

Wohnungsgenossenschaft
Duisburg-Süd eG

Geschäftsmit Jahresabschluss und Anhang 2015

Bericht über das Geschäftsjahr 2015

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

Geschäftsbericht	Lagebericht
	des Vorstandes
des Vorstandes	
Wohnungswirtschaft im Jahr 2015 4	Wohnungsbewirtschaftung
Allgemeine Bemerkungen 4	Wohnungsbestand
Tendenzen der wirtschaftlichen Entwicklung . 4	Fluktuation
Konjunkturelle Handlungsfelder 4	Wohnraumnachfrage
Die Situation auf dem Wohnungsmarkt 5	Leerstand
Entwicklung in NRW 5	Bautätigkeit
Der Regionalmarkt Duisburg 6	Fertiggestellte Objekte
Mitglieder 6	Im Bau befindliche Maßnahmen 13
Mitgliederentwicklung6	Vorplanungen
Nachbarschaftshilfe e.V	Unbebaute Grundstücke
Die Seniorenbetreuung 7	Modernisierung – Instandhaltung 16
Mitgliederzeitschrift und Internetpräsenz 7	Wohnumfeldverbesserungen
Werbung und Marketing 8	Durchgeführte Einzelmodernisierungen 16
ImmobilienScout24 8	Instandhaltung18
Woledu – Wohnen und Leben in Duisburg 8	Wirtschaftsbericht
Die Duisburger Wohnungsgenossenschaften . 8	Wirtschaftliche Lage
Tätigkeit der Organe 8	Umsatzerlöse20
Vertreterversammlung 8	Aufwendungen für Hausbewirtschaftung 22
Aufsichtsrat 8	Personalaufwand und Abschreibungen 22
Vorstand	Neutrales Ergebnis
Verwaltung	Ergebnisverwendung
Personalwesen9	Vermögenslage
Tarifänderungen 9	Finanzlage
<u> </u>	Kapitalflussrechnung
	Finanzielle Leistungsindikatoren
Bericht des	Nachtragsbericht
Aufsichtsrates	Risikobericht
	Risikomanagement
	Risiken der künftigen Entwicklung 26
	Chancen der künftigen Entwicklung 26
	Finanzinstrumente
	Prognosebericht
	3
	Jahresabschluss
	Bilanz
	Gewinn- und Verlustrechnung
	Aphana dos Jahrosahschlussos

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

Vorstand

Uwe Meyer – hauptamtlich – Vorstandssprecher

Jan Rothe - hauptamtlich -

Werner Hammacher – nebenamtlich –

Geschäftsbericht

des Vorstandes

Wohnungswirtschaft im Jahr 2015

Allgemeine Bemerkungen

Die Konjunktur in Deutschland setzte im Jahr 2015 ihren stetigen Wachstumskurs fort. Nach den Berechnungen des Statistischen Bundesamtes war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) um 1,7 % höher als im Vorjahr und lag damit über dem Durchschnitt der letzten zehn Jahre von 1,3 %.

Eine robuste Binnenkonjunktur hat dabei die schwächere Exportdynamik kompensiert. Gestützt durch steigende Beschäftigungszahlen und wachsende Einkommen war der Konsum ein wichtiger Wachstumsmotor der deutschen Wirtschaft: Die privaten Konsumausgaben fielen preisbereinigt um 1,9 % höher aus als im Jahr zuvor. Der Staatskonsum expandierte – nicht zuletzt bedingt durch Hilfsleistungen für Flüchtlinge – sogar um 2,8 %.

Die Bruttoinvestitionen, die sich aus den Bruttoanlageinvestitionen – das sind Ausrüstungsinvestitionen, Bauinvestitionen und sonstige Anlagen – sowie den Vorratsveränderungen zusammensetzen, waren preisbereinigt um 0,5 % niedriger als im Vorjahr.

Die Bruttoanlageinvestitionen legten dagegen um 1,7 % zu. Entscheidend für diesen Zuwachs waren die Investitionen in Ausrüstungen, vor allem in Maschinen und Geräte sowie Fahrzeuge, die um 3,6 % höher waren als im Jahr zuvor. Die preisbereinigten Bauinvestitionen erzielten nur ein leichtes Plus von 0,2 %.

Im Dezember 2015 waren 2.681.000 Menschen arbeitslos; dies bedeutete eine Arbeitslosenquote von 6,1 % (Dezember 2014: 6,4 %).

Die Wirtschaftsleistung in Deutschland wurde im Jahresdurchschnitt erstmals von mehr als 43 Millionen Erwerbstätigen erbracht. Im Jahr 2015 waren rund 329.000 Personen oder 0,8 % mehr erwerbstätig als ein Jahr zuvor. Damit setzte sich der seit zehn Jahren anhaltende Aufwärtstrend fort.

Tendenzen der wirtschaftlichen Entwicklung

Das kontinuierliche Wirtschaftswachstum und der anhaltend günstige Trend der Arbeitsmarktentwicklung haben Deutschland seit 2010 zu einem Hauptwanderungsziel der EU-Binnenmigration werden lassen. Die tatsächliche Nettozuwanderung im Jahr 2015 kann aufgrund der unvollständigen Registrierung der zusätzlich zur EU-Migration zuwandernden Flüchtlinge noch nicht abschließend beziffert werden.

Schätzungsweise dürfte die Nettozuwanderung in Deutschland zwischen 850.000 und einer Million betragen haben. Im Jahr 2014 lag sie bei 550.000 Personen. In der jüngeren Geschichte seit den 50er-Jahren des letzten Jahrhunderts ist eine Zuwanderung in dieser Größenordnung innerhalb eines Jahres bisher ohne Vergleich.

Die hohe Zuwanderung von Flüchtlingen wird sich zunächst nur wenig auf den Arbeitsmarkt auswirken. Es ist davon auszugehen, dass sich die Zahl der Erwerbstätigen im Jahr 2016 leicht erhöhen dürfte und sich die Arbeitslosenzahlen in etwa auf dem Niveau des Vorjahres bewegen werden.

Für das Bruttoinlandsprodukt ist nach Einschätzung der Bundesregierung und der maßgeblichen Wirtschaftsforschungsinstitute mit einem Anstieg von real 1,7 bis 1,8 % zu rechnen. Der sich leicht fortsetzende Beschäftigungsaufbau könnte zusammen mit merklichen Einkommenssteigerungen das Fundament für eine noch länger anhaltende binnenwirtschaftliche Dynamik in Deutschland bilden. Wie auch in den vergangenen Jahren wird die zusätzliche Beschäftigung vor allem in den Dienstleistungsbereichen entstehen.

Konjunkturelle Handlungsfelder

Die derzeitige wirtschaftliche Lage ist gut, sie ist aber kein Garant für künftigen Wohlstand. Deutschland, Europa und die Welt befinden sich in einer Phase des Wandels und der Umbrüche. Der globale Wettbewerbsdruck lässt nicht nach und der demografische Trend wird die Zahl der aktiven Erwerbspersonen sinken lassen.

Um das Land als leistungsfähigen, global führenden Wirtschaftsund Industriestandort zu festigen, müssen heute die Weichen für die Zukunft gestellt und die Wachstums- und Innovationskräfte der Wirtschaft gestärkt werden.

Darüber hinaus gilt es, für soziale Sicherheit zu sorgen und ökologische Nachhaltigkeit zu gewährleisten.

Die Digitalisierung birgt große gesellschaftliche Chancen und eröffnet deutliche Potentiale für zusätzliche Wertschöpfung. Dazu sind einerseits die Unternehmen gefordert, ihre Geschäftsmodelle offen, flexibel und innovativ zu entwickeln. Andererseits muss der digitale Wandel durch beste Infrastrukturen und durch einen geeigneten ordnungspolitischen Rahmen flankiert werden.

Um die Handlungsspielräume von Unternehmen zu erweitern, ist



die Bundesregierung bemüht, den Bürokratieabbau weiter voranzutreiben. Trotz gewisser Entlastungsimpulse etwa durch das Bürokratieentlastungsgesetz oder durch eine Vergaberechtsmodernisierung gibt es in diesem Betätigungsfeld noch deutliche Spielräume.

So hat die Bundesregierung im Rahmen der sogenannten "Bürokratiebremse" im März 2015 voller Stolz das Prinzip "One in, one out" beschlossen, mit dem Belastungen für die Wirtschaft in gleichem Maße abgebaut werden, wie zusätzliche Belastungen durch neue Regelungsvorhaben entstehen. Ein zusätzlicher Bürokratieabbau ist mit diesem Prinzip jedoch leider nicht vorgesehen.

Mit einer nicht geringen Sorge muss die Investitionszurückhaltung der Industrie in Deutschland betrachtet werden. Niedrige Zinsen, steigende Einkommen und ein Ölpreiseinbruch reichen auf Dauer nicht aus, um nachhaltiges und langfristiges Wachstum zu generieren.

Die Situation auf dem Wohnungsmarkt

Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau gestalten sich weiterhin positiv. Die Zinsen für Baugeld befinden sich auf einem äußerst niedrigen Niveau, gleichzeitig sind die Renditen für Anlagealternativen gering. Die Arbeitsmarkt- und Einkommensaussichten sind positiv. Die hohe Nettozuwanderung steigert die Nachfrage nach Wohnraum zusätzlich. Alle vorlaufenden Indikatoren im Wohnungsbau deuten darauf hin, dass der Aufwärtstrend 2016 deutlich kräftiger fortgesetzt wird.

Trotz der niedrigen Zinsen haben sich die Bauinvestitionen 2015

eher schwach entwickelt (+ 0,2 %). Während die Investitionen in Nichtwohngebäude um 1,9 % sanken, entwickelte sich der Wohnungsbau gegen den Gesamttrend der Bauinvestitionen und legte um 1,5 % zu. Rund 178,8 Milliarden Euro flossen 2015 in den Neubau und die Modernisierung der Wohnungsbestände.

Im Sommer 2015 hatten die Baugenehmigungen vorübergehend nur mäßig zugenommen – vor allem verursacht durch massive Rückgänge beim Bau neuer Eigentumswohnungen. Seit September 2015 zeigt sich auf Seiten der Genehmigungen wieder eine beschleunigte Ausweitung. Im gesamten Jahr 2015 dürften nach letzten Schätzungen Genehmigungen für rund 303.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Dies entspricht einer Steigerung um 6,3 % gegenüber dem Vorjahr.

Der Mietwohnungsneubau wuchs wie in den Vorjahren am schnellsten (+ 15,7 %). Mit rund 65.000 neu genehmigten Wohneinheiten entstanden fast 9.000 Mietwohnungen mehr als ein Jahr zuvor.

Im Jahr 2016 dürfte sich die Wohnungsbautätigkeit weiter beleben, so dass die Zahl der neu genehmigten Wohnungen mit rund 330.000 deutlich steigen könnte. Dieser Zuwachs wird weiterhin schwerpunktmäßig von einer Ausweitung des Mietwohnungsneubaus getragen werden.

Ausweislich der Jahresstatistik des "GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V." lagen die Mieten im Durchschnitt des Jahres 2014 bei 5,27 €/m². Sie waren damit im Zeitraum von 2013 bis 2014 um 2,3 % gestiegen.

Entwicklung in NRW

Im ersten Halbjahr 2015 meldeten die nordrhein-westfälischen Bauämter Baugenehmigungen für 22.181 Wohnungen. Dies waren nahezu so viele wie von Januar bis Juni 2014 (22.234). Es war geplant, in neuen Wohngebäuden 19.874 Wohnungen (+ 1,4 %) und durch Baumaßnahmen an bestehenden Wohnund Nichtwohngebäuden 2.110 (- 7,6 %) Wohnungen entstehen zu lassen.

Ende 2014 gab es in Nordrhein-Westfalen 8,85 Millionen Wohnungen (einschließlich Wohnungen in Wohnheimen); damit wohnten rein rechnerisch jeweils zwei Personen in einer Wohnung. Die Zahl der Wohnungen lag um 0,5 % höher als ein Jahr zuvor und um 1,6 % höher als Ende 2010.

Landesweit war jede Wohnung im Durchschnitt 90,2 m² groß (in der Stadt Duisburg lag die durchschnittliche Größe bei 75,6 m²) und jedem Einwohner standen durchschnittlich 45,5 m² Wohnfläche zur Verfügung.

Etwa jede achte Wohnung in NRW war eine Ein- oder Zwei-Raum-Wohnung (rd. 1,16 Millionen), knapp die Hälfte der Wohnungen (rd. 4,40 Millionen) hatten drei oder vier Räume. Über ein Drittel aller Wohnungen (rd. 3,30 Millionen) verfügte über fünf oder mehr Räume.

Im Durchschnitt des Jahres 2015 stieg der Preisindex in Nordrhein-Westfalen gegenüber dem Vorjahr um 0,3 %. Hauptursachen für die niedrigste jahresdurchschnittliche Teuerung seit 2009 waren Preisrückgänge bei Heizöl (- 24,5 %), Kraftstoffen (- 9,8 %) und für den Betrieb von Zentralheizungen (- 5,6 %). Auch Molkereiprodukte (- 4,2 %) waren preisgünstiger als im Jahr 2014.

Der Regionalmarkt Duisburg

Die Zahl der Einwohner Duisburgs ist zum Jahresende 2015 nach einem leichten Rückgang im Vorjahr wieder deutlich gestiegen. Mit 494.445 Personen gab es in dieser Stadt 6.606 mehr Einwohner als am Jahresende 2014. Dies stellt eine Steigerung von ca. 1,4 % dar.

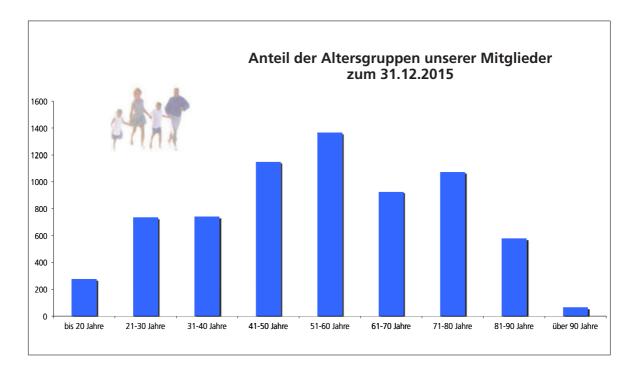
Im Dezember 2015 lag die Arbeitslosenquote mit 13,0 % um 0,5 % höher als im Dezember 2014.

Mitglieder

Mitgliederentwicklung

Die Zahl der Mitglieder hat sich im Laufe des Geschäftsjahres 2015 von 6.886 auf 6.894 erhöht. Die Veränderungen im Mitgliederbestand zeigt nachfolgende Übersicht:

		Mitglieder	Anteile
Stand am 01.01.2015		6.886	7.782
Zugang	Beitritte	220	220
	Übertragung	23	23
	Anrechnung	30	30
	weitere Anteile		82
Abgang	Tod	-62	-62
	Kündigung	-143	-144
	Übertragung	-55	-55
	Ausschluss	-5	-5
	weitere Anteile		-9
Stand am 31.12.2015		6.894	7.862





Nachbarschaftshilfe e.V.



Im Berichtsjahr zeigte sich einmal mehr ein positives Bild des Vereines "Wohnungsgenossenschaft Duisburg-Süd Nachbarschaftshilfe e.V.", der im Jahr 2001 gegründet wurde.

Annähernd 300 Kunden nehmen regelmäßig haushaltsnahe Dienstleistungen in Anspruch, die von rund 25 Mitarbeiterinnen im Rahmen von geringfügigen Beschäftigungsverhältnissen erbracht werden.

Dabei umfasst die Angebotspalette insbesondere Dienste in folgenden Bereichen:

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

Überwiegend ältere und hilfsbedürftige Menschen nehmen diese Leistungen häufig in Anspruch, um so lange wie möglich in ihrer Wohnung und damit im gewohnten Umfeld mit gelebten Nachbarschaften zu verbleiben.

Die Genossenschaft leistet laufende Unterstützung zur Vereinsarbeit und trägt damit gleichzeitig zur nachhaltigen Pflege von Sozialkontakten bei. Dies wird auch durch die regelmäßigen Angebote wie ein Gedächtnistraining, ein Englisch-Stammtisch, eine Sitzgymnastik-Runde, Spielenachmittage, die monatliche "Montagsrunde" zu aktuellen Themen sowie ein Internetcafé erreicht.

Neben diesen laufenden Programmangeboten finden im Jahresverlauf immer wieder zusätzliche Veranstaltungen statt. So gab es im Jahr 2015 beispielsweise das traditionelle Frühlings- sowie Sommerfest, eine spannende Hafenführung, ein blau-weißes Oktoberfest und die jährliche besinnliche Weihnachtsfeier.

Die Seniorenbetreuung

Mit Hilfe der seit 1992 etablierten Seniorenbetreuung konnte auch im Jahr 2015 wieder ein breites Spektrum an Beratungsarbeit für die Mitglieder angeboten werden.

Die umfassende Unterstützung und Hilfe für den Alltag wird durch eine Sozialarbeiterin gewährleistet und setzt auf individuelle Beratung rund um das Wohnen, auf Hausbesuche sowie auf die Vermittlung von Hilfsleistungen. Häufig werden die Angebote auch von Senioren und Mitgliedern mit körperlichen Einschränkungen in Anspruch genommen.

Mitgliederzeitschrift und Internetpräsenz

Als Medium der Unternehmenstransparenz und zur Förderung des Dialoges erscheint viermal jährlich die Mitgliederzeitschrift. Hier wird, wie auch im Rahmen des Internetauftrittes unter www.wogedu.de, umfassend über aktuelle Themen und Hintergründe informiert.

Darüber hinaus ergänzen ein Facebook-Auftritt und ein YouTube-Channel der Genossenschaft die multimediale Präsenz und erleichtern die Kontaktaufnahme zu Mitgliedern und Interessenten.





Werbung und Marketing

In Zeiten sich permanent ändernder Rahmenbedingungen ist eine stets aktualisierte und marktangepasste Werbe- und Marketingstrategie in der Immobilienwirtschaft unerlässlich.

ImmobilienScout24

Der bedeutendste Vertriebskanal zur Vermarktung freigewordenen Wohnraums ist, neben der Direktansprache, nach wie vor das Internet.

Die Genossenschaft nutzt das führende internet-basierte Portal "ImmobilienScout24" insbesondere für das Angebot kleinerer und weniger marktgängiger Wohnungen.

Woledu – Wohnen und Leben in Duisburg

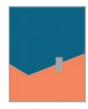
Nach der unwetterbedingten Absage der Wohnungsbörse 2014 nahm die Genossenschaft im Jahr 2015 wieder an dieser im Rahmen des Kooperationsprojek-

tes "Woledu – Wohnen und Leben in Duisburg" initiierten Veranstaltung teil und präsentierte das Unternehmen und seine vielfältigen Angebote.



Die Duisburger Wohnungsgenossenschaften

Nach wie vor am Markt sehr aktiv ist die regional tätige Marketinginitiative "Die Duisburger Wohnungsgenossen-



schaften. Ein sicherer Hafen."

Hier werben die beteiligten acht Wohnungsgenossenschaften gemeinsam für das Wohnen und Leben in einer Genossenschaft und betreiben dabei Presse- und Öffentlichkeitsarbeit z. B. in Form von Wettbewerben und Social-Sponsoring-Aktionen, bieten mit der "Starterwohnung" ein Angebot für junge Mieter und präsentieren sich in Printmedien sowie im Rundfunk.

Tätigkeit der Organe

Vertreterversammlung

Die Vertreterversammlung der Genossenschaft besteht aus 55 Mitgliedern.

Am 17.06.2015 fand die 110. ordentliche Vertreterversammlung statt. Die Vertreter verabschiedeten den Jahresabschluss, die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2014 und stimmten dem Bericht über die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2013 durch den Prüfungsverband zu. Die von Aufsichtsrat und Vorstand vorgeschlagene Gewinnverwendung 2014 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 2014 Entlastung erteilt.

Die turnusmäßig aus dem Aufsichtsrat ausscheidenden Mitglieder – Herr Dirk Görtz, Herr Karl Heinz Köpp und Herr Nobert Wölke – wurden von der Vertreterversammlung wiedergewählt.

Aufsichtsrat

Die personelle Zusammensetzung des Aufsichtsrates hat sich gegenüber dem zweiten Halbjahr 2014 nicht verändert. Der Aufsichtsrat besteht aus neun Mitgliedern.

Im Anschluss an die ordentliche Vertreterversammlung hat der Aufsichtsrat in der konstituierenden Sitzung seinen Vorsitzenden, Herrn Michael Trucksess, und dessen Vertreter, Herrn Dirk Görtz, gewählt.

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.

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

Besonders das lebenslange Wohnrecht sorgt für Sicherheit, Verlässlichkeit und Vertrauen. Dies wird durch die vielfältigen Angebote des Nachbarschaftshilfevereines, insbesondere für ältere Mieter und zur Förderung nachbarschaftlicher Selbsthilfe, abgerundet. Aufgrund der kontinuierlichen Modernisierung des Wohnungsbestandes und bestandsersetzenden Neubau wird sichergestellt, dass den Mitgliedern moderner und lebenswerter Wohnraum zur Verfügung gestellt werden kann. Ergänzt werden diese Maßnahmen durch turnusmäßig durchgeführte Treppenhausrenovierungen, Aufwertung der Fassaden und die Gestaltung der Grünanlagen in den Wohnquartieren. Mit der Umsetzung dieser Projekte sorat die Genossenschaft für ein attraktives Wohnumfeld und schafft die Voraussetzung für lebendige Hausgemeinschaften.

Verwaltung

Personalwesen

Der Vorstand wird bei der Bewältigung aller wohnungswirtschaftlichen Aufgaben von einem Prokuristen, zwei Handlungsbevollmächtigten und weiteren Angestellten sowie Regiehandwerkern unterstützt. Darüber hinaus bietet die Genossenschaft einen Ausbildungsplatz zur/zum Immobilienkauffrau/-mann an.

Aufgrund der aktuellen Rentengesetzgebung hatten sieben Mitarbeiter die Altersrente in Anspruch genommen und wurden durch neues Personal ersetzt. Mit Hilfe der Arbeitsagentur und Veröffentlichungen in den Medien konnten ausreichend Bewerber gefunden werden, um eine sorgfältige Auswahl treffen zu können.

Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter haben im Jahr 2015 erneut ein hohes Maß an Engagement, Leistungsbereitschaft und Flexibilität bei der Bewältigung der ihnen gestellten Aufgaben bewiesen sowie zum Erfolg und dem guten Geschäftsergebnis 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 01.07.2015 eine Anhebung der Vergütung um 2,4 %. Dieser Tarifvertrag hat eine Laufzeit bis zum 30.06.2017 und sieht zum 01.07.2016 eine weitere Erhöhung der Gehälter um 2,2 % vor. Ergänzt werden die tarifvertraglichen Regelungen durch weitere Betriebsvereinbarungen.

Bericht des Aufsichtsrates

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

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

Der Jahresabschluss 2014 unter Einbeziehung des Lageberichtes nebst Anhang wurde gemäß § 53 Genossenschaftsgesetz durch den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. mit Sitz in Düsseldorf geprüft. Die Prüfung verlief ohne Beanstandungen. Der Prüfungsbericht wurde am 29.10.2015 in der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat durch den leitenden Wirtschaftsprüfer und den Verbandsprüfer vorgestellt und erörtert. Das Ergebnis hat der Aufsichtsrat zustimmend zur Kenntnis genommen.

Den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2015 mit dem Anhang zum Jahresabschluss und den Lagebericht hat der Aufsichtsrat geprüft und für in Ordnung befunden. Er stimmt dem Vorschlag zur Gewinnverwendung – Ausschüttung einer Dividende von 4,0 v. H., bezogen auf das Geschäftsguthaben am 01.01.2015 – zu und empfiehlt der Vertreterversammlung, die vorgeschlagene Ausschüttung zu beschließen sowie den Jahresabschluss 2015 festzustellen.

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

Mit Ablauf der Vertreterversammlung am 17.06.2015 schieden satzungsgemäß die Herren Dirk Görtz, Karl Heinz Köpp und Norbert Wölke turnusmäßig aus dem Aufsichtsrat aus. Die Vertreterversammlung folgte dem Vorschlag des Aufsichtsrates zur Wiederwahl.

Der Aufsichtsrat dankt den Vorstandsmitgliedern für die stets vertrauensvolle Zusammenarbeit und die erfolgreiche Tätigkeit und spricht allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern Dank und Anerkennung für die geleistete Arbeit und das gezeigte Engagement im Geschäftsjahr 2015 aus.

Duisburg, 19.05.2016

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

Michael Trucksess

Lagebericht des Vorstandes zum Jahresabschluss 2015

Wohnungsbewirtschaftung

Im Jahr 2015 richtete die Genossenschaft ihr Hauptaugenmerk erneut auf die aktive Betreuung des Bestandes sowie auf eine sehr umfassende Instandhaltungs- und Modernisierungstätigkeit. Darüber hinaus beschäftigte sich das Unternehmen mit der Ingangsetzung von weiteren Neubaumaßnahmen, insbesondere im bestandsersetzenden Segment.

Wohnungsbestand

Die Genossenschaft bewirtschaftete zum Ende des Geschäftsjahres 4.269 Wohnungen in 919 Häusern. Darüber hinaus gehörten 34 Gewerbeeinheiten, 3 Mansarden sowie 1.034 Garagen (davon 608 Stellplätze in Tiefgaragen und Parkdecks) zum Bestand. Dieser befindet sich ausschließlich im Duisburger Stadtgebiet (im Bereich südlich der Ruhr und östlich des Rheins).

Von den Wohnungen unterlagen im Jahresverlauf 191 Einheiten den Bindungen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus; mit Ablauf des 31.12.2015 endete die Bindungsfrist für 10 Einheiten. Somit befinden sich seit dem 01.01.2016 noch 181 öffentlich geförderte Wohnungen im Bestand.

Durch den Umbau von Gewerbeobjekten zu Wohnungen, Mansardenausbauten und durch eine Wohnungsteilung entstanden 5 neue Einheiten; im Zuge von Zusammenlegungen, Umbaumaßnahmen und Mansardenbereinigungen reduzierte sich der Bestand um 18 Wohnungen.

	Häuser	Wohnungen	Wohnfläche m²	Gewerbe	Nutzfläche m²	Garagen
Altbau	658	2.613	183.697,91	21	2.039,02	81
Neubau	261	1.656	118.342,39	13	3.329,22	953
Gesamtbestand	919	4.269	302.040,30	34	5.368,24	1.034

Fluktuation

Nach einem deutlichen Rückgang im Vorjahr erhöhte sich die Fluktuation im Jahr 2015 leicht (Vorjahreswerte in Klammern):

322 (298) Wohnungen und 4 (2) Gewerbeeinheiten wurden im Berichtsjahr gekündigt.

Von den gekündigten Wohnungen waren 14 (12) öffentlich gefördert.

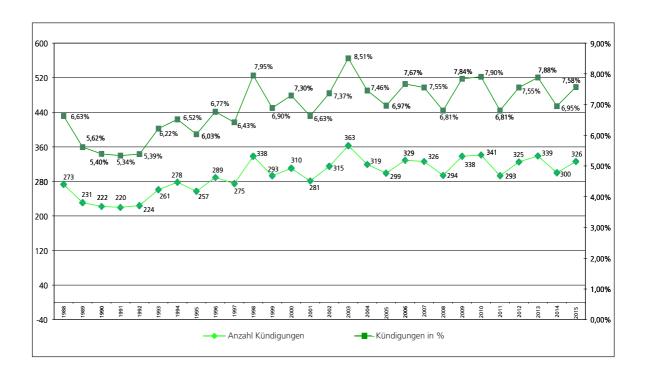
Die Fluktuationsquote lag im Jahr 2015 bei 7,6 % (6,9 %).

Umzüge innerhalb des Bestandes führten dabei in 68 (89) Fällen zu einer Kündigung. Die Vermietung der freigewordenen Wohnungen erfolgte in 180 (177) Fällen an Neumitglieder. Im Berichtsjahr wurden von den Mietern folgende Kündigungsgründe angegeben:

• Wunsch nach größerer	
Wohnung	58
• Umzug in ein Altenheim	47
• Sterbefall	43
Berufliche Veränderung	30
Wunsch nach kleinerer	
Wohnung	23
• Erwerb von Wohneigentum	23
• Lage der Wohnung	22
 Bessere Ausstattung der 	
Wohnung	9
 Zwangsräumung 	8
 Miete zu hoch 	6
• Gewerbe	4
 Umbau durch die 	
Genossenschaft	2
 Sonstige Gründe 	50

Der Kündigungsgrund "Umzug in ein Altenheim" ist im Berichtsjahr mit 47 (21) Fällen deutlich häufiger genannt worden als im Jahr 2014.

Entwicklung der Kündigungen seit 1988



Wohnraumnachfrage

Es besteht unverändert eine hohe Nachfrage nach funktionell und modern ausgestatteten 2- bzw. 3-Raum-Wohnungen in ansprechenden Lagen.

Insbesondere der Aspekt der seniorengerechten und barrierearmen Ausstattung einer Wohnung spielt im Vermietungsbereich nach wie vor eine nicht unerhebliche Rolle.

Leerstand

Die sich weiterhin auf hohem Niveau befindliche Modernisierungstätigkeit schlägt sich auch in der Zahl der zum Jahresende leerstehenden Wohnungen nieder: Mit 62 modernisierungsbedingten Leerständen waren 14 Wohnungen mehr als zum Ende des Vorjahres zu verzeichnen. Am 31.12.2015 gab es 7 vermietungsbedingt leerstehende Wohnungen (am Vorjahresende waren dies 2 Wohnungen).

Im gesamten Jahr 2015 waren, wie auch im Vorjahr, 35 Wohnungen von vermietungsbedingtem Leerstand betroffen, der zu einem Erlösausfall von rd. 21 T€ (2014: rd. 14 T€) führte. Im Durchschnitt ergab sich dabei eine Leerstandszeit von rd. 1,6 Monaten je betroffener Wohnung.

Bautätigkeit

Fertiggestellte Objekte

Lage	Garagen	Herstellungs- kosten T€	Eigenkapital T€	
Düsseldorfer Straße 608–612 (Garagenhof)	20	240	240	

Nachdem die Bauarbeiten im Oktober 2015 begonnen hatten, konnte der Garagenhof im Bereich der Düsseldorfer Straße 608–612 in Wanheimerort im Dezember 2015 fertiggestellt und ab Januar 2016 von den Mietern genutzt werden. Dieser erweitert den dort bereits bestehenden Garagenhof um weitere 20

Einzelgaragen und führt zu einer spürbaren Entlastung der Parksituation in diesem Quartier.

Im Bau befindliche Maßnahmen

Lage	Häuser	Woh- nungen	Garagen	Stellplätze	Herstellungs- kosten T€	Fremdkapital	Eigenkapital
1) Windthorst- straße 10+12 (Mehrfamilien- häuser)	2	8	8		1.411	T€ 950	T€ 461
2) Pollmann- straße 6 (Mehr- familienhaus)	1	5	5		954	650	304
3) Kortum- straße 79 (Mehr familienhaus)	- 1	10		10	1.827	1.000	827

Am 31.12.2015 befanden sich vier Mehrfamilienhäuser im Bau.

Zu 1): Bei den Objekten Windthorststraße 10 und 12 in Wanheimerort handelt es sich um Ersatz-Neubaumaßnahmen für die an dieser Stelle ursprünglich vorhandenen, nicht mehr modernisierungsfähigen Bestandsbauten.

Die in einem ersten Bauabschnitt neu entstandenen Mehrfamilienhäuser verfügen über jeweils 4 Wohnungen mit 2 bzw. 3 Räumen und sind teilweise barrierearm ausgestaltet. Zu jeder Wohnung gehört eine eigene Garage.

Im Februar 2015 wurde mit dem Bau dieser Maßnahme begonnen; im Februar bzw. März des Jahres 2016 erfolgte die Fertigstellung. Zu 2): Unter ähnlichen Voraussetzungen wie in der Windthorststraße stellte sich die Neuplanung für das ehemalige Doppelhaus Pollmannstraße 6 und 8 in Wanheimerort dar. Auch hier war das bestehende Objekt nicht mehr modernisierungsfähig und wurde abgerissen. Der Baubeginn für ein modernes Mehrfamilienhaus mit 5 Wohnungen erfolgte im April 2015 und voraussichtlich im Juni 2016 wird die Maßnahme fertiggestellt werden.

Zu 3): Im Juni 2015 erfolgte der Baubeginn für das Erweiterungsgebäude Kortumstraße 79 in Neudorf, das den im Mai 2014 fertiggestellten Neubau mit der Hausnummer 81 um weitere 10 Wohnungen, die überwiegend seniorengerecht und barrierearm konzipiert sind, ergänzt. Der Erstbezug dieser Neubaumaßnahme ist für Juli 2016 geplant.

Vorplanungen

Im Vordergrund der mittelfristigen Vorplanungen steht der bestandsersetzende Neubau, insbesondere von Objekten im Stadtteil Wanheimerort, die aufgrund unattraktiver Grundrissgestaltungen sowie fehlender Sanierungswürdigkeit nicht mehr vermarktbar sind.

Windthorststraße 8

Mit dem künftigen Mehrfamilienhaus Windthorststraße 8 wird in weiteren Bauabschnitten die Erneuerung des Bestandes fortgesetzt. Das Objekt wird baugleich zu den mittlerweile fertiggestellten Häusern Windhorststraße 10 und 12 sein.

Windthorststraße 5

Darüber hinaus wird das Einfamilienhaus Windthorststraße 5 durch den Neubau eines modernen Mehrfamilienhauses mit 3 Wohnungen ersetzt.

Unbebaute Grundstücke

Nutzung	m²	€	
Bebaubare Fläche	363	1.780,94	
Ackerland	13.193	114.168,29	
Straßen- und Gartenlandparzellen	9.359	0,00	
	22.915	115.949.23	

Bei der als "Bebaubare Fläche" dargestellten Position handelt es sich um für die Errichtung von Neubauten vorgesehene Grundstücksflächen in Wanheimerort.



Modernisierung – Instandhaltung

Die umfassenden Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen waren im Jahr 2015 wieder eine große Herausforderung und werden auch in den kommenden Jahren ein maßgeblicher Teil der Arbeit der Genossenschaft sein. Die Ursachen des hohen Modernisierungs- und Instandhaltungsbedarfs sind in der gegebenen Altersstruktur der Gebäude zu finden, denn etwa 72 % des Gebäudebestands und circa 61 % der Wohnungen sind vor dem Jahr 1948 errichtet worden. Aber auch die in den 1970er-Jahren gebauten Wohnungen sind nach etwa 40 Jahren Nutzung abgewohnt und aufgrund ihrer Ausstattung nicht mehr vermietbar. Eine vollständige Modernisierung dieser Wohnungen ist somit unumgänglich. Um auch weiterhin einen guten Wohnungsmix zeitgemäß ausgestatteter Wohnungen anbieten zu können und damit langfristig den Fortbestand der Genossenschaft zu garantieren, werden seit Jahren Neubauprojekte geplant und ausgeführt. Im Besonderen gewinnt in diesem Bereich der bestandsersetzende Neubau immer größere Bedeutung, weil diese Maßnahmen ohne Investitionen in neue Baugrundstücke durchgeführt werden können.

Ein weiterer Schwerpunkt lag im Bereich der energetischen Aufwertung der Gebäude. So wurden die Fassaden, die Kellerdecken und die obersten Geschossdecken von 20 Häusern mit einer Wärmedämmung ausgestattet, um den Belastungen durch stetig wachsende Energiepreise entgegenzutreten. Darüber hinaus wurden mit einem Kostenaufwand von 103 T€ (Vorjahr: 23 T€) veraltete Heizkessel erneuert und 11 Wohngebäude im Stadtteil Duisburg-Wanheimerort an die Fernwärme angeschlossen.

Den Veränderungen im Bereich der Telekommunikation für Notrufsysteme in Aufzugsanlagen galt es ebenfalls Rechnung zu tragen. Weil die Telekom das Ende der analogen Festnetztelefonie beschlossen hat, ist die Umrüstung auf eine GSM-Lösung erforderlich. Hierbei handelt es sich um eine Funktechnologie, die eine drahtlose und sichere Notrufverbindung zwischen eingeschlossenen Personen im Aufzug und dem Notruf-Center ermöglicht. Im vergangenen Jahr wurde die Hälfte der Aufzugsanlagen umgerüstet; Mitte 2016 werden die gesamten Anlagen mit dieser Technik ausgestattet sein.

Wohnumfeldverbesserungen

Die Genossenschaft kommt ihrer Verpflichtung zur Schaffung und Erhaltung eines positiven Wohnumfeldes mit guter Lebensqualität anhaltend nach. So wurden im Wohnquartier Akazienhof im Duisburger Dellviertel alle Gebäude energetisch ertüchtigt und sowohl die Grünanlagen als auch die Anliegerfahrstraße grundlegend neu gestaltet. Auch die Art und Weise der Abfallentsorgung erfuhr eine "Modernisierung". Ziel war es, eine optische Verbesserung für das Wohnumfeld, eine beguemere Befüllung der Abfallbehälter sowie die Optimierung der Entsorgungslogistik zu erreichen. Mit dem gewählten System "GABIS", bei dem die Großraumbehälter zu einem Drittel im Boden eingelassen sind, konnten die Anforderungen erfüllt werden.

Der Bereich Kardinal-Galen-Straße, Falkstraße und Schreiberstraße in Duissern wurde ebenfalls umfangreich energetisch modernisiert. Der Innenhof wurde mit neuen Gehwegen und vielfältiger Bepflanzung neu gestaltet. In diesem Quartier wurde das Müllkonzept von

bisher vielen Einzelmülltonnen, die zur Entsorgung durch das Treppenhaus transportiert werden mussten, auf ein Großcontainersystem umgestellt. Die Abfallbehälter werden nun über die Durchfahrt an der Schreiberstraße 4 transportiert, um von dort aus durch die Wirtschaftsbetriebe geleert zu werden.

Insgesamt wurden in den beiden Stadtteilen Dellviertel und Duissern 20 Gebäude für circa 4 Millionen Euro ertüchtigt.

Zusätzlich haben 6 Wohngebäude einen neuen Fassadenanstrich erhalten. Bei den Planungen für die Farbgestaltung der Fassaden ist das Farbstudio der Firma CAPAROL GmbH mit seinen Gestaltungskonzepten unterstützend tätig.

Durch alle diese Maßnahmen trägt die Genossenschaft einen wesentlichen Anteil zur positiven Gesamtentwicklung der jeweiligen Wohnguartiere in Duisburg bei.

Durchgeführte Einzelmodernisierungen

Im Berichtsjahr wurden insgesamt 100 (Vorjahr: 92) Wohnungen und Einfamilienhäuser grundlegend modernisiert. Im Einzelnen wurden folgende Leistungen durchgeführt:

- Bad- und Küchenmodernisierungen
- Erneuerung der Elektroinstallationen
- Erneuerung von Innentüren und Fußböden
- Wohnungszusammenlegungen
- schallentkoppelte Deckenabhängungen
- Anschluss an die Zentralheizung
- Anschluss an das Fernwärmenetz.



Fassadenanstrich

Duisburg-Dellviertel **Eichenhof 13**



Duisburg-Neudorf **Sternbuschweg 350 – 354**

Fernwärme

Duisburg-Wanheimerort **Pollmannstraße**



Diese Maßnahmen einschließlich der begleitenden Instandhaltungen lösten Kosten in Höhe von 6.716 T€ (Vorjahr: 5.223 T€)

In den zurückliegenden 29 Jahren wurden somit etwa 2.700 durch einen Mieterwechsel frei gezogene Wohnungen modernisiert und den aktuellen Wohnansprüchen angepasst. Um auch in Zukunft eine nachhaltige Vermietbarkeit des

Wohnungsbestandes sicherzustellen, werden diese Arbeiten fortlaufend und uneingeschränkt weitergeführt.

Ein weiteres Tätigkeitsfeld im Bereich der Einzelmodernisierung ist die Sanierung von Bädern in bewohnten Wohnungen, um den Mitgliedern die Möglichkeit zu geben, in ihrer Wohnung und ihrem sozialen Umfeld lange verbleiben zu können.

Voraussetzung dafür ist, dass die Wirtschaftlichkeit der Maßnahme nachweislich gegeben ist und vorab mit dem Mieter eine Vereinbarung über eine Modernisierungsmieterhöhung getroffen wurde. Im Jahr 2015 wurden auf Grundlage dieser Bedingungen 7 Badumbauten durchgeführt.

Instandhaltung

Die Instandhaltungsleistungen des Jahres 2015 betrugen 7.816.285,36 € (Vorjahr: 7.581.347,80 €) und setzten sich wie folgt zusammen:

	€
Planmäßige Instandhaltung	
a) Kleinreparaturen	1.935.927,69
b) periodische Instandhaltung	441.866,74
Leistungen des Regiebetriebes	106.888,21
Verrechnete Verwaltungsleistungen	1.175.195,39
Begleitende Instandsetzung im Zusammenhang mit Modernisierungsmaßnahmen	4.156.407,33
Gesamtaufwendungen	7.816.285,36

Mit 25,43 € je m² Wohn- und Nutzfläche waren die durchschnittlichen Instandhaltungskosten (Fremdhandwerkerleistungen, Regiebetriebskosten und Verwaltungskosten) 0,76 €/m² höher als im Vorjahr. Betrachtet man die Veränderung dieses Wertes über die Vorjahre hinweg, ist ein kontinuierlicher Anstieg festzustellen. Diese Steigerung liegt zum einen an dem zu leistenden Umfang an erforderlichen Arbeiten, zum anderen an den regelmäßig neu zu verhandelnden Einheitspreisen für Reparatur- und Instandhaltungsleistungen. Des Weiteren müssen die tariflich vorgegebenen Stundenlohnerhöhungen für Handwerkerleistungen berücksichtigt werden.

Unter Beachtung dieser Rahmenbedingungen wurden für die 5.675 vergebenen Instandhaltungsaufträge (Vorjahr: 5.640) ausreichend finanzielle Mittel für eine zuverlässige, gründliche und schnelle Reparatur der aufgetretenen Schäden zur Verfügung gestellt.

Weiterhin wurden im Bereich Instandhaltung folgende Maßnahmen durchgeführt:

- Renovierung von 24 Treppenhäusern für 95 T€
- Dichtigkeitsprüfungen an 20 Abwasserleitungen für 89 T€
- Erneuerung von 115 Trinkwasserfiltern für 54 T€
- Reparaturen an Dachflächen für 176 T€
- Kleinreparaturen für 1.936 T€

Im Bereich der Versicherungsschäden gab es 210 Schadensmeldungen (Vorjahr: 336) mit einem Kostenvolumen von 96 T€. Gegenüber dem Vorjahr reduzierte sich der Aufwand für die von der Versicherung abgedeckten Schäden um 29 T€.

Fassaden, Balkone und Außenanlagen





Duisburg-Dellviertel **Akazienhof**

Wirtschaftsbericht

Wirtschaftliche Lage

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

	2014 T€	2015 T€	Veränderung T€
Umsatzerlöse einschl. Bestandsveränderungen	24.398	26.152	1.754
Andere aktivierte Eigenleistungen	402	513	111
Gesamtleistung	24.800	26.665	1.865
Andere betriebliche Erträge	157	133	-24
Betriebsleistung	24.957	26.798	1.841
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	12.255	13.123	868
Personalaufwand	2.502	2.637	135
Abschreibungen	4.020	4.169	149
Andere betriebliche Aufwendungen	734	800	66
Zinsaufwand	1.812	1.802	-10
Steuern	880	1.098	218
Aufwendungen für die Betriebsleistung	22.203	23.629	1.426
Betriebsergebnis	2.754	3.169	415
Finanzergebnis	-171	-147	24
Neutrales Ergebnis	-100	-30	70
Gesamtergebnis/Jahresüberschuss	2.483	2.992	509

Die Betriebsleistung konnte im Geschäftsjahr deutlich um 1.841 T€ bzw. 7,4 % verbessert werden. Der Grund hierfür liegt im Wesentlichen an den vorgenommenen Mietanpassungen nach § 558 und § 559 BGB und einer Bestandserhöhung der Betriebs- und Beheizungskosten sowie der abgerechneten Umlagen.

Umsatzerlöse

Die Sollmieten für die Vermietung von Wohnungen, Gewerbeeinheiten, Garagen und Stellplätzen lagen im Berichtsjahr bei 18.671 T€ und sind damit im Vergleich zum Vorjahr um 890 T€ bzw. 5 % gestiegen.

Dabei ergaben sich Sollmietensteigerungen einschließlich der ganzjährigen Auswirkung von im Vorjahr durchgeführten Mietanpassungen in folgenden Bereichen:

Mietanpassung nach § 558 BGB	660 T€
Modernisierung zur Wertverbesserung von Wohnungen	211 T€
Anpassungen gemäß der II. Berechnungsverordnung	11 T€
Sonstige Anpassungen	8 T€

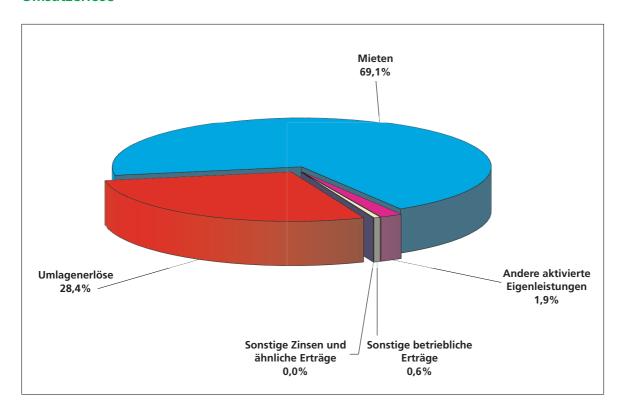
Die gesamten Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung betrugen 25.671 T€. Im Vergleich zum Vorjahr stellte dies eine Steigerung um 526 T€ bzw. 2,1 % dar. Bei den Bestandsveränderungen gab es eine Erhöhung von

481 T€. Hier sorgte u. a. eine weitere Grundsteueranpassung für eine Erhöhung von 211 T€.

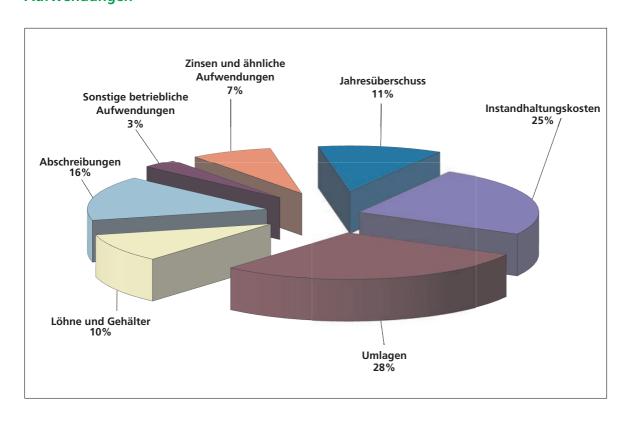
Die Erlösschmälerungen beliefen sich auf 477 T€ (Vorjahr: 402 T€), davon entfielen auf:

Mietverzichte und Stundungen	63 T€
Leerstände aufgrund von Modernisierungen	294 T€
Kosten für Miet- und Räumungsklagen	37 T€
Abschreibungen auf uneinbringliche Mietforderungen	79 T€

Umsatzerlöse



Aufwendungen



Aufwendungen für Hausbewirtschaftung

Ohne Berücksichtigung von Aufwendungen für den Regiebetrieb betrugen die gesamten Instandhaltungsleistungen 6.534 T€ (Vorjahr: 6.320 T€) und lagen damit um 214 T€ bzw. 3,4 % über dem Wert des Jahres 2014. Bei der planmäßigen Instandhaltung gab es gegenüber dem Vorjahr eine Reduzierung von 89 T€ oder 4,4 %. Die periodische Instandhaltung war geprägt durch Dachinstandsetzungsarbeiten, Heizkesselerneuerungen, Kanalsanierungen und Treppenhausanstrichen von insgesamt 442 T€, was einer Steigerung von 46 T€ oder 12 % entspricht. Die Aufwendungen für begleitende Instandsetzung im Zusammenhang mit Modernisierungsarbeiten stiegen ebenfalls um 257 T€ oder 6,6 %.

Für 2015 ergaben sich Betriebskosten in Höhe von 6.535 T€ (Voriahr: 5.898 T€). Im Vergleich zum Voriahr bedeutete dies eine Erhöhung von 637 T€ bzw. 11 %.

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

Beheizungskosten	+ 649 T€
Müllabfuhr	- 24 T€
Be- und Entwässerung	+ 32 T€
Stromkosten	- 77 T€
Gartenpflege	- 35 T€
Rauchmelder	+ 98 T€

Die Beheizungskosten sind aufgrund der langen Heizperiode gegenüber dem Vorjahr wieder deutlich um 649 T€ gestiegen. Die übrigen Kostenveränderungen resultieren zum Teil aus Preiserhöhungen und aus Miet- und Wartungskosten für Rauchmelder, deren Kosten sich in 2015 erstmalig ganzjährig auswirkten.

Personalaufwand und Abschreibungen

Der Personalaufwand liegt mit 2.637 T€ rund 135 T€ (5,4 %) höher als im Voriahr. Die Steigerung hängt mit der Tarifanpassung von 2,4 % und personellen Veränderungen zusammen.

Die Abschreibungen erhöhten sich von 4.020 T€ auf 4.169 T€, was einer Steigerung von 149 T€ entspricht. Dies ist durch die Aktivierung von nachträglichen Anschaffungs- und Herstellungskosten bedingt.

Neutrales Ergebnis

Das neutrale Ergebnis ist bestimmt durch geleistete Spenden und sonstige Posten von zusammen 49 T€. Demgegenüber standen Erträge aus früheren Jahren, Auflösung von Rückstellungen und andere Posten von zusammen 19 T€.

Ergebnisverwendung

Von dem im Berichtsjahr erzielten Jahresüberschuss wurden in die gesetzliche Rücklage 300 T€ und in die Bauerneuerungsrücklage 2.459 T€ eingestellt. Der verbleibende Gewinn in Höhe von 234 T€ dient zur Ausschüttung einer Dividende von 4 %. bezogen auf die am 01.01.2015 eingezahlten Geschäftsguthaben.

Vermögenslage

Hinsichtlich der Vermögensstruktur enthält die Bilanz zum 31.12.2015 langfristig gebundenes Sachanlagevermögen von 122.762 T€, insbesondere Grundstücke mit Wohnbauten. Auf das Umlaufvermögen entfallen 9 T€.

Die Kapitalstruktur weist langfristiges Fremdkapital, vor allem Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern, sowie Rückstellungen in Höhe von 62.184 T€ (46 %) aus. Darlehensvalutierungen von 5.800 T€ standen planmäßige Rückzahlungen von 4.437 T€ gegenüber. Das langfristige Eigenkapital beträgt 62.011 T€ und entspricht einer Eigenkapitalquote von 46 %.

Vermögensstruktur	2014		2015		Veränderung
	т€	in %	T€	in %	T€
Anlagevermögen	117.520	90,9	122.762	91,4	5.242
Langfristiges Umlaufvermögen	16	0,0	9	0,0	-7
Kurzfristiges Umlaufvermögen	11.776	9,1	11.519	8,6	-257
Gesamtvermögen	129.312	100,0	134.290	100,0	4.978

Kapitalstruktur	2014		2015		Veränderung
	T€	in %	T€	in %	T€
Langfristig					
Eigenkapital	59.189	45,8	62.011	46,2	2.822
Rückstellungen	3.419	2,6	3.561	2,7	142
Verbindlichkeiten	57.296	44,3	58.623	43,6	1.327
Kurzfristig					
Verbindlichkeiten	9.408	7,3	10.095	7,5	687
Gesamtkapital	129.312	100,0	134.290	100,0	4.978

Finanzlage

Die Aufgliederung der Bilanz zum 31.12.2015 nach Fristigkeiten zeigt im Vergleich zum Vorjahr folgende Deckungsverhältnisse:

	2014 T€	2015 T€	Veränderung T€
Langfristiger Bereich		-	-
Vermögenswerte	117.536	122.771	5.235
Finanzierungsmittel	119.904	124.195	4.291
Überdeckung/Unterdeckung	2.368	1.424	-944
Kurzfristiger Bereich			
Finanzmittelbestand	4.281	3.846	-435
Übrige kurzfristig realisierbare Vermögenswerte	7.495	7.673	178
	11.776	11.519	-257
Kurzfristige Verpflichtungen	9.408	10.095	687
Stichtagsliquidität	2.368	1.424	-944

Am 31.12.2015 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 2015 jederzeit erfüllen. Unter Einbeziehung der Finanzplanung für das Jahr 2016 ist die Zahlungsbereitschaft nachhaltig gesichert.

Kapitalflussrechnung

Die Entwicklung des Finanzmittelbestandes ist in der nachfolgenden Kapitalflussrechnung dargestellt:

	2014 T€	2015 T€
Jahresüberschuss	2.483	2.992
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	4.020	4.169
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	4	5
Zunahme/Abnahme der langfristigen Rückstellungen	115	142
Cashflow	6.622	7.308
Zunahme/Abnahme der mittel- und kurzfristigen Rückstellungen	8	-7
Zunahme/Abnahme der unfertigen Leistungen sowie anderer Aktiva	468	-176
Zunahme/Abnahme der erhaltenen Anzahlungen und anderer Passiva	-1.816	644
Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0	1
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	5.282	7.770
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-8.471	-9.415
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	0	4
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-8.471	-9.411
Valutierung von Darlehen	16.496	5.800
Planmäßige Tilgungen von Darlehen	-4.180	-4.437
Außerplanmäßige Tilgungen	-4.934	0
Auszahlungen für Dividenden	-213	-226
Zunahme/Abnahme der langfristigen Geschäftsguthaben	190	69
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	7.359	1.206
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	4.170	-435
Finanzmittelbestand am 1. Januar	111	4.281
Finanzmittelbestand am 31. Dezember	4.281	3.846

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:

		2011	2012	2013	2014	2015
Bilanzsumme	T€	117.502	121.378	121.163	129.312	134.290
Anlagevermögen	T€	105.852	108.681	113.069	117.520	122.763
Langfristiges Eigenkapital	T€	50.061	53.388	56.740	59.189	62.011
Eigenkapitalquote	%	42,6	44,0	46,8	45,8	46,2
Jahresüberschuss	T€	2.876	3.527	3.239	2.483	2.992
Cashflow	T€	6.248	7.024	7.145	6.622	7.308
Eigenkapitalrentabilität vor Ertragsteuern	%	5,7	6,6	5,7	4,2	4,8
Eigenkapitalrentabilität nach Ertragsteuern	%	5,7	6,6	5,7	4,2	4,8
Stichtagsliquidität	T€	1.816	3.585	-1.610	2.368	1.424
Investitionen in das Anlagevermögen	T€	6.733	6.374	8.189	8.471	9.416
Umsatzerlöse	T€	24.187	23.937	24.504	25.146	25.671
Sollmieten	T€	17.161	17.383	17.563	17.781	18.671
Durchschnittliche Sollmiete	€/m²/mtl.	4,69	4,74	4,79	4,82	5,06
Durchschnittliche Erlösschmälerungen	€/m²/mtl.	0,08	0,08	0,07	0,07	0,07
Instandhaltungskosten	€/m²	20,04	18,45	18,21	20,57	21,26
Instandhaltungskosten einschl. verrechneter Regiebetriebs- und						
Verwaltungskosten	€/m²	22,69	21,72	22,23	24,67	25,43
Fremdkapitalzinsen	T€	1.995	2.033	1.911	1.829	1.802
Fremdkapitalzinsen	€/m²/mtl.	0,55	0,55	0,52	0,49	0,49
Wohnungsbestand	Anzahl	4.267	4.266	4.264	4.282	4.269
Gewerbebestand	Anzahl	36	36	36	35	34
Fluktuationsquote	%	6,8	7,6	7,9	6,9	7,6
Leerstände davon vermietungsbedingt	Anzahl Anzahl	21 3	40 5	25 3	48 2	69 7
Leerstandsquote	%	0,5	0,9	0,6	1,1	1,6
Mitglieder	Anzahl	6.935	6.902	6.898	6.886	6.894

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

Über die wesentlichen Indikatoren aller Risikobereiche wird der Aufsichtsrat im Rahmen einer unterjährigen internen Berichterstattung regelmäßig informiert. Risiken der Entwicklung, die bestandsgefährdend sind oder die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage gravierend negativ beeinflussen könnten, sind aktuell nicht erkennbar.

Risiken der künftigen Entwicklung

Aus zunehmender Fluktuation und aus deutlichen Leerständen können in der Immobilienwirtschaft besondere Risiken erwachsen. Wohnungsangebot und -nachfrage verteilen sich jedoch nur sehr ungleich über die regionalen Teilmärkte und nicht alle Marktsegmente und Regionen sind gleichermaßen durch Angebotsüberhang gekennzeichnet. Die Genossenschaft ist nach wie vor von bedeutenden Auswirkungen dieser Risiken nicht betroffen. Als latente Risiken werden die allgemeine wirtschaftliche Entwicklung mit möglicherweise steigenden Arbeitslosenzahlen sowie die teilweise geringer werdenden verfügbaren Nettoeinkommen gesehen. Ein signifikantes Zinsänderungsbzw. Mietrückstandsrisiko besteht für die Genossenschaft derzeit nicht.

Chancen der künftigen Entwicklung

Entgegen der in den vergange-

nen Jahren anhaltenden Entwicklung hat sich der Bevölkerungssaldo der Stadt Duisburg im Jahr 2015 positiv gezeigt. Insbesondere Zuwanderungsgewinne konnten die ansonsten eher negativen demografischen Tendenzen und die zurückgehenden Geburtenraten mehr als kompensieren. Darüber hinaus setzt sich der Trend fort, dass die Anzahl der Haushalte aufgrund der zunehmenden Häufigkeit von Singleund Zweipersonenhaushalten nach wie vor steigt. Die Alterung der Bevölkerung darf nicht nur als Belastung angesehen werden, sondern bietet auch Chancen für wirtschaftliches Wachstum durch die Entwicklung von Angeboten und Dienstleistungen für Senioren. Damit kann der Strukturwandel gefördert und die Attraktivität als Wohnstandort für ältere Menschen gesteigert werden.

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 Finanzierungskonditionen Prolongationen im Voraus abgeschlossen. Wie bisher wird von Terminoptions- oder Swapgeschäften sowie sonstigen spekulativen Finanzderivaten wegen der damit verbundenen erhöhten Risiken kein Gebrauch gemacht. Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der Euro-Währung, so dass Währungsrisiken nicht Das Liquiditätsrisiko und die

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

Prognosebericht

Aufgrund der nach wie vor bestehenden lokal differenzierten Lagevorteile kann die Genossenschaft den partiell bestehenden nachteiligen demografischen Entwicklungen innerhalb Duisburgs sehr gut begegnen. Durch ein zeitgemäßes Auftreten am Markt unter Nutzung der neuen Medien sowie durch eine konsequent durchgeführte Modernisierungstätigkeit wird auf die Gegebenheiten aus der Altersstruktur des Wohnungsbe-

Meyer

standes und der Mieter reagiert. Darüber hinaus wird der Wohnungsbestand im Rahmen von marktkonformen, überwiegend bestandsersetzenden Neubauten behutsam erneuert. Trotz der sich laufend verändernden Rahmenbedingungen des sozialen sowie des unternehmerischen Umfeldes erwartet die Genossenschaft für die kommenden Jahre insgesamt eine kontinuierliche und gefestigte wirtschaftliche Entwicklung.

Duisburg, im Februar 2016 Der Vorstand Rothe

Jahres-abschluss für das Geschäftsjahr 2015 1.Bilanz 2.Gewinn- und Verlustrechnung der Wohnungsgenossenschaft Duisburg-Süd eG Eichenhof 9 47053 Duisburg 27

1. Bilanz zum 31.12.2015

Aktivseite	Gesch €	Vorjahr €	
ARMVSeite			
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen und Software		51.161,56	77.537,98
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	117.128.070,02		113.806.782,42
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.790.762,27		2.893.797,80
Grundstücke ohne Bauten	115.949,23		380.048,85
Betriebs- und Geschäftsausstattung	234.314,00		283.423,13
Anlagen im Bau	2.422.263,27		0,00
Bauvorbereitungskosten	19.982,48	122.711.341,27	78.642,17
Anlagevermögen insgesamt		122.762.502,83	117.520.232,35
Umlaufvermögen			
Vorräte			
Unfertige Leistungen		7.485.819,77	7.004.962,08
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	87.444,48		122.286,16
Sonstige Vermögensgegenstände	98.812,49	186.256,97	369.699,28
Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		3.846.411,83	4.280.744,80
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten		9.248,00	13.872,00
23.22.23.23.14.19.14.25.14.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1		3.2 10,00	13.072,00
Bilanzsumme		134.290.239,40	129.311.796,67

Passivseite	Gesch	näftsjahr €	Vorjahr €
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	150.750,00		163.500,00
der verbleibenden Mitglieder	5.893.169,47		5.831.075,00
aus gekündigten Geschäftsanteilen	6.750,00	6.050.669,47	0,00
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	7.806.760,00		7.506.760,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 300.000.00 €			(249.000,00)
Bauerneuerungsrücklage	41.968.624,57		39.509.471,73
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 2.459.152,84 €			(2.008.064,62)
Andere Ergebnisrücklagen	6.341.308,50	56.116.693,07	6.341.308,50
Piles			
Bilanzgewinn	2 002 205 84		2 402 677 22
Jahresüberschuss	2.992.395,84	222 242 00	2.482.677,22
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-2.759.152,84	233.243,00	-2.257.064,62
Eigenkapital insgesamt		62.400.605,54	59.577.727,83
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	3.561.119,00		3.418.939,00
Sonstige Rückstellungen	86.188,00	3.647.307,00	93.441,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	51.211.103,67		49.358.882,02
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	7.209.299,65		7.697.364,19
Erhaltene Anzahlungen	8.308.164,66		7.992.797,23
Verbindlichkeiten aus Vermietung	68.138,32		83.945,79
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.319.702,20		965.370,94
Sonstige Verbindlichkeiten	125.918,36	68.242.326,86	123.328,67
davon aus Steuern: 33.366,30 €			(34.065,03)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 4.409,64 €			(3.574,14)
Bilanzsumme		134.290.239,40	129.311.796,67

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2015

	Gesch €	äftsjahr €	Vorjahr €
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung		25.671.267,15	25.145.670,34
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen (Vorjahr Verminderung)		480.857,69	-747.524,60
Andere aktivierte Eigenleistungen		513.038,00	401.888,00
Sonstige betriebliche Erträge		151.941,83	169.685,78
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		13.122.756,27	12.255.401,79
Rohergebnis		13.694.348,40	12.714.317,73
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.986.709,47		1.901.956,24
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	650.588,52	2.637.297,99	599.853,85 (256.672,45)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände			(230.072,43)
des Anlagevermögens und Sachanlagen		4.168.987,70	4.020.408,63
Sonstige betriebliche Aufwendungen		847.888,82	846.962,14
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		8.080,17	8.417,86
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.957.369,34	1.990.610,81
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		4.090.884,72	3.362.943,92
Sonstige Steuern		1.098.488,88	880.266,70
Jahresüberschuss		2.992.395,84	2.482.677,22
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		2.759.152,84	2.257.064,62
			2.237.001,02
Bilanzgewinn		233.243,00	225.612,60



A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss für 2015 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt. Bei der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Die Bilanz zum 31.12.2015 und die Gewinn- und Verlustrechnung für 2015 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 Einfamilienhäuser wurde eine neue Nutzungsdauer von 40 Jahren, für Mehrfamilienhäuser, die erstmalig Balkone erhalten haben, eine Nutzungsdauer von 25 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 2015 angeschafft wurden, wurden in voller Höhe abgeschrieben.

Umlaufvermögen

Unfertige Leistungen

Mit den Mietern noch nicht abgerechnete umlagefähige Betriebs- und Beheizungskosten sind ohne Ausfallrisikozuschlag und unter Abzug von Wertberichtigungen für 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

Aktivierte 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.

Pensionsrückstellung

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 3.89 %.

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 3,09 % abgezinst.

Verbindlichkeiten

Sie sind ausnahmslos mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

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 Gesch €	Abgänge äftsjahres
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen und Software	628.687,36	8.353,21	-847,28
	628.687,36	8.353,21	-847,28
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	207.071.855,08	7.066.634,16	-1.481,47
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.424.146,60	0,00	-198,53
Grundstücke ohne Bauten	451.614,88	0,00	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	816.096,84	30.198,74	-16.803,58
Anlagen im Bau	0,00	2.295.467,24	0,00
Bauvorbereitungskosten	78.642,17	14.966,63	0,00
	211.842.355,57	9.407.266,77	-18.483,58
Anlagevermögen insgesamt	212.471.042,93	9.415.619,98	-19.330,86

	I	I	I	
Umbuchungen €	Abschreibungen (kumulierte) €	Buchwert am 31.12.2015 €	Abschreibungen Geschäftsjahr €	Buchwert am 31.12.2014 €
0,00	585.031,73	51.161,56	34.729,63	77.537,98
0,00	585.031,73	51.161,56	34.729,63	77.537,98
+210.929,91	97.219.867,66	117.128.070,02	3.954.795,00	113.806.782,42
0,00	633.185,80	2.790.762,27	102.837,00	2.893.797,80
-264.099,62	71.566,03	115.949,23	0,00	380.048,85
0,00	595.178,00	234.314,00	76.626,07	283.423,13
+337.725,94 -210.929,91	0,00	2.422.263,27	0,00	0,00
-73.626,32	0,00	19.982,48	0,00	78.642,17
0,00	98.519.797,49	122.711.341,27	4.134.258,07	117.442.694,37
0,00	99.104.829,22	122.762.502,83	4.168.987,70	117.520.232,35

- 2. In der Position "Unfertige Leistungen" sind 7.485.819,77 € (Vorjahr: 7.004.962,08 €) 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
 Gesetzliche Rücklage Bauerneuerungsrücklage Andere Ergebnisrücklagen 	7.506.760,00 39.509.471,73 6.341.308,50	300.000,00 2.459.152,84	7.806.760,00 41.968.624,57 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 3,89 %.
- 6. In den "Sonstigen Rückstellungen" sind folgende Rückstellungen enthalten:

	€
Jahresabschluss- und Prüfungskosten	50.330,00
Berufsgenossenschaftsbeiträge	15.200,00
Jubiläumsansprüche	20.658,00

- 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	7.160,00
Gesamtbetrag	0,00	7.160,00

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

Verbindlichkeiten	Insgesamt		Da	Davon		
	Ψ	unter 1 Jahr €	Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre €	gesichert €	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	51.211.103,67 (49.358.882,02)	4.216.889,19 (3.863.137,14)	17.703.398,32 (15.405.156,06)	29.290.816,16 (30.090.588,82)	51.211.103,67 (49.358.882,02)	GPR*
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	7.209.299,65	534.313,21 (488.064,54)	5.412.977,64 (2.294.052,28)	1.262.008,80 (4.915.247,37)	7.209.299,65	GPR*
Erhaltene Anzahlungen	8.308.164,66	8.308.164,66				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	68.138,32 (83.945,79)	33.422,84		34.715,48 (37.479,35)		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.319.702,20	1.215.965,98 (829.353,68)	103.736,22 (136.017,26)			
Sonstige Verbindlichkeiten	125.918,36 (123.328,67)	60.676,51 (56.764,38)	65.241,85 (66.564,29)			
Gesamtbetrag	68.242.326,86 (66.221.688,84)	14.369.432,39 (13.276.583,41)	23.285.354,03 (17.901.789,89)	30.587.540,44 (35.043.315,54)	58.420.403,32 (57.056.246,21)	

*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 155 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	12,2	3,1
technische Mitarbeiter	11,4	2,4
Mitarbeiter im Regiebetrieb	5,8	
Auszubildende	1,0	

6. Mitgliederbewegung

		Anzahl
Stand:	01.01.2015	6.886
	Zugang	273
	Abgang	265
Stand:	31.12.2015	6.894

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr erhöht um:

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr erhöht um:

Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf:

5.896.500,00 €

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 MeyerDipl.-Betriebsw. (FH)Jan RotheDipl.-Ing. (FH)

Werner Hammacher (nebenamtlich) 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., Selbstständiger Vertriebsberater

Karl Heinz Köpp Bürovorsteher i. R.

Claudia Larsson stellv. Schriftführerin Kaufm. Angestellte Peter Mörsdorf stellv. Schriftführerin Immobilienkaufmann

Barbara Pelters Bankkauffrau

Michael Trucksess Vorsitzender Selbstständiger EDV-Berater Norbert Wölke Dipl.-Ing. Elektrotechnik

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

Duisburg, im Februar 2016

Der Vorstand

Meyer Rothe Hammacher

