mit einem breiten Leistungsspektrum zur Verfügung. Durch eine Sozialarbeiterin können dabei individuelle Beratungen rund um das Wohnen, Hausbesuche, Vermittlung von Hilfsleistungen und die Koordination eines Nachbarschaftsdienstes erfolgen.

Der von der Seniorenbetreuung und durch den Nachbarschaftshilfverein angebotene Service kommt allen Mitgliedern zugute und trägt zu einer optimierten Kundenbetreuung und intensiveren Mitgliederbindung bei.

Mitgliederzeitschrift und Internetpräsenz

Jeweils im Februar, April, August und Dezember eines Jahres erscheint die Mitgliederzeitschrift und ermöglicht es der Genossenschaft, für alle Mieter und Mitglieder verschiedenste Artikel, Informationen und Tipps zu verbreiten, aber auch vielfältige, konstruktive Rückmeldungen vom Leser zu erhalten.

Aktuellere Themen, Veranstaltungshinweise und weitere Informationen rund um das Unternehmen finden auch Berücksichtigung im Internetauftritt „www.wogedu.de“, bei Facebook und im YouTube-Channel der Genossenschaft.



Werbung und Marketing

Die Entwicklung vom Vermieter zum Mietermarkt ist in der Region unverkennbar und wird begleitet von deutlichen Auswirkungen des demografischen Wandels. Die sich dadurch wandelnden Rahmenbedingungen erfordern Handlungsanpassungen auch im Marketingbereich eines Wohnungsunternehmens.

ImmobilienScout24

Insbesondere für die Vermarktung kleinerer, weniger markt-gängiger Wohnungen und auch in der Gewerberaumvermietung ist die Nutzung des Portals „ImmobilienScout24“ nach wie vor unverzichtbar.

Woledu – Wohnen und Leben in Duisburg

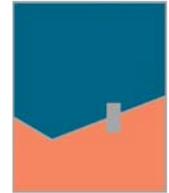
Die traditionelle Wohnungsbörse des Kooperationsprojektes „Woledu – Wohnen und Leben in Duisburg“ musste im Jahr 2014 bedauerlicherweise wegen einer Unwetterwarnung abgesagt werden.

Für das Jahr 2015 ist diese Veranstaltung jedoch wieder geplant und soll dabei erneut Angebote rund um das Wohnen in Duisburg präsentieren.



Die Duisburger Wohnungsgenossenschaften

Bereits seit mehr als zehn Jahren existiert die regionale Marketinginitiative „Die Duisburger Wohnungsgenossenschaften. Ein sicherer Hafen.“. Hier werben sieben Wohnungsunternehmen gemeinsam im Rahmen von Aktionen in Printmedien und im Rundfunk, mit Wettbewerben und Social-Sponsoring-Aktionen für das Wohnen bei Genossenschaften.



Auch die „Starterwohnung“, bei der Schüler, Studenten und Auszubildende einen begrenzten Mietnachlass erhalten können, ist ein laufendes Angebot der Duisburger Wohnungsgenossenschaften.

Tätigkeit der Organe

Vertreterversammlung

Die Vertreterversammlung der Genossenschaft besteht aus 55 Mitgliedern.

Am 11.06.2014 fand die 109. ordentliche Vertreterversammlung für das Geschäftsjahr 2013 statt. Die Vertreter verabschiedeten den Jahresabschluss, die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2013 und stimmten dem Bericht über die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2012 durch den Prüfungsverband zu. Die von Aufsichtsrat und Vorstand vorgeschlagene Gewinnverwendung 2013 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 2013 Entlastung erteilt.

Die turnusmäßig aus dem Aufsichtsrat ausscheidenden Mitglieder – Frau Margret Bierod, Frau Claudia Larsson und Herr Michael Trucksess – wurden von der Vertreterversammlung wiedergewählt. Für den am 31.12.2013 aus dem Aufsichtsrat ausgeschiedenen Herrn Werner Hammacher wurde Herr Norbert Wölke in den Aufsichtsrat gewählt.

Aufsichtsrat

Die personelle Zusammensetzung des Aufsichtsrates hat sich gegenüber dem Vorjahr – wie zuvor bereits erwähnt – verändert.

Mit der Wahl von Herrn Norbert Wölke in den Aufsichtsrat besteht dieser wieder aus neun Mitgliedern. Im Anschluss an die ordentliche Vertreterversammlung fand die konstituierende Sitzung des Aufsichtsrates statt. Herr Michael Trucksess wurde als Aufsichtsratsvorsitzender und Herr Dirk Görtz als stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender wiedergewählt.

Der Aufsichtsrat hat aus seiner Mitte eine kaufmännische und eine technische Kommission sowie eine Personalkommission für Angelegenheiten des Vorstan-

des gebildet. Er trat zu zahlreichen Sitzungen – überwiegend gemeinsam mit dem Vorstand – zusammen; Niederschriften über die Sitzungen liegen vor.

Die 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 Vor-

standsmitglieder 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 sowie die Vorteile des genossenschaftlichen Wohnens für alle Mitglieder auszubauen und auf Dauer zu sichern.

Besonders das lebenslange Wohnrecht sorgt für Verlässlichkeit, Vertrauen und Geborgen-

heit. Dies wird durch die vielfältigen Möglichkeiten der Betreuung insbesondere auch der älteren Mieter mit Hilfe des gemeinnützigen Nachbarschaftshilfevereines abgerundet.

Durch stete Modernisierung des Wohnungsbestandes wird gewährleistet, dass die Genossenschaft den Mitgliedern einen modernen und lebenswerten Wohnraum zur Verfügung stellen kann. Ergänzt durch die Renovierungsarbeiten in den Treppenhäusern, die Überarbeitung der Fassaden und die Gestaltung der Grünflächen wird für ein attraktives Wohnumfeld gesorgt und die Voraussetzung für lebendige Hausgemeinschaften geschaffen.

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 2014 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 Wohle der Belegschaft und des Unternehmens.

Tarifänderungen

Für die Arbeitnehmer gelten die aktuellen Tarifverträge für Unternehmen in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Hiernach erfolgte zum 01.01.2014 eine Anhebung der Vergütung um 2,4 %. Dieser Tarifvertrag hat eine Laufzeit bis zum 30.06.2015. Die Tarifvertragsparteien werden in der ersten Hälfte des Jahres 2015 eine Anschlussregelung verhandeln. Ergänzt werden die tarifvertraglichen Regelungen durch weitere Betriebsvereinbarungen.

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat sich im abgelaufenen Geschäftsjahr wiederum intensiv mit der wirtschaftlichen Lage und den Perspektiven der Genossenschaft befasst und damit die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben erfüllt. Die Tätigkeit des Vorstandes wurde regelmäßig überwacht und beratend begleitet. Grundlage hierfür waren die stets zeitnah und umfassend vom Vorstand vorgelegten mündlichen und schriftlichen Berichte.

Entscheidungen oder Maßnahmen, für die aufgrund Gesetz und Satzung die Zustimmung oder Genehmigung des Aufsichtsrates erforderlich war, haben die Mitglieder des Aufsichtsrates auf Grundlage der u. a. durch die zuständige Kommission vorbereiteten Beschlussvorlagen gemeinsam mit dem Vorstand beraten und die notwendigen Beschlüsse gefasst. Die Kommissionen des Aufsichtsrates haben in ihrem jeweiligen Zuständigkeitsbereich fallweise Prüfungen durchgeführt, welche ohne Beanstandungen blieben. Über Ablauf und Ergebnis der Prüfungen wurde 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 2013 wurde

unter Einbeziehung der Buchführung 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 vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2014 mit dem Anhang zum Jahresabschluss und dem Lagebericht wurde vom Aufsichtsrat geprüft.

Die Vorlagen fanden die Zustimmung des Aufsichtsrates.

Der Aufsichtsrat folgt dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstandes – Ausschüttung einer Dividende von 4,0 v. H., bezogen auf das Geschäftsguthaben am 01.01.2014.

Der Vertreterversammlung empfiehlt der Aufsichtsrat, den Jahresabschluss zum 31.12.2014

festzustellen und dem Gewinnverwendungsvorschlag zuzustimmen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung, dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

Satzungsgemäß schieden mit Ablauf der Vertreterversammlung am 11.06.2014 Frau Margret Bierod, Frau Claudia Larsson und Herr Michael Trucksess turnusmäßig aus dem Aufsichtsrat aus. Durch den zum 01.01.2014 erfolgten Wechsel des Aufsichtsratsmitgliedes Herrn Werner Hammacher in den Vorstand war ein weiteres Aufsichtsratsmandat zu besetzen.

Durch Abstimmung wurden die Damen Bierod und Larsson sowie Herr Trucksess wiedergewählt. Herr Norbert Wölke wurde neu in den Aufsichtsrat gewählt.

Der Aufsichtsrat dankt den Mitgliedern des Vorstandes und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern unserer Genossenschaft für ihren Einsatz und die geleistete Arbeit im Geschäftsjahr 2014.

Duisburg, 28.05.2015

Der Vorsitzende des
Aufsichtsrates

Michael Trucksess

Lagebericht des Vorstandes zum Jahresabschluss 2014

Wohnungsbewirtschaftung

Die Fertigstellung zweier Neubaumaßnahmen prägte die Arbeit der Genossenschaft im Jahr 2014. Daneben lag der Schwerpunkt des wirtschaftlichen Handelns einmal mehr in einer weitreichenden Modernisierungs- und Instandhaltungstätigkeit.

Wohnungsbestand

Am 31.12.2014 verfügte die Genossenschaft über einen Wohnungsbestand von 4.282 Einheiten in 919 Häusern.

Mit 191 Einheiten war die Zahl der öffentlich geförderten Wohnungen im Vergleich zum Vorjahr unverändert.

Weiterhin bewirtschaftete die Genossenschaft 35 gewerblich genutzte Objekte, 5 Mansarden sowie 1.032 Garagen – davon 604 Stellplätze in Tiefgaragen und Parkdecks.

Im Jahresverlauf ergaben sich 28 Wohnungszugänge durch Neubaumaßnahmen. Darüber hinaus entstanden durch Wohnungstrennung bzw. Umbewertung sowie durch Erwerb 5 neue Einheiten.

Geplante Abrissmaßnahmen und Wohnungszusammenlegungen führten im Berichtsjahr zu einem Abgang von 10 Wohnungen. Ein Gewerbeobjekt wurde von Seiten des Pächters gekündigt; dieses wird im laufenden Jahr zu einer Wohnung umgebaut.

Der Wohnungsbestand zum Abschluss des Geschäftsjahres 2014 stellt sich wie folgt dar:

	Häuser	Wohnungen	Wohnfläche m ²	Gewerbe	Nutzfläche m ²	Garagen
Altbau	658	2.625	183.530,36	21	1.989,47	79
Neubau	261	1.657	118.362,44	14	3.440,08	953
Gesamtbestand	919	4.282	301.892,80	35	5.429,55	1.032

Fluktuation

Im Verlauf des Jahres 2014 wurden insgesamt 300 Einheiten gekündigt: 298 Wohnungen (davon 12 öffentlich gefördert) und 2 Gewerbeobjekte.

Die Zahl der Kündigungen ist um 39 Einheiten im Vergleich zum Vorjahr zurückgegangen. Damit ergab sich eine Fluktuationsquote in Höhe von 6,9 % (2013: 7,9 %).

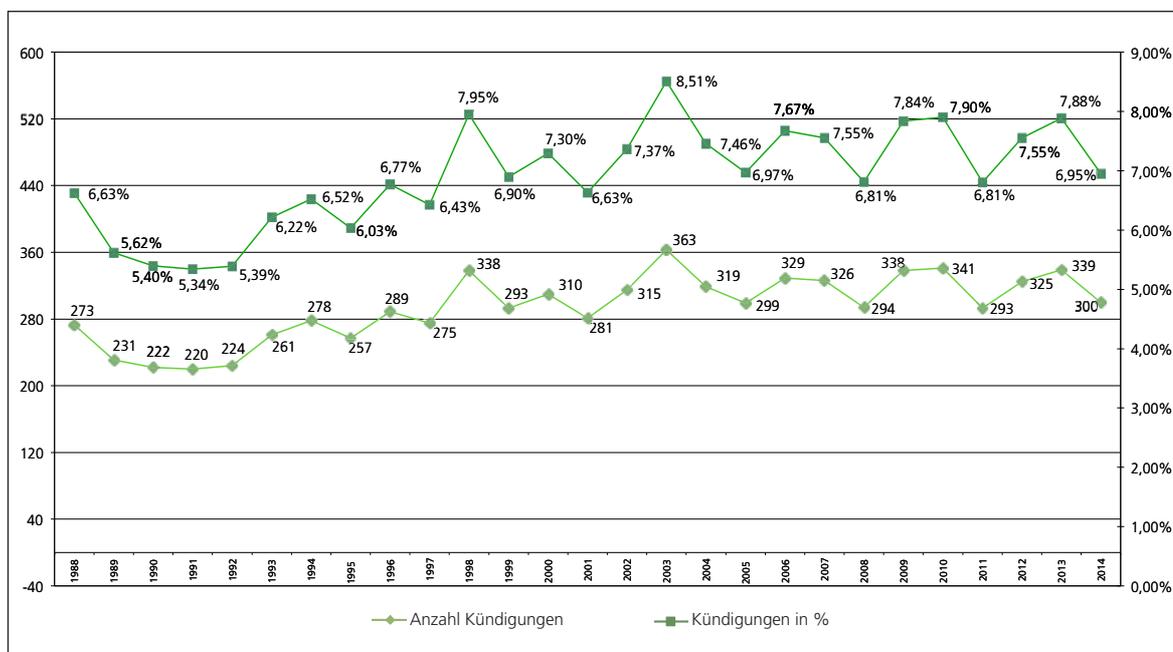
Wohnungskündigungen aufgrund von Umzügen innerhalb der Genossenschaft ergaben sich dabei in 89 Fällen (Vorjahr: 79). Freigewordene Wohnungen wurden in 177 Fällen an Neumitglieder vermietet; im Jahr 2013 lag diese Zahl bei 199.

Die Gründe, die zu einer Kündigung durch den Mieter geführt haben, stellten sich wie folgt dar:

- Wunsch nach größerer Wohnung 66
- Sterbefall 40
- Berufliche Veränderung 25
- Wunsch nach kleinerer Wohnung 24
- Erwerb von Wohneigentum 22
- Lage der Wohnung 22
- Umzug in ein Altenheim 21
- Bessere Ausstattung der Wohnung 17
- Gewerbe 2
- Umbau durch die Genossenschaft 2
- Zwangsräumung 2
- Miete zu hoch 1
- Sonstige Gründe 53

Im Vergleich zum Vorjahr sind insbesondere der Umzug in ein Altenheim und der Erwerb von Eigentum als Kündigungsgrund zurückgegangen. Der Wunsch nach einer größeren Wohnung ist im Berichtsjahr jedoch häufiger als im Jahr 2013 genannt worden.

Entwicklung der Kündigungen seit 1988



Wohnraumnachfrage

Die Interessenten für die Wohnungen der Genossenschaft fragen weiterhin verstärkt nach Wohnraum, der seniorengerecht und möglichst barrierearm ist. Dabei wird häufig auch gewünscht, dass die angestrebte Wohnung nicht zu groß sein soll, um eine dauerhafte Bezahlbarkeit zu gewährleisten.

Leerstand

Der Genossenschaft ist es im Jahr 2014 wiederum gelungen, insbesondere den vermietungsbedingten Leerstand auf einem erfreulich niedrigen Niveau zu halten. So befanden sich zum Jahresende lediglich 2 Wohnungen aus diesem Grund in einem kurzfristigen Leerstand. Einschließlich der modernisierungsbedingten Fällen standen 48 Wohnungen am 31.12. des Jahres leer.

Im Verlauf des Berichtsjahres haben sich in insgesamt 35 Fällen vermietungsbedingte Leerstände ergeben. Dabei lag die durchschnittliche Leerstandszeit bei 1,2 Monaten je Wohnung. Hieraus resultierte ein Erlösausfall von rd. 14 T€.

Bautätigkeit

Fertiggestellte Objekte

Lage	Häuser	Wohnungen	Stellplätze	Herstellungskosten T€	Fremdkapital T€	Eigenkapital T€
1) Kortumstraße 81 (Mehrfamilienhaus)	1	25	25	3.530	2.300	1.230
2) Brengersweg 14 (Mehrfamilienhaus)	1	3	3	682	250	432

Zu 1): Im Mai des Berichtsjahres erfolgte der Erstbezug des Mehrfamilienhauses Kortumstraße 81 in Neudorf. Hier entstanden 25 seniorengerechte, barrierearme Wohnungen mit 2 Zimmern, von denen 6 Einheiten über ca. 45 m² und 19 Einheiten über ca. 63 m² Wohnfläche verfügen.

Die Nachfrage nach Wohnraum in dieser Ausgestaltung ist auch angesichts der attraktiven Lage weiterhin ungebrochen. Die Vermietung sämtlicher Wohnungen war bereits deutlich vor der Fertigstellung abgeschlossen.

Zu 2): Als weitere Neubaumaßnahme wurde im Oktober 2014 das Mehrfamilienhaus Brengersweg 14 in Rahm fertiggestellt.

Nachdem das an dieser Stelle ehemals befindliche, nicht mehr modernisierungsfähige Einfamilienhaus abgerissen war, entstanden 2 Wohnungen mit je 3 Zimmern und ca. 90 m² Wohnfläche sowie eine Wohnung mit 2 Zimmern, die über ca. 76 m² Wohnfläche verfügt. Hier konnten die Wohnungen, auch angesichts der bevorzugten Lage-situation im Duisburger Süden, ebenfalls weit vor der Fertigstellung vermietet werden.

Planungen

Lage	Häuser	Wohnungen	Garagen	Stellplätze	Herstellungskosten T€	Fremdkapital T€	Eigenkapital T€
1) Windthorstraße 10+12 (Mehrfamilienhäuser)	2	8	8		1.566	950	616
2) Pollmannstraße 6 (Mehrfamilienhaus)	1	5	5		946	650	296
3) Kortumstraße 79 (Mehrfamilienhaus)	1	10		10	1.725	1.000	725
4) Düsseldorfer Straße 608 - 612 (Garagenhof)			20		240		240

Zu 1): An der Windthorstraße in Wanheimerort erfolgte im Februar 2015 der Baubeginn einer Neubaumaßnahme.

Die an dieser Stelle vorhandenen Bestandsbauten hielten den heutigen Ansprüchen in Bezug auf Ausstattung und Raumaufteilung in keiner Weise mehr stand.

Die Modernisierung der Objekte wäre nur mit einem erheblichen Aufwand zu realisieren und damit wirtschaftlich nicht vertretbar gewesen. Daher wurden die Häuser nach und nach freigezogen und abgerissen.

Im ersten Bauabschnitt werden zwei moderne Mehrfamilien-

häuser mit je 4 Wohneinheiten als 2- und 3-Raum-Wohnungen entstehen. Zu jeder Wohnung wird eine Garage in Wohnhausnähe gehören.

Die Fertigstellung dieser Maßnahme ist für das Frühjahr 2016 geplant.

Zu 2): Wirtschaftlich nicht darstellbar wäre ebenfalls die Modernisierung des Bestandsobjektes Pollmannstraße 6/8 in Wanheimerort gewesen. Daher wurde auch dieses Haus abgerissen mit dem Ziel, dort ein modernes, im Erdgeschoss barrierearm ausgestattetes Mehrfamilienhaus mit 5 Wohnungen sowie 5 Garagen neu zu errichten.

Der Baubeginn wird im Frühjahr dieses Jahres erfolgen.

Zu 3): Im Verlauf der Maßnahme Kortumstraße 81 in Neudorf konnte die Genossenschaft ein weiteres Grundstück, unmittelbar angrenzend an den entstehenden Neubau, erwerben. Mittlerweile

besteht eine konkrete Planung für ein Erweiterungsgebäude (Kortumstraße 79), welches den Grundgedanken dieser Gesamtmaßnahme aufnimmt.

Durch die Errichtung von weiteren 10 Wohnungen wird hier nochmals unter anderem seniorengerechtes und weitgehend barrierefreies Wohnen ermöglicht. Der Baubeginn für dieses Haus wird im Sommer 2015 erfolgen.

Zu 4): Zur Ergänzung des dort bereits bestehenden Garagenhofes plant die Genossenschaft im Bereich der Häuser Düsseldorfstraße 608 – 612 in Wanheimerort die Errichtung von

weiteren 20 Einzelgaragen. Der Baubeginn dieser Maßnahme ist ebenfalls für den Sommer 2015 geplant.

Vorplanungen

Windthorststraße

Die Neubebauung des alten Bereiches Windthorststraße 10 – 16 in Wanheimerort wird weiterhin fortgeführt. Es ist geplant, mit den künftigen Häusern Nummer 8 und 14 zwei weitere Mehrfamilienhäuser in gleicher Bauart wie die zurzeit entstehenden Nummern 10 und 12 zu errichten und unseren Mitgliedern dadurch weiteren attraktiven Wohnraum anzubieten.

Unbebaute Grundstücke

Nutzung	m ²	€
Bebaubare Fläche	4.062	265.880,56
Ackerland	13.193	114.168,29
Straßen- und Gartenlandparzellen	9.359	0,00
	26.614	380.048,85

Bei der als „Bebaubare Fläche“ dargestellten Position handelt es sich um für die Errichtung von Neubauten vorgesehenen Grundstücksflächen in Wanheimerort und in Neudorf.

Neubau (Planung)



Bauvorhaben in Duisburg-Wanheimerort
Windthorststraße 10 und 12
 Neubau von 2 Gebäuden mit je 4 Wohneinheiten und 4 Garagen



Grundriss Obergeschoss WE 4

Windthorststraße 10 und 12

- ① Wohnen/Essen: 23,79 qm
- ② Schlafzimmer: 14,55 qm
- ③ Kinderzimmer: 11,03 qm
- ④ Küche: 11,54 qm
- ⑤ Bad: 7,45 qm
- ⑥ WC: 1,82 qm
- ⑦ Diele: 9,60 qm
- ⑧ Balkon (zur Hälfte gerechnet): 3,97 qm

Wohnfläche gesamt: 83,75 qm

Entwurf, Ausführungsplanung und Bauleitung:

Architekturbüro
 Claudia Rüber, Duisburg

Neubau (fertiggestellt)

Bauvorhaben in Duisburg-Rahm
Brengersweg 14
 Neubau mit 3 Wohneinheiten und 3 Stellplätzen



Entwurf, Ausführungsplanung und Bauleitung:

Architekturbüro
 Claudia Rüber, Duisburg

Modernisierung – Instandhaltung

Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen zur Verbesserung des baulichen Zustandes der Genossenschaftswohnungen werden auch in den nächsten Jahren Vorrang haben. Der Wohnungsbestand ist, verglichen mit dem Bestand anderer Wohnungsunternehmen, alt und weist dementsprechend einen sehr hohen Instandhaltungs- und Modernisierungsbedarf auf. Etwa 72 % unserer Wohnhäuser wurden vor dem Jahr 1948 errichtet. Bezogen auf die Anzahl der im Bestand vorhandenen Wohnungen beträgt dieser Wert circa 62 %.

Gerade aus diesem Grund ist für den langfristigen Fortbestand der Genossenschaft auch eine angemessene Neubautätigkeit unbedingt erforderlich.

Die stetig wachsenden Energiepreise führen auch zukünftig dazu, dass die Dämmung der Fassaden fortgeführt und die Beheizungstechnik unserer Wohngebäude laufend modernisiert werden. Diese Aufgabe stellte im vergangenen wie auch in diesem Jahr einen großen Teil unserer Arbeit dar.

Für die Erneuerung von Heizkesseln wurden Kosten in Höhe von 23 T€ (Vorjahr: 8 T€) aufgewendet. Mit einem Kostenvolumen von 1.025 T€ wurden die Gebäudefassaden vieler Häuser mit einem Wärmedämmverbundsystem versehen.

Im Stadtteil Duisburg-Wanheimerort werden zukünftig mehrere Häuser an das Fernwärmenetz angeschlossen. Somit steht auch zukünftigen Projekten in diesem Einzugsbereich eine Fernwärmeversorgung zur Verfügung.

Eine weitere Aufgabe bestand im Jahr 2014 darin, die Auflagen aus den Änderungen der Trinkwasserverordnung umzusetzen. Das bedeutete, dass 36 Wohngebäude in unserem Bestand auf Legionellen untersucht werden mussten. Die hierdurch entstandenen Aufwendungen für die Ersteinrichtung der Entnahmestellen und die damit einhergehende Aufrüstung der Trinkwasserleitungen lagen bei 38 T€. Durch die Firma BRUNATA wurden anschließend Trinkwasserproben entnommen und auf Legionellenbefall untersucht. Nur bei einem Objekt wurde eine geringe Überschreitung der Grenzwerte festgestellt. Ursache für diesen Befund war eine „Totwasserleitung“ im Bad einer Dachgeschosswohnung. Nach Beseitigung dieses Mangels waren bei einer Wiederholungsmessung auch dort keine Legionellen mehr nachweisbar.

Wohnumfeldverbesserungen

Durch die erforderlichen und auch stetig durchgeführten Sanierungen und Grundmodernisierungen unserer Wohnbauten kommt die Genossenschaft ihrer Verpflichtung zur Schaffung und Erhaltung eines positiven Wohnumfeldes mit guter Lebensqualität nach.

Ergänzt werden diese Maßnahmen durch Dämmung der Kellerdecken und Speicherböden sowie durch Schaffung neuer Balkone bzw. Freisitze in komfortablen Größen.

Im Berichtsjahr wurden die Sanierungsmaßnahmen der Projekte

- Nettelbeckstraße, Eichendorffstraße, Oststraße und Gneisenaustraße
- Lennestraße und Kardinal-Galen-Straße und
- Mallinckrodtstraße fertiggestellt.

Insgesamt wurden 35 Gebäude energetisch ertüchtigt und zum großen Teil mit neuen Balkonanlagen ausgestattet. Des Weiteren wurden die anliegenden Innenhöfe gärtnerisch neu gestaltet.

Darüber hinaus haben 12 Gebäude einen Fassadenanstrich erhalten. Bei den Planungen für die farbliche Gestaltung der Fassaden wird die Genossenschaft durch das Farbstudio der Firma Caparol unterstützt.

Durch all diese Maßnahmen trägt die Genossenschaft einen wesentlichen Anteil zur positiven Gesamtentwicklung der Wohnquartiere in Duisburg bei.

Außenanlagen

Duisburg-Neudorf

Nettelbeckstraße / Eichendorffstraße / Oststraße / Gneisenaustraße



Fassadenanstrich

Duisburg-Dellviertel

Eichenhof



Haustüranlagen

Duisburg-Wanheimerort

Adlerstraße



Durchgeführte Einzelmodernisierungen

Die Anzahl der jährlich zu modernisierenden Wohnungen ist abhängig von der Anzahl der frei werdenden Wohnungen. Die Kosten für insgesamt 92 Einzelmaßnahmen beliefen sich auf 5.223 T€ inklusive der Ausgaben der begleitenden Instandsetzung.

Je nach Erfordernis fielen in den Wohnungen folgende Arbeiten an:

- Bad- und Küchenmodernisierungen,
 - Erneuerung von Innentüren und Fußböden,
 - schallentkoppelte Deckenabhängungen mit Gipskartonplatten,
 - Erneuerung der Elektroinstallationen.
- Fallweise waren auch
- der Einbau von Balkontüren für Vorstellbalkone,
 - der nachträgliche Anschluss der Wohnungen an die Zentralheizung,
 - Wohnungszusammenlegungen,
 - Um- und Ausbauten,
 - Küchenumlegungen notwendig.

So wurden in den zurückliegenden 28 Jahren etwa 2.600 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 2014 betragen 7.581.347,80 € (Vorjahr: 6.797.903,18 €) und setzen sich wie folgt zusammen:

	€
Planmäßige Instandhaltung	
a) Kleinreparaturen	2.025.017,74
b) periodische Instandhaltung	395.915,24
Leistungen des Regiebetriebes	142.241,35
Verrechnete Verwaltungsleistungen	1.118.564,19
Begleitende Instandsetzung im Zusammenhang mit Modernisierungsmaßnahmen	3.899.610,28
Gesamtaufwendungen	7.581.347,80

Die durchschnittlichen Instandhaltungskosten je m² Wohn- und Nutzfläche betragen einschließlich verrechneter Regiebetriebs- und Verwaltungskosten 24,64 € (Vorjahr: 22,23 €).

Wie in den Jahren zuvor sind auch im Jahr 2014 die Instandhaltungs- und Modernisierungsarbeiten auf der Grundlage von Einheitspreisen, Festpreisen und vereinbarten Stundenlöhnen vergeben worden, deren Höhe durch Jahres- oder Einzelausschreibungen festgelegt sind. Bei den Stundenlohnarbeiten mussten Tariferhöhungen berücksichtigt werden. Notwendige Reparaturen in Wohnungen und an den Häusern wurden schnell und gründlich ausgeführt.

5.640 Instandhaltungsaufträge wurden an Handwerker vergeben gegenüber 5.727 Aufträgen im Jahr 2013.

336 Versicherungsschäden mit einem Aufwand von 130 T€ mussten bearbeitet werden. Dies bedeutete einen Mehraufwand von 34 T€ gegenüber dem Vorjahr. Ursächlich für diesen Anstieg war der Sturm „Ela“ an Pfingsten 2014.

In den Mehrfamilienhäusern wurden 29 Treppenhäuser mit einem Aufwand von 115 T€ renoviert. Im Zuge der Dichtigkeitsprüfung an den Abwasserleitungen wurden 36 Hausanschlüsse überprüft und mit einem Aufwand von 174 T€ saniert. Auf Grundlage der Trinkwasserordnung wurden 92 Trinkwasserfilter für 39 T€ ausgetauscht und Dachflächen wurden für insgesamt 83 T€ saniert. Der Aufwand für Kleinreparaturen betrug 2.025 T€ gegenüber 1.871 T€ im Jahr 2013.

Fassaden- und Balkonsanierung



Duisburg-Duisern
Lennestraße / Falkstraße



Duisburg-Dellviertel
Akazienhof



Wirtschaftsbericht

Wirtschaftliche Lage

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

	2013 T€	2014 T€	Veränderung T€
Umsatzerlöse einschl. Bestandsveränderungen	25.662	24.398	-1.264
Andere aktivierte Eigenleistungen	526	402	-124
Gesamtleistung	26.188	24.800	-1.388
Andere betriebliche Erträge	126	157	31
Betriebsleistung	26.314	24.957	-1.357
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	12.980	12.255	-725
Personalaufwand	2.523	2.502	-21
Abschreibungen	3.784	4.020	236
Andere betriebliche Aufwendungen	794	734	-60
Zinsaufwand	1.906	1.812	-94
Steuern	878	880	2
Aufwendungen für die Betriebsleistung	22.865	22.203	-662
Betriebsergebnis	3.449	2.754	-695
Finanzergebnis	-153	-171	-18
Neutrales Ergebnis	-57	-100	-43
Gesamtergebnis/Jahresüberschuss	3.239	2.483	-756

Die Betriebsleistung ist im Geschäftsjahr um 1.357 T€ bzw. 5,2 % gesunken. Der Grund hierfür liegt im Wesentlichen an einer deutlichen Bestandsverminderung der Betriebs- und Beheizungskosten sowie der abgerechneten Umlagen von rd. 1.400 T€.

Umsatzerlöse

Die Sollmieten für die Vermietung von Wohnungen, Gewerbeeinheiten, Garagen und Stellplätzen lagen im Berichtsjahr bei 17.781 T€ und sind damit im Vergleich zum Vorjahr um 218 T€ bzw. 1,2 % gestiegen.

Dabei ergaben sich Sollmietensteigerungen einschließlich der ganzjährigen Auswirkungen von

im Vorjahr durchgeführten Mietanpassungen in folgenden Bereichen:

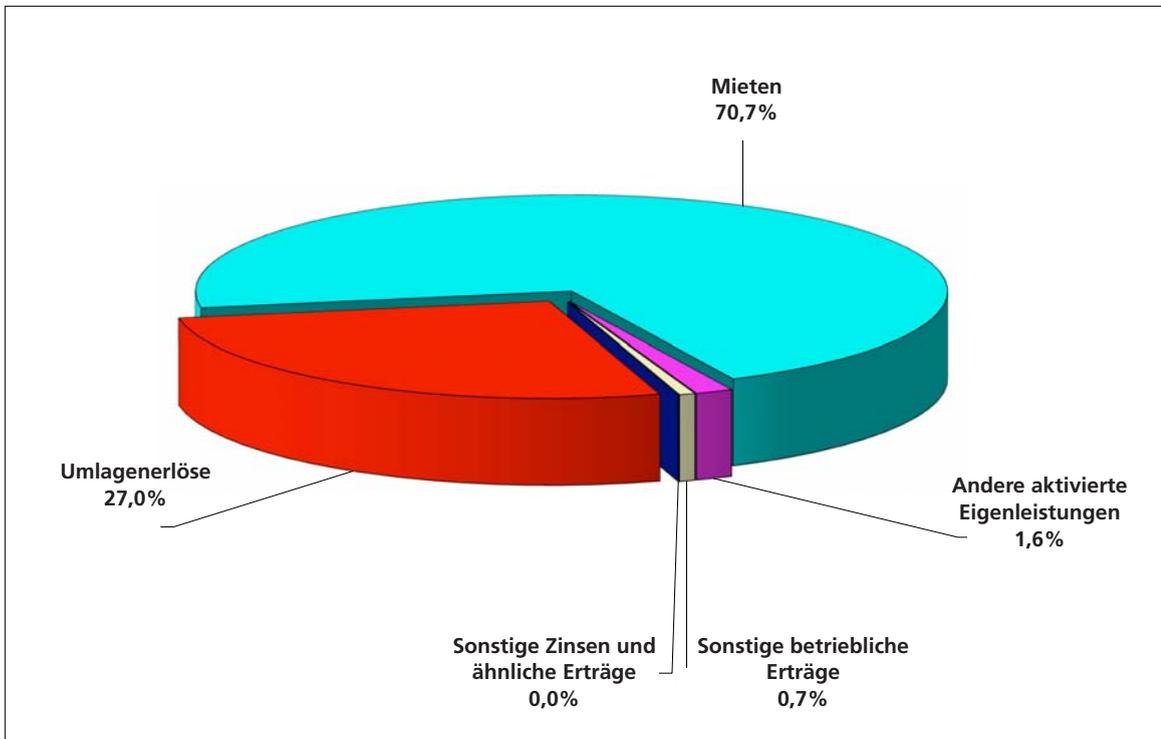
- Modernisierung zur Wertverbesserung von Wohnungen in Höhe von 98 T€
- Anpassungen gemäß der II. Berechnungsverordnung in Höhe von 14 T€
- Bezug von Neubauten in Höhe von 106 T€.

Die gesamten Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung betragen 25.146 T€. Im Vergleich zum Vorjahr stellte dies eine Steigerung um 642 T€ bzw. 2,6 % dar. Bei den Bestandsveränderungen gab es eine Verminderung von 748 T€, im Wesentlichen aus gesunkenen Beheizungskosten.

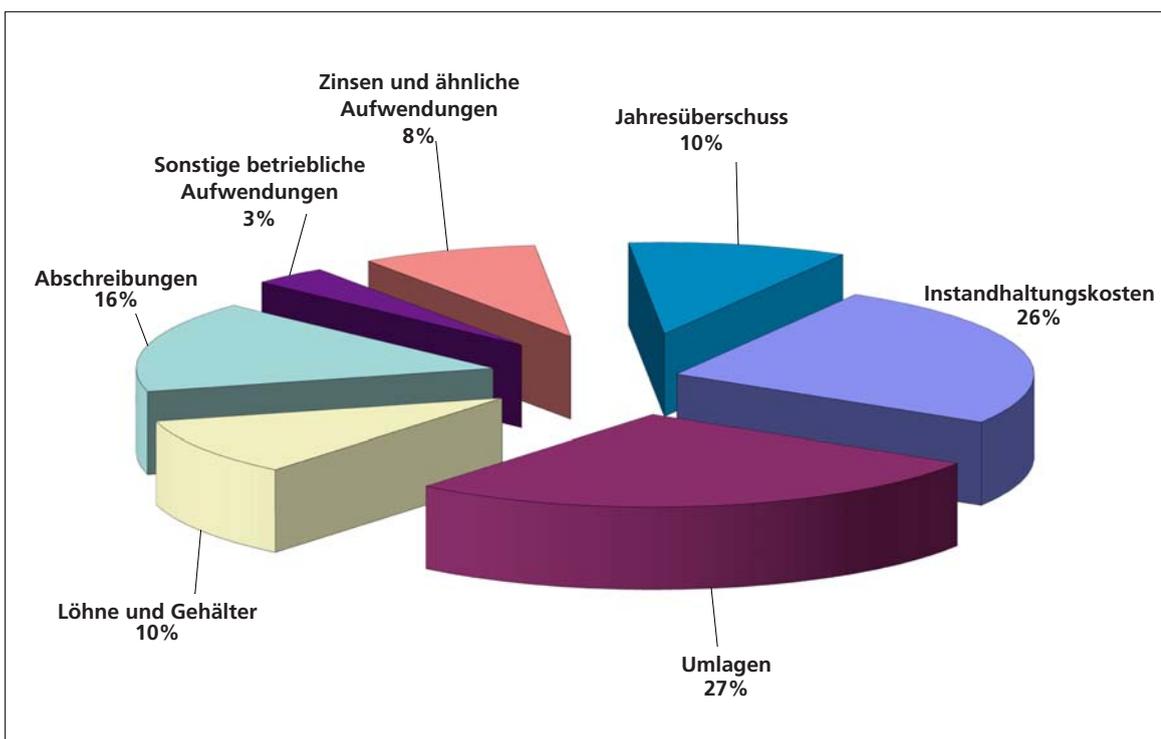
Die Erlösschmälerungen beliefen sich auf 402 T€ (Vorjahr: 372 T€), davon entfielen auf:

Mietverzichte und Stundungen	70 T€
Leerstände aufgrund von Modernisierungen	232 T€
Betriebs- und Beheizungskosten eigene Verwaltung	61 T€
Kosten für Miet- und Räumungsklagen	16 T€
Abschreibungen auf uneinbringliche Mietforderungen	23 T€

Umsatzerlöse



Aufwendungen



Aufwendungen für Hausbewirtschaftung

Ohne Berücksichtigung von Aufwendungen für den Regiebetrieb betragen die gesamten Instandhaltungsleistungen 6.321 T€ (Vorjahr 5.569 T€) und lagen damit um 751 T€ bzw. 13,5 % über dem Wert des Jahres 2013. Bei der planmäßigen Instandhaltung gab es gegenüber dem Vorjahr eine Steigerung um 155 T€ oder 8,3 %. Die periodische Instandhaltung war geprägt durch eine Zunahme von Kanalsanierungs- und Dachinstandsetzungsarbeiten von zusammen 188 T€, was einer Steigerung von 91 % entspricht. Die Aufwendungen für begleitende Instandsetzung im Zusammenhang mit Modernisierungsarbeiten nahmen ebenfalls um 408 T€ oder 12 % zu.

Für 2014 ergaben sich Betriebskosten in Höhe von 5.898 T€ (Vorjahr 7.374 T€). Im Vergleich zum Vorjahr bedeutete dies eine Verminderung von 1.476 T€ bzw. 20 %.

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

Straßenreinigung	- 15 T€
Beheizungskosten	- 1.641 T€
Müllabfuhr	+ 38 T€
Be- und Entwässerung	+ 117 T€
Gebäudeversicherung	- 46 T€
Gartenpflege	+ 22 T€
Schornsteinreinigung	+ 12 T€
Dachrinnenreinigung	+ 11 T€
Rauchmelder	+ 15 T€

Die Beheizungskosten konnten durch eine zeitnahe Abrechnung des Versorgungsunternehmens vollständig im Jahresabschluss 2014 berücksichtigt werden. Es ergaben sich erhebliche Rückzahlungsbeträge aufgrund des milden Winters und erfolgter Preissenkungen. Außerdem sind die Gesamtkosten nur bedingt vergleichbar, da im Geschäftsjahr 2013 die Abrechnungen des Versorgers aufgrund einer dortigen EDV-Umstellung erst nach Erstellung des Jahresabschlusses 2013 erfasst werden konnten.

Die übrigen Kostensteigerungen resultieren zum Teil aus Preiserhöhungen und gesetzlichen Anforderungen wie die Installation von Rauchmeldern, deren Kosten erstmalig angefallen sind.

Die Beiträge zur Wohngebäudeversicherung konnten aufgrund des günstigen Schadensverlaufes (Schadensquote 48 %) nach Verhandlungen mit dem Versicherer erneut gesenkt werden.

Personalaufwand und Abschreibungen

Der Personalaufwand liegt mit 2.502 T€ auf Vorjahresniveau.

Die Steigerungen bei den Abschreibungen von 236 T€ sind durch nachträgliche Anschaffungs- und Herstellungskosten aufgrund von Modernisierungen sowie der Fertigstellung von Neubauten bedingt.

Neutrales Ergebnis

Das neutrale Ergebnis ist bestimmt durch den Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens und angefallener Abbruchkosten von Wohngebäuden in Höhe von 68 T€, geleisteter Spenden und sonstiger Posten von zusammen 45 T€. Dem gegenüber standen Erträge aus früheren Jahren, Auflösung von Rückstellungen und anderer Posten von zusammen 13 T€.

Ergebnisverwendung

Von dem im Berichtsjahr erzielten Jahresüberschuss wurden in die gesetzliche Rücklage 249 T€ und in die Bauerneuerungsrücklage 2.008 T€ eingestellt. Der verbleibende Gewinn in Höhe von 226 T€ dient zur Ausschüttung einer Dividende von 4 %, bezogen auf die am 01.01.2014 eingezahlten Geschäftsguthaben.

Vermögenslage

Hinsichtlich der Vermögensstruktur enthält die Bilanz zum 31.12.2014 langfristig gebundenes Sachanlagevermögen von 117.520 T€, insbesondere Grundstücke mit Wohnbauten. Auf das Umlaufvermögen entfallen 16 T€.

Die Kapitalstruktur weist langfristiges Fremdkapital, vor allem Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern, sowie Rückstellungen in Höhe von 60.715 T€ (47 %) aus.

Darlehensvalutierungen von 16.496 T€ standen außerplanmäßige Rückzahlungen von 4.934 T€ gegenüber. Das langfristige Eigenkapital beträgt 59.189 T€ und entspricht einer Eigenkapitalquote von 46 %.

Vermögensstruktur	2013		2014		Veränderung T€
	T€	in %	T€	in %	
Anlagevermögen	113.069	93,3	117.520	90,9	4.451
Langfristiges Umlaufvermögen	13	0,0	16	0,0	3
Kurzfristiges Umlaufvermögen	8.081	6,7	11.776	9,1	3.695
Gesamtvermögen	121.163	100,0	129.312	100,0	8.149

Kapitalstruktur	2013		2014		Veränderung T€
	T€	in %	T€	in %	
Eigenkapital	56.740	46,8	59.189	45,8	2.449
Langfristige Rückstellungen	3.304	2,7	3.419	2,6	115
Langfristige Verbindlichkeiten	51.428	42,5	57.296	44,3	5.868
Kurzfristige Verbindlichkeiten	9.691	8,0	9.408	7,3	-283
Gesamtkapital	121.163	100,0	129.312	100,0	8.149

Finanzlage

Die Aufgliederung der Bilanz zum 31.12.2014 nach Fristigkeiten zeigt im Vergleich zum Vorjahr folgende Deckungsverhältnisse:

	2013 T€	2014 T€	Veränderung T€
Langfristiger Bereich			
Vermögenswerte	113.082	117.536	4.454
Finanzierungsmittel	111.472	119.904	8.432
Überdeckung/Unterdeckung	-1.610	2.368	3.978
Kurzfristiger Bereich			
Finanzmittelbestand	111	4.281	4.170
Übrige kurzfristig realisierbare Vermögenswerte	7.970	7.495	-475
Kurzfristige Verpflichtungen	8.081	11.776	3.695
Stichtagsliquidität	-1.610	2.368	3.978

Am 31.12.2014 waren die langfristig angelegten Vermögenswerte durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital vollständig 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 2014 jederzeit erfüllen.

Unter Einbeziehung der Finanzplanung für das Jahr 2015 ist die Zahlungsbereitschaft nachhaltig gesichert.

Kapitalflussrechnung

Die Entwicklung des Finanzmittelbestandes ist in der nachfolgenden Kapitalflussrechnung dargestellt:

	2013	2014
	T€	T€
Jahresüberschuss	3.239	2.483
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	3.784	4.020
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	5	4
Zunahme/Abnahme der langfristigen Rückstellungen	117	115
Cashflow	7.145	6.622
Zunahme/Abnahme der mittel- und kurzfristigen Rückstellungen	3	8
Zunahme/Abnahme der unfertigen Leistungen sowie anderer Aktiva	-1.164	468
Zunahme/Abnahme der erhaltenen Anzahlungen und anderer Passiva	-19	-1.816
Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-4	0
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	5.961	5.282
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-8.189	-8.471
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	22	0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-8.167	-8.471
Valutierung von Darlehen	8.200	16.496
Planmäßige Tilgungen von Darlehen	-5.045	-4.180
Außerplanmäßige Tilgungen	-6.824	-4.934
Auszahlungen für Dividenden	-213	-213
Zunahme/Abnahme der langfristigen Geschäftsguthaben	326	190
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-3.556	7.359
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	-5.762	4.170
Finanzmittelbestand am 1. Januar	5.873	111
Finanzmittelbestand am 31. Dezember	111	4.281

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:

		2010	2011	2012	2013	2014
Bilanzsumme	T€	113.739	117.502	121.378	121.163	129.312
Anlagevermögen	T€	102.378	105.852	108.681	113.069	117.520
Langfristiges Eigenkapital	T€	47.350	50.061	53.388	56.740	59.189
Eigenkapitalquote	%	41,6	42,6	44,0	46,8	45,8
Jahresüberschuss	T€	2.063	2.876	3.527	3.239	2.483
Cashflow	T€	5.954	6.248	7.024	7.145	6.622
Eigenkapitalrentabilität vor Ertragsteuern	%	4,4	5,7	6,6	5,7	4,2
Eigenkapitalrentabilität nach Ertragsteuern	%	4,4	5,7	6,6	5,7	4,2
Stichtagsliquidität	T€	1.029	1.816	3.585	-1.610	2.368
Investitionen in das Anlagevermögen	T€	6.949	6.733	6.374	8.189	8.471
Umsatzerlöse	T€	23.747	24.187	23.937	24.504	25.146
Sollmieten	T€	16.881	17.161	17.383	17.563	17.781
Durchschnittliche Sollmiete	€/m ² /mtl.	4,61	4,69	4,74	4,79	4,82
Durchschnittliche Erlösschmälerungen	€/m ² /mtl.	0,07	0,08	0,08	0,07	0,07
Instandhaltungskosten	€/m ²	20,93	20,04	18,45	18,21	20,57
Instandhaltungskosten einschl. verrechneter Regiebetriebs- und Verwaltungskosten	€/m ²	23,72	22,69	21,72	22,23	24,67
Fremdkapitalzinsen	T€	2.023	1.995	2.033	1.911	1.829
Fremdkapitalzinsen	€/m ² /mtl.	0,56	0,55	0,55	0,52	0,49
Wohnungsbestand	Anzahl	4.278	4.267	4.266	4.264	4.282
Gewerbebestand	Anzahl	37	36	36	36	35
Fluktuationsquote	%	7,9	6,8	7,6	7,9	6,9
Leerstände	Anzahl	27	21	40	25	48
davon vermietungsbedingt	Anzahl	4	3	5	3	2
Leerstandsquote	%	0,6	0,5	0,9	0,6	1,1
Mitglieder	Anzahl	6.931	6.935	6.902	6.898	6.886

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

Neben den für die Wohnungswirtschaft relevanten allgemeinen Marktrisiken – insbesondere sind Leerstands- und Mietrückstandsrisiken sowie Risiken aus zunehmender Fluktuation zu nennen – können sich mit einem Anstieg von Wohnungsleerständen auch steigende Erlösschmälerungen und Forderungsausfälle ergeben. Von bedeutenden negativen Auswirkungen dieser Risiken ist die Genossenschaft nach wie vor nicht betroffen.

Chancen der künftigen Entwicklung

Die aktuelle Zinsentwicklung auf historisch niedrigem Niveau begünstigt die Ertragslage und trägt auch zu weiterem Wachstum durch maßvollen Neubau von Wohnungen bei.

In seiner Studie „Veränderung der Wohnungsnachfrage und Reaktion des Wohnungsangebotes in Nordrhein-Westfalen bis 2025“ kommt das Eduard-Pestel-Institut zu dem Ergebnis, dass der im Betrachtungszeitraum entstehende Wohnungsbedarf für die Stadt Duisburg bei rund 7.000 Einheiten liegt. Weiterhin geht die Studie von einem Wohnungsneubau in Höhe von etwa 8.000 Einheiten (davon ca. 4.200 im Geschosswohnungsbau) aus. Hier wird deutlich, dass in diesem Marktsegment ein nur noch geringerer Bedarf an der Erstellung von neuem Wohnraum besteht. Die Genossenschaft agiert schon seit Jahren in Übereinstimmung mit den Studienergebnissen und konzentriert sich verstärkt auf die Modernisierungstätigkeit, die von einem moderaten, überwiegend bestandsersetzenden Neubau flankiert wird. Mit Hilfe dieser Unternehmensstrategie ist die Genossenschaft in der Lage, nachfragekonform zu handeln und künftigen Marktentwicklungen zu folgen.

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 Swapgeschäften 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

Die Nachfrage nach günstigen, gut ausgestatteten Wohnungen ist unverändert hoch. Das Geschäftsmodell der Genossenschaft ist nicht auf möglichst hohe Mieten und kurzfristigen Gewinn ausgerichtet, sondern auf dauerhafte Nutzung durch zufriedene Mitglieder, die pfleglich mit dem Wohnungsbestand umgehen und gute Nachbarschaften genießen möchten. Weder ist aufgrund der aktuellen Marktlage noch der erwarteten

Entwicklung mit nennenswertem Leerstand oder mit umfangreichen Mietausfällen zu rechnen. Bei auch zukünftig leicht steigenden Nutzungsgebühren, bei nicht signifikant ansteigenden Zinssätzen und bei planmäßiger Fortführung von Instandhaltung und Modernisierungsmaßnahmen wird sich die positive Unternehmensentwicklung verstetigen. Dadurch wird sich eine weiterhin gute, wirtschaftlich solide Situation für die Genossenschaft ergeben.

Duisburg, im Februar 2015

Meyer

Der Vorstand
Rothe

Hammacher

Jahres- abschluss

für das

Geschäftsjahr 2014

1. Bilanz

**2. Gewinn- und
Verlustrechnung**

der
Wohnungsgenossenschaft
Duisburg-Süd eG
Eichenhof 9
47053 Duisburg

1. Bilanz zum 31.12.2014

Aktivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen und Software		77.537,98	140.995,76
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	113.806.782,42		106.650.950,12
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.893.797,80		2.993.798,55
Grundstücke ohne Bauten	380.048,85		115.850,04
Betriebs- und Geschäftsausstattung	283.423,13		323.327,93
Anlagen im Bau	0,00		2.839.556,25
Bauvorbereitungskosten	78.642,17	117.442.694,37	4.192,65
Anlagevermögen insgesamt		117.520.232,35	113.068.671,30
Umlaufvermögen			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen		7.004.962,08	7.752.486,68
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	122.286,16		92.227,95
Sonstige Vermögensgegenstände	369.699,28	491.985,44	120.170,97
Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		4.280.744,80	110.509,42
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten		13.872,00	18.496,00
<hr/>			
<u>Bilanzsumme</u>		<u>129.311.796,67</u>	<u>121.162.562,32</u>

Passivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	163.500,00		170.250,00
der verbleibenden Mitglieder	<u>5.831.075,00</u>	5.994.575,00	5.640.315,00
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	7.506.760,00		7.257.760,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 249.000,00 €			(324.000,00)
Bauerneuerungsrücklage	39.509.471,73		37.501.407,11
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 2.008.064,62 €			(2.702.636,96)
Andere Ergebnisrücklagen	<u>6.341.308,50</u>	53.357.540,23	6.341.308,50
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	2.482.677,22		3.239.202,88
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	<u>-2.257.064,62</u>	225.612,60	-3.026.636,96
Eigenkapital insgesamt		59.577.727,83	57.123.606,53
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	3.418.939,00		3.304.360,00
Sonstige Rückstellungen	<u>93.441,00</u>	3.512.380,00	84.724,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	49.358.882,02		37.559.612,50
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	7.697.364,19		13.785.144,33
Erhaltene Anzahlungen	7.992.797,23		7.916.542,13
Verbindlichkeiten aus Vermietung	83.945,79		71.274,92
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	965.370,94		1.197.156,98
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>123.328,67</u>	66.221.688,84	120.140,93
davon aus Steuern: 34.065,03 €			(32.690,02)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 3.574,14 €			(4.328,03)
<u>Bilanzsumme</u>		<u>129.311.796,67</u>	<u>121.162.562,32</u>

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2014

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung		25.145.670,34	24.504.128,23
Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen (Vorjahr Erhöhung)		-747.524,60	1.157.489,91
Andere aktivierte Eigenleistungen		401.888,00	526.362,00
Sonstige betriebliche Erträge		169.685,78	146.018,04
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		<u>12.255.401,79</u>	<u>12.979.800,83</u>
Rohergebnis		12.714.317,73	13.354.197,35
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.901.956,24		1.948.623,53
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	<u>599.853,85</u>	2.501.810,09	574.686,29
davon für Altersversorgung 256.672,45 €			(228.730,33)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		4.020.408,63	3.783.826,13
Sonstige betriebliche Aufwendungen		846.962,14	871.704,93
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		8.417,86	13.356,98
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>1.990.610,81</u>	<u>2.071.455,59</u>
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		3.362.943,92	4.117.257,86
Sonstige Steuern		<u>880.266,70</u>	<u>878.054,98</u>
Jahresüberschuss		2.482.677,22	3.239.202,88
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		<u>2.257.064,62</u>	<u>3.026.636,96</u>
Bilanzgewinn		<u><u>225.612,60</u></u>	<u><u>212.565,92</u></u>

3. Anhang des Jahres- abschlusses

der
Wohnungsgenossenschaft
Duisburg-Süd eG
Eichenhof 9
47053 Duisburg

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss für 2014 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches unter Beachtung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) aufgestellt. Bei der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Die Bilanz zum 31.12.2014 und die Gewinn- und Verlustrechnung für 2014 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 2014 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 4,53 %.

Sonstige Rückstellungen

Sie wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages für Jahresabschluss- und Prüfungskosten, Berufsgenossenschaftsbeiträge sowie für Jubiläums- und Urlaubsansprüche 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 3,78 % 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 des Geschäftsjahres €
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen und Software	598.718,45	29.968,91	0,00
	598.718,45	29.968,91	0,00
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	196.206.886,02	6.759.358,61	-30.905,76
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten . . .	3.422.818,35	1.328,25	0,00
Grundstücke ohne Bauten	187.416,07	199.279,69	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	805.390,28	45.705,62	-34.999,06
Anlagen im Bau	2.839.556,25	1.361.223,33	0,00
Bauvorbereitungskosten	4.192,65	75.105,27	0,00
	203.466.259,62	8.442.000,77	-65.904,82
Anlagevermögen insgesamt	204.064.978,07	8.471.969,68	-65.904,82

Umbuchungen €	Abschreibungen (kumulierte) €	Buchwert am 31.12.2014 €	Abschreibungen Geschäftsjahr €	Buchwert am 31.12.2013 €
0,00	551.149,38	77.537,98	93.426,69	140.995,76
0,00	551.149,38	77.537,98	93.426,69	140.995,76
+4.201.435,33 -64.919,12	93.265.072,66	113.806.782,42	3.740.042,52	106.650.950,12
0,00	530.348,80	2.893.797,80	101.329,00	2.993.798,55
+64.919,12	71.566,03	380.048,85	0,00	115.850,04
0,00	532.673,71	283.423,13	85.610,42	323.327,93
-4.200.779,58	0,00	0,00	0,00	2.839.556,25
-655,75	0,00	78.642,17	0,00	4.192,65
0,00	94.399.661,20	117.442.694,37	3.926.981,94	112.927.675,54
0,00	94.950.810,58	117.520.232,35	4.020.408,63	113.068.671,30

2. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 7.004.962,08 € (Vorjahr: 7.752.486,68 €) 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	7.257.760,00	249.000,00	7.506.760,00
2.) Bauerneuerungsrücklage	37.501.407,11	2.008.064,62	39.509.471,73
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 4,53 %.

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

	€
Jahresabschluss- und Prüfungskosten	46.200,00
Berufsgenossenschaftsbeiträge	15.600,00
Jubiläumsansprüche	20.514,00
Urlaubsansprüche	11.127,00

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	7.160,00	0,00
Gesamtbetrag	7.160,00	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	49.358.882,02 (37.559.612,50)	3.863.137,14 (2.440.672,66)	15.405.156,06 (9.102.447,15)	30.090.588,82 (26.016.492,69)	49.358.882,02 (37.559.612,50)	GPR*
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	7.697.364,19 (13.785.144,33)	488.064,54 (1.577.008,05)	2.294.052,28 (4.716.821,75)	4.915.247,37 (7.491.314,53)	7.697.364,19 (13.785.144,33)	GPR*
Erhaltene Anzahlungen	7.992.797,23 (7.916.542,13)	7.992.797,23 (7.916.542,13)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	83.945,79 (71.274,92)	46.466,44 (33.461,37)		37.479,35 (37.813,55)		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	965.370,94 (1.197.156,98)	829.353,68 (1.143.386,41)	136.017,26 (53.770,57)			
Sonstige Verbindlichkeiten	123.328,67 (120.140,93)	56.764,38 (59.191,27)	66.564,29 (60.949,66)			
Gesamtbetrag	66.221.688,84 (60.649.871,79)	13.276.583,41 (13.170.261,89)	17.901.789,89 (13.933.989,13)	35.043.315,54 (33.545.620,77)	57.056.246,21 (51.344.756,83)	

*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 oder 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	12,0	2,4
technische Mitarbeiter	9,5	1,6
Mitarbeiter im Regiebetrieb	6,0	
Auszubildende	1,0	

6. Mitgliederbewegung

		Anzahl
Stand:	01.01.2014	6.898
	Zugang	259
	Abgang	271
Stand:	31.12.2014	6.886

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im
Geschäftsjahr erhöht um: 190.760,00 €
Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr erhöht um: 192.750,00 €
Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf: 5.836.500,00 €

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:

Uwe Meyer		Dipl.-Betriebsw. (FH)
Jan Rothe		Dipl.-Ing. (FH)
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
Karl Heinz Köpp		Bürovorsteher i. R.
Claudia Larsson	stellv. Schriftführerin	Kaufm. Angestellte
Peter Mörsdorf		Immobilienkaufmann
Barbara Pelters		Bankkauffrau
Michael Trucksess	Vorsitzender	Selbstständiger EDV-Berater
Norbert Wölke	– ab 11.06.2014 –	Dipl.-Ing. Elektrotechnik

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

Duisburg, im Februar 2015

Der Vorstand

Meyer

Rothe

Hammacher

