



**Wohnungsgenossenschaft
Duisburg-Süd eG**

**Geschäfts-
bericht**
mit Jahresabschluss
und Anhang
2009

Bericht

über das

Geschäftsjahr

2009

Wohnungsgenossenschaft
Duisburg-Süd eG
Eichenhof 9
47053 Duisburg

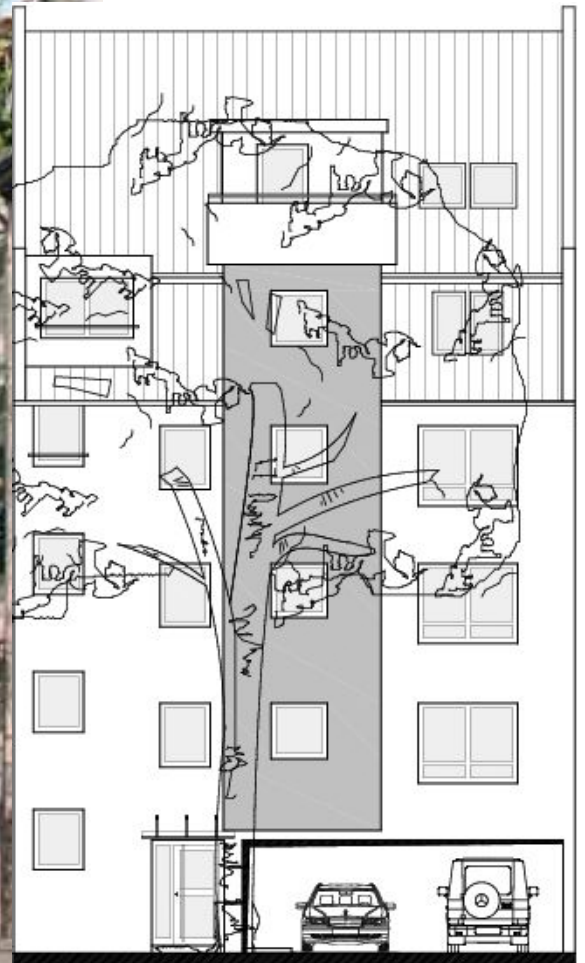
Telefon: (02 03) 75 99 96-0
Telefax: (02 03) 75 99 96-45

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



Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses

Duisburg-Duisern
Schreiberstraße 13



1. Obergeschoss	4 Zimmer-Wohnung	98,07 qm
2. Obergeschoss	4-Zimmer-Wohnung	98,22 qm
3. Obergeschoss	4-Zimmer-Wohnung	98,22 qm
1. Dachgeschoss	4-Zimmer-Wohnung	90,97 qm
2. Dachgeschoss	2-Zimmer-Wohnung	67,18 qm



Inhaltsverzeichnis

	Seite
Geschäftsbericht des Vorstandes	
Wohnungswirtschaft im Jahr 2009	6
Allgemeine Bemerkungen	6
Tendenzen der wirtschaftlichen Entwicklung	6
Handlungsfelder staatlicher Konjunktur- und Wirtschaftspolitik	6
Die Situation auf dem Wohnungsmarkt	7
Entwicklung in NRW	7
Der Regionalmarkt Duisburg	7
Mitglieder	8
Mitgliederentwicklung	8
Die Seniorenbetreuung	8
Mitgliederzeitschrift und Internetauftritt	8
Nachbarschaftshilfe e.V.	9
Werbung und Marketing	10
ImmobilienScout24	10
Woledu – Wohnen und Leben in Duisburg	10
Die Duisburger Wohnungsgenossenschaften	10
Tätigkeit der Organe	10
Vertreterversammlung	10
Aufsichtsrat	10
Vorstand	11
Verwaltung	11
Personalwesen	11
Tarifänderungen	11
EDV-Umstellung	11
Bericht des Aufsichtsrates	12

Lagebericht des Vorstandes

Wohnungsbewirtschaftung	13
Wohnungsbestand	13
Fluktuation	13
Wohnraumnachfrage	14
Leerstand	14
Umsatzerlöse	14
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	15
Modernisierungskosten	15
Bautätigkeit	15
Fertiggestellte Objekte	15
Im Bau befindliche Maßnahmen	15
Planungen	16
Vorplanungen	16
Unbebaute Grundstücke	18
Modernisierung – Instandhaltung	18
Wohnumfeldverbesserungen	18
Durchgeführte Einzelmodernisierung	18
Instandhaltung	20
Gesamtausgaben für Instandhaltung	20
Wirtschaftsbericht	22
Wirtschaftliche Lage	22
Vermögenslage	23
Finanzlage	23
Kapitalflussrechnung	24
Finanzielle Leistungsindikatoren	25
Nachtragsbericht	25
Risikobericht	26
Risikomanagement	26
Risiken der künftigen Entwicklung	26
Chancen der künftigen Entwicklung	26
Finanzinstrumente	26
Prognosebericht	26

Jahresabschluss

Bilanz	28
Gewinn- und Verlustrechnung	30
Anhang des Jahresabschlusses	32

Aufsichtsrat

Werner Hammacher
Vorsitzender

Dirk Görtz
stellv. Vorsitzender

Margret Bierod
Schriftführerin

Claudia Larsson
stellv. Schriftführerin

Rita Bach

Hans-Jürgen Faßbender

Hans-Dieter Habig

Karl Heinz Köpp

Michael Trucksess

Vorstand

Klaus-Dieter Große, Vorstandssprecher – hauptamtlich –

Uwe Meyer – hauptamtlich –

Rolf Trippelsdorf – nebenamtlich –

Geschäftsbericht

des Vorstandes

Wohnungswirtschaft im Jahr 2009

Allgemeine Bemerkungen

Im Jahr 2009 stand Deutschland vor der größten Herausforderung seit der Wiedervereinigung. Die kurzfristigen Wachstumsperspektiven verschlechterten sich drastisch. Durch die hohe Integration Deutschlands in die internationale Wirtschaft trafen die negativen Rückwirkungen der weltweiten Rezession und der internationalen Finanzmarktkrise Deutschland in besonderem Maße.

Das Land erlebte eine dramatische Rezession. Zum ersten Mal seit sechs Jahren schrumpfte die deutsche Wirtschaft. Mit -5 % war der Rückgang des preisbereinigten Bruttoinlandsproduktes (BIP) so stark wie noch nie in der Nachkriegszeit.

Ein leichter Aufwärtstrend, der sich im zweiten und dritten Quartal 2009 zeigte, hat sich im vierten Quartal nicht fortgesetzt.

Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahresdurchschnitt 2009 von 40,2 Millionen Erwerbstätigen erbracht, das waren 37.000 Personen oder 0,1 % weniger als ein Jahr zuvor. Auch die gesamtwirtschaftliche Arbeitsproduktivität, gemessen als preisbereinigtes BIP je Erwerbstätigen, ist um mehr als 1 % zurückgegangen.

Der Staatssektor wies im Jahr 2009 ein Finanzierungsdefizit in Höhe von 79,3 Milliarden € auf. Gemessen am BIP errechnete sich daraus eine Defizitquote von 3,3 %.

Nach ausgeglichenem Haushalt im Jahr 2008 wurde der im Maastricht-Vertrag genannte Referenzwert von 3 % des BIP damit im Jahr 2009 erstmals seit vier Jahren überschritten.

Aufgeteilt auf die staatlichen Ebenen betrug das Defizit des Bundes 39,6 Milliarden €, das der Länder 20,2 Milliarden €, das der Gemeinden 7,5 Milliarden € und das der Sozialversicherung 12,1 Milliarden €.

Tendenzen der wirtschaftlichen Entwicklung

Mit einem nachhaltigen Aufschwung kann für das Jahr 2010 nicht gerechnet werden. Insbesondere die zu erwartende Verschärfung des Arbeitsplatzabbaus wird die Wirtschaftsleistung deutlich bremsen.

Darüber hinaus ist die Kreditvergabe an Unternehmen aufgrund der konjunkturellen Einflüsse noch stark rückläufig. Für das aktuelle Jahr wird mit einer zusätzlichen Verschlechterung der Finanzierungsbedingungen gerechnet, da den Banken weiterhin erhebliche Abschreibungen auf Risikopapiere und Unternehmenskredite bevorstehen.

Die Bundesregierung erwartet für das Jahr 2010 einen Anstieg des Bruttoinlandsproduktes (BIP) von 1,4 %. Die führenden Wirtschaftsforschungsinstitute gehen von einem Wachstum in Höhe von 1,5 bis 2,0 % aus.

Die konjunkturellen Auftriebskräfte werden insbesondere durch drei Faktoren belastet:

Erstens spielt dabei die bereits erwähnte verschlechterte Situation am Arbeitsmarkt eine große Rolle. Die Einschätzung, dass ein Anstieg der Erwerbslosenzahl auf etwa 4,0 Millionen erfolgt, scheint realistisch.

Zweitens gehen von der Finanzierungsseite weiterhin Belastungen aus: Der Konsolidierungs-

prozess im Finanzsektor wird die Realwirtschaft weiter unter Druck setzen, insbesondere dann, wenn die Konjunktur wieder anzieht.

Drittens ist das weltwirtschaftliche Umfeld noch nicht stabil und die Wechselkursentwicklung könnte zum Nachteil werden.

Der private Konsum, der im Jahr 2009 stabilisierend zur Wirtschaftsentwicklung beigetragen hatte, wird in diesem Jahr leicht sinken. Ursache ist das Auslaufen staatlicher Kaufanreize und der Anstieg der Arbeitslosigkeit aufgrund der geringeren Produktionsauslastung.

Handlungsfelder staatlicher Konjunktur- und Wirtschaftspolitik

Als Mittel des kurzfristigen Krisenmanagements hat die Bundesregierung u. a. mit einem Sofortprogramm Bürger und Unternehmen steuerlich in einem Umfang von rund 24 Milliarden € entlastet.

Darüber hinaus ist es ausgesprochen wichtig, die im Zuge der Finanzmarktkrise aufgedeckten Schwachstellen des internationalen Finanzsystems zu bekämpfen und eine neue globale Finanzmarktarchitektur zu schaffen. Nur dadurch könnte der Gefahr systembedingter Krisen auf den Finanzmärkten in Zukunft so weit wie möglich vorgebeugt werden.

Die mittel- und langfristigen Herausforderungen, die auch die Politik nicht aus dem Blick verlieren darf, sind vielfältig: Die Bewältigung des demografischen Wandels, steigende Umweltrisiken und die Entwick-

lung der globalen Märkte gehören ebenso dazu wie die Bereiche Bildung, Qualifizierung und nachhaltige Zukunftstechnologien.

Zur Stärkung der Leistungsbereitschaft aller Bürger ist zudem zwingend erforderlich, dass Bürokratie abgebaut und ein einfacheres Steuersystem mit niedrigeren Steuersätzen geschaffen wird.

Die Situation auf dem Wohnungsmarkt

Im Jahr 2009 gingen die Wohnungsbauinvestitionen insgesamt leicht zurück und sanken im Jahresdurchschnitt um 0,8 %. Neben den Neubauinvestitionen waren erstmals auch die Bestandsinvestitionen, die in den vergangenen drei Jahren kontinuierlich gewachsen waren, rückläufig.

Insgesamt wurden im vergangenen Jahr rund 137 Milliarden € in Neubau, Sanierung und Modernisierung von Wohnungen investiert. Mit 56 % aller Bauinvestitionen stellte der Wohnungsbau weiterhin das bedeutendste Segment der gesamtwirtschaftlichen Bautätigkeit.

Wie bereits in den vergangenen Jahren erkennbar, übersteigt die Bedeutung der Maßnahmen am Gebäudebestand deutlich die Relevanz des Wohnungsneubaus.

Erstmals seit dem Jahr 2006 hat es wieder einen Zuwachs an Baugenehmigungen für Wohnungen gegenüber dem Vorjahr gegeben. 2009 wurde in Deutschland der Bau von rd. 178.000 Wohnungen genehmigt. Das waren 1,9 % oder 3.300 Wohnungen mehr als im Jahr 2008.

Von den im Jahr 2009 genehmigten Wohnungen waren 154.000 Neubauwohnungen in Wohngebäuden (+ 4,0 % gegenüber 2008). Dabei fiel der Zuwachs von Genehmigungen für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (+ 5,4 %) deutlich höher aus als die Zunahme bei der Genehmigung von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (+ 2,1 % und + 1,6 %).

Im Jahr 2009 sank der umbaute Raum der genehmigten neuen Nichtwohngebäude gegenüber 2008 um 22,5 % auf 193,4 Millionen Kubikmeter. Diese Entwicklung basiert auf dem Rückgang der Genehmigungen für nichtöffentliche Bauherren um 26,7 % auf 169,3 Millionen Kubikmeter.

Trotz des geringen Zinsniveaus ist auch für 2010 vermutlich nicht mit einem durchgreifenden Impuls für die Neubautätigkeit zu rechnen. Erschwerend – auch für die Modernisierungstätigkeit – wirkt die Verschärfung der Energieeinsparverordnung (EnEV). Sie erhöht die Kosten von Neubauten und von baulichen Änderungen im Bestand erheblich.

Entwicklung in NRW

Die Zahl der Erwerbstätigen in Nordrhein-Westfalen war im Jahresdurchschnitt 2009 um fast 17.000 (- 0,2 %) niedriger als ein Jahr zuvor. Erstmals seit 2005 lag damit die Zahl der Erwerbstätigen wieder unter dem Ergebnis des Vorjahres.

Im Berichtsjahr genehmigten die nordrhein-westfälischen Bauämter den Bau von insgesamt 35.991 Wohnungen; das waren 4,5 % mehr als im Jahr 2008. Für diesen Anstieg war vor allem die Entwicklung bei den Bauanträ-

gen für Mehrfamilienhäuser verantwortlich.

2009 lag die Zahl der in diesen Gebäuden zum Neubau freigegebenen Wohnungen mit 14.008 Einheiten um 14,4 % über dem Vorjahresergebnis. Auch die Zahl der in Zweifamilienhäusern geplanten Wohnungen nahm zu (2.836; + 3,8 %). Dagegen war die Zahl der Bauanträge für Wohnungen in Einfamilienhäusern bereits zum vierten Mal in Folge niedriger als im jeweiligen Vorjahr (14.792; - 2,7 %).

Der Regionalmarkt Duisburg

Die Zahl der Einwohner Duisburgs betrug zum Berichtsjahresende 490.266 und war damit im Vergleich zum Jahr 2008 um 2.604 (- 0,53 %) zurückgegangen. Alle sieben Duisburger Stadtbezirke mussten einen Bevölkerungsverlust verzeichnen; der Bezirk Süd wies dabei mit einem stichtagsbezogenen Verlust von nur 8 Einwohnern den geringsten Rückgang auf.

Trotz dieses Rückgangs stieg die Zahl der Wohngebäude um 171 (+ 0,22 %) auf 79.545. Ebenfalls zunehmend ist nach wie vor die Zahl der in Duisburg vorhandenen Wohnungen. Sie betrug zum Jahresende 2009 insgesamt 262.559 Einheiten und lag damit im Vergleich zum Vorjahr um 161 (+ 0,06 %) höher.

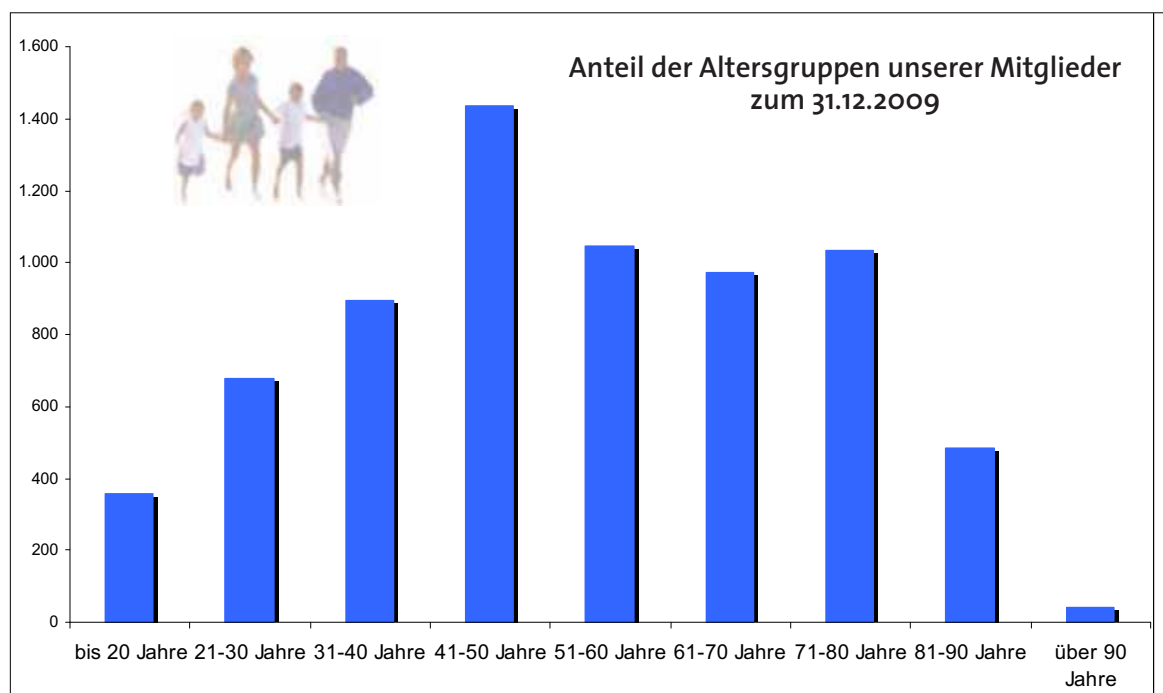
Die Zahl der Baugenehmigungen im Duisburger Stadtgebiet entwickelte sich im Vergleich zum Vorjahr positiv, wenn auch auf niedrigem Niveau. Während im Jahr 2008 der Bau von insgesamt nur 377 Wohnungen genehmigt wurde, belief sich diese Zahl im Jahr 2009 auf 597 (darunter 358 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern).

Mitglieder

Mitgliederentwicklung

Die Zahl der Mitglieder hat sich im Laufe des Geschäftsjahres von 6.971 auf 6.939 vermindert. Die Veränderungen im Mitgliederbestand zeigt nachfolgende Übersicht:

		Mitglieder	Anteile
Stand am 01.01.2009		6.971	7.047
Zugang	Beitritt	260	276
Abgang	Tod	99	99
	Kündigung	172	172
	Ausschlüsse	3	3
	Übertragung	18	18
Stand am 31.12.2009		6.939	7.031



Die Seniorenbetreuung

Die Seniorenbetreuung der Genossenschaft befasst sich mit einem breiten Angebot an Beratungs- und Unterstützungsarbeit und steht allen Mitgliedern zur Verfügung.

Insbesondere ältere, hilfsbedürftige Mieter nehmen individuelle, beratende Hausbesuche in Anspruch, um das Netzwerk der Seniorenbetreuung zu nutzen.

Mitgliederzeitschrift und Internetauftritt

Viermal im Jahr erhalten die Genossenschaftsmitglieder und Mieter eine Mitgliederzeitschrift mit umfassenden Informationen und Ratschlägen.

Besonders für die Mieter stellt sich durch dieses Medium die Möglichkeit dar, mit eigenen Beiträgen eine konstruktive Rückmeldung an die Genossenschaft zu geben.

Der Internetauftritt „www.wogedu.de“ ergänzt die Angebote der Unternehmenskommunikation. Hier werden insbesondere die veröffentlichten Wohnungsangebote frequentiert und häufig wird von der Möglichkeit der Online-Wohnungsbewerbung Gebrauch gemacht.

Nachbarschaftshilfe e.V.

Seit seiner Gründung im Jahr 2001 sorgt der von der Genossenschaft ins Leben gerufene Verein „Wohnungsgenossenschaft Duisburg-Süd Nachbarschaftshilfe e.V.“ dafür, durch das Angebot von haushaltsnahen Dienstleistungen ein langfristiges Wohnen und Leben im gewohnten Umfeld zu unterstützen. Aktuell gibt es rund 700 Mitglieder; davon nutzen über 200 die Leistungen des Vereins wie

- Reinigung der Wohnung oder des Treppenhauses

- Einkaufshilfen
- Begleitung bei Arztbesuchen
- Entlastung pflegender Angehöriger bzw. Beaufsichtigung von Hilfs- und Pflegebedürftigen
- Ambulante Wirbelsäulengymnastik.

Darüber hinaus fördert der Verein mit tatkräftiger Unterstützung der Genossenschaft die Pflege von Nachbarschaft und Sozialkontakten. Zu diesem Zweck wird ein vielfältiges Programmangebot organisiert: Regelmäßig finden Gedächtnistrainings, Spielenachmittage,

Sitzgymnastik, Reiki und ein Englisch-Stammtisch statt. Diese laufenden Angebote, zu denen auch ein Internet-Café gehört, werden durch verschiedene Fest- und Veranstaltungsangebote ergänzt. So wurde ein umfangreicher Reisebericht über Neuseeland und die Fidschi-Inseln geboten, ein Frühjahrskonzert mit dem Shanty-Chor Duisburg fand statt, die traditionellen Sommer- und Weihnachtsfeste wurden von zahlreichen Gästen besucht und zum Weltkindertag im September wurde ein Kunstcafé veranstaltet.

Impressionen vom Sommerfest 2009



Werbung und Marketing

Der Umbruch in der Wohnungswirtschaft setzt sich weiter fort: Die Entwicklung vom Vermieter zum Mietermarkt ist in der Region unverkennbar. Die sich dadurch wandelnden Rahmenbedingungen erfordern laufende Anpassungen auch im Bereich der PR-, Marketing- und Werbemaßnahmen von Wohnungsunternehmen.

ImmobilienScout24

Unverzichtbar und effizient stellt sich mittlerweile die Vermarktung von Wohnungen im Internet dar. Insbesondere für die Vermietung kleinerer und weniger marktgängiger Wohnungen nutzt die Genossenschaft „ImmobilienScout24“, das größte Immobilienportal im Internet.

Woledu – Wohnen und Leben in Duisburg

Mit inzwischen über 30 Teilnehmern setzt das Kooperationsprojekt „Woledu – Wohnen und Leben in Duisburg“ deutliche Akzente in der Zusammenarbeit von Wohnungsunternehmen, der Stadt Duisburg und weiteren im Zusammenhang mit dem urbanen Leben tätigen Unternehmen.

Einen Höhepunkt der gemeinsamen Aktivitäten bildete auch im Jahr 2009 die Wohnungsbörse in der Duisburger Innenstadt, auf der ca. 20 beteiligte Unternehmen ihre Angebote rund um das Wohnen und Leben in Duisburg präsentierten und auf ein breites Interesse stießen.

Die Duisburger Wohnungsgenossenschaften

Um die Vorzüge des Lebens in einer Genossenschaftswoh-

nung herauszustellen, kooperieren bereits seit einigen Jahren die sieben beteiligten Unternehmen unter der Marke „Die Duisburger Wohnungsgenossenschaften. Ein sicherer Hafen.“



Durch gebündelte Werbe- und Marketingmaßnahmen – wie z. B. im Jahr 2009 durchgeführte Social-Sponsoring-Aktionen – bringen sich die Unternehmen immer wieder in das Bewusstsein der Duisburger Bevölkerung und werben für genossenschaftliches Wohnen und Leben.

Das gemeinsam initiierte Angebot der „Starterwohnung“, bei dem Studenten, Auszubildenden und Schülern ein begrenzter Mietnachlass gewährt wird, wird nach wie vor sehr häufig genutzt.

Tätigkeit der Organe

Vertreterversammlung

Die Vertretersammlung der Genossenschaft besteht aus 55 Mitgliedern.

Am 17.06.2009 fand die 104. ordentliche Vertreterversammlung für das Geschäftsjahr 2008 statt. Die Vertreter verabschiedeten den Jahresabschluss, die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2008 und stimmten dem Bericht über die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2007 durch den Prüfungsverband zu. Die vom Aufsichtsrat und Vorstand vorgeschlagene Gewinnverteilung 2008 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 2008 Entlastung erteilt. Die turnusmäßig aus dem Aufsichtsrat ausscheidenden Mitglieder – Herr Dirk Görtz, Herr Werner Hammacher sowie Herr Karl Heinz Köpp – wurden wiedergewählt.

Aufsichtsrat

Die personelle Zusammensetzung des Aufsichtsrates hat sich gegenüber dem Vorjahr nicht

verändert. Der Aufsichtsrat besteht weiterhin aus 9 Mitgliedern.

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

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

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

Vorstand

Der Vorstand setzt sich aus zwei hauptamtlichen und einem nebenamtlichen Mitglied zusammen. Gemäß den Dienstverträgen sind die Geschäftsbereiche der hauptamtlichen Vorstandsmitglieder in einen kaufmännischen und einen technischen Bereich unterteilt. Das nebenamtliche Vorstands-

mitglied nimmt keine Verwaltungsaufgaben wahr.

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

Die Geschäftspolitik wird auch in den nächsten Jahren darauf ausgerichtet sein, den genossenschaftlichen Förderauftrag für die Mitglieder zu erfüllen und die Vorteile des genossenschaftlichen Wohnens für alle Mitglieder auszubauen und auf Dauer zu sichern.

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

Ein entscheidender Faktor aber ist: Die Menschen leben im Alter überwiegend im eigenen Zuhause und möchten dort auch bleiben, solange es geht. Unser Ziel kann nur lauten, zukünftig mehr Wohnungen für diese Bevölkerungsgruppe anbieten zu können; sei es durch Neubau oder durch Modernisierung von Bestandswohnungen. Hierzu zählen auch eine barrierearme Ausstattung, fortschrittliche Haustechnik und wohnnahe/haushaltsnahe Dienstleistungen. Ein zentrales Problem wird dabei künftig angesichts einer immer weiter schrumpfenden Mittelschicht die Bezahlbarkeit solcher Wohnungen bzw. Dienstleistungen sein.

Verwaltung

Personalwesen

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

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

Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter haben gerade im Jahre 2009 erneut ein hohes Maß an Engagement, Leistungsbereitschaft und Flexibilität bei der Bewältigung der ihnen gestellten Aufgaben bewiesen und zum Erfolg der Genossenschaft beigetragen. Dafür gilt ihnen Dank und Anerkennung. Dieser Dank gilt auch dem Betriebsrat für die konstruktive Zusammen-

arbeit 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 01.07.2009 eine Anhebung der Vergütung um 1,5 %. Des Weiteren gehörte eine Einmalzahlung – gestaffelt nach Gehaltsgruppen zwischen 200 € bis 480 € – zu dieser Vereinbarung. Zum 01.05.2010 erfolgt eine weitere Erhöhung um 1,0 %. Dieser Tarifvertrag hat insgesamt eine Laufzeit bis zum 30.11.2010. Die tarifvertraglichen Regelungen werden durch eine Betriebsvereinbarung ergänzt.

EDV-Umstellung

Mit dem Jahreswechsel 2009/2010 stellte die Genossenschaft das in der Verwaltung genutzte wohnungswirtschaftliche EDV-System „GES“ auf das SAP-Produkt „WISRunEasy“ der Firma Wiscore um.

Nach einem qualifizierten und aufwändigen Auswahlverfahren, in dem sich eine Vielzahl bekannter Anbieter betriebswirtschaftlicher Standardsoftware für die Wohnungswirtschaft einem intensiv geführten Teilnahmewettbewerb gestellt hatten, fiel die Entscheidung zugunsten des SAP-Systemhauses Wiscore GmbH.

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat und seine Kommissionen sind im Geschäftsjahr 2009 ihren Aufgaben und Befugnissen nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung voll umfänglich nachgekommen. Der Aufsichtsrat nahm seine Überwachungsfunktion wahr und fasste die notwendigen Beschlüsse. Die Geschäftsführung des Vorstandes wurde dabei beratend begleitet. Der Vorstand unterrichtete regelmäßig den Aufsichtsrat zeitnah und umfassend in schriftlichen und mündlichen Berichten über die Lage und Entwicklung und den Geschäftsverlauf unserer Genossenschaft.

Entscheidungen, die nach Gesetz oder Satzung der Zustimmung oder Genehmigung des Aufsichtsrates unterliegen, wurden gemeinsam mit dem Vorstand beraten und in getrennten Abstimmungen beschlossen. Eingebunden waren stets die Kommissionen des Aufsichtsrates. Schwerpunktprüfungen haben die Kommissionen in ihrem jeweiligen Aufgabenbereich vorgenommen. Diese Prüfungen blieben ohne Beanstandungen. Über Ablauf und Ergebnis der Prüfungen haben die Vorsitzenden der Kommissionen in den gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat Bericht erstattet.

Die Prüfung des Jahresabschlusses 2008 unter Einbeziehung des Lageberichtes

nebst Anhang gemäß § 53 Genossenschaftsgesetz wurde durch den 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. Das Ergebnis der Prüfung wurde vom zuständigen Wirtschaftsprüfer des Verbandes in der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 08.10.2009 vorgestellt und erläutert. Der Aufsichtsrat hat den Bericht über die Prüfung erörtert und zustimmend zur Kenntnis genommen.

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2009 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 Geschäfts-

guthaben am 01.01.2009. Der Vertreterversammlung empfiehlt der Aufsichtsrat, den Jahresabschluss zum 31.12.2009 festzustellen und dem Gewinnverwendungsvorschlag zuzustimmen.

Der Aufsichtsrat schlägt der Vertreterversammlung die Entlastung des Vorstandes vor.

Mit Ablauf der Vertreterversammlung am 17.06.2009 endete die Wahlperiode der Aufsichtsratsmitglieder Dirk Görtz, Werner Hammacher und Karl Heinz Köpp. Die Mitglieder der Vertreterversammlung folgten dem Vorschlag des Aufsichtsrates zur Wiederwahl.

Zur erfolgreichen Unternehmensentwicklung haben alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beigetragen. Der Aufsichtsrat bedankt sich für die engagierte Unterstützung und den persönlichen Einsatz. Den Mitgliedern des Vorstandes gilt unser Dank für ihre Leistung und die zukunftsorientierte Entwicklung unserer Genossenschaft.

Duisburg, 20.05.2010

Der Vorsitzende des
Aufsichtsrates

Werner Hammacher

Lagebericht des Vorstandes zum Jahresabschluss 2009

Wohnungsbewirtschaftung

Der vergleichsweise hohe Althausbestand der Genossenschaft erforderte im abgelaufenen Jahr erneut eine ausgeprägte Modernisierungs- und Instandhaltungstätigkeit. Daneben befasste sich die Genossenschaft in moderatem Rahmen mit Neubauaktivitäten.

Wohnungsbestand

Der Wohnungsbestand der Genossenschaft erstreckt sich, ausschließlich rechtsrheinisch gelegen, vom Stadtzentrum bis in den Süden Duisburgs; die Schwerpunkte liegen in den Stadtbezirken Neudorf, Wanhei-

merort, Buchholz, Dellviertel und Duissern.

Am 31.12.2009 wurden 4.275 Wohnungen in 923 Häusern bewirtschaftet. Darüber hinaus befanden sich 37 Gewerbeeinheiten sowie 808 Garagen (davon 409 Einstellplätze in Tiefgaragen) im Bestand der Genossenschaft.

Der Wohnungsbestand erhöhte sich durch Neubaumaßnahmen um 4 und durch Mansardenabtrennungen bzw. -ausbauten um ebenfalls 4 Einheiten. Eine Verringerung des Wohnungsbestandes ergab sich durch den Abriss von Ein- und Mehrfamilienhäusern (6 Einheiten) und

durch Wohnungszusammenlegungen (4 Einheiten).

Im Gewerbebestand ergab sich durch Umnutzung bzw. Abriss eine Reduzierung um 3 Einheiten.

Im Laufe des Berichtsjahres unterlagen 479 Wohnungen den Bestimmungen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus; zum Jahresende 2009 lief die Bindungsfrist für 82 Wohnungen aus. Damit verbleiben noch 397 öffentlich geförderte Wohnungen im Bestand der Genossenschaft.

Der Wohnungsbestand zum Abschluss des Geschäftsjahres 2009 stellt sich wie folgt dar:

	Häuser	Wohnungen	Wohnfläche m ²	Gewerbe	Nutzfläche m ²	Garagen
Altbauten	668	2.657	183.963,03	23	2.046,51	87
Neubauten	255	1.618	114.856,33	14	3.440,08	721
Gesamtbestand	923	4.275	298.819,36	37	5.486,59	808

Fluktuation

Die Zahl der Kündigungen lag mit 338 (davon 335 Wohnungen sowie 3 Gewerbeeinheiten) erstmals seit zwei Jahren wieder über dem Wert des jeweiligen Vorjahres (2008: 294).

Die Fluktuationsquote betrug 7,84 % (2008: 6,81 %).

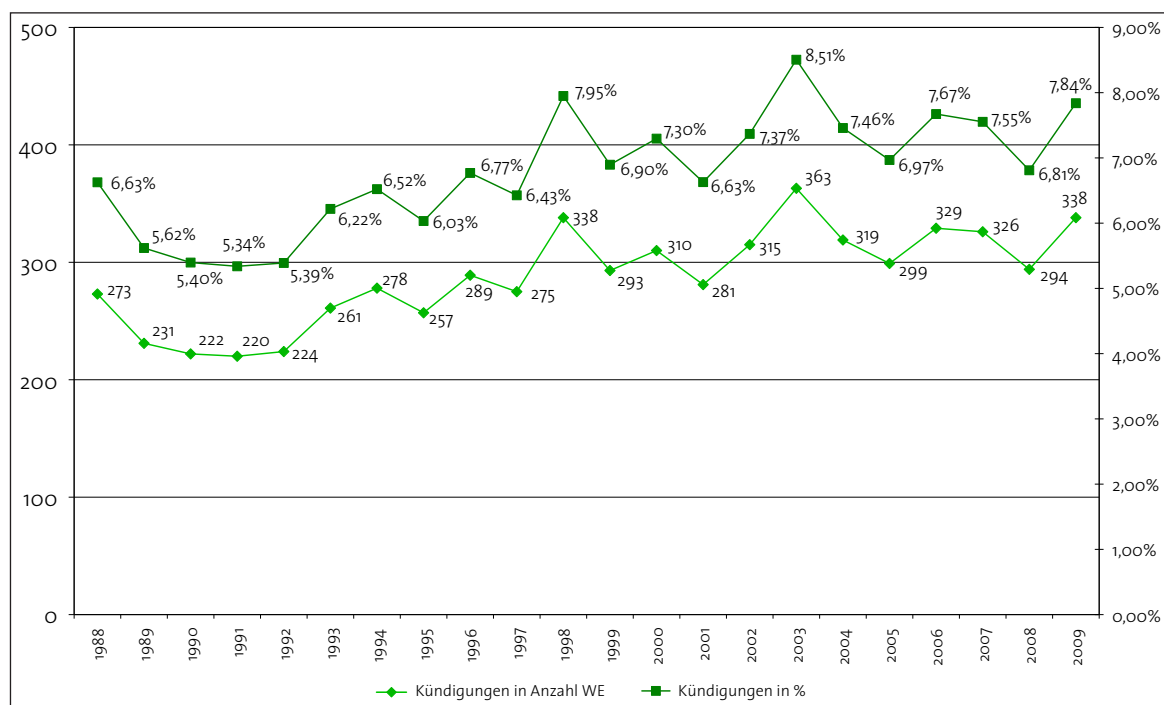
Von den gekündigten Wohnungen waren 29 öffentlich gefördert (2008: 47).

In 76 Fällen führten Umzüge innerhalb des Bestandes der Genossenschaft zu einer Kündigung (2008: 71). In 204 Fällen (2008: 179) erfolgte die Vermietung der freigewordenen Wohnungen an Neumitglieder.

Die von den Mietern angegebenen Kündigungsgründe stellen sich im Einzelnen wie folgt dar:

• Wunsch nach größerer Wohnung	73
• Sterbefall	39
• Wunsch nach kleinerer Wohnung	30
• Umzug in ein Altenheim	28
• Erwerb von Wohneigentum	23
• Lage der Wohnung	17
• Bessere Ausstattung der Wohnung	7
• Miete zu hoch	7
• Gewerbe	3
• Zwangsräumung	3
• Umbau durch die Genossenschaft	1
• Sonstige Gründe (z. B. Berufswechsel)	107

Entwicklung der jährlichen Kündigungen seit 1988



Wohnraumnachfrage

Seitens unserer Mitglieder besteht weiterhin die Tendenz, größere, freifinanzierte Wohnungen nachzufragen. Die Vermietung von Klein- und Kleinstwohnungen, von öffentlich geförderten Wohnungen sowie von Objekten ohne Balkon erfolgt zum großen Teil an Neumitglieder.

Leerstand

Auch im Jahr 2009 war die Zahl der Leerstände der Wohnungsgenossenschaft Duisburg-Süd eG erfreulich gering.

Vermietungsbedingt standen am 31.12. des Berichtsjahres lediglich 3 Wohnungen leer. Der modernisierungsbedingte Leerstand lag bei 29 Wohnungen. Die Leerstandsquote betrug 0,75 %.

Im gesamten Jahr 2009 waren 31 Wohnungen von vermietungsbedingtem Leerstand betroffen; im Durchschnitt betrug dieser 1,5 Monate je betroffener Wohnung. Die sich dadurch ergebenden Erlösausfälle lagen bei 17,1 T€.

Umsatzerlöse

Die Summe der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung betrug im Berichtsjahr 23.249,3 T€ und lag damit um 1.555,0 T€ höher als im Jahr 2008.

Dabei beliefen sich die Sollmieten für Wohnungen, Gewerbevermietung, Garagen und Stellplätze auf 16.694,6 T€. Im Vergleich zum Vorjahr stieg dieser Wert um 549,4 T€.

Die Sollmietensteigerungen resultierten im Wesentlichen mit 94,4 T€ aus Maßnahmen zur Modernisierung und zur Wert-

verbesserung von Wohnungen, mit 20,1 T€ aus der Neubauerstvermietung, mit 16,7 T€ aus Neueinstufungen gemäß der II. Berechnungsverordnung sowie mit 8,6 T€ aus der Anpassung an den Duisburger Mietspiegel im Rahmen von Neuvermietungen. Die ganzjährigen Auswirkungen von im Vorjahr durchgeführten Mietanpassungen erhöhten die Sollmieten um 420,1 T€.

Reduzierungen der Sollmieten waren durch Wohnungszusammenlegungen und den Abgang von Gewerbeeinheiten sowie Garagen in Höhe von 12,1 T€ zu verzeichnen.

Die Erlösschmälerungen einschließlich der angefallenen Umlagen für Betriebs- und Heizkosten beliefen sich auf 339,3 T€ (2008: 304,5 T€), davon waren 25,7 T€ Kosten für Miet- und Räumungsklagen sowie 11,4 T€ Abschreibungen auf uneinbringliche Mietforderungen.

Aufwendungen für Hausbewirtschaftung

Im abgelaufenen Jahr entstanden für die Genossenschaft Betriebs- und Heizkosten in Höhe von 6.411,8 T€. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutete dies eine Erhöhung um 414,6 T€ (bzw. 6,9 %).

Die Erhöhung resultierte im Wesentlichen aus gestiegenen Heizkosten (+ 325,2 T€), Kosten

der Be- und Entwässerung (+ 52,7 T€), Kosten der Gebäudeversicherung (+ 14,2 T€) und Stromkosten (+ 13,9 T€).

Ohne Berücksichtigung von Regiebetriebsleistungen ergaben sich Instandhaltungskosten in Höhe von 6.163,7 T€. Diese lagen um 648,9 T€ (bzw. 11,8 %) über dem Vorjahreswert.

Modernisierungskosten

Im Jahr 2009 entstanden wertverbessernde, aktivierungsfähige Modernisierungskosten in Höhe von 4.485,3 T€ (2008: 4.664,1 T€). Dabei standen Maßnahmen zur Wärmedämmung, der Umbau bzw. Ausbau von Einfamilienhäusern und Wohnungen, der Einbau von Balkontüren und Heizungsanlagen im Vordergrund der Modernisierungsaktivitäten.

Bautätigkeit

Fertiggestellte Objekte

Lage	Häuser	Wohnungen	Garagen	Stellplätze	Herstellungskosten T€	Fremdkapital T€	Eigenkapital T€
1) Hitzestraße 3	1	4		4	681,0	200,0	481,0
2) Garagenhof Grazer-/ Kärntener-/ Burgenlandstraße			15		192,7		192,7

Zu 1): Bereits im März 2009 wurden die vier Wohnungen des Neubaus Hitzestraße 3 in Duisburg-Wanheimerort bezogen. In elf Monaten Bauzeit entstand ein Mehrfamilienhaus mit zwei barrierearmen und seniorenge- rechten Erdgeschosswohnungen (als 2-Raum-Wohnung) und zwei Maisonette-Wohnungen (mit

jeweils drei Zimmern) im Obergeschoss. Insgesamt stehen jetzt rund 320 m² Wohnfläche zu einem Mietpreis von 6,55 €/m² zur Verfügung.

Zu 2): Die bestehenden 15 Garagen im Bereich Grazer-/Kärntener-/Burgenlandstraße in Duisburg-Buchholz waren aufgrund

ihrer Baualtersklasse und des Allgemeinzustandes nicht mehr sanierungsfähig und wurden im Jahresverlauf abgerissen. Mit dem Neubau von 15 Fertiggara- gen wurden gleichzeitig die Außenanlagen dieses Bereiches und die gesamte Zuwegung erneuert. Die Fertigstellung erfolgte im November 2009.

Im Bau befindliche Maßnahmen

Lage	Häuser	Wohnungen	Garagen	Stellplätze	Herstellungskosten T€	Fremdkapital T€	Eigenkapital T€
1) Schreiber- straße 13 (Mehr- familienhaus)	1	5			1.139,7	350,0	789,7
2) Schreiber- straße 13 (Parkdeck)				122	1.655,6	400,0	1.255,6
3) Eichenhof (Tiefgarage und Einzelgaragen)			15	36	867,2	300,0	567,2

Zu 1) und 2): Nachdem im Innenhofbereich der Falk-/Schreiber- und HansasträÙe umfassende Arbeiten zur Fassadensanierung und Wärmedämmung, Balkon-erneuerungen und -neuanbauten sowie eine Neugestaltung der Außenanlagen abgeschlossen waren, erfolgte im 2. Quartal 2009 der Baubeginn zur Errichtung eines Parkdecks und eines Mehrfamilienhauses im Bereich der Schreiberstraße 13 in Duisburg-Duisern.

Mit der Errichtung von 122 Stellplätzen soll für die Mieter der Genossenschaft in diesem durch die unmittelbare Nähe zum Innenhafen geprägten Bereich eine signifikante Entlastung der angespannten Parkraumsituation erfolgen.

Das neu entstehende Mehrfamilienhaus wird bei einer Gesamtwohnfläche von ca. 450 m² über fünf attraktive, moderne Wohnungen verfügen, davon vier großzügige 4-Raum-Wohnungen (mit einer Wohnfläche von 91 bzw. 98 m²) und eine im Dachgeschoss gelegene 3-Raum-Wohnung (mit ca. 67 m² Wohnfläche). Das Haus wird mit einer Aufzugsanlage ausgestattet sein.

Die endgültige Fertigstellung dieser Maßnahme erfolgt zum Jahresende 2010.

Zu 3.): Im Duisburger Dellviertel befindet sich der Eichenhof, der durch den sechsstreifigen Ausbau der Autobahn A 59 einen deutlichen Flächenverlust hinnehmen musste. Insbesondere die Stell-

platzsituation hat sich durch den Parkflächenverlust verschärft und erschwert in Zukunft möglicherweise auch die Vermietung der Wohnungen.

Zur Kompensation der entfallenen Parkplätze errichtet die Genossenschaft im rückwärtigen Bereich der Häuser Eichenhof 2-6 eine Tiefgarage und eine Anlage mit 15 Fertiggaragen. Zu diesem Zweck wurde der bisherige Garagenhof entfernt. Im Dezember 2009 erfolgte der Baubeginn für die Tiefgarage mit 36 Stellplätzen. Nach der Fertigstellung wird auf dem Dach der Tiefgarage wiederum ein Garagenhof erstellt.

Die Neuvermietung wird im 3. Quartal 2010 erfolgen.

Planungen

Lage	Häuser	Wohnungen	Garagen	Stellplätze	Herstellungskosten T€	Fremdkapital T€	Eigenkapital T€
Von-Spee-StraÙe 3 (Mehrfamilienhaus)	1	5		5	760,2	250,0	510,2

Im Verlauf des Jahres 2009 wurde das Doppelhaus Von-Spee-Str. 1 und 3 in Duisburg-Wanheimerort abgerissen.

Aufgrund des Baualters, des Gesamtzustandes und aufgrund der geringen zur Verfügung stehenden Wohnflächen war eine sinnvolle Sanierung dieses Objektes nicht mehr möglich.

An dieser Stelle wird voraussichtlich im 3. Quartal 2010 der Baubeginn zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses erfolgen. Mit einer geplanten Wohnfläche von ca. 370 m² werden 5 attraktive, teilweise barrierearm ausgestaltete 2- und 3-Raum-Wohnungen entstehen.

Vorplanungen

Windthorststraße 1/ Pollmannstraße 20

Bei diesen in Duisburg-Wanheimerort gelegenen Projekten handelt es sich um eine vergleichbare Ausgangslage: In beiden Fällen entsprach die bisherige Bebauung nicht mehr den Anforderungen, die eine wirtschaftlich sinnvolle Sanierung ermöglichen würden.

Insbesondere die Baualtersklassen, der allgemeine Zustand und die nicht mehr zeitgemäÙe Flächenaufteilung führten zu der Planung von Neubauten in diesen Bereichen.

Die Genossenschaft beabsichtigt, zwei moderne, zum Teil barrierearm konzipierte Mehrfamilienhäuser zu errichten.

Die Altobjekte wurden im Verlauf des Jahres 2009 abgerissen. Es handelte sich um ein Mehrfamilienhaus (Düsseldorfer Straße 602) und zwei Einfamilienhäuser (Düsseldorfer Straße 604 und Pollmannstraße 20). Die Neubebauung der Düsseldorfer Straße 602 und 604 wird zukünftig unter der Bezeichnung „Windthorststraße 1“ geführt.



Duisburg-Neudorf
Händelstraße 6–20, Oststraße 191–199

Altbau, Baujahr 1908–1927, z. T. Wiederaufbau

Fassadensanierung mit einem Wärmedämmverbundsystem
und Montage von Aluminiumfertigbalkonen



Unbebaute Grundstücke

Nutzung	m ²	€
Bebaubare Fläche	1.702,00	94.039,64
Ackerland	13.193,00	114.168,29
Straßen- und Gartenlandparzellen	10.146,00	0,00
	25.041,00	208.207,93

Der Baubeginn für die Objekte Schreiberstraße und Eichenhof führte zu einer Umbuchung von der Bilanzposition „Grundstücke

ohne Bauten“ zur Bilanzposition „Anlagen im Bau“.

Als Zugang zur bebaubaren Fläche wurden die Grundstücke

der abgerissenen Objekte Von-Spee-Straße 1 und 3, Düsseldorfer Straße 602 und 604 sowie Pollmannstraße 20 ausgewiesen.

Modernisierung – Instandhaltung

Die Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen zur Verbesserung des baulichen Zustandes der Genossenschaftswohnungen werden auch in den nächsten Jahren Vorrang haben. Gleichzeitig ist unser Wohnungsbestand vergleichsweise mit anderen Wohnungsunternehmen alt und weist dementsprechend einen sehr hohen Instandhaltungs- und Modernisierungsbedarf auf. 72,4 % unserer Wohnhäuser wurden vor 1948 errichtet. Bezogen auf die Anzahl der Wohnungen beträgt dieser Prozentwert 62,15 %. Gerade aus diesem Grunde ist eine angemessene Neubautätigkeit für den langfristigen Fortbestand der Genossenschaft unbedingt erforderlich.

Einen Schwerpunkt unserer zukünftigen Arbeit nimmt die Wärmedämmung an den bestehenden Gebäuden ein, d. h. es erfolgt eine energetische Modernisierung. Zugleich werden Heizungskessel kontinuierlich erneuert. Mit einem Kostenaufwand von 200 T€ wurden Heizungskessel der Baujahre bis einschließlich 1985 ausgetauscht.

Im vergangenen Jahr konnten Maßnahmen für 132 Wohnungen in verschiedenen Wohnanlagen abgeschlossen werden.

Im Jahr 2010 werden wir 26 Häuser mit 144 Wohnungen in Angriff nehmen und damit die Energiebilanz dieser Häuser deutlich verbessern können. Für die kommenden Jahre ist es unser Ziel, diese Maßnahmen zu intensivieren. Leider aber ist nicht alles, was technisch möglich und politisch gewollt ist, für Wohnungsunternehmen auch wirtschaftlich umsetzbar. Mit der zum 1. Oktober 2009 in Kraft getretenen Energieeinsparverordnung (EnEV 2009) soll ein um 30 % sparsamerer Energiebedarf erzielt werden.

Viele Wohnbauten müssen grunderneuert und renoviert werden, haustechnische Anlagen sind der technischen Weiterentwicklung anzupassen. Um die Energieverluste der Gebäudehülle zu verringern, werden Außenwände, Kellerdecken und Speicherböden gedämmt. Durch den Abriss der bestehenden Balkone werden die Wärmebrücken in Form durchlaufender Decken-

platten entfernt. Die neuen Balkone werden als vorgesetzte Aluminiumkonstruktionen ausgeführt.

Wohnumfeldverbesserungen

Durch die Fassadensanierung trägt die Genossenschaft zur Entwicklung und Wohnumfeldverbesserung unserer Stadt bei. Auch in 2009 haben wir die Fassadenerneuerung fortgesetzt, wobei wir uns wie bisher der Unterstützung des Farbstudios der Firma CAPAROL bedienen.

Auch die gärtnerische Umgestaltung der Innenhöfe stellt eine erhebliche Wohnumfeldverbesserung dar. So konnten im vergangenen Jahr für 26 Häuser mit 125 Wohnungen vier Innenhofbereiche in den Ortsteilen Neudorf und Wanheimerort fertiggestellt werden.

Durchgeführte Einzelmodernisierung

Die Anzahl der jährlich zu modernisierenden Wohnungen ist abhängig von der Anzahl der frei werdenden Wohnungen. Eine

Schaffung von Parkraum



Herstellungskosten:
1.655 T€
122 Kfz-Stellplätze



Neubau eines zweigeschossigen Parkdecks in
Duisburg-Duisern; Falk-/Hansa-/Schreiberstraße



Herstellungskosten:
867 T€
36 Kfz-Stellplätze
15 Fertigaragen oberirdisch



Neubau einer Tiefgarage in
Duisburg-Dellviertel; Eichenhof 2-6, Düsseldorfer Straße 291-293

Objektsanierung – hausweise – wäre kostengünstiger durchzuführen, ist aber zum heutigen Zeitpunkt auch aufgrund fehlender Bereitschaft der Mieter nicht mehr möglich. Die Kosten der 152 Einzelmaßnahmen beliefen sich auf 5.272 T€; hierin sind die Kosten der begleitenden Instandsetzung enthalten.

Je nach Bedarf fielen in den Wohnungen folgende Arbeiten an:

- Bad- und Küchenmodernisierung

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

Gegebenenfalls auch

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

So wurden in den letzten 23 Jahren über 2.100 Wohnungen im Zuge eines Mieterwechsels modernisiert und zeitgemäßen Wohnansprüchen angepasst. Diese Arbeiten werden uneingeschränkt fortgesetzt und somit auch in Zukunft durch eine zielgerichtete Bestandspflege die nachhaltige Vermietbarkeit des Wohnungsbestandes sichergestellt.

Instandhaltung

Die Instandhaltungsleistungen des Jahres 2009 betrugen 7.104.269,25 € (Vorjahr 6.444.535,45 €) und setzten sich wie folgt zusammen:

	€
a) Planmäßige Instandhaltung	
Kleinreparaturen	1.318.624,77
periodische Instandhaltung	1.037.536,86
b) Leistungen des Regiebetriebes	287.982,57
c) Verrechnete Verwaltungsleistungen	652.558,20
d) Begleitende Instandsetzung im Zusammenhang mit Modernisierungsmaßnahmen	3.807.566,85
Gesamtaufwendungen	7.104.269,25

Wie in den Jahren zuvor sind auch in 2009 die Instandhaltungs- und Modernisierungsarbeiten durch Einheitspreise, Festpreise und vereinbarte Stundenlöhne vergeben worden, deren Höhe durch Jahres- oder Einzelausschreibung festgelegt ist. Bei den Stundenlohnarbeiten mussten die Tarifierhöhungen

berücksichtigt werden. Insgesamt gesehen wurden notwendige Reparaturen in Wohnungen und an den Häusern schnell und gründlich beseitigt. 7.836 Kleinstreparaturaufträge wurden an die Handwerker vergeben, gegenüber 7.089 in 2008.

129 Versicherungsschäden mussten im Jahr 2009 bearbeitet werden: 127 Leitungswasserschäden – davon 87 innerhalb von Wohnungen – und 2 Brandschäden.

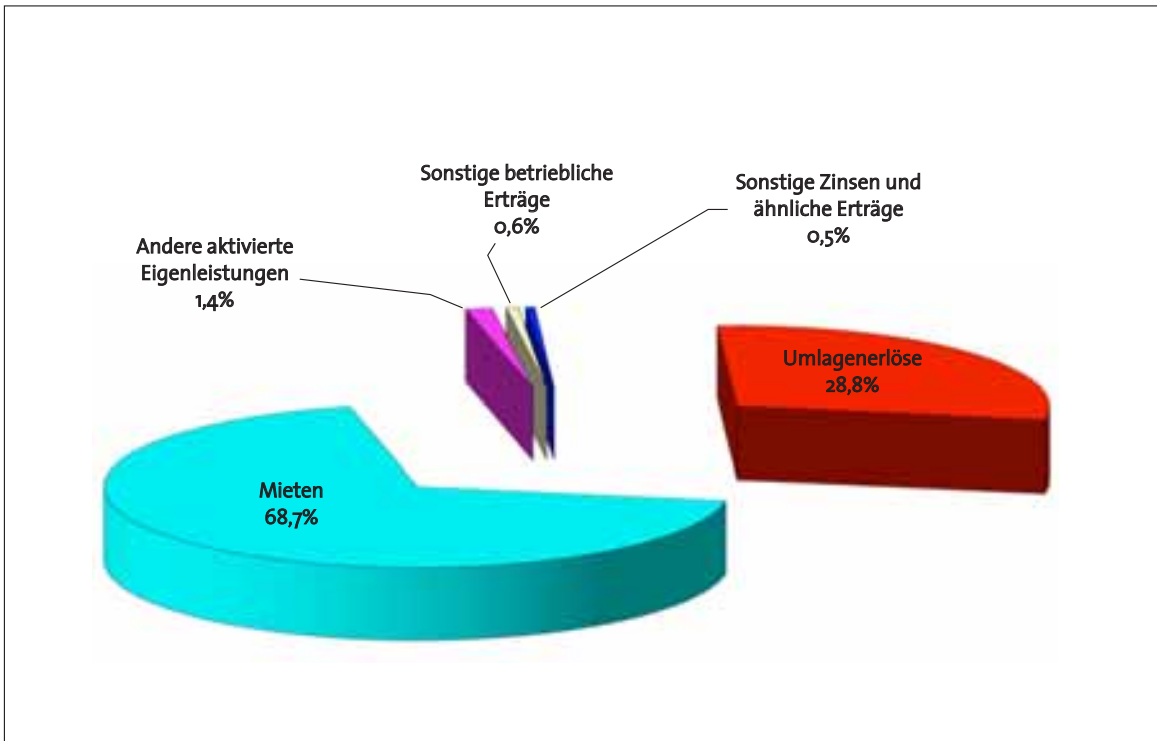
47 Treppenhäuser in Mehrfamilienhäusern wurden mit einem Kostenaufwand von 228 T€ renoviert.

Gesamtausgaben für Instandhaltung

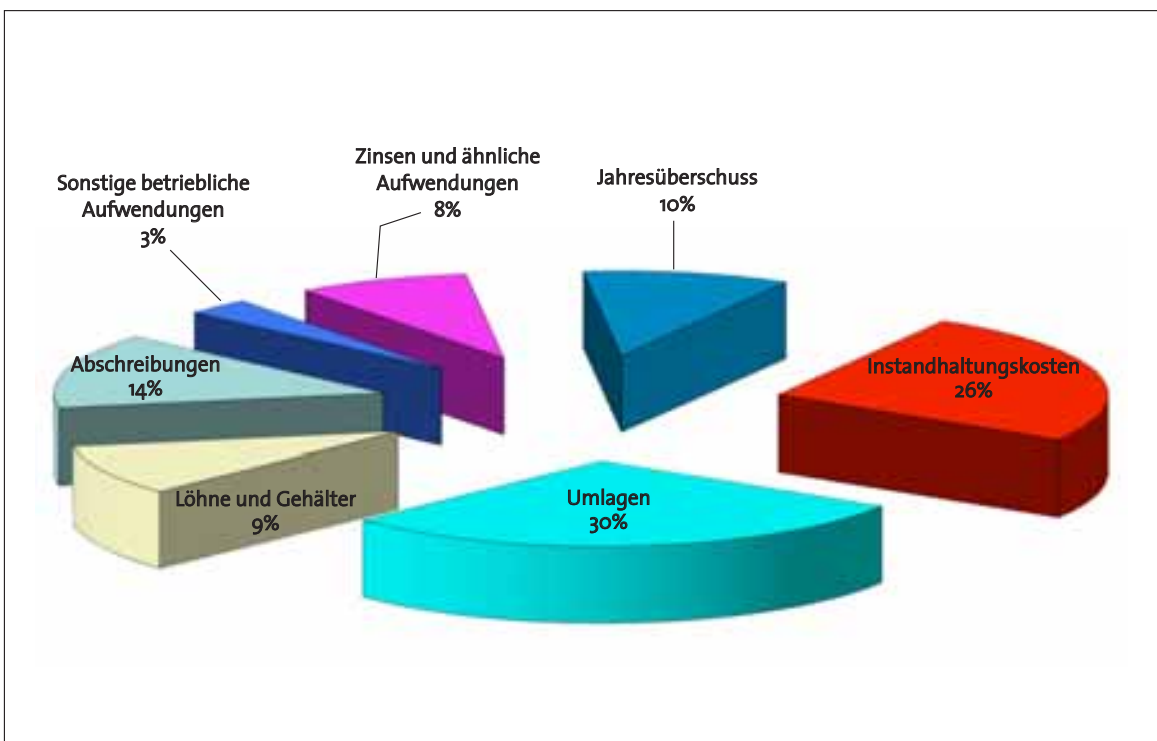
In der nachstehenden Tabelle sind die durchschnittlichen Instandhaltungskosten je m² Wohn- und Nutzfläche bezogen auf die jeweiligen Wohngruppen, im Vergleich zum Vorjahr, dargestellt.

	T€ gesamt 2008	€ je m ² 2008	T€ gesamt 2009	€ je m ² 2009
Altbauwohnungen bis 20.06.1948	4.468	24,02	4.892	26,30
Neubauwohnungen nach dem 20.06.1948	1.976	16,75	2.212	18,70

Umsatzerlöse



Aufwendungen



Wirtschaftsbericht

Wirtschaftliche Lage

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

Ertragslage	2008 T€	2009 T€	Veränderung T€
Umsatzerlöse einschl. Bestandsveränderungen	22.636,0	23.637,4	1.001,4
Andere aktivierte Eigenleistungen	262,6	334,9	72,3
Gesamtleistung	22.898,6	23.972,3	1.073,7
Andere betriebliche Erträge	229,4	144,9	-84,5
Betriebsleistung	23.128,0	24.117,2	989,2
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	11.534,4	12.602,9	1.068,5
Personalaufwand	2.137,4	2.271,8	134,4
Abschreibungen	3.281,6	3.468,2	186,6
Andere betriebliche Aufwendungen	637,2	611,4	-25,8
Zinsaufwand	2.089,8	2.047,6	-42,2
Steuern	601,8	601,2	-0,6
Aufwendungen für die Betriebsleistung	20.282,2	21.603,1	1.320,9
Betriebsergebnis	2.845,8	2.514,1	-331,7
Finanzergebnis	196,5	109,7	-86,8
Neutrales Ergebnis	-4,6	-154,5	-149,9
Gesamtergebnis / Jahresüberschuss	3.037,7	2.469,3	-568,4

Die Betriebsleistung konnte im Geschäftsjahr um 989 T€ gesteigert werden. Sie resultiert im Wesentlichen aus der ganzjährigen Auswirkung der Mieterhöhung des Jahres 2008 in Höhe von 420 T€ und anderen Mietanpassungen von 129 T€ sowie aus gestiegenen Betriebskostenumlagenerlösen von 599 T€. Dem gegenüber standen die gestiegenen Erlöschmälerungen von 45 T€. Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung haben sich bei den Betriebskosten um 398 T€ erhöht und bei den Instandhaltungskosten um 661 T€.

Das gegenüber dem Vorjahr deutlich verminderte Finanzergebnis von 87 T€ ist den Auswirkungen der weltweiten Finanzkrise geschuldet und auf die gesunkenen Zinserträge zurückzuführen.

Das neutrale Ergebnis beinhaltet Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen und der Ausbuchung von Verbindlichkeiten sowie Erträge aus früheren Jahren mit insgesamt 5 T€. Bei den Aufwendungen sind insbesondere der Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Sachanlagevermögens, außer-

planmäßige Abschreibungen auf Wohngebäude sowie die damit im Zusammenhang stehenden Abbruchkosten von 121 T€ zu erwähnen.

Von dem im Berichtsjahr erzielten Jahresüberschuss wurden in die gesetzliche Rücklage 250 T€ und in die Bauerneuerungsrücklage 2.008 T€ eingestellt. Der verbleibende Gewinn in Höhe von 211 T€ dient zur Ausschüttung einer Dividende von 4 %, bezogen auf die am 01.01.2009 eingezahlten Geschäftsguthaben.

Vermögenslage

Hinsichtlich der Vermögensstruktur enthält die Bilanz zum 31.12.2009 langfristig gebundenes Sachanlagevermögen von 98.737 T€, insbesondere Grundstücke mit Wohnbauten. Auf das Umlaufvermögen entfallen 66 T€.

Die Kapitalstruktur weist langfristiges Fremdkapital, vor allem Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern, sowie Rückstellungen in Höhe von 53.340 T€ (49,6 %) aus.

Darlehensvalutierungen von 3.100 T€ standen außerplanmäßige Rückzahlungen und Tilgungen von 4.097 T€ gegenüber. Das langfristige Eigenkapital beträgt 45.491 T€ und entspricht einer Eigenkapitalquote von 42,4 %.

Vermögensstruktur	2008		2009		Veränderung T€
	T€	in %	T€	in %	
Anlagevermögen	95.603,2	89,5	98.737,1	91,9	3.133,9
Langfristiges Umlaufvermögen	73,9	0,1	66,2	0,1	-7,7
Kurzfristiges Umlaufvermögen	11.066,5	10,4	8.598,9	8,0	-2.467,6
Gesamtvermögen	106.743,6	100,0	107.402,2	100,0	658,6

Kapitalstruktur	2008		2009		Veränderung T€
	T€	in %	T€	in %	
Eigenkapital	43.242,1	40,5	45.490,6	42,4	2.248,5
Langfristige Rückstellungen	2.526,1	2,4	2.551,5	2,4	25,4
Langfristige Verbindlichkeiten	51.610,3	48,3	50.789,1	47,2	-821,2
Kurzfristige Verbindlichkeiten	9.365,1	8,8	8.571,0	8,0	-794,1
Gesamtkapital	106.743,6	100,0	107.402,2	100,0	658,6

Finanzlage

Die Aufgliederung der Bilanz zum 31.12.2009 nach Fristigkeiten zeigt im Vergleich zum Vorjahr folgende Deckungsverhältnisse:

Finanzlage	2008 T€	2009 T€	Veränderung T€
Langfristiger Bereich			
Vermögenswerte	95.677,1	98.803,3	3.126,2
Finanzierungsmittel	97.378,5	98.831,2	1.452,7
Überdeckung	1.701,4	27,9	-1.673,5
Kurzfristiger Bereich			
Finanzmittelbestand	4.345,9	1.299,2	-3.046,7
Übrige kurzfristig realisierbare Vermögenswerte	6.720,6	7.299,7	579,1
	11.066,5	8.598,9	-2.467,6
Kurzfristige Verpflichtungen	9.365,1	8.571,0	-794,1
Stichtagsliquidität	1.701,4	27,9	-1.673,5

Am 31.12.2009 sind die langfristig angelegten Vermögenswerte durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital gedeckt. Investitionen für in Durchführung und Bauvorbereitung befindliche

Baumaßnahmen werden aus dem Überschuss sowie durch bewilligte Fremdmittel finanziert.

Die Genossenschaft konnte die finanziellen Verpflichtungen des

Jahres 2009 jederzeit erfüllen. Unter Einbeziehung der Finanzplanung für das Jahr 2010 ist die Zahlungsbereitschaft nachhaltig gesichert.

Kapitalflussrechnung

Die Entwicklung des Finanzmittelbestandes ist in der nachfolgenden Kapitalflussrechnung dargestellt:

Kapitalflussrechnung	2008 T€	2009 T€
Jahresüberschuss	3.038	2.470
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	3.281	3.468
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	10	10
Zunahme/Abnahme der langfristigen Rückstellungen	-34	26
Cashflow	6.295	5.974
Zunahme/Abnahme der mittel- und kurzfristigen Rückstellungen	-3	9
Zunahme der unfertigen Leistungen sowie anderer Aktiva	-917	-580
Zunahme/Abnahme der erhaltenen Anzahlungen und anderer Passiva	780	-627
Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-2	0
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	6.153	4.776
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-5.293	-6.605
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	2	0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-5.291	-6.605
Valutierung von Darlehen	6.877	3.100
Planmäßige Tilgungen von Darlehen	-3.539	-4.046
Außerplanmäßige Tilgungen	-4.341	-51
Auszahlungen für Dividenden	-211	-211
Zunahme/Abnahme der langfristigen Geschäftsguthaben	-5	-10
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-1.219	-1.218
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	-357	-3.047
Finanzmittelbestand am 1. Januar	4.703	4.346
Finanzmittelbestand am 31. Dezember	4.346	1.299

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

Finanzielle Leistungsindikatoren

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

Leistungsindikatoren		2005	2006	2007	2008	2009
Bilanzsumme	T€	101.309,5	100.611,9	104.180,9	106.743,6	107.402,2
Anlagevermögen	T€	87.902,0	91.160,9	93.590,9	95.603,2	98.737,1
Langfristiges Eigenkapital	T€	36.874,6	38.550,7	40.420,9	43.242,1	45.490,6
Eigenkapitalquote	%	36,4	38,3	38,8	40,5	42,4
Jahresüberschuss	T€	1.756,7	1.894,6	2.058,8	3.037,7	2.469,3
Cashflow	T€	5.488,8	5.836,0	5.725,0	6.295,0	5.974,0
Eigenkapitalrentabilität vor Ertragssteuern	%	4,7	4,9	5,1	7,0	5,4
Eigenkapitalrentabilität nach Ertragssteuern	%	4,7	4,9	5,1	7,0	5,4
Stichtagsliquidität	T€	5.241,0	1.228,4	2.223,5	1.701,4	27,9
Investitionen in das Anlagevermögen	T€	6.881,4	7.152,0	6.093,0	5.293,0	6.605,0
Umsatzerlöse	T€	21.330,6	21.979,0	21.914,2	21.694,6	23.249,3
Sollmieten	T€	15.321,0	15.443,0	15.706,3	16.145,2	16.694,6
Durchschnittliche Sollmiete	€/m ² /mtl.	4,26	4,30	4,30	4,43	4,58
Durchschnittliche Erlösschmälerungen	€/m ² /mtl.	0,04	0,04	0,06	0,05	0,05
Fremdkapitalzinsen	T€	2.413,0	2.242,4	2.060,7	2.090,2	2.048,0
Fremdkapitalzinsen	€/m ² /mtl.	0,67	0,63	0,57	0,57	0,56
Wohnungsbestand	Anzahl	4.251	4.248	4.276	4.277	4.275
Gewerbebestand	Anzahl	40	40	40	40	37
Fluktuationsquote	%	7,0	7,7	7,6	6,8	7,8
Leerstandsquote	%	0,5	0,8	0,8	0,7	0,7
Mitglieder	Anzahl	6.972	6.952	6.989	6.971	6.939

Nachtragsbericht

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

Risikobericht

Risikomanagement

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

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

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

Unternehmensgefährdende Risiken sind zum Berichtszeitpunkt nicht erkennbar.

Risiken der künftigen Entwicklung

Als wesentliche Marktrisiken für die Wohnungswirtschaft sind

das Leerstands- und Mietrückstands- sowie das Zinsrisiko zu betrachten. Daneben können sich Risiken aus übermäßig hohen Fluktuationsquoten und Erlösschmälerungen ergeben.

Aktuell ist die Genossenschaft von bedeutenden negativen Auswirkungen dieser Risiken nicht betroffen.

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

Chancen der künftigen Entwicklung

Die lebenslange Wohnsicherheit wird die Position des genossenschaftlichen Wohnens weiter stärken. In Verbindung mit den Bestrebungen der Genossenschaft, ihren Mietern das Verbleiben in der eigenen Wohnung so lange wie möglich sicherzustellen, wird dies dazu beitragen,

eine übermäßige Abwanderung aus den Beständen abzuwenden.

Finanzinstrumente

Besondere Finanzinstrumente und Sicherungsgeschäfte werden nicht in Anspruch genommen.

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

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

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

Prognosebericht

Das wirtschaftliche Handeln der Genossenschaft ist dadurch geprägt, dass stets den Bedürfnissen der Mitglieder unter gleichzeitiger Beobachtung der Anforderungen des Marktes entsprochen wird. Dazu gehört insbesondere auch, zielgruppengerecht zu agieren, die Anforderungen und Wünsche der Mieter und Mitglieder nicht aus dem Fokus zu verlieren und bedarfsorientierte Angebote bereitzustellen.

In diesem Zusammenhang wichtige Kriterien stellen sich vermehrt im Bereich des seniorengerechten und barrierearmen Wohnens dar. Die Genossenschaft wird diesen Anforderungen folgen durch entsprechende Neu- und Umbaumaßnahmen sowie durch die Weiterführung des Seniorenberatungs- und -betreuungsangebotes.

Und nicht zuletzt zeigen sich die bereits in den vergangenen Jahren unermüdlichen Instandhaltungs- und Modernisierungsaktivitäten als sehr gute Investition in die langfristige Marktfähigkeit des Wohnungsbestandes.

Die Genossenschaft wird die bisherige positive Unternehmensentwicklung auch unter den sich verändernden Rahmenbedingungen des Wohnungsmarktes fortsetzen.

Duisburg, im März 2010

Der Vorstand

Meyer

Große

Trippelsdorf

Jahres- abschluss

für das

Geschäftsjahr 2009

1. Bilanz
2. Gewinn- und
Verlustrechnung

der
Wohnungsgenossenschaft
Duisburg-Süd eG
Eichenhof 9
47053 Duisburg

1. Bilanz zum 31.12.2009

Aktivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		245.073,00	13.506,00
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	96.117.229,11		94.098.244,94
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	45.289,40		46.402,40
Grundstücke ohne Bauten	208.207,93		651.398,52
Betriebs- und Geschäftsausstattung	186.407,00		233.683,00
Anlagen im Bau	1.925.478,55		462.403,36
Bauvorbereitungskosten	9.447,30	98.492.059,29	94.981,12
Finanzanlagen			
Beteiligungen		0,00	2.556,46
Anlagevermögen insgesamt		98.737.132,29	95.603.175,80
Umlaufvermögen			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	6.818.118,18		6.430.035,93
Andere Vorräte	0,00	6.818.118,18	13.529,81
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	99.343,01		66.116,29
Sonstige Vermögensgegenstände	411.028,98	510.371,99	235.340,48
Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		1.299.170,22	4.345.869,40
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	37.411,24		46.858,08
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	37.411,24	2.690,00
<u>Bilanzsumme</u>		<u>107.402.203,92</u>	<u>106.743.615,79</u>

Passivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	192.750,00		168.750,00
der verbleibenden Mitglieder	<u>5.249.037,58</u>	5.441.787,58	5.258.585,75
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	6.076.760,00		5.826.760,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 250.000,00 €			
Bauerneuerungsrücklage	27.823.568,53		25.815.485,46
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 2.008.083,07 €			
Andere Ergebnisrücklagen	<u>6.341.308,50</u>	40.241.637,03	6.341.308,50
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	2.469.266,51		3.037.655,81
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	<u>-2.258.083,07</u>	<u>211.183,44</u>	<u>-2.826.155,14</u>
Eigenkapital insgesamt		45.894.608,05	43.622.390,38
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	2.551.487,00		2.526.072,00
Sonstige Rückstellungen	<u>83.356,00</u>	2.634.843,00	74.297,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	29.222.530,15		31.893.455,25
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	21.427.737,17		19.894.111,72
Erhaltene Anzahlungen	7.680.278,85		7.472.938,05
Verbindlichkeiten aus Vermietung	53.874,88		65.430,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	383.465,52		1.084.600,73
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00		391,99
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>104.866,30</u>	58.872.752,87	109.567,93
davon aus Steuern: 28.480,34 €			(39.714,56)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 1.247,67 €			(1.207,80)
Rechnungsabgrenzungsposten		<u>0,00</u>	<u>360,74</u>
<u>Bilanzsumme</u>		<u>107.402.203,92</u>	<u>106.743.615,79</u>

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2009

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung		23.249.318,71	21.694.639,38
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen (Vorjahr Erhöhung)		388.082,25	941.311,38
Andere aktivierte Eigenleistungen		334.891,72	262.644,33
Sonstige betriebliche Erträge		149.937,53	252.548,32
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		<u>12.602.889,30</u>	<u>11.534.417,59</u>
Rohergebnis		11.519.340,91	11.616.725,82
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.646.271,89		1.594.152,65
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	<u>625.576,07</u>	2.271.847,96	543.285,56 (246.470,80)
davon für Altersversorgung: 321.599,78 €			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.468.155,35	3.281.576,15
Sonstige betriebliche Aufwendungen		770.915,18	664.965,59
Erträge aus Beteiligungen	0,00		270,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<u>110.100,77</u>	110.100,77	196.670,07
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>2.048.012,51</u>	<u>2.090.187,42</u>
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		3.070.510,68	3.639.498,52
Sonstige Steuern		<u>601.244,17</u>	<u>601.842,71</u>
Jahresüberschuss		2.469.266,51	3.037.655,81
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		<u>2.258.083,07</u>	<u>2.826.155,14</u>
Bilanzgewinn		<u><u>211.183,44</u></u>	<u><u>211.500,67</u></u>

3. Anhang des Jahres- abschlusses

der
Wohnungsgenossenschaft
Duisburg-Süd eG
Eichenhof 9
47053 Duisburg

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss für 2009 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt. Bei der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Die Bilanz zum 31.12.2009 und die Gewinn- und Verlustrechnung für 2009 wurden nach Maßgabe der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen vom 06.03.1987 nach den Anwendungsformblättern für Genossenschaften gegliedert.

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

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Anlagevermögen

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

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

Für Neubau und Modernisierungsmaßnahmen sind Kosten für eigene Architekten- und Verwaltungsleistungen zu Vollkosten angesetzt. Kosten für Modernisierungen wurden im Sinne des § 255 Abs. 2, Satz 1 HGB als Kosten für Erweiterung und wesentliche Verbesserungen aktiviert.

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

Abschreibungen

Grundstücke mit Wohn- und Geschäftsbauten 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.

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

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

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

Für geringwertige Wirtschaftsgüter, die im Geschäftsjahr 2009 angeschafft wurden, wurde ein Sammelposten gebildet, der über 5 Jahre abgeschrieben wird.

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.

Für latente Steuern wurde das Wahlrecht gemäß § 274 Abs. 2 HGB nicht ausgeübt.

Pensionsrückstellungen

Pensionsrückstellungen sind auf der Grundlage eines versicherungsmathematischen Gutachtens gebildet worden. Die Wertermittlung erfolgte nach dem Teilwertverfahren gemäß § 6a EStG unter Anwendung der (Heubeck-) Richttafeln 2005 G mit einem Rechnungszinsfuß von 6 %.

Sonstige Rückstellungen

Sie wurden entsprechend § 249 Abs. 1 HGB gebildet für Jahresabschluss- und Prüfungskosten, Berufsgenossenschaftsbeiträge, Urlaubsansprüche sowie für Jubiläumsansprüche.

Verbindlichkeiten

Sie sind ausnahmslos zum Rückzahlungsbetrag 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	152.517,54	283.959,52	-85.633,09
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	167.706.448,11	4.682.450,78	-142.969,79
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	187.320,74		
Grundstücke ohne Bauten	722.964,55	10.499,80	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	692.959,64	18.191,81	-42.437,27
Anlagen im Bau	462.403,36	1.600.119,09	
Bauvorbereitungskosten	94.981,12	9.447,30	
	169.867.077,52	6.320.708,78	-185.407,06
Finanzanlagen			
Beteiligungen	2.556,46		-2.556,46
Anlagevermögen insgesamt	170.022.151,52	6.604.668,30	-273.596,61

Umbuchungen €	Abschreibungen (kumulierte) €	Buchwert am 31.12.2009 €	Abschreibungen Geschäftsjahr €	Buchwert am 31.12.2008 €
	105.770,97	245.073,00	52.392,52	13.506,00
+685.715,41	76.814.415,40	96.117.229,11	3.349.182,02	94.098.244,94
	142.031,34	45.289,40	1.113,00	46.402,40
-453.690,39	71.566,03	208.207,93		651.398,52
	482.307,18	186.407,00	65.467,81	233.683,00
-137.043,90		1.925.478,55		462.403,36
-94.981,12		9.447,30		94.981,12
0,00	77.510.319,95	98.492.059,29	3.415.762,83	95.587.113,34
		0,00		2.556,46
0,00	77.616.090,92	98.737.132,29	3.468.155,35	95.603.175,80

2. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 6.818.118,18 € (Vorjahr 6.430.035,93 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.
3. In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.
4. In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen enthalten:

	€
Jahresabschluss- und Prüfungskosten	47.000,00
Berufsgenossenschaftsbeiträge	12.000,00
Urlaubsansprüche	8.223,00
Jubiläumsansprüche	16.133,00

5. Für Verpflichtungen aus vor dem 01.01.1987 zugesagten Pensionen und Betriebsrenten wurden Rückstellungen in vollem Umfang gebildet.
6. In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.
7. Von den Forderungen haben eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr:

Forderungen	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Forderungen aus Vermietung	14.888,93	9.783,03
Sonstige Vermögensgegenstände	13.900,00	17.300,00
Gesamtbetrag	28.788,93	27.083,03

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

Verbindlichkeiten	Insgesamt	Davon				Art der Sicherung
	€	unter 1 Jahr €	Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	gesichert €	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	29.222.530,15 (31.893.455,25)	2.708.290,03 (5.278.621,47)	13.291.851,77 (11.303.498,84)	13.222.388,35 (15.311.334,94)	29.222.530,15 (31.893.455,25)	GPR*
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	21.427.737,17 (19.894.111,72)	1.867.014,48 (1.328.640,09)	12.710.205,66 (5.124.404,44)	6.850.517,03 (13.441.067,19)	21.427.737,17 (19.894.111,72)	GPR*
Erhaltene Anzahlungen	7.680.278,85 (7.472.938,05)	7.680.278,85 (7.472.938,05)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	53.874,88 (65.430,00)	18.174,45 (29.769,41)		35.700,43 (35.660,59)		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	383.465,52 (1.084.600,73)	346.802,61 (1.030.238,48)	36.662,91 (54.362,25)			
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00 (391,99)	0,00 (391,99)				
Sonstige Verbindlichkeiten	104.866,30 (109.567,93)	50.278,07 (55.654,76)	1.781,47 (1.913,67)	52.806,76 (51.999,50)		
Gesamtbetrag	58.872.752,87 (60.520.495,67)	12.670.838,49 (15.196.254,25)	26.040.501,81 (16.484.179,20)	20.161.412,57 (28.840.062,22)	50.650.267,32 (51.787.566,97)	

*GPR = Grundpfandrecht, Vorjahreswerte in Klammern

II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. Außerordentliche Aufwendungen und Erträge, die für die Ertragslage im Sinne von § 277 Abs. 4 HGB von Bedeutung sind, fielen nicht an.
2. In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind folgende wesentliche periodenfremde Aufwendungen enthalten:

Abbruchkosten für Gebäude des Anlagevermögens	107,4 T€
Außerplanmäßige Abschreibung auf Sachanlagen	10,5 T€

D. Sonstige Angaben

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

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

6. Mitgliederbewegung

		Anzahl
Stand:	01.01.2009	6.971
	Zugang	260
	Abgang	292
Stand:	31.12.2009	6.939

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 9.548,17 € vermindert.

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr um 12.000,00 € vermindert.
Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf 5.273.250,00 €.

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

8. Mitglieder des Vorstandes:

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

9. Mitglieder des Aufsichtsrates:

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

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

Duisburg, im Februar 2010

Der Vorstand

Große

Meyer

Trippelsdorf



gut wohnen

Wohnungs-
genossenschaft
Duisburg-Süd eG