



**Wohnungsgenossenschaft
Duisburg-Süd eG**

**Geschäfts-
bericht**
mit Jahresabschluss
und Anhang
2006

Kennzahlenübersicht

		2002	2003	2004	2005	2006
Bilanzsumme	T€	93.414,4	91.329,6	101.295,0	101.309,5	100.611,9
Anlagevermögen	T€	82.760,5	82.588,3	84.755,0	87.902,0	91.160,9
langfristiges Eigenkapital	T€	33.951,0	34.058,0	35.300,0	36.874,6	38.550,7
Eigenkapitalquote	%	36,3	37,3	34,9	36,4	38,3
Jahresüberschuss	T€	1.038,7	281,4	1.455,3	1.756,7	1.894,6
Cashflow	T€	4.046,0	3.725,0	4.965,0	5.488,8	5.836,0
Stichtagsliquidität	T€	3.342,4	1.971,5	9.670,5	6.296,3	1.228,4
Investitionen in das Anlagevermögen	T€	6.637,9	3.179,8	5.685,4	6.881,4	7.152,0
Umsatzerlöse	T€	19.333,0	20.699,0	20.994,0	21.330,6	21.979,0
Sollmieten	T€	14.223,0	14.886,0	15.170,0	15.321,0	15.443,0
Durchschnittliche Sollmiete	€/m ² /mtl.	4,00	4,18	4,24	4,26	4,30
Fremdkapitalzinsen	T€	2.433,0	2.343,0	2.195,0	2.413,0	2.242,4
Fremdkapitalzinsen	€/m ² /mtl.	0,68	0,66	0,61	0,67	0,63
Wohnungsbestand	Anzahl	4.236	4.229	4.238	4.251	4.248
Leerstandsquote (wesentlich modernisierungsbedingt)	%	1,0	0,8	0,5	0,5	0,8
Mitglieder	Anzahl	6.917	6.958	6.945	6.972	6.952

Bericht

über das

Geschäftsjahr

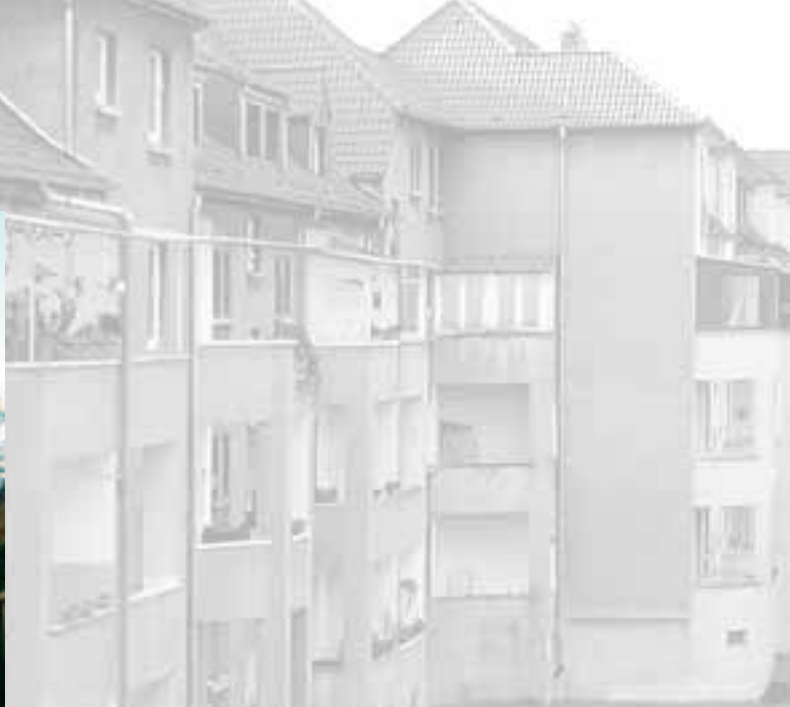
2006

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





Duisburg-Neudorf
Andersenstraße 1, Oststraße 201-221 und Gneisenastraße 219-225

Altbau, Baujahr 1914-1925

Fassadensanierung mit einem Wärmedämmverbundsystem und Erneuerung der Balkone mit anschließender Umgestaltung der Außenanlage

Inhaltsverzeichnis

Seite

Lagebericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2006

I. Wohnungswirtschaft im Jahr 2006	6
II. Wohnungsbewirtschaftung	8
III. Mitglieder	10
IV. Bautätigkeit	12
V. Modernisierung – Instandhaltung	13
VI. Tätigkeit der Organe	15
VII. Verwaltung	16
VIII. Wirtschaftsbericht	16

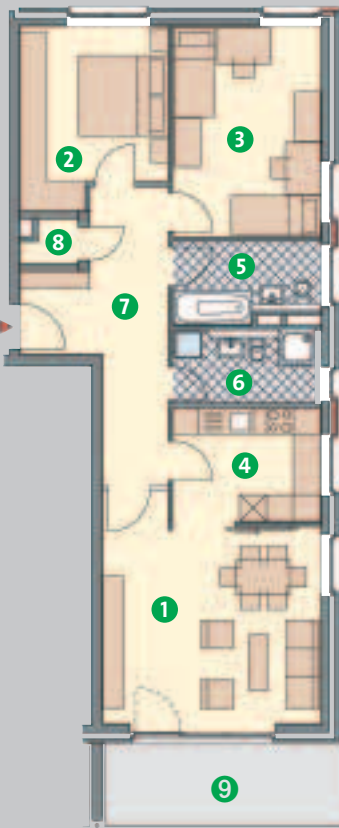
Bericht des Aufsichtsrates	22
---	-----------

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2006

1. Bilanz zum 31.12.2006	24
2. Gewinn- und Verlustrechnung	26
3. Anhang des Jahresabschlusses	27
A. Allgemeine Angaben	28
B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	28
C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung	30
D. Sonstige Angaben	32



Beispiel einer Drei-Raum-Wohnung
(mit großem Balkon)



- 1 Wohnzimmer 22,77 qm
- 2 Schlafzimmer 12,37 qm
- 3 Kinderzimmer 15,56 qm
- 4 Küche 8,15 qm
- 5 Bad 5,52 qm
- 6 Duschbad 5,22 qm
- 7 Flur 13,60 qm
- 8 Abstellraum 0,65 qm
- 9 Balkon 10,92 qm (x 1/2)

Wohnfläche
insgesamt 89,30 qm



Duisburg-Wanheim/Angerhausen
Neuenhofstraße 7 und 9

Neubau von 2 Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 28 Wohnungen
und 1 Tiefgarage

Bezugsfertigstellung: ab 15.08.2007

Architekten BDA Druschke und Grosser, Duisburg

Aufsichtsrat

Werner Hammacher
Vorsitzender

Dirk Görtz
stellv. Vorsitzender, ab 07.06.2006

Margret Bierod
Schriftführerin

Claudia Larsson
stellv. Schriftführerin

Rita Bach

Hans-Jürgen Faßbender

Hans-Dieter Habig

Karl Heinz Köpp, ab 07.06.2006

Michael Trucksess, ab 07.06.2006

ausgeschieden:

Heiner Bormann, bis 07.06.2006
stellv. Vorsitzender

Rolf Trippelsdorf, bis 31.01.2006
stellv. Vorsitzender

Vorstand

Klaus-Dieter Große, Vorstandssprecher – hauptamtlich –

Uwe Meyer – hauptamtlich –

Rolf Trippelsdorf – nebenamtlich –, ab 01.02.2006

Lagebericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2006

I. Wohnungswirtschaft im Jahre 2006

Allgemeine Bemerkungen

Die deutsche Wirtschaft befand sich im abgelaufenen Jahr wieder auf klarem Wachstumskurs und das inländische Preisklima war günstig.

Im Jahr 2006 wurde in Deutschland lebhafter investiert, die Arbeitslosigkeit sank und es entstanden erstmals seit langem wieder in befriedigendem Umfang sozialversicherungspflichtige und damit prinzipiell längerfristig angelegte Beschäftigungsverhältnisse.

Mit einem Staatsdefizit von 1,7 % des Bruttoinlandsproduktes (BIP) wurde die Maastricht-Grenze von 3 % deutlich unterschritten. Insbesondere aufgrund der restriktiven Finanzpolitik des Bundes und aufgrund konjunktureller Verbesserungen wird die Defizitquote auch im Jahr 2007 voraussichtlich sinken.

Die Steigerung des Bruttoinlandsproduktes im abgelaufenen Jahr war mit real 2,7 % deutlich stärker als es die meisten nationalen und internationalen Experten und Institute noch Anfang des Jahres 2006 für möglich gehalten hätten. Diese Steigerungsrate war die größte seit dem Jahr 2000. Getragen wurde die Expansion sowohl von den Ausfuhrer als auch durch den ansteigenden privaten Konsum. Dieser dürfte aber auch durch Vorzieheffekte aufgrund der Mehrwertsteuererhöhung stimuliert worden sein.

Im Januar 2007 ging die Bundesregierung von einem Wachstum in Höhe von 1,7 % für das laufende Jahr aus, korrigierte diesen Prognosewert aber bereits drei Monate später auf 2,3 %. Während das Münchener ifo-Institut im Dezember 2006 für das Jahr 2007 eine Steigerung des Bruttoinlandsproduktes um

1,9 % voraussagte, erhöhte das RWI in Essen im März 2007 seine Prognose für das Wachstum um 0,4 %-Punkte auf 2,3 %. Ebenfalls im März revidierte das ifw in Kiel seine Prognose von 2,1 auf 2,8 %.

Somit ist anzunehmen, dass sich der konjunkturelle Aufschwung in Deutschland in diesem Jahr fortsetzen wird. Der private Konsum wird deutlich zunehmen, weil sich die Arbeitsmarktlage erheblich verbessert und die real verfügbaren Einkommen spürbar steigen.

Die Situation auf dem Wohnungsmarkt

Im Jahr 2006 wurde in Deutschland der Bau von 247.500 Wohnungen genehmigt. Das waren 2,9 % oder 7.000 Wohnungen mehr als im Vorjahr.

Von Januar bis Dezember 2006 wurden in Wohngebäuden insgesamt 216.300 Neubauwohnungen genehmigt (+ 2,2 % gegenüber dem Vorjahr). Bei den Zwei- und Mehrfamilienhäusern war eine deutliche Zunahme zu verzeichnen (+ 6,6 % bzw. + 7,0 %). Die Genehmigungen von Einfamilienhäusern nahmen dagegen um 0,8 % gegenüber 2005 ab.

Die Zahl der gesamten Baufertigstellungen erreichte im Zeitraum Januar bis November 2006 einen unerwartet starken Zuwachs von 7,0 %, dabei wurden 29,6 % mehr Wohnungen im Mehrfamilienhausbereich fertig gestellt als im gleichen Zeitraum des Jahres 2005.

Wohnungsmarkt und Demografie in NRW

Die ausgesprochen uneinheitliche Wohnungsmarktentwicklung im Landesgebiet von Nordrhein-

Westfalen, die bereits seit vielen Jahren zu beobachten ist, setzte sich auch im Jahr 2006 fort. Prosperierenden Nachfragemärkten insbesondere in Randlagen rheinischer Großzentren stehen teils deutliche Angebotsüberhänge in weiten Teilen des Ruhrgebietes gegenüber.

Negativ beeinflusst wird diese Situation durch eine schlechter werdende demografische Ausgangslage des Landes. So zeigt der von der Bertelsmann Stiftung herausgegebene „Demografiemonitor“ einen deutlichen Handlungsbedarf für Nordrhein-Westfalen auf. Besonders in der Bildungspolitik (gemessen z. B. an der Entwicklung der Bildungsausgaben, der Anzahl der Schulabgänger ohne Hauptschulabschluss und der Hochschulabsolventen) und in der Bevölkerungs- und Sozialpolitik (unterdurchschnittliche Wanderungsgewinne gegenüber dem Ausland, Rückgang der Geburtenzahlen, zu hohe Kinder-Sozialhilfequote) sind Defizite auszumachen, die rasches politisches Handeln erfordern.

Die demografische Entwicklung Duisburgs

Im Laufe des Monats Mai 2006 hat die Einwohnerzahl der Stadt Duisburg die Marke von 500.000 unterschritten. Am 31.12.2006 lebten 498.466 Menschen in dieser Stadt.

Der tendenzielle Einwohnerrückgang, aber auch eine sich ändernde Bevölkerungsstruktur bilden den Fokus der Diskussionen um den demografischen Wandel. Als Folge vor allem der ungünstigen natürlichen Bevölkerungsentwicklung, aber auch teilweise als Folge nachteiliger Wanderungssalden müssen viele Städte mit dem Rückgang ihrer Bevölkerungszahl leben.

So liegt Duisburg im Zeitraum von 1990 bis 2005 mit seinem Bevölkerungsverlust von - 6,3 % zusammen mit Städten wie Gelsenkirchen (- 8,7 %), Hagen (- 8,2 %), Essen (- 6,6 %), Mülheim an der Ruhr (- 4,4 %) oder Herne (- 4,0 %) auf der negativen Seite des Entwicklungstrends.

Stadtentwicklung und Stadtumbau

Anlässlich der „Bielefelder Stadtentwicklungstage 2006“ hob der Zukunftswissenschaftler Prof. Dr. Horst W. Opaschowski in zehn Thesen eine Reihe von Perspektiven hervor, die das Leben in der Stadt der Zukunft grundlegend verändern werden.

In **These 1** wird darauf hingewiesen, dass weltweit immer mehr Menschen in die Städte ziehen. In rund dreißig Jahren werden drei Viertel der Weltbevölkerung Städter sein. Die Weltbevölkerung wandert und wächst, Deutschlands Bevölkerung hingegen altert und schrumpft.

These 2 besagt, dass die Menschen erfahrungsgemäß dorthin ziehen, wo es Arbeit gibt. Junge und gut ausgebildete Menschen lösen starke Binnenwanderungen aus und verschärfen die Ungleichgewichte zwischen den Regionen. Es könnte eine Abkehr von der Pendlergesellschaft geben, in der Bevölkerung kommen Lebensqualitätswünsche zum Ausdruck, die mit den Attributen „zentral“/„nah“/„kurz“ gekennzeichnet sind.

Der wachsende Wohnwunsch „Bezahlbare Wohnung in zentraler Lage“ kennzeichnet die **These 3**. Immer mehr Single- und Seniorenhaushalte breiten sich in den Städten aus, die Wohnflächen wachsen weiter, die Haushalte werden kleiner, aber die Wohnfläche pro Person wird größer.

Mit der **These 4** wird die Vermutung aufgestellt, dass sinkende Geburtenraten auch zu fallenden Immobilienpreisen führen. Der kinderlose Städter der Zukunft verkauft sein Einfamilienhaus und zieht als Mieter in ein Haus mit Balkon oder Dachterrasse, ohne langfristige Bindung, sondern mit der Möglichkeit, einen „Lebensstil“ zu mieten.

Die Kluft zwischen Arm und Reich wird weiter zunehmen; gering Qualifizierte bleiben weitgehend arbeits- und chancenlos. Laut der **These 5** wird sich die soziale Polarisierung in den Städten verstärken, und es könnten sich Parallelwelten nach eigenen Regeln und außerhalb des gesellschaftlichen Grundkonsenses bilden. Damit sind vor allem Ausländer gemeint, die schon im Land leben, aber mit den geltenden Regeln von Recht und Ordnung wenig zu tun haben wollen.

These 6 weist darauf hin, dass die Mehrheit der über 60-jährigen im Jahr 2030 nicht verheiratet, sondern ledig, verwitwet oder geschieden sein wird, in Ein-Personen-Haushalten lebt und auf den Auf- und Ausbau von professionellen Hilfe- und Pflegeleistungen angewiesen sein wird. Hier können Wohnungsunternehmen zu Dienstleistern werden und mit einem sozialen Wohnmanagement auch in ökonomischer Hinsicht erfolgreich sein.

Die **These 7** beschäftigt sich mit den bedeutender werdenden Nachbarschaften. Je mehr Nachbarn sich mit Vornamen kennen, desto sicherer ist die Wohngegend. Sicherheit und soziales Klima hängen entscheidend von der Vertrautheit unter Nachbarn ab. Das Engagement und die Entgegennahme von nachbarschaftlicher Hilfe, z. B. bei der

Betreuung von alten Menschen, werden zunehmen.

Mit der **These 8** werden konkrete Antworten auf die Folgen einer Gesellschaft des langen Lebens gesucht. Generationsübergreifende Wohnformen könnten eine Alternative zu den traditionellen Pflegeheimen bilden und – großfamilienähnlich – ein Leben wie im Dorf und doch in der Stadt ermöglichen. Der Familienbegriff soll um den Gedanken des „ganzen Hauses“ erweitert werden. So könnten das Mehrgenerationenhaus und die Baugemeinschaft den Heimplatz und das betreute Wohnen ergänzen oder ersetzen.

Die **These 9** zielt darauf ab, dass Wohnen wieder Heimat mit Nestwärme werden kann. In Zukunft ist eher bescheideneres Wohnen mit sozialer Lebensqualität als komfortableres Wohnen mit räumlicher Isolation gefragt. „Schafft die Altersheime ab!“ oder „So wenig Heime wie möglich!“ könnten auch für Deutschland realistische Zukunftsforderungen sein.

Der Wohnwert einer Stadt oder Region wird zur Zukunftsfrage: Aus den Wohnwünschen von heute können Wanderungen von morgen werden. **These 10** weist darauf hin, dass die Bewohner schonungslos die sozialen Defizite des Stadtlebens aufdecken und dass hier die Politik im Rahmen der Stadtplanung und der Stadtentwicklung gefordert ist.

II. Wohnungsbewirtschaftung

Die wirtschaftlichen Aktivitäten der Wohnungsgenossenschaft Duisburg-Süd waren im Jahr 2006 neben einer moderaten Neubautentwicklung wiederum geprägt durch umfangreiche Instandhaltungs- und Modernisierungstätigkeit.

Insbesondere die Altbauwohnungen, die rd. 63 % des Gesamtbestandes ausmachen, erfordern konsequente und stetige Maßnahmen.

Wohnungsbestand

Zum Jahresende 2006 verfügte die Genossenschaft über 4.248 Wohnungen in 925 Häusern. Weiterhin befanden sich 40 gewerbliche Einheiten und 818 Garagen (davon 381 Einstellplätze in Tiefgaragen) im Bestand.

Im Berichtsjahr wurden keine Neubauwohnungen bezugsfertig, da sich die Arbeiten an den Häusern Innsbrucker Allee 21 a-c durch den lang anhaltenden Winter 2005/2006 um rund acht Wochen

verzögerten. Im Januar und Februar 2007 konnten diese Wohnungen dann fertig gestellt werden.

Durch Abtrennungen und Mansardenausbauten erhöhte sich im Jahr 2006 die Zahl der Bestandswohnungen um fünf.

Eine Reduzierung des Wohnungsbestandes um acht Einheiten ergab sich aus Zusammenlegungen von nicht mehr marktfähigen Kleinstwohnungen und aus dem Umbau eines Zwei- in ein Einfamilienhaus.

Wohnungsbestand

Der Wohnungsbestand zum Abschluss des Geschäftsjahres 2006 stellt sich wie folgt dar:

	Häuser	Wohnungen	Wohnfläche m ²	Gewerbe	Nutzfläche m ²	Garagen
Altbauten	676	2.676	183.803,75	25	2.190,34	133
Neubauten	249	1.572	110.619,60	15	3.289,10	685
Gesamtbestand	925	4.248	294.423,35	40	5.479,44	818

Fluktuation

Die Anzahl der Kündigungen nahm, nachdem sie über einen Zeitraum von zwei Jahren rückläufig war, wieder leicht zu.

328 Wohnungen und ein Gewerbe der Genossenschaft wurden im Jahr 2006 gekündigt. Dies entsprach einer Fluktuationsquote von 7,67 % und stellte eine Erhöhung von 30 Kündigungen im Vergleich zum Vorjahr dar. Die Fluktuationsquote des Vorjahres lag bei 6,97 %.

Die Vermietung der freigewordenen Wohnungen erfolgte in 183 Fällen an Neumitglieder (Vorjahr: 189). 34 dieser Wohnungen waren öffentlich gefördert (Vorjahr: 38).

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

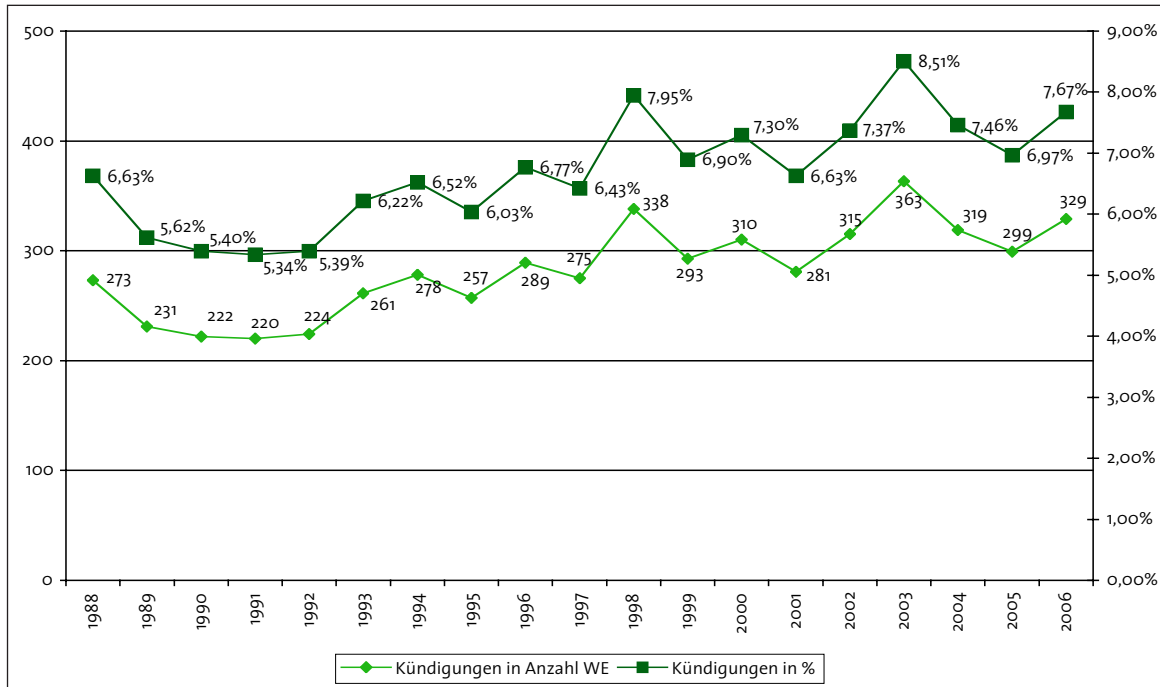
Wunsch nach größerer Wohnung	56
Sterbefall	43
Erwerb von Wohneigentum	33
Umzug in ein Altenheim	28
Wunsch nach kleinerer Wohnung	18
Umbau durch die Genossenschaft	9
Bessere Ausstattung der Wohnung	8
Lage der Wohnung	7
Miete zu hoch	6
Zwangsräumung	3
Gewerbe	1
Sonstige Gründe (z. B. Berufswechsel)	117

Im Vergleich zum Vorjahr nannten 27 Mieter mehr den letzten Aspekt „(z. B. Berufswechsel)“ als Kündigungsgrund.

Weiterhin besteht seitens unserer Mitglieder eher die Tendenz, größere, freifinanzierte Wohnungen nachzufragen. Somit erfolgt

die Vermietung von Klein- und Kleinstwohnungen, von öffentlich geförderten Wohnungen sowie von Objekten ohne Balkon zum großen Teil an Nichtmitglieder.

Entwicklung der jährlichen Kündigungen seit 1988



Die Entwicklung der Kündigungen zeigt obige Grafik. Die Statistik wurde für die Jahre ab 1988 aufgrund überarbeiteter Rahmendaten angepasst und neu erstellt.

Leerstand

Nach wie vor ist die Zahl der Leerstände der Wohnungsgenossenschaft Duisburg-Süd erfreulich gering. Insgesamt betrug der Leerstand am 31.12.2006 34 Wohnungen, davon waren jedoch 33 Einheiten modernisierungsbedingt und lediglich eine Wohnung stand vermietungsbedingt leer.

Im gesamten Jahr 2006 waren 20 Wohnungen von vermietungsbedingten Leerständen (im Durchschnitt über einen Zeitraum von jeweils 1,7 Monaten) betroffen. Die daraus resultierenden Erlösausfälle lagen bei ca. 19,7 T€.

Umsatzerlöse

Die Summe der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung

betrug im Berichtsjahr 21.978,6 T€ und lag damit um 648,0 T€ höher als im Jahr 2005.

Dabei beliefen sich die Sollmieten für Wohnungen, Gewerbevermietung, Garagen und Stellplätze auf 15.442,6 T€. Sollmietensteigerungen ergaben sich mit 51,3 T€ aus Maßnahmen zur Modernisierung und zur Wertverbesserung von Wohnungen sowie mit 9,6 T€ aus der Anpassung an den Duisburger Mietpiegel bei Neuvermietungen. Die ganzjährigen Auswirkungen von im Vorjahr durchgeführten Mietanpassungen erhöhten die Sollmieten um 108,5 T€. Durch Wohnungszusammenlegungen, Mansardenabtrennungen und Wohnungsabgänge reduzierten sich die Sollmieten um 29,9 T€.

Erlösschmälerungen, die durch modernisierungsbedingte Leerstände entstanden, beliefen sich

im Jahr 2006 auf 129,7 T€ (2005: 123,1 T€). Kosten für Miet- und Räumungsklagen verursachten Erlösschmälerungen in Höhe von 27,3 T€ (2005: 16,6 T€), Abschreibungen auf uneinbringliche Mietforderungen ergaben sich mit 45,0 T€ (2005: 29,5 T€).

Aufwendungen für Hausbewirtschaftung

Ohne Berücksichtigung der Leistungen des Regiebetriebes betrug die Kosten für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Berichtsjahr 5.451,6 T€ und lagen damit um 82,7 T€ über dem Vorjahreswert.

Durch komplette Einzelsanierungen von Einfamilienhäusern, durch Wohnungszusammenlegungen und Aus- und Umbauten mit umfangreichen Grundrissänderungen, Heizungseinbauten,

Wärmedämmmaßnahmen von Fassaden, Speicherböden und Kellerdecken, Balkonanbauten und Neugestaltung von Innenhöfen im Zusammenhang mit Fassadenarbeiten entstanden wertverbessernde, aktivierungsfähige Modernisierungskosten in Höhe von 3.042,5 T€.

Die gesamten angefallenen Betriebskosten haben sich im Vergleich zum Vorjahr um 318,6 T€ auf 6.138,5 T€ erhöht. Steigerungen insbesondere im Bereich der Beheizungskosten (um 347,7 T€) sowie der Kosten für die Gebäudeversicherung (+ 21,2 T€) standen dabei Kostenreduzierungen bei der Straßenreinigung (- 21,7 T€), der Be- und Entwässerung (- 21,4 T€) und der Gartenpflege (- 37,4 T€) gegenüber.

Werbung und Marketing

Die Rahmenbedingungen des Vermietens von Wohnraum in Duisburg verändern sich stetig von Jahr zu Jahr und erfordern, auch im Bereich des genossenschaftlichen Wohnens, angepasste Werbe- und Marketingmaßnahmen.

ImmobilienScout 24

Die Vermarktung von freierwerbenden Wohnungen über das Internetportal „ImmobilienScout24“ rückte in den vergangenen Jahren stärker in den Fokus. Insbesondere kleinere 1- und 2-Raum-Wohnungen, die häufiger von jungen Interessenten nachgefragt werden, können über diesen Weg effektiver vermietet werden. In gleichem Maße sinkt die Bedeutung der klassischen Zeitungsannonce für die Neuvermietung von Wohnraum.

Woledu – Wohnen und Leben in Duisburg

Im Jahr 2006 nahm die Genossenschaft wiederum an der „Woledu-Wohnungsbörse“ in der Innenstadt Duisburgs teil. Im Rahmen der Wohnungsbörse konnten die beteiligten Duisburger Unternehmen ihr Leistungsspektrum und ihre Angebote rund um das Wohnen und Leben in der Stadt präsentieren. Eine große Zahl von Besuchern war besonders an den Angeboten von Neubauvermietungen, von größeren und preisgünstigen Wohnungen und an den Leistun-

gen des Nachbarschaftshilfevereins sehr interessiert.

Die vielfältigen Aktivitäten des Kooperationsprojektes „Woledu – Wohnen und Leben in Duisburg“ werden weiterhin u. a. durch die Teilnahme unserer Genossenschaft an der Wohnungsbörse 2007 unterstützt.

Die Duisburger Wohnungsgenossenschaften

Fortgeführt wurde auch eine weitere, bereits seit einigen Jahren bestehende Kooperation. Unter der Marke „Die Duisburger Wohnungsgenossenschaften. Ein sicherer Hafen“ betreiben die sieben Teilnehmer gemeinsam Marketing- und Werbemaßnahmen. Radio, Zeitungs- und Buswerbung werden dabei von einem gemeinsamen Internetauftritt und einer Telefonhotline flankiert und sollen die Vorzüge des Lebens in einer Genossenschaftswohnung herausstellen.

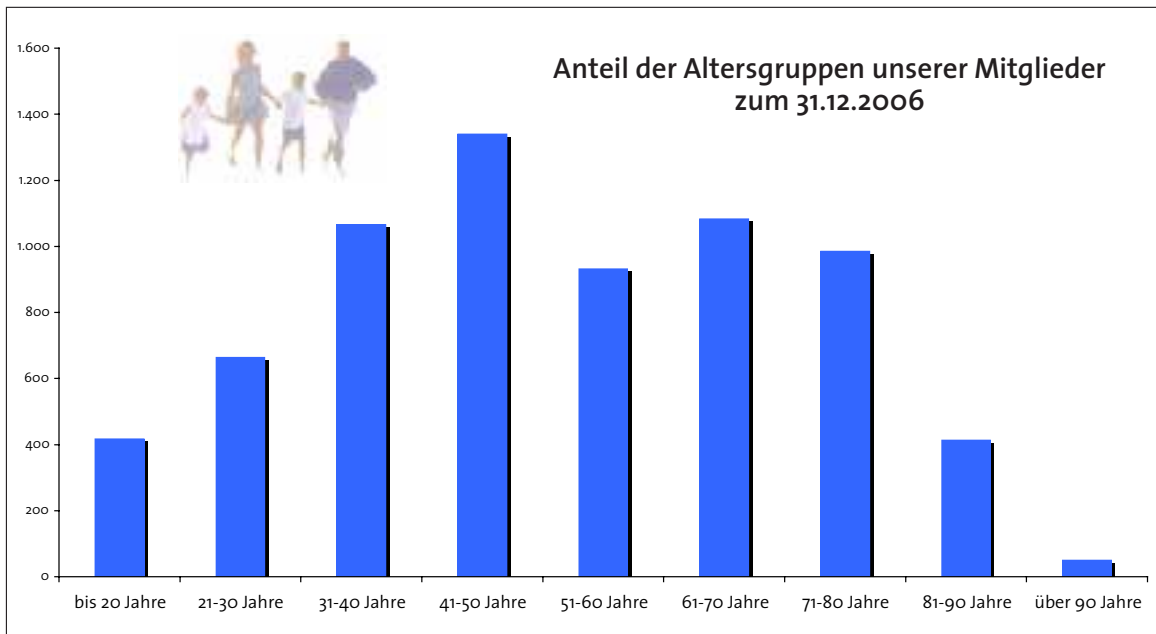
III. Mitglieder

Mitgliederentwicklung

Die Zahl der Mitglieder hat sich im Laufe des Geschäftsjahres von 6.972 auf 6.952 verringert.

Die Veränderungen im Mitgliederbestand zeigt nachfolgende Übersicht:

		Mitglieder	Anteile
Stand am 01.01.2006		6.972	7.046
Zugang	Beitritt	231	231
Abgang	Tod	84	85
	Kündigung	148	148
	Ausschlüsse	8	8
	Übertragung	11	11
Stand am 31.12.2006		6.952	7.025



Nachbarschaftshilfe e.V.

Im Jahr 2006 konnte der von der Genossenschaft ins Leben gerufene gemeinnützige Verein „Wohnungsgenossenschaft Duisburg-Süd Nachbarschaftshilfe e.V.“ das fünfjährige Jubiläum feiern. Mit rund 700 Mitgliedern ist es dem Verein möglich, hausnahe Dienstleistungen wie Wohnungsreinigung, Einkaufshilfen, Begleitungen etc. anzubieten und besonders älteren Menschen das dauerhafte und langfristige Wohnen im gewohnten Umfeld zu ermöglichen.

Der Verein trägt in gewissem Rahmen dazu bei, dezentrale Versorgung von hilfs- und pflegebedürftigen Menschen in ihren Wohnungen zu gewährleisten. Etwa 150 Duisburger Haushalte werden von 20 Mitarbeiter-/innen im Rahmen von geringfügigen Beschäftigungsverhältnissen betreut.

Die laufenden Angebote des Vereines, die allen Interessierten zur Verfügung stehen, erfreuen sich nach wie vor großer Beliebtheit. Neben den regelmäßigen

Programmen wie Gedächtnistraining, Sitzgymnastik, Englisch-Stammtisch und Internet-Café gab es im Jahr 2006 einige besondere Veranstaltungen, die viele Besucher angelockt haben und dazu beitrugen, Nachbarschaften zu festigen oder erst entstehen zu lassen.

Dazu gehörten u. a. das mittlerweile sehr beliebte Sommerfest, eine Grillparty, Vortragsveranstaltungen zu Themen wie „Duisburger Innenhafen“ oder „Älter werden in Duisburg“, eine mehrwöchige Referatsreihe der Duisburger Polizei zum Thema „Sicherheit für Senioren“ mit anschließendem Selbstbehauptungstraining, eine besinnliche Weihnachtsfeier, Lesungen etc.

Die Seniorenbetreuung

Die Seniorenbetreuung der Genossenschaft steht allen Mitgliedern mit einem breiten Leistungsspektrum zur Verfügung. Auf Wunsch erfolgen individuelle Beratungen rund um das Wohnen, Hausbesuche, Vermittlung von Hilfsleistungen und die

Koordination des Nachbarschaftsdienstes.

Die Leistungen, die von der Seniorenbetreuung und durch den Nachbarschaftshilfeverein erbracht werden, kommen allen Mitgliedern zugute und tragen wesentlich zu einer ausgeprägten Kundenbetreuung und intensiven Mitgliederbindung bei.

Mitgliederzeitschrift und Internetauftritt

Die jeweils im Februar, April, August und Dezember eines Jahres erscheinende Mitgliederzeitschrift ermöglicht es der Genossenschaft, für alle Mieter und Mitglieder interessante Artikel, Informationen und Tipps zu publizieren und auch vielfältige, konstruktive Rückmeldungen vom Leser zu erhalten.

Aktuellere Themen und Wissen rund um die Genossenschaft finden ebenfalls Berücksichtigung im Rahmen des Internetauftrittes „www.wogedu.de“.

IV. Bautätigkeit

Im Bau befindliche Maßnahmen

Lage	Häuser	Wohnungen	Garagen	Stellplätze	Herstellungskosten T€	Fremdkapital T€	Eigenkapital T€
1) Innsbrucker Allee 21 a-c	3	18		22	2.856,7	1.200,0	1.656,7
2) Neuenhofstraße 7 + 9	2	28		28	4.741,4	2.100,0	2.641,4

Zu 1): Durch die ausgesprochen gute Lage und ansprechenden Ausstattungsmerkmale gab es von Beginn der Planung an eine hohe Nachfrage nach den Neubauwohnungen Innsbrucker Allee 21 a-c. Die drei zweigeschossigen Häuser mit zwölf Drei-Raum-Wohnungen (je 92 m²) und sechs Zwei-Raum-Wohnungen (je 66 m²) bieten modernes, barrierearmes Wohnen in kleinen Einheiten und ruhiger, gewachsener Lage. Zum Jahresende 2006 waren noch Restarbeiten erforderlich, sodass die Fertigstellung im Januar und Februar 2007 erfolgen konnte. Zu diesem Zeitpunkt waren bereits alle Wohnungen vermietet.

Zu 2): Im Rahmen der Neuplanung für das ehemalige Kasernengelände der „Glamorgan Barracks“ in Duisburg-Wanheim konnte die Genossenschaft bereits im Jahr 2005 ein baureifes Grundstück erwerben. Die dort vorgesehene Bebauung mit zwei Mehrfamilienwohnhäusern und 28 Wohnungen stellt für die Genossenschaft eine Anpassung auch an sich wandelnde Mieteranforderungen dar. Erstmals werden energetisch sinnvolle und allergikergerechte Raumluftsysteme mit Wärmerückgewinnung eingebaut. Wohnungen erhalten Fußbodenheizungen, teils bodentiefe Fenster, große Schiebetürelemente zwischen Küche und Wohnraum sowie Multimediapaneln mit einer kompletten Netzwerkver-kabelung. Die ersten Reaktionen

von Mietinteressenten lassen auf eine hohe Akzeptanz dieser Ausstattungsmerkmale schließen und deuten schon jetzt auf eine gute Vermietungssituation der Wohnungen hin.

Die Fertigstellung dieser interessanten Neubauten erfolgt voraussichtlich im August bzw. September 2007.

Vorplanungen

Falk-, Hansa- und Schreiberstraße

Nach wie vor befindet sich die Genossenschaft in einer Phase der Vorplanung zur Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses und eines Parkdecks. Nach dem Abriss des Hauses Schreiberstraße 13 in Duisburg-Duisern sollen ein Mehrfamilienhaus mit fünf Wohnungen und – im Innenhofbereich zwischen der Falk-, Hansa- und Schreiberstraße – ein Parkdeck mit 123 Stellplätzen entstehen.

Die Parkraumsituation in diesem Viertel ist seit Jahren belastet. Durch die Nähe zum mittlerweile stark frequentierten Innenhafen haben sich die Verhältnisse noch verschärft und stellen zukünftig möglicherweise ein Vermietungsrisiko dar.

Die Genossenschaft kann das Wohnviertel durch diese Maßnahme vom Parkdruck entlasten und die steigende Nachfrage nach Stellplätzen befriedigen.

Nach erfolgtem Abriss des Hauses Schreiberstraße 13 soll die entstandene Baustraße zunächst genutzt werden, um im erwähnten Innenhofbereich eine umfangreiche Fassadensanierung und Wärmedämmung, Balkon-erneuerungen und -neuanbauten sowie eine Neugestaltung der Außenanlagen durchzuführen. Anschließend wird der Neubau erfolgen.

Hitzestraße

Das Doppelhaus Hitzestraße 3 und 5 in Duisburg-Wanheimerort befindet sich, auch aufgrund der geringen Wohnflächen, in einem Zustand, der eine wirtschaftlich vertretbare Sanierung nicht mehr zulässt.

Aus diesem Grund wird die Genossenschaft, nachdem die Mietparteien nicht mehr in dem Haus wohnen, das Objekt abreißen und an dieser Stelle ein modernes Mehrfamilienhaus errichten. Im Jahr 2004 wurden nach vergleichbarer Situation mit dem Neubau des Nachbarhauses Hitzestraße 1 ausgesprochen gute Erfahrungen gemacht.

Unbebaute Grundstücke:

Nutzung	m ²	€
Ackerland	13.193,00	114.168,29
Straßen- und Gartenlandparzellen	10.146,00	0,00
	23.339,00	114.168,29

Nachdem das Grundstück Neuenhofstraße im Jahr 2006 in die Bebauung überführt wurde, befanden sich zum Jahresende als unbebaute Grundstücke ausschließlich Ackerland bzw. Straßen- und Gartenlandparzellen im Bestand der Genossenschaft.

V. Modernisierung – Instandhaltung

Die Bedeutung des Neubaus wird bei der Weiterentwicklung unseres Wohnungsbestandes weiter abnehmen. Gleichzeitig ist unser Wohnungsbestand vergleichsweise mit anderen Wohnungsunternehmen alt und weist dementsprechend einen sehr hohen Instandhaltungs- und Modernisierungsbedarf auf. 73 % unserer Wohnhäuser wurden vor 1948 errichtet. 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. Im vergangenen Jahr konnten Maßnahmen für fast 130 Wohnungen in verschiedenen Wohnanlagen abgeschlossen werden.

Im Jahr 2007 werden wir etwa die gleiche Anzahl an 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.

Seit vielen Jahren investieren wir immer mehr in den Bestand, um ihn marktfähig zu halten. Eine Tendenz, die sich für die Zukunft noch weiter fortsetzt.

Wohnumfeldverbesserungen

Durch die Fassadensanierung trägt die Genossenschaft zur Entwicklung und Wohnumfeldverbesserung unserer Stadt bei. Auch in 2006 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 konnte im vergangenen Jahr für 16 Häuser mit 117 Wohnungen ein großer Innenhof im Ortsteil Neudorf fertiggestellt werden.

Durchgeführte Einzelmodernisierung

Die Anzahl der jährlich zu modernisierenden Wohnungen ist abhängig von der Anzahl der frei werdenden Wohnungen. Eine Objektsanierung – hausweise – wäre kostengünstiger durchzuführen, ist aber zum heutigen Zeitpunkt auch aufgrund fehlender Bereitschaft der Mieter nicht mehr möglich. Die Kosten von 122 Einzelmaßnahmen beliefen sich auf 4.236 T€; hierin sind die Kosten der begleitenden Instandsetzung enthalten.

Je nach Bedarf fielen 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 Wohnung an die vorhandene Zentralheizung
- Wohnungszusammenlegung
- Küchenumlegung

So wurden in den letzten 20 Jahren fast 1.800 Wohnungen im Zuge eines Mieterwechsels modernisiert und zeitgemäßen Wohnansprüchen angepasst. Auch diese Arbeiten werden uneingeschränkt fortgesetzt.

Instandhaltung

Die Instandhaltungsleistungen des Jahres 2006 betragen 6.260.868,31 € (Vorjahr 6.318.651,47 €) und setzen sich wie folgt zusammen:

	€
a) Planmäßige Instandhaltung	
Kleinreparaturen	1.482.049,76
periodische Instandhaltung	1.074.766,70
b) Leistungen des Regiebetriebes	278.344,03
c) Verrechnete Verwaltungsleistungen	530.933,39
d) Begleitende Instandsetzung im Zusammenhang mit Modernisierungsmaßnahmen	2.894.774,43
Gesamtaufwendungen	6.260.868,31

Wie in den Jahren zuvor sind auch in 2006 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. 7.672 Kleinst-Reparaturaufträge wurden an die Handwerker vergeben, gegenüber 8.152 in 2005.

153 Versicherungsschäden mussten im Jahr 2006 bearbeitet werden: 134 Leitungswasserschäden – davon 101 innerhalb von Wohnungen –, 6 Sturmschäden und 3 Brandschäden.

60 Treppenhäuser in Mehrfamilienhäusern wurden mit einem Kostenaufwand von 458 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 2005	€ je m ² 2005	T€ gesamt 2006	€ je m ² 2006
Altbauwohnungen bis 20.06.1948	4.604	24,78	4.317	23,21
Neubauwohnungen nach dem 20.06.1948	1.715	15,05	1.944	17,07

VI. Tätigkeit der Organe

Vertreterversammlung

Die Vertretersammlung der Genossenschaft besteht aus 54 Mitgliedern.

Am 07.06.2006 fand die ordentliche Vertreterversammlung für das Geschäftsjahr 2005 statt. Die Vertreter verabschiedeten den Jahresabschluss, die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2005 und stimmten dem Bericht über die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2004 durch den Prüfungsverband zu. Die vom Aufsichtsrat und Vorstand vorgeschlagene Gewinnverteilung 2005 einschließlich der Ausschüttung der nach der Satzung höchstzulässigen Dividende wurde beschlossen.

Die Vertreter nahmen den Bericht des Vorstandes entgegen. Dem Aufsichtsrat und dem Vorstand wurde für das Geschäftsjahr 2005 Entlastung erteilt. Diese Entlastung bezog sich auch auf die in 2005 aus dem Vorstand ausgeschiedenen Herren Wolfgang Faeser und Werner Wilkes. Die turnusmäßig aus dem Aufsichtsrat ausscheidenden Mitglieder, die Herren Dirk Görtz und Werner Hammacher, wurden wiedergewählt.

Satzungsgemäß konnte Herr Heiner Bormann nach Erreichen der Altersgrenze nicht mehr kandidieren. Für ihn wählte die Vertreterversammlung Herrn Karl Heinz Köpp. Für den vom Aufsichtsrat zum 01.02.2006 in den Vorstand bestellten Herrn Rolf Trippelsdorf wurde Herr Michael Trucksess in den Aufsichtsrat gewählt.

Aufsichtsrat

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

Mit den Wahlen der Herren Köpp und Trucksess in den Aufsichtsrat besteht dieser wieder aus neun Mitgliedern. 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.

Der Aufsichtsrat bestellte Herrn Rolf Trippelsdorf zum 01.02.2006 als nebenamtliches Vorstandsmitglied.

Vorstand

Durch die Bestellung von Herrn Rolf Trippelsdorf in den Vorstand setzt sich dieser seit dem 01.02.2006 wieder 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 Vorstandsmitglied nimmt keine Verwaltungsaufgaben wahr.

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

Für den Vorstand bleibt das soziale Engagement auch in Zukunft eine zentrale Aufgabe für die Unternehmenspolitik. Gerade für viele ältere Mieter und Mitglieder steht *ihre Genossenschaft* für Verlässlichkeit, Vertrauen und Geborgenheit. Denken wir nur an das lebenslange Wohnrecht oder die vielfältigen Möglichkeiten der Betreuung und Hilfe durch unseren gemeinnützigen Nachbarschaftshilfverein. Genossenschaften bieten ein Dreieck an entscheidenden Vorzügen – familienorientiertes Wesen, zukunftsfähige Wohnkultur und moderne Lebens- und Versorgungsangebote.

VII. Verwaltung

Personalwesen

Der Vorstand wird bei der Bewältigung aller wohnungswirtschaftlichen Aufgaben von drei Handlungsbevollmächtigten und weiteren Angestellten unterstützt. Außerdem werden sieben Regiehandwerker beschäftigt.

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

Tarifänderungen

Für die Arbeitnehmer gelten die aktuellen Tarifverträge für Unternehmen in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Hiernach erfolgte jeweils zum 01.01.2006 und 01.01.2007 eine Anhebung der Vergütung um 0,9 %. Des Weiteren gehören jährliche Einmalzahlungen von jeweils 200,00 € zu dieser Vereinbarung. Dieser Tarifvertrag hat eine Laufzeit bis zum 30.06.2008; die tarifvertraglichen Regelungen

werden durch eine Betriebsvereinbarung ergänzt.

Den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern spricht der Vorstand für die geleistete Arbeit Dank und Anerkennung aus. Mit ihrem persönlichen Engagement haben sie wesentlich zum geschäftlichen Erfolg der Genossenschaft beigetragen. Der Arbeitnehmervertretung wird für eine gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit gedankt.

VIII. Wirtschaftsbericht

Wirtschaftliche Lage

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

Ertragslage	2005 T€	2006 T€	Veränderung T€
Umsatzerlöse einschl. Bestandsveränderungen	21.614,2	22.070,6	456,4
Andere aktivierte Eigenleistungen	373,5	355,7	-17,8
Gesamtleistung	21.987,7	22.426,3	438,6
Andere betriebliche Erträge	218,2	249,6	31,4
Betriebsleistung	22.205,9	22.675,9	470,0
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	11.207,9	11.618,9	411,0
Personalaufwand	2.073,9	2.104,3	30,4
Abschreibungen	3.732,9	3.893,5	160,6
Andere betriebliche Aufwendungen	677,1	367,3	-309,8
Zinsaufwand	2.413,1	2.242,4	-170,7
Steuern	565,0	569,2	4,2
Aufwendungen für die Betriebsleistung	20.669,9	20.795,6	125,7
Betriebsergebnis	1.536,0	1.880,3	344,3
Finanzergebnis	209,3	245,9	36,6
Neutrales Ergebnis	11,4	-231,5	-242,9
Gesamtergebnis / Jahresüberschuss	1.756,7	1.894,7	138,0

Das Betriebsergebnis konnte im Geschäftsjahr um rund 22 % auf 1.880,3 T€ gesteigert werden.

Die Ergebnisverbesserung der Betriebsleistung beruht im Wesentlichen auf den um 456 T€

gestiegenen Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung. Bei den Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung haben sich die Instandhaltungsaufwendungen um 91 T€ verringert. Die Kapitalkosten konnten deutlich

um 171 T€ reduziert werden. Dies ist im Wesentlichen auf die Umschuldungsmaßnahmen des Jahres 2005 zurückzuführen. Die Betriebs- und Beheizungskosten für unsere Wohngebäude erhöhten sich dagegen um 347 T€.

Maßgeblich hierfür sind die erneut gestiegenen Energiekosten.

Das Finanzergebnis resultiert aus Zinserträgen unserer Festgeldanlagen in Höhe von 247 T€, denen Aufwendungen für Zinsen von Kreditinstituten mit 1 T€ gegenüberstanden.

Das neutrale Ergebnis beinhaltet Erträge aus der Auflösung von

Rückstellungen und der Ausbuchung von Verbindlichkeiten, sowie Erträge aus früheren Jahren mit insgesamt 13 T€, denen Aufwendungen für Spenden und Wertberichtigungen in Höhe von 19 T€ gegenüberstehen. Das negative Ergebnis ist durch Einmaleffekte aufgrund einer außerplanmäßigen Abschreibung auf Wohnbauten in Höhe von 225 T€ entstanden.

Von dem im Berichtsjahr erzielten Jahresüberschuss wurden in die gesetzliche Rücklage 190 T€ und in die Bauerneuerungsrücklage 1.494 T€ eingestellt. Der verbleibende Gewinn in Höhe von 211 T€ dient zur Ausschüttung einer Dividende von 4 %, bezogen auf die am 01.01.2006 eingezahlten Geschäftsguthaben.

Vermögenslage

Hinsichtlich der Vermögensstruktur enthält die Bilanz zum 31.12.2006 langfristig gebundenes Sachanlagevermögen von 91.160,9 T€, insbesondere Grundstücke mit Wohnbauten. Auf das Umlaufvermögen entfallen 25,1 T€.

Die Kapitalstruktur weist langfristig Fremdkapital, vor allem Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern sowie Rückstellungen in Höhe von 53.863,7 T€ (53,5 %) aus. Darlehensvalutierungen von

1.410 T€ standen außerplanmäßige Rückzahlungen und Tilgungen von 3.994,0 T€ gegenüber. Das langfristige Eigenkapital beträgt 38.550,7 T€, was einer Eigenkapitalquote von 38,3 % entspricht.

Vermögensstruktur	2005		2006		Veränderung T€
	T€	in %	T€	in %	
Anlagevermögen	87.902,0	86,8	91.160,9	90,6	3.258,9
Langfristiges Umlaufvermögen	29,0	0,0	25,1	0,0	-3,9
Kurzfristiges Umlaufvermögen	13.379,0	13,2	9.425,9	9,4	-3.953,1
Gesamtvermögen	101.310,0	100,0	100.611,9	100,0	-698,1

Kapitalstruktur	2005		2006		Veränderung T€
	T€	in %	T€	in %	
Eigenkapital	36.875,0	36,4	38.550,7	38,3	1.675,7
Langfristige Rückstellungen	2.513,0	2,5	2.555,5	2,5	42,5
Langfristige Verbindlichkeiten	53.784,0	53,1	51.308,2	51,0	-2.475,8
Kurzfristige Verbindlichkeiten	8.138,0	8,0	8.197,5	8,2	59,5
Gesamtkapital	101.310,0	100,0	100.611,9	100,0	-698,1

Finanzlage

Die Aufgliederung der Bilanz zum 31.12.2006 nach Fristigkeiten zeigt im Vergleich zum Vorjahr folgende Deckungsverhältnisse:

Finanzlage	2005 T€	2006 T€	Veränderung T€
Langfristiger Bereich			
Vermögenswerte	87.931,0	91.186,0	3.255,0
Finanzierungsmittel	93.172,0	92.414,4	-757,6
Überdeckung	5.241,0	1.228,4	-4.012,6
Kurzfristiger Bereich			
Finanzmittelbestand	7.802,0	3.799,2	-4.002,8
Übrige kurzfristig realisierbare Vermögenswerte	5.577,0	5.626,7	49,7
	13.379,0	9.425,9	-3.953,1
Kurzfristige Verpflichtungen	8.138,0	8.197,5	59,5
Stichtagsliquidität	5.241,0	1.228,4	-4.012,6

Am 31.12.2006 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.

Durch die hohe Stichtagsliquidität zum 01.01.2006 konnte die

Genossenschaft die finanziellen Verpflichtungen des Jahres 2006 jederzeit erfüllen. Unter Einbeziehung der Finanzplanung für das Jahr 2007 ist die Zahlungsbereitschaft nachhaltig gesichert.

Kapitalflussrechnung

Die Entwicklung des Finanzmittelbestandes ist in der nachfolgenden Kapitalflussrechnung dargestellt.

Kapitalflussrechnung	2005 T€	2006 T€
Jahresüberschuss	1.757	1.895
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	3.733	3.893
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	5	6
Zu- / Abnahme der langfristigen Rückstellungen	-7	42
Cashflow	5.488	5.836
Zu- / Abnahme der unfertigen Leistungen sowie anderer Aktiva	-343	-51
Zu- / Abnahme der erhaltenen Anzahlungen und anderer Passiva	1.291	195
Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen	8	-29
Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0	1
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	6.444	5.952
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-6.882	-7.152
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	2	1
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-6.880	-7.151
Valutierung von Darlehen	8.484	1.410
Planmäßige Tilgungen von Darlehen	-3.396	-3.669
Außerplanmäßige Tilgungen von Darlehen	-7.940	-325
Auszahlungen für Dividenden	-210	-211
Ab- / Zunahme der langfristigen Geschäftsguthaben	28	-8
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-3.034	-2.803
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	-3.470	-4.002
Finanzmittelbestand am 01. Januar	11.272	7.802
Finanzmittelbestand am 31. Dezember	7.802	3.800



Duisburg-Buchholz Innsbrucker Allee 21a, b und c

Neubau von 3 Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 18 Wohnungen

Bezug: 15.01./01.02./14.02.2007

Architekturbüro Rüber, Duisburg

Finanzinstrumente

Besondere Finanzierungsinstrumente nimmt die Genossenschaft nicht in Anspruch. Die zur Finanzierung der Geschäftstätigkeit eingesetzten langfristigen Annuitätendarlehen sind ausnahmslos dinglich gesichert.

Das Liquiditäts- und Zinsänderungsrisiko wird im Zuge des Risikomanagements laufend überwacht.

Risiken der künftigen Entwicklung

Die demografische Entwicklung der Stadt Duisburg weist einen weiter fortschreitenden Bevölkerungsverlust aus. Zuwanderungen und die aktuellen Geburtenraten können den natürlichen Bevölkerungsverlust und Abwanderungsbewegungen zurzeit nicht ausreichend kompensieren.

Die Genossenschaft kann diesem Risiko aufgrund der lokal differenzierten Lagevorteile nach wie vor begegnen.

Als wesentliche Marktrisiken sind das Leerstands-, Mietrückstands- und das Zinsrisiko zu betrachten. Diese Faktoren stellen, ebenso wie die Fluktuation und die Erlösschmälerungen, für die Genossenschaft noch keine aktuellen Risiken dar, bedürfen jedoch einer ständig angepassten Beobachtung und eines gezielten Maßnahmenkataloges.

Risikomanagement

Das in der Genossenschaft eingerichtete Risikomanagement ist darauf gerichtet, sowohl externe als auch interne Risiken frühzeitig zu erkennen und somit die kontinuierliche Entwicklung des Unternehmens sicherzustellen. Über die wesentlichen Indikatoren aller Risikobereiche wird der Aufsichtsrat regelmäßig informiert.

Unternehmensgefährdende Risiken sind zum Berichtszeitpunkt nicht erkennbar. Nach dem Schluss des Geschäftsjahres sind Vorgänge von besonderer Bedeutung nicht eingetreten.

Chancen der künftigen Entwicklung

Im vermeintlich schwieriger werdenden regionalen Umfeld behauptet sich die Genossenschaft mit, auch im Branchenvergleich erkennbaren, hervorragenden Unternehmenskennzahlen. Hier spielt einerseits der Lagevorteil innerhalb des Duisburger Stadtgebietes eine Rolle, andererseits zeigen sich die in den vergangenen Jahren unermüdlichen Instandhaltungs- und Modernisierungsaktivitäten der Genossenschaft als sehr gute Investition in die langfristige Marktfähigkeit der Wohnungen.

Unterstützt werden die Bemühungen der Genossenschaft dabei von Entwicklungstenden-

zen der Stadt Duisburg, die mit einigen Leuchtturmprojekten Signale setzt. Zielsetzung ist dabei, in Duisburg zu investieren und die Zukunftsfähigkeit dieser Stadt zu untermauern.

Als Beispiele seien hier etwa die Projekte „CityPalais“ und „Forum Duisburg“ im Innenstadtbereich sowie der Innenhafen genannt, die attraktive und lebhafteste Punkte in der Stadt markieren.

Daneben haben die vorbereiteten Untersuchungen zu dem sogenannten „Grüngürtel Nord“ begonnen. In den Stadtteilen Marxloh, Bruckhausen und Beeck sollen Maßnahmen zur Verbesserung der Lebensqualität erfolgen, die mit dem Rückbau nicht mehr marktfähiger Wohngebiete und der Bildung eines begrünenden Areals über die Grenzen Duisburgs hinaus eine positive Signalwirkung haben können.

Zu Beginn des Jahres 2007 wurde weiterhin der „Masterplan“ für die Duisburger Innenstadt vorgestellt. Dieser soll den Wandel Duisburgs zu einer pulsierenden, grünen und umweltbewussten Stadt vorantreiben. Er knüpft an den ebenfalls von Architekt Lord Norman Foster entwickelten Masterplan für den Innenhafen an und soll Maßnahmen aufzeigen, um die Innenstadt als Konzentrationspunkt für Einzelhandel und Freizeit zu stärken und gleichzeitig die städtebauliche Dichte zu erhöhen.

Voraussichtliche Entwicklung

Die deutsche Politik hat mit Hilfe von tiefgreifenden und weitreichenden Reformen Investoren und Verbrauchern offenbar wieder Mut und Zuversicht in die Zukunft vermittelt und gleichzeitig wirtschaftliche Kräfte freigesetzt. Die Bundesregierung könnte Investitionsdynamik in großem Maße auch dadurch stärken, dass sie den im Rahmen der deutschen EU-Ratspräsidentschaft angekündigten Bürokratieabbau zu einem Schwerpunktthema macht.

Mit der weiteren Schaffung von Voraussetzungen für eine wachstums- und beschäftigungsfördernde Politik können die Rahmenbedingungen wirtschaftlichen Handelns auch für unsere Genossenschaft positiv beeinflusst werden.

Unsere Genossenschaft wird sich den Herausforderungen des Marktes stellen und dabei immer den Kunden, unsere Mitglieder und ihre Bedürfnisse im Blickpunkt haben.

Mit einem entsprechenden Produkt- und Dienstleistungsangebot wird unsere Genossenschaft in den kommenden Jahren auch unter sich verändernden Rahmenbedingungen die bisherige positive Unternehmensentwicklung fortsetzen.

Duisburg, im März 2007

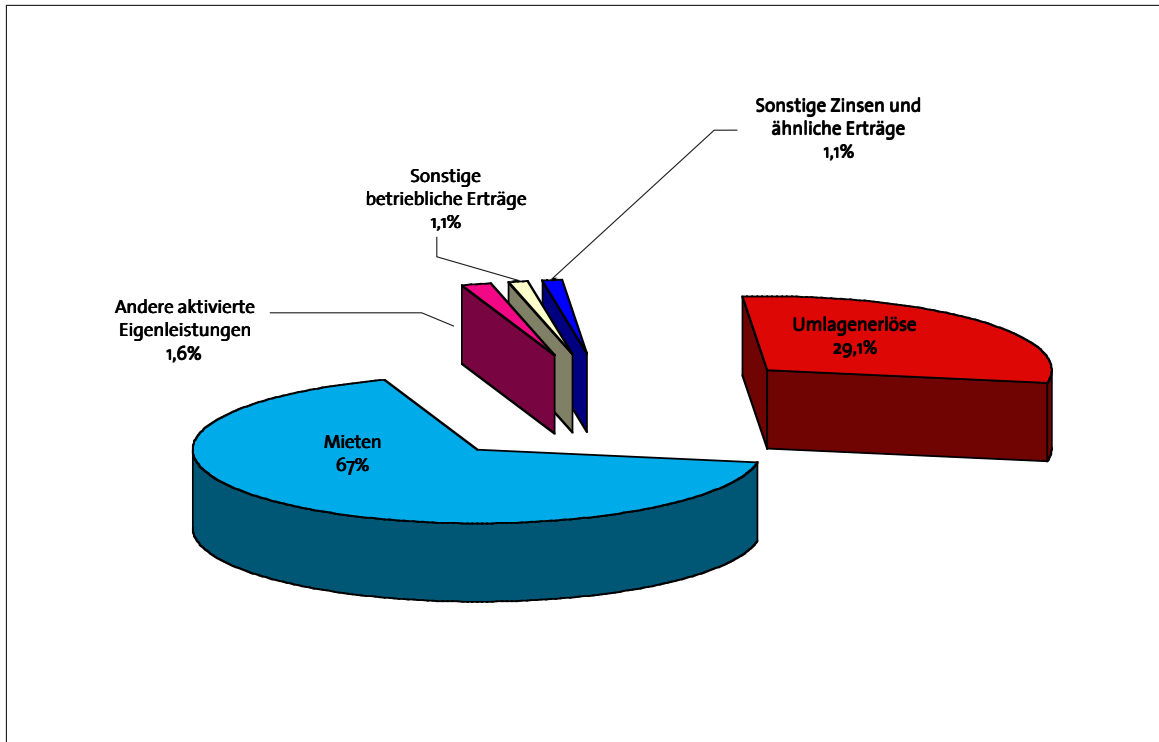
Der Vorstand

Große

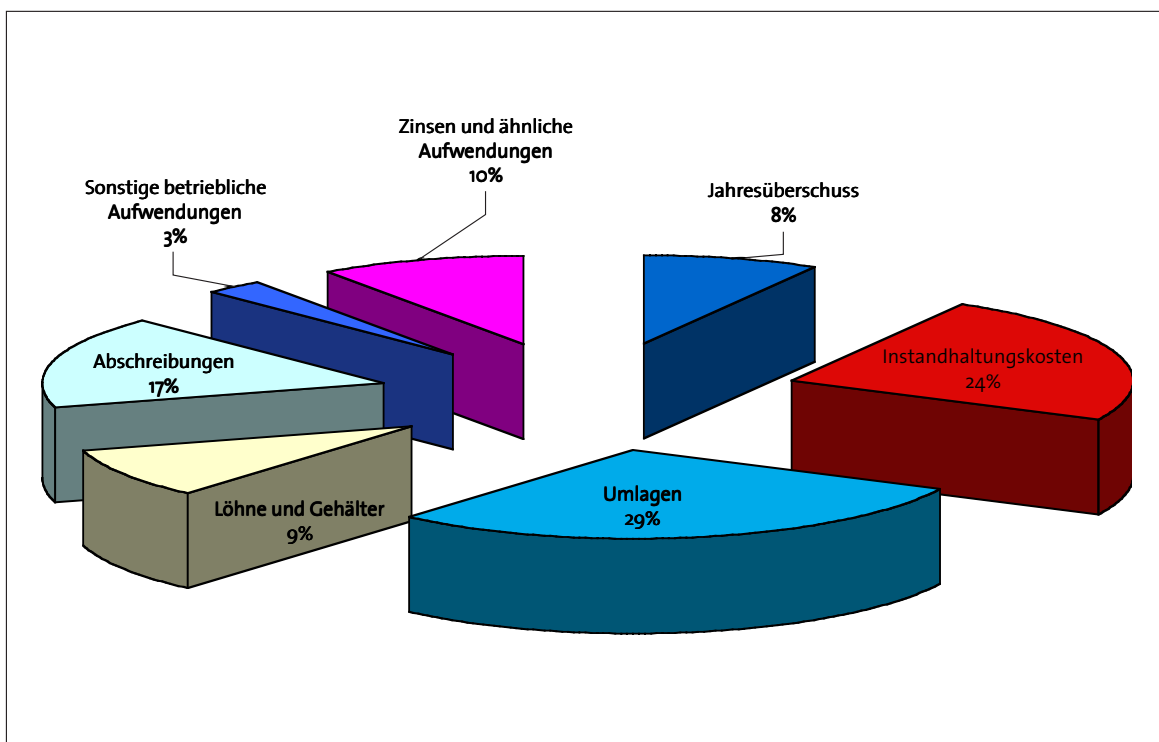
Meyer

Trippelsdorf

Umsatzerlöse



Aufwendungen



Bericht des Aufsichtsrates

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

Geschäftsvorgänge, für die die Zustimmung oder Genehmigung des Aufsichtsrates erforderlich war, wurden, ggf. nach Vorbereitung durch die zuständige Kommission des Aufsichtsrates, gemeinsam mit dem Vorstand beraten und die notwendigen Beschlüsse gefasst. Die vom Aufsichtsrat gebildeten Kommissionen haben in ihrem jeweiligen Zuständigkeitsbereich fallweise Prüfungen durchgeführt und darüber dem Aufsichtsrat berichtet. Die Prüfungen blieben ohne Beanstandungen.

Die nach § 53 Genossenschaftsgesetz vorgeschriebene Prüfung des Jahresabschlusses mit Anhang und des Lageberichtes für das Geschäftsjahr 2005 wurde unter Einbeziehung der Buchführung durch den zuständigen Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen e.V. mit Sitz in Düsseldorf vorgenommen.

Die Prüfung ergab keine Beanstandungen. Das zusammengefasste Prüfungsergebnis bestätigt, dass der Jahresabschluss im Zusammenwirken von Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt. Der Prüfungsbericht wurde in Anwesenheit der Prüfer in einer gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat erörtert. Das Ergebnis der Prüfung hat der Aufsichtsrat zustimmend zur Kenntnis genommen.

Der Aufsichtsrat hat den vom Vorstand vorgelegten Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2006 mit dem Anhang zum Jahresabschluss und dem Lagebericht geprüft und ist damit einverstanden. Er stimmt dem Vorschlag zur Gewinnverwendung – Ausschüttung einer Dividende von 4,0 v.H. bezogen auf das Geschäftsguthaben am 01.01.2006 – zu. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung, den Jahresabschluss zum 31.12.2006 festzustellen und dem Gewinnverwendungsvorschlag zuzustimmen.

Der Vertreterversammlung schlägt der Aufsichtsrat die Entlastung des Vorstandes vor.

Mit Ablauf der Vertreterversammlung am 07.06.2006 endete die Wahlperiode der Herren Heiner Bormann, Dirk Görtz und Werner Hammacher als Mitglieder des Aufsichtsrates.

Wegen Erreichens der satzungsmäßigen Altersgrenze stand Herr Bormann für eine erneute Wahl nicht mehr zur Verfügung. Der Aufsichtsrat dankte Herrn Bormann für sein langjähriges erfolgreiches Wirken in diesem Gremium. Durch die Bestellung von Herrn Rolf Trippelsdorf zum Vorstandsmitglied war ein weiteres Aufsichtsratsmitglied zu wählen. Die Vertreterversammlung wählte Herrn Karl Heinz Köpp und Herrn Michael Trucksess neu und die Herren Görtz und Hammacher erneut in den Aufsichtsrat.

Für die im Geschäftsjahr 2006 geleistete Arbeit spricht der Aufsichtsrat dem Vorstand sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern unserer Genossenschaft seinen Dank und Anerkennung aus.

Duisburg, 24.05.2007

Der Vorsitzende des
Aufsichtsrates

Werner Hammacher

Jahres- abschluss

für das

Geschäftsjahr 2006

1. Bilanz
2. Gewinn- und
Verlustrechnung

der
Wohnungsgenossenschaft
Duisburg-Süd eG
Eichenhof 9
47053 Duisburg

1. Bilanz zum 31.12.2006

Aktivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		22.075,00	27.855,00
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	85.313.849,27		85.918.530,31
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	15.392,44		15.392,44
Grundstücke ohne Bauten	114.168,29		692.883,05
Betriebs- und Geschäftsausstattung	325.778,00		284.586,00
Anlagen im Bau	5.328.713,05		837.399,53
Bauvorbereitungskosten	38.362,76	91.136.263,81	122.780,06
Finanzanlagen			
Beteiligungen		2.556,46	2.556,46
Anlagevermögen insgesamt		91.160.895,27	87.901.982,85
Umlaufvermögen			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	5.391.686,62		5.299.637,25
Andere Vorräte	15.166,99	5.406.853,61	15.932,79
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	96.325,03		85.704,38
Sonstige Vermögensgegenstände	129.854,80	226.179,83	170.122,39
Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		3.799.235,58	7.802.411,26
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	16.445,28		22.046,88
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	2.296,00	18.741,28	11.685,78
Bilanzsumme		100.611.905,57	101.309.523,58

Passivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	170.941,44		163.278,71
der verbleibenden Mitglieder	5.241.718,28		5.249.328,36
aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>0,00</u>	5.412.659,72	0,00
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	5.316.760,00		5.127.260,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 189.500,00 €			(175.700,00)
Bauerneuerungsrücklage	21.650.964,94		20.156.666,54
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 1.494.298,40 €			(1.371.121,94)
Andere Ergebnisrücklagen	<u>6.341.308,50</u>	33.309.033,44	6.341.308,50
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	1.894.640,11		1.756.650,74
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	<u>-1.683.798,40</u>	<u>210.841,71</u>	<u>-1.546.821,94</u>
Eigenkapital insgesamt		38.932.534,87	37.247.670,91
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	2.555.533,00		2.513.289,00
Sonstige Rückstellungen	<u>65.450,00</u>	2.620.983,00	94.708,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	36.659.541,60		39.503.791,24
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	14.600.244,25		15.245.511,89
Erhaltene Anzahlungen	6.009.225,73		5.702.766,36
Verbindlichkeiten aus Vermietung	40.240,91		39.385,23
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.624.599,82		808.564,73
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	7.483,79		7.878,02
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>116.650,26</u>	59.057.986,36	145.597,46
davon aus Steuern: 21.180,42 €			(25.780,79)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 1.697,52 €			(44.791,06)
Rechnungsabgrenzungsposten		<u>401,34</u>	<u>360,74</u>
<u>Bilanzsumme</u>		<u>100.611.905,57</u>	<u>101.309.523,58</u>

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2006

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		21.978.590,06	21.330.587,12
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen (Vorjahr Erhöhung)		92.049,37	283.653,83
Andere aktivierte Eigenleistungen		355.678,70	373.513,15
Sonstige betriebliche Erträge		262.662,31	238.782,67
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		<u>11.618.894,34</u>	<u>11.207.879,79</u>
Rohergebnis		11.070.086,10	11.018.656,98
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.501.475,64		1.551.171,01
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	<u>602.842,47</u>	2.104.318,11	522.697,68 (227.301,62)
davon für Altersversorgung: 316.715,72 €			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.893.498,61	3.732.947,60
Sonstige betriebliche Aufwendungen		611.893,66	686.280,26
Erträge aus Beteiligungen	0,00		0,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<u>247.209,04</u>	247.209,04	210.307,75
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>2.243.697,66</u>	<u>2.414.199,47</u>
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		2.463.887,10	2.321.668,71
Sonstige Steuern		<u>569.246,99</u>	<u>565.017,97</u>
Jahresüberschuss		1.894.640,11	1.756.650,74
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		<u>1.683.798,40</u>	<u>1.546.821,94</u>
Bilanzgewinn		<u>210.841,71</u>	<u>209.828,80</u>

3. Anhang des Jahresabschlusses

der
Wohnungsgenossenschaft
Duisburg-Süd eG
Eichenhof 9
47053 Duisburg

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss für 2006 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt. Bei der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Die Bilanz zum 31.12.2006 und die Gewinn- und Verlustrechnung für 2006 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.

Geringwertige Vermögensgegenstände werden im Jahr des Zugangs in voller Höhe abgeschrieben.

Finanzanlagen

Die Beteiligung an der WRW Wohnungswirtschaftliche Treuhand Rheinland und Westfalen GmbH, Düsseldorf ist zu Anschaffungskosten ausgewiesen.

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.

Die Bestände an Reparaturmaterial wurden zu Anschaffungskosten bewertet.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände wurden grundsätzlich mit ihren Nominalwerten bewertet. Ausfallrisiken wurde durch Einzelwertberichtigungen oder Abschreibungen Rechnung

getragen. Die Wertberichtigungen sind aktivisch bei den jeweiligen Bilanzpositionen abgesetzt.

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

In Vorjahren aktivierte Geldbeschaffungskosten im Sinne von § 250 Abs. 3 HGB werden grundsätzlich über 10 Jahre abgeschrieben. Im Geschäftsjahr fielen keine Geldbeschaffungskosten an. Des Weiteren wurden andere Aufwendungen abgegrenzt, die das Jahr 2007 betreffen.

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 Rechnungsgrundlagen Richttafeln von Dr. Heubeck 2005 mit einem Rechnungszinsfuß von 6 %.

Sonstige Rückstellungen

Sie wurden entsprechend § 249 Abs. 1 HGB gebildet für Jahresabschluss- und Prüfungskosten, Berufsgenossenschaftsbeiträge, Jubiläumsansprüche und unterlassene Instandhaltungsaufwendungen, die in den ersten drei Monaten des Folgejahres nachgeholt werden.

Verbindlichkeiten

Sie sind ausnahmslos zum Rückzahlungsbetrag passiviert.

Passive Rechnungsabgrenzungsposten

Im Voraus erhaltene Pachten wurden abgegrenzt.

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 Geschäftsjahr €	Abgänge Geschäftsjahr €	Umbuchungen (+/-) €	Abschreibungen (kumulierte) €	Buchwert am 31.12.2006 €	Abschreibungen Geschäftsjahr €	Buchwert am 31.12.2005 €
Immaterielle Vermögensgegenstände	142.912,80	5.704,18	-792,04		125.749,94	22.075,00	11.484,18	27.855,00
Sachanlagen								
Grundstücke mit Wohnbauten	149.234.184,12	3.217.395,30	-171,56	-4.504,00	67.133.054,59	85.313.849,27	3.817.400,78	85.918.530,31
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	117.577,46				102.185,02	15.392,44		15.392,44
Grundstücke ohne Bauten	764.449,08			-578.714,76	71.566,03	114.168,29		692.883,05
Betriebs- und Geschäftsausstattung ...	676.577,43	105.805,65	-113.870,72		342.734,36	325.778,00	64.613,65	284.586,00
Anlagen im Bau	837.399,53	3.809.086,75		+682.226,77		5.328.713,05		837.399,53
Bauvorbereitungskosten...	122.780,06	14.590,71		-99.008,01		38.362,76		122.780,06
	151.752.967,68	7.146.878,41	-114.042,28	0,00	67.649.540,00	91.136.263,81	3.882.014,43	87.871.571,39
Finanzanlagen								
Beteiligungen	2.556,46					2.556,46		2.556,46
Anlagevermögen insgesamt	151.898.436,94	7.152.582,59	-114.834,32	0,00	67.775.289,94	91.160.895,27	3.893.498,61	87.901.982,85

2. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 5.391.686,62 € (Vorjahr 5.299.637,25 €) 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:
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:

	€
Jahresabschluss- und Prüfungskosten	42.700,00
Berufsgenossenschaftsbeiträge	9.900,00
Jubiläumsansprüche	11.385,00
Unterlassene Instandhaltungen, die in den ersten 3 Monaten des Folgejahres nachgeholt werden	1.465,00

Forderungen	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Forderungen aus Vermietung	8.385,21	6.614,11
Sonst. Vermögensgegenstände	650,00	450,00
Gesamtbetrag	9.035,21	7.064,11

8. Von den Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr:

Verbindlichkeiten	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.521.439,82	5.459.504,56
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	952.273,24	962.855,40
Erhaltene Anzahlungen	6.009.225,73	5.702.766,36
Verbindlichkeiten aus Vermietung	12.862,52	11.593,52
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.497.467,34	788.862,68
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	7.483,79	7.878,02
Sonstige Verbindlichkeiten	64.655,42	95.187,03
Gesamtbetrag	11.065.407,86	13.028.647,57

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

Verbindlichkeiten	Insgesamt €	Davon			gesichert €	Art der Sicherung
		unter 1 Jahr €	Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	36.659.541,60	2.521.439,82	10.419.755,58	23.718.346,20	36.659.541,60	GPR*
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	14.600.244,25	952.273,24	4.098.297,25	9.549.673,76	14.600.244,25	GPR*
Erhaltene Anzahlungen	6.009.225,73	6.009.225,73				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	40.240,91	12.862,52		27.378,39		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.624.599,82	1.497.467,34	127.132,48			
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	7.483,79	7.483,79				
Sonst. Verbindlichkeiten	116.650,26	64.655,42	1.368,14	50.626,70		
Gesamtbetrag	59.057.986,36	11.065.407,86	14.646.553,45	33.346.025,05	51.259.785,85	

*GPR = Grundpfandrecht

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 wesentlichen periodenfremde Aufwendungen enthalten.

Außerplanmäßige Abschreibung auf ein leerstehendes Wohngebäude, welches zum Abriss im Kalenderjahr 2007 vorgesehen ist, in Höhe von 225 T€.

Wesentliche periodenfremde Erträge fielen nicht an.

D. Sonstige Angaben

1. Es bestehen folgende Haftungsverhältnisse im Sinne von § 251 und § 268 Abs. 7 HGB:

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€
	19.603,00	19.603,00

Die Aareal Bank AG hat für uns gegenüber der Stadt Duisburg für die Durchführung eines Vorhaben- und Erschließungsplans in Duisburg-Buchholz eine Bürgschaft abgegeben. Dafür wurden sonstige Sicherheiten zur Verfügung gestellt.

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:

	Vollzeit- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
kaufmännische Mitarbeiter	9,00	6,25
technische Mitarbeiter	9,25	2,00
Mitarbeiter im Regiebetrieb	8,50	1,00
Auszubildende	1,00	

6. Mitgliederbewegung

	Anzahl	
Stand:	01.01.2006	6.972
	Zugang	231
	Abgang	251
Stand:	31.12.2006	6.952

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 7.610,08 € verringert.
Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr um 15.750,00 € verringert.
Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf 5.268.750,00 €.

7. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:
Verband der Wohnungswirtschaft
Rheinland Westfalen e.V.
Goltsteinstraße 29, 40211 Düsseldorf
Telefon 0211/169 98-0

8. Mitglieder des Vorstandes:
Dipl.-Ing. Klaus-Dieter Große
Dipl.-Betriebsw. (FH) Uwe Meyer
Rolf Trippelsdorf – nebenamtlich – ab 01.02.06

9. Mitglieder des Aufsichtsrates:
Rita Bach
Margret Bierod
Heiner Bormann bis 07.06.2006
Hans-Jürgen Faßbender
Dirk Görtz
Hans-Dieter Habig
Werner Hammacher
Karl Heinz Köpp ab 07.06.2006
Claudia Larsson
Rolf Trippelsdorf bis 31.01.2006
Michael Trucksess ab 07.06.2006

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

Duisburg, im März 2007

Der Vorstand

Große

Meyer

Trippelsdorf