



**Wohnungsgenossenschaft
Duisburg-Süd eG**

**Geschäfts-
bericht**
mit Jahresabschluss
und Anhang
2016

Bericht

über das

Geschäftsjahr

2016

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



2016

Inhaltsverzeichnis

	Seite		Seite
Geschäftsbericht des Vorstandes		Lagebericht des Vorstandes	
Wohnungswirtschaft im Jahr 2016	4	Wohnungsbewirtschaftung	11
Allgemeine Bemerkungen	4	Wohnungsbestand	11
Tendenzen der wirtschaftlichen Entwicklung	4	Fluktuation	11
Konjunkturelle Handlungsfelder	4	Wohnraumnachfrage	12
Die Situation auf dem Wohnungsmarkt	5	Leerstand	12
Entwicklung in NRW	5	Bautätigkeit	13
Der Regionalmarkt Duisburg	6	Fertiggestellte Objekte	13
Mitglieder	6	Im Bau befindliche Maßnahmen	14
Mitgliederentwicklung	6	Unbebaute Grundstücke	14
Nachbarschaftshilfe e.V.	7	Modernisierung – Instandhaltung	16
Die Seniorenbetreuung	7	Wohnumfeldverbesserungen	16
Mitgliederzeitschrift und Internetpräsenz	7	Durchgeführte Einzelmodernisierungen	16
Werbung und Marketing	8	Instandhaltung	18
ImmobilienScout24	8	Wirtschaftsbericht	20
Woledu – Wohnen und Leben in Duisburg	8	Wirtschaftliche Lage	20
Die Duisburger Wohnungsgenossenschaften	8	Umsatzerlöse	20
Tätigkeit der Organe	8	Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	22
Vertreterversammlung	8	Personalaufwand und Abschreibungen	22
Aufsichtsrat	8	Neutrales Ergebnis	22
Vorstand	9	Vermögenslage	23
Verwaltung	9	Finanzlage	23
Personalwesen	9	Kapitalflussrechnung	24
Tarifänderungen	9	Leistungsindikatoren	25
Bericht des Aufsichtsrates	10	Risikobericht	26
		Risikomanagement	26
		Risiken der künftigen Entwicklung	26
		Chancen der künftigen Entwicklung	26
		Finanzinstrumente	26
		Prognosebericht	26
		Jahresabschluss	
		Bilanz	28
		Gewinn- und Verlustrechnung	30
		Anhang des Jahresabschlusses	32



Aufsichtsrat

Michael Trucksess
Vorsitzender

Dirk Götz
stellv. Vorsitzender

Margret Bierod
Schriftführerin

Claudia Larsson
stellv. Schriftführerin

Hans-Jürgen Faßbender

Karl Heinz Köpp

Peter Mörsdorf

Barbara Pelters

Norbert Wölke

Vorstand

Uwe Meyer – hauptamtlich –
Vorstandssprecher

Jan Rothe – hauptamtlich –

Werner Hammacher – nebenamtlich –

Geschäftsbericht

des Vorstandes

Wohnungswirtschaft im Jahr 2016

Allgemeine Bemerkungen

In Deutschland war die konjunkturelle Lage im Jahr 2016 durch ein solides und stetiges Wachstum gekennzeichnet. Ausschlaggebend für die positive Wirtschaftsentwicklung war erneut der inländische Konsum. Die privaten Konsumausgaben waren preisbereinigt um 2,0 % höher als ein Jahr zuvor. Staatliche Konsumausgaben erhöhten sich mit + 4,2 % sogar noch deutlich stärker.

Dieser kräftige Anstieg ist unter anderem auf die hohe Zuwanderung von Schutzsuchenden und die daraus resultierenden Kosten zurückzuführen. Einen stärkeren Zuwachs des Staatskonsums hatte es zuletzt 1992 infolge der deutschen Wiedervereinigung gegeben. Insgesamt legten die Konsumausgaben um 2,5 % zu und waren im Jahr 2016 die größte, jedoch nicht die einzige Stütze des deutschen Wirtschaftswachstums.

Auch die Bruttoanlageinvestitionen – das sind Ausrüstungsinvestitionen, Bauinvestitionen sowie Investitionen in sonstige Anlagen – stützten das Wachstum und legten im Vorjahresvergleich deutlich zu (+ 2,5 %). Entscheidend für diesen Zuwachs waren Investitionen in Wohnbauten, die um 4,3 % höher lagen als im Jahr zuvor. Die Bauinvestitionen insgesamt stiegen im Jahr 2016 um 3,1 %.

Trotz bremsender Impulse konnte auch der deutsche Außenhandel im Jahresdurchschnitt zulegen: Die preisbereinigten Exporte von Waren und Dienstleistungen waren um 2,5 % höher als im Vorjahr.

Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahresdurchschnitt 2016 um 1,9 % höher als im Vorjahr. Damit setzte sich das robuste Wachstum des Jahres 2015 (+ 1,7 %) fort. In langfristi-

ger Betrachtung lag das Wirtschaftswachstum 2016 über dem Durchschnittswert der letzten sieben Jahre, der + 1,6 % betrug.

Im Jahresdurchschnitt gab es in Deutschland knapp 43,5 Millionen Erwerbstätige. Das ist der höchste Stand seit der deutschen Wiedervereinigung. Im Jahresverlauf waren rund 429.000 Personen oder 1,0 % mehr erwerbstätig als im Jahr 2015. Damit setzte sich der seit über zehn Jahren anhaltende Aufwärtstrend fort. Eine gesteigerte Erwerbsbeteiligung der inländischen Bevölkerung sowie die Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte glichen dabei negative demografische Effekte aus.

Die Zahl der Arbeitslosen lag im Dezember 2016 bei 2.568.000 und war damit im Vergleich zum Dezember 2015 um rund 113.000 zurückgegangen.

Tendenzen der wirtschaftlichen Entwicklung

Die politische Landschaft hat sich im Jahr 2016 stark verändert, was weitreichende Konsequenzen für die Weltwirtschaft in den kommenden Jahren haben könnte.

So entschied sich Großbritannien im Juni 2016 mit einem Referendum für den Austritt aus der Europäischen Union. Gleichzeitig wirft die überraschende Wahl Donald Trumps zum US-Präsidenten eine Vielzahl von Fragezeichen bezüglich der künftigen wirtschaftspolitischen Ausrichtung der größten Volkswirtschaft der Welt auf.

Angesichts der gemischten externen Impulse wird auch 2017 die Binnennachfrage der Wachstumsimpuls für die deutsche Wirtschaft bleiben. Die Zuwachsrate des BIP dürfte nach Meinung der führenden Wirtschaftsforschungsinstitute in Deutschland im laufenden Jahr

bei etwa 1,5 % liegen; die Bundesregierung prognostiziert einen Wert in Höhe von 1,4 %.

Die Aufnahme von Flüchtlingen in Deutschland ist mit Schließung der sogenannten „Balkanroute“ deutlich zurückgegangen. Im Dezember 2016 wurden 16.000 neu in Deutschland eintreffende Flüchtlinge registriert, im November 2015 lag diese Zahl noch bei 206.000. Im gesamten Jahr 2016 sind rund 320.000 Flüchtlinge neu erfasst worden; wegen teilweise fehlender erkennungsdienstlicher Behandlung kommt es nach wie vor zu Fehl- und Doppelerfassungen. Das Bundesinnenministerium rechnet deshalb in ersten Modellrechnungen mit einem Nettozufluss von rund 280.000 Flüchtlingen im Jahr 2016.

Die Zuwanderung in Deutschland insgesamt dürfte auch 2017 und 2018 auf einem hohen Niveau liegen und Werte oberhalb von 400.000 Personen erreichen.

In Bezug auf die Arbeitslosenquote ist davon auszugehen, dass diese im Jahr 2017 bei einem Wert von ca. 6,0 % liegen wird.

Konjunkturelle Handlungsfelder

Die wesentlichen volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen gestalten sich weiterhin positiv. Es ist jedoch sehr wichtig, dass auch von politischer Seite dauerhaft ein angemessenes Wachstum, gesellschaftlicher Zusammenhalt und eine hohe Lebensqualität in unserer Gesellschaft angestrebt wird.

Private und öffentliche Investitionen sind zwingend erforderlich, um eine nachhaltige und zukunftsorientierte Wirtschaft zu fördern. Darüber hinaus muss Deutschland seine gesamtstaatliche Schuldenstandsquote reduzieren und das

Maastricht-Kriterium von 60 % des BIP wieder dauerhaft erfüllen. Heute liegt dieser Wert noch bei 68 %.

Die Digitalisierung der Gesellschaft bietet immense Chancen für den Innovations- und Wirtschaftsstandort Deutschland. Es sollte Ziel aller Beteiligten sein, das Land zu einem Spitzenreiter bei der digitalen Infrastruktur zu machen, um die Chancen und Potenziale der Digitalisierung im gesamtgesellschaftlichen Interesse ausschöpfen zu können.

Auf europäischer Ebene stellen das Referendum Großbritanniens, die verhaltene wirtschaftliche Entwicklung in Teilen des Euroraumes sowie die Flüchtlingsmigration eine Bewährungsprobe für die Union dar. In der nächsten Zeit ist es daher besonders bedeutsam, die EU zusammenzuhalten und das Vertrauen bei den europäischen Bürgern zurückzugewinnen. Zentral hierfür sind Investitionen und Strukturreformen zur Weiterentwicklung der Wirtschafts- und Währungsunion.

Im Rahmen internationaler Wirtschaftsbeziehungen wird sich die Diskussion zu den Chancen und Risiken einer weiteren Globalisierung vertiefen, und in diesem Zusammenhang müssten heute neue Maßstäbe gesetzt werden, wie eine Globalisierung künftig fair und nachhaltig gestaltet werden kann.

Die Situation auf dem Wohnungsmarkt

Nach aktuellen Schätzungen dürften im abgelaufenen Jahr Genehmigungen für rund 375.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Dies entspricht einer Steigerung um 19,7 % gegenüber dem Vorjahr. 2015 hatte der Anstieg noch bei 6,3 % gelegen.

Der Mietwohnungsbau wuchs wie in den Vorjahren am schnellsten (+ 34,9 %). Mit rund 91.000 neu genehmigten Wohneinheiten lag die Zahl der Genehmigungen bei Mietwohnungen um fast 23.500 Einheiten höher als im Vorjahr. Insgesamt wurden im Geschosswohnungsbau fast 176.000 Wohnungen genehmigt.

Auch im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser ist die Zahl der Genehmigungen leicht gestiegen.

Insgesamt kann bei einem Genehmigungsvolumen von rund 375.000 Einheiten im Jahr 2016 davon ausgegangen werden, dass etwa 211.000 dieser Wohnungen im Jahr 2017 zur Vermietung zur Verfügung stehen werden.

Gerade in den großen Städten bleibt die Nachfrage nach Wohnimmobilien vor dem Hintergrund der guten Arbeitsmarkt- und Einkommensaussichten und der anhaltenden Zuwanderung hoch. Das Genehmigungsvolumen dürfte sich deshalb 2017 nochmals um knapp 7,0 % auf 400.000 Wohneinheiten steigern. Davon werden schätzungsweise 193.000 Wohneinheiten im Mehrfamilienhausbau entstehen.

Die tatsächliche Wohnungsbautätigkeit in einer Größenordnung von 400.000 Wohnungen pro Jahr ist dringend erforderlich, um erstens bei einer Nettozuwanderung von ca. 400.000 Personen jährlich den jeweils aktuellen Wohnungsbedarf abzudecken und zweitens zusätzlich das bis Ende 2015 aufgelaufene Wohnungsdefizit, welches sich in der Summe auf 800.000 Einheiten beläuft, bis 2025 vollständig abzubauen.

Das weiter bestehende Delta zwischen Wohnungsbedarf und Bautätigkeit führt vor allem eines vor Augen: Es braucht ein konzentriertes Handeln aller Akteure und gezielte Förderung von Bund,

Ländern und Kommunen, um bestehende Hürden für mehr bezahlbaren Wohnungsbau aus dem Weg zu räumen.

Entwicklung in NRW

Der Verbraucherpreisindex für Nordrhein-Westfalen ist von Januar 2016 bis Januar 2017 um 2,1 % gestiegen. Die Preisveränderungsrate lag damit erstmals seit Juli 2013 wieder über der Zwei-Prozent-Marke. Im Vergleich zum Vorjahresmonat Januar zog vor allem der Preis für Heizöl (+ 44,8 %) an. Dies war der höchste Preisanstieg binnen Jahresfrist seit Juli 2008.

Die Zahl der Erwerbstätigen belief sich im Jahresdurchschnitt 2016 auf rund 9,27 Millionen. Damit waren 72.200 Personen (+ 0,8 %) mehr erwerbstätig als ein Jahr zuvor. Im produzierenden Gewerbe Nordrhein-Westfalens verringerte sich dabei die Erwerbstätigenzahl um 11.900 (- 0,6 %) auf 2,1 Millionen. Für den Dienstleistungssektor wurde ein Zuwachs um 86.100 Personen (+ 1,2 %) auf 7,1 Millionen gegenüber dem Vorjahr ermittelt.

In den ersten neun Monaten des Jahres wurden von den nordrhein-westfälischen Bauämtern 49.526 Wohnungen zum Bau freigegeben. Das waren 11.897 Wohnungen bzw. 31,6 % mehr als von Januar bis September 2015 (damals: 37.629 Wohnungen).

In Nordrhein-Westfalen gab es Ende 2015 insgesamt 8,89 Millionen Wohnungen; damit wohnten rein rechnerisch jeweils zwei Personen in einer Wohnung. Die Anzahl der Wohnungen war um 0,4 % höher als ein Jahr zuvor und um 2,0 % höher als Ende 2010.

Die durchschnittliche Wohnungsgröße lag bei 90,3 m². Jedem Einwohner standen durchschnittlich

lich 44,9 m² Wohnfläche zur Verfügung. Rechnerisch verfügte jede Wohnung über 4,3 Zimmer (einschließlich Küchen). Knapp die Hälfte der Wohnungen hatte drei (23,5 %) oder vier (26,2 %) Räume. 10,0 % waren Zweiraum- und 3,0 % Einraumwohnungen.

Der Regionalmarkt Duisburg

Seit Juni 2016 leben wieder mehr als 500.000 Menschen in Duisburg. Diese Marke war im Verlauf des Jahres 2006 unterschritten worden.

Am 31.12.2016 lebten 502.634 Einwohner in der Stadt. Dies waren 8.189 bzw. 1,7 % mehr als im Vorjahr.

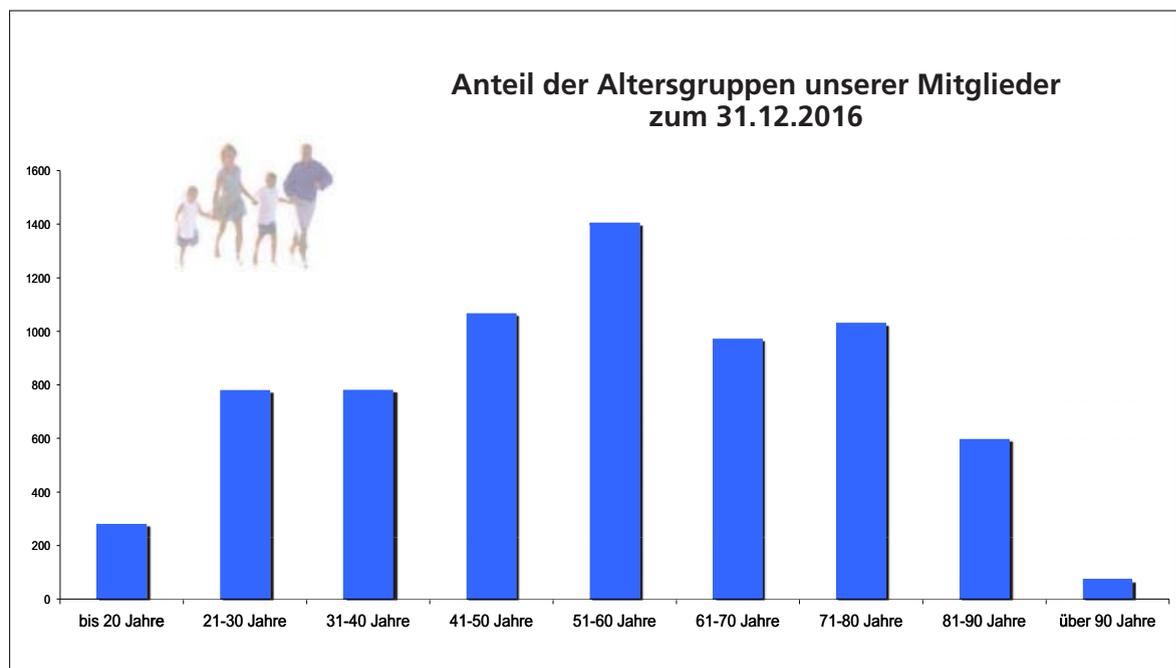
Die Arbeitslosenquote für den Monat Dezember 2016 hatte sich im Vergleich zum Dezember des Jahres 2015 um 0,4 %-Punkte auf 12,6 % verbessert.

Mitglieder

Mitgliederentwicklung

Die Zahl der Mitglieder hat sich im Laufe des Geschäftsjahres 2016 von 6.894 auf 6.978 erhöht. Die Veränderungen im Mitgliederbestand zeigt nachfolgende Übersicht:

		Mitglieder	Anteile
Stand am 01.01.2016		6.894	7.862
Zugang	Beitritte	276	276
	Übertragung	8	8
	Anrechnung	29	29
	weitere Anteile		81
Abgang	Tod	-71	-137
	Kündigung	-112	-114
	Übertragung	-40	-42
	Ausschluss	-6	-6
Stand am 31.12.2016		6.978	7.957



Nachbarschaftshilfe e.V.



Im Jahr 2016 konnte der von der Genossenschaft ins Leben gerufene Verein „Wohnungsgenossenschaft Duisburg-Süd Nachbarschaftshilfe e.V.“ sein fünfzehnjähriges Jubiläum feiern. Der Verein bietet seinen über 700 Mitgliedern eine Reihe von haushaltsnahen Dienstleistungen wie Wohnungs- und Treppenhausreinigungen, Einkaufshilfen, Begleitungen sowie die Entlastung pflegender Angehöriger an und trägt mit seinen Angeboten dazu bei, insbesondere älteren und hilfsbedürftigen Menschen das dauerhafte und langfristige Wohnen im gewohnten Umfeld zu ermöglichen.

Mehr als 20 Mitarbeiterinnen des Vereins unterstützen und betreuen die Bewohner in fast 300 Duisburger Haushalten und gewährleisten damit in einem erheblichen Maße eine dezentrale Versorgung von hilfs- und pflegebedürftigen Menschen in ihrem eigenen, vertrauten Umfeld.

Zur nachhaltigen Pflege von Sozialkontakten sowie zum Entstehen und Festigen von Nachbarschaften bietet der Verein ein laufendes Angebot von Veranstaltungen, zu denen jedermann willkommen ist. Dazu gehören unter anderem ein

Gedächtnistraining, eine Sitzgymnastik, Spiele-Nachmittage und eine monatlich stattfindende Gesprächsrunde zu tagesaktuellen Themen.

Darüber hinaus bot der Verein im Jahresverlauf weitere Veranstaltungen wie das Frühlings- und das Sommerfest und eine Weihnachtsfeier, das gemeinsame Genießen „kulinarischer Leckerbissen“, einen Tanztee unter dem Motto „Darf ich bitten?“, eine gemeinsam mit der Polizei Duisburg durchgeführte Informationsveranstaltung „Riegel vor!“ zum Thema Einbruchprävention und eine Ausflugsfahrt in das niederrheinische Brüggen an.

Die Seniorenbetreuung

Die Schwerpunkte der seit 1992 durch eine Sozialarbeiterin in der Genossenschaft etablierten Seniorenbetreuung lagen im Jahr 2016 erneut in folgenden Bereichen:

- Beratende Hausbesuche
- Vermittlung von Hilfsleistungen zur Unterstützung und Hilfe für den Alltag

- Zusammenarbeit mit öffentlichen Institutionen und privaten Einrichtungen der Sozialarbeit
- Programmgestaltung der Begegnungsstätte Andersenstraße 32 in Neudorf
- Ausbau der Nachbarschaftshilfe und Planungsarbeit
- Koordination von Nachbarschaftsdiensten

Mitgliederzeitschrift und Internetpräsenz

Zur Kontaktaufnahme mit Mietern und Mitgliedern dient die viermal jährlich erscheinende Mitgliederzeitschrift der Genossenschaft. Sie hat sich als Medium der Mieterbindung bewährt und stellt damit, ebenso wie der Internetauftritt des Unternehmens, ein wichtiges Instrument der Unternehmensdarstellung und -transparenz dar. Die multimediale Unternehmenskommunikation wird ergänzt durch einen eigenen YouTube-Channel und einen Facebook-Auftritt der Genossenschaft.



Werbung und Marketing

Angepasste Maßnahmen zur Kundenfindung und Kundenbindung sind in einem Umfeld sich stets wandelnder Rahmenbedingungen als unerlässlich anzusehen.

ImmobilienScout24

Die Genossenschaft verfügt zwar über eine relativ hohe Zahl von Wohnungsbewerbern, jedoch gibt es Wohnungsangebote, die eine breitere Vermarktungsstrategie erforderlich machen. Nach wie vor stellt das Internetportal „ImmobilienScout24“ das bedeutendste Vermarktungsinstrument für die Immobilienwirtschaft dar. Insbesondere kleinere Wohnungen werden daher auch über diesen Weg angeboten. Über einen Permalink werden die Angebote dann auch auf der Website der Genossenschaft präsentiert.

Woledu – Wohnen und Leben in Duisburg

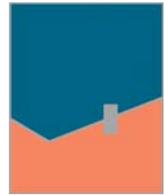
Mit mehr als 30 Teilnehmern setzt das Kooperationsprojekt „Woledu – Wohnen und Leben in Duisburg“ sichtbare Akzente in der Zusammenarbeit von Wohnungsunternehmen mit der Stadt Duisburg und weiteren Beteiligten.



Im Rahmen dieser Kooperation präsentierten über 20 Unternehmen erneut ihre Angebote rund um das Wohnen und Leben in dieser Stadt auf einer Wohnungsbörse in der Duisburger Innenstadt. Die Genossenschaft nahm, wie auch in den vergangenen Jahren, wiederum an dieser Veranstaltung teil.

Die Duisburger Wohnungsgenossenschaften

Unter der Marke „Die Duisburger Wohnungsgenossenschaften. Ein sicherer Hafen.“ kooperieren inzwischen acht Unternehmen, um die Vorzüge des Lebens in einer Genossenschaftswohnung herauszustellen. Mit Hilfe gemeinsamer Werbe- und Marketingaktionen werben die Beteiligten für genossenschaftliches Wohnen in dieser Stadt. Häufig in Anspruch genommen wird auch das gemeinsam initiierte Angebot der „Starterwohnung“, bei dem Schülern, Studenten und Auszubildenden ein zeitlich begrenzter Mietnachlass gewährt wird.



Tätigkeit der Organe

Vertreterversammlung

Die Vertreterversammlung der Genossenschaft besteht aus 55 Mitgliedern.

Am 15.06.2016 fand die 111. ordentliche Vertreterversammlung statt. Die Vertreter verabschiedeten den Jahresabschluss, die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2015 und stimmten dem Bericht über die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2014 durch den Prüfungsverband zu. Die von Aufsichtsrat und Vorstand vorgeschlagene Gewinnverwendung 2015 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 2015 Entlastung erteilt.

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

Aufsichtsrat

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

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

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

Die Mitglieder des Aufsichtsrates nehmen regelmäßig an Schulungsmaßnahmen und Informationsveranstaltungen für ehrenamt-

liche Organmitglieder des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. teil.

Vorstand

Der Vorstand setzt sich aus zwei hauptamtlichen Mitgliedern und einem nebenamtlichen Mitglied zusammen. Gemäß der Dienstverträge sind die Geschäftsbereiche der hauptamtlichen Vorstandsmitglieder in einen kaufmännischen und einen technischen Bereich unterteilt. Das nebenamtliche Vorstandsmitglied nimmt keine Verwaltungsaufgaben wahr.

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

Die Geschäftspolitik wird auch in den nächsten Jahren darauf ausgerichtet sein, den genossenschaftlichen Förderauftrag für

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

Besonders das lebenslange Wohnrecht sorgt für Sicherheit, Verlässlichkeit und Vertrauen. Dies wird durch die vielfältigen Angebote des Nachbarschaftshilfevereins, insbesondere für ältere Mieter und zur Förderung nachbarschaftlicher Selbsthilfe, abgerundet.

Mit Sorge muss die Entwicklung der Baukosten im Neubaubereich betrachtet werden. Diese Kosten sind seit dem Jahr 2000 um nahezu 50 % angestiegen und es ist nicht abzusehen, dass es eine Entspannung auf diesem Gebiet geben wird. Vielmehr muss damit gerechnet werden, dass sich die Kostenspirale weiter nach oben bewegt und Kaltmieten von 10,00 € je m² zur Regel werden könnten.

Ungeachtet dieser Entwicklung wird auch weiterhin der Wohnungsbestand kontinuierlich modernisiert und bestandsersetzender Neubau auf vorhandenen Grundstücksflächen durchgeführt. Somit kann sichergestellt werden, dass den Mitgliedern der Genossenschaft dauerhaft moderner und lebenswerter Wohnraum zur Verfügung steht. Ergänzt werden diese Maßnahmen durch turnusmäßig durchgeführte Treppenhausrenovierungen, Aufwertung der Fassaden und die Neugestaltung der Grünanlagen in den Wohnquartieren.

Mit der Umsetzung dieser Projekte sorgt die Genossenschaft für guten Wohnkomfort in einem attraktiven Umfeld und schafft auf diese Weise beste Voraussetzungen für aktive Hausgemeinschaften und nachbarschaftliches Miteinander.

Verwaltung

Personalwesen

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

Darüber hinaus bietet die Genossenschaft einen Ausbildungsplatz zur/zum Immobilienkauffrau/-mann an. Dieser Ausbildungsplatz wird ab dem 01.08.2017 wieder neu besetzt.

Mit dem Ausscheiden des Prokuristen, Herrn Peter Puller, zum 30.09.2016 übernahm Herr Michael Schlüsener die Position des Abteilungsleiters für

das Rechnungswesen. Zum 01.10.2016 wurde ihm Handlungsvollmacht erteilt.

Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter haben im Jahr 2016 erneut ein hohes Maß an Engagement, Leistungsbereitschaft und Flexibilität bei der Bewältigung der ihnen gestellten Aufgaben bewiesen sowie zum Erfolg und zum guten Geschäftsergebnis der Genossenschaft beigetragen. Dafür gilt ihnen Dank und Anerkennung. Dieser Dank gilt auch dem Betriebsrat für die konstruktive Zusammenarbeit zum Wohle der Belegschaft und des Unternehmens.

Tarifänderungen

Für die Arbeitnehmer gelten die aktuellen Tarifverträge für Unternehmen in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Aus dem laufenden Tarifvertrag wurde zum 01.07.2016 die zweite Stufe der Gehaltsanpassung – Anhebung der Vergütung um 2,2 % – umgesetzt. Dieser Tarifvertrag hat eine Laufzeit bis zum 30.06.2017. Ergänzt werden die tarifvertraglichen Regelungen durch weitere Betriebsvereinbarungen.

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat befasste sich im Geschäftsjahr ausführlich mit der wirtschaftlichen und finanziellen Entwicklung unseres Unternehmens und hat damit die nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung zu erfüllenden Aufgaben der Überwachung und Beratung des Vorstandes erfüllt. Der Vorstand informierte den Aufsichtsrat stets zeitnah und ausführlich in mündlichen und schriftlichen Berichten über die Lage und Entwicklung unserer Genossenschaft.

Die nach Gesetz und Satzung zustimmungspflichtigen Geschäftsvorgänge hat der Aufsichtsrat, ggf. vorbereitet durch die im Aufsichtsrat gebildeten Kommissionen, mit dem Vorstand beraten und beschlossen. Die Kommissionen haben in ihrem jeweiligen Zuständigkeitsbereich Überprüfungen vorgenommen und Beschlussvorlagen erarbeitet. Die durchgeführten Prüfungen blieben ohne Beanstandungen.

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland

Westfalen e.V. mit Sitz in Düsseldorf hat die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2015 nebst Anhang und Lagebericht gemäß § 53 Genossenschaftsgesetz durchgeführt.

Die Prüfung ergab keine Beanstandungen. Der Prüfungsbericht wurde in Anwesenheit des leitenden Wirtschaftsprüfers in der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 17.11.2016 erörtert. Der Aufsichtsrat hat das Ergebnis der Prüfung zustimmend zur Kenntnis genommen.

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2016 mit dem Anhang zum Jahresabschluss sowie dem Lagebericht wurde vom Aufsichtsrat geprüft und fand dessen Zustimmung.

Der Aufsichtsrat stimmt dem Vorschlag zur Gewinnverwendung – Ausschüttung einer Dividende von 4,0 v. H., bezogen auf das Geschäftsguthaben am 01.01.2016 – zu und empfiehlt der Vertreterversammlung, die vorgeschlagene Ausschüttung zu beschließen sowie den Jahresab-

schluss 2016 festzustellen. Der Vertreterversammlung schlägt der Aufsichtsrat vor, dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

Mit Ablauf der Vertreterversammlung am 15.06.2016 endete die Wahlperiode der Aufsichtsratsmitglieder Barbara Pelters, Hans-Jürgen Faßbender und Peter Mörsdorf. Die Vertreterversammlung folgte dem Vorschlag des Aufsichtsrates zur Wiederwahl.

Der Aufsichtsrat spricht den Mitgliedern des Vorstandes und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern Dank und Anerkennung für die geleistete Arbeit und das gezeigte Engagement im Geschäftsjahr 2016 aus.

Duisburg, 11.05.2017

Der Vorsitzende des
Aufsichtsrates

Michael Trucksess

Lagebericht des Vorstandes zum Jahresabschluss 2016

Wohnungsbewirtschaftung

Im Fokus der wohnungswirtschaftlichen Tätigkeit der Genossenschaft standen, wie schon in den vergangenen Jahren, erneut weitreichende Instandhaltungs- und Modernisierungsaktivitäten. Des Weiteren wurden im Rahmen von Neubaumaßnahmen 4 Häuser mit insgesamt 23 Wohnungen errichtet.

Wohnungsbestand

Zum Ende des Geschäftsjahres 2016 verfügte die Genossenschaft über 4.291 Wohnungen in 921 Häusern. Weiterhin wurden 34 Gewerbeeinheiten, 3 Mansarden und 1.066 Garagen (davon 608 Stellplätze in Tiefgaragen und Parkdecks) bewirtschaftet. Der Bestand befindet sich ausschließlich auf dem Duisburger Stadtgebiet (im Bereich südlich der Ruhr und östlich des Rheins).

Den Bindungen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus unterliegen derzeit 181 Wohnungen.

Im Zuge von Neubaumaßnahmen wurden im Jahresverlauf 23 Wohnungen, 33 Garagen und 8 PKW-Abstellplätze geschaffen. Im Zusammenhang mit einem Umbau entstand eine Gewerbeeinheit.

Für geplante Neubauten wurden 2 Häuser mit 3 Wohnungen sowie 2 Garagen abgerissen. Infolge von Zusammenlegungen und Umbaumaßnahmen reduzierten sich sowohl der Wohnungs- als auch der Gewerbebestand um je 1 Einheit.

	Häuser	Wohnungen	Wohnfläche m ²	Gewerbe	Nutzfläche m ²	Garagen
Altbau	656	2.612	183.619,97	20	1.933,11	80
Neubau	265	1.679	119.938,13	14	3.563,18	986
Gesamtbestand	921	4.291	303.558,10	34	5.496,29	1.066

Fluktuation

Im Vergleich zum Vorjahr ist die Zahl der Kündigungen im Berichtsjahr leicht zurückgegangen (Vorjahreswerte in Klammern).

Im Jahr 2016 wurden 316 (322) Wohnungen und 2 (4) Gewerbeeinheiten gekündigt.

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

Insgesamt ergab sich eine Fluktuationsquote in Höhe von 7,4 % (7,6 %).

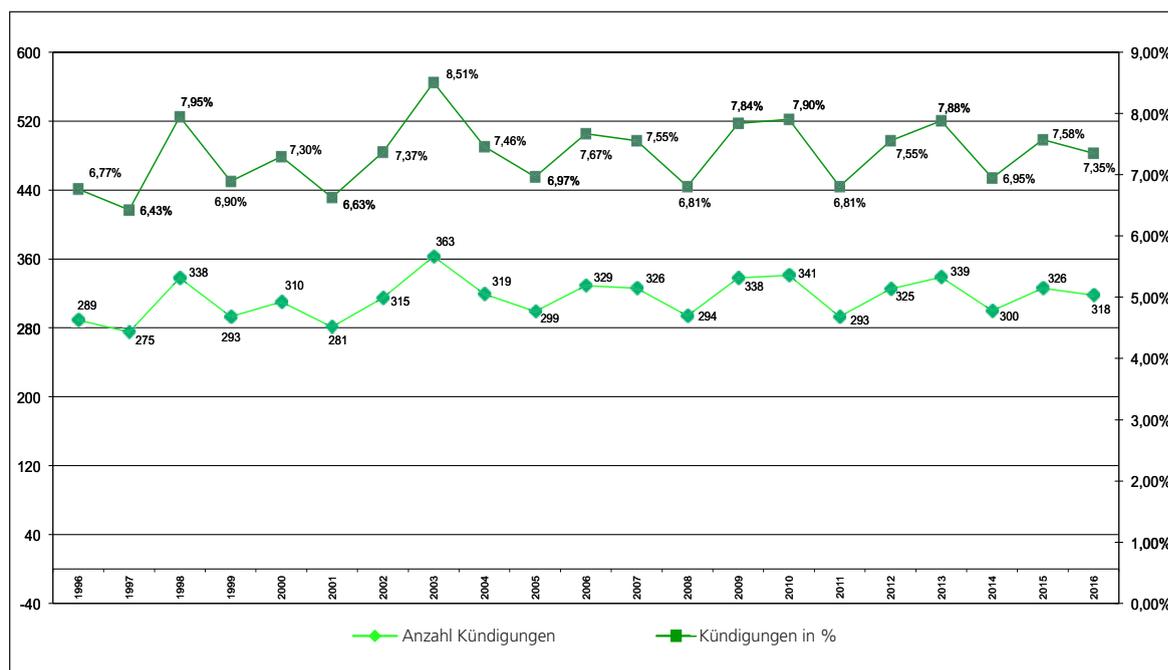
Dabei führten 76 (68) Kündigungen zu einem Umzug innerhalb des Bestandes der Genossenschaft. In 229 (180) Fällen erfolgte die Vermietung der freigewordenen Wohnungen an Neumitglieder.

Die von den Mietern angegebenen Kündigungsgründe stellten sich im Jahr 2016 wie folgt dar:

• Wunsch nach größerer Wohnung	62
• Sterbefall	42
• Umzug in ein Altenheim	35
• Berufliche Veränderung	33
• Erwerb von Wohneigentum	27
• Wunsch nach kleinerer Wohnung	25
• Bessere Ausstattung der Wohnung	11
• Lage der Wohnung	10
• Zwangsräumung	4
• Gewerbe	2
• Miete zu hoch	2
• Umbau durch die Genossenschaft	1
• Sonstige Gründe	61

Der Kündigungsgrund „Lage der Wohnung“ ist im Jahr 2016 mit 10 (22) Fällen weniger häufig genannt worden als im Vorjahr.

Entwicklung der Kündigungen seit 1996



Wohnraumnachfrage

Seitens der Mitglieder werden zurzeit tendenziell eher größere, überwiegend freifinanzierte Wohnungen nachgefragt.

Die Vermietung von kleineren 1- oder 2-Raum-Wohnungen, von öffentlich geförderten Wohnungen sowie von Objekten, die nicht mit einem Balkon ausgestattet sind, erfolgt häufig an Neumitglieder.

Leerstand

Zum Jahresende 2016 waren in der Genossenschaft 5 vermietungsbedingt leerstehende Wohnungen zu verzeichnen (Vorjahr: 7). Der erfreulich geringe Wert setzte sich somit auch im Berichtsjahr fort.

Das Jahr 2016 war erneut von einer hohen Sanierungs- und Modernisierungstätigkeit der Genossenschaft geprägt; die damit verbundenen Leerstände konnten jedoch deutlich reduziert werden.

Die Anzahl der modernisierungsbedingt leerstehenden Wohnungen betrug zum Jahresende 39, das waren 23 Einheiten weniger als zum 31.12. des Vorjahres.

Im gesamten Verlauf des Jahres 2016 waren 60 Wohnungen kurzfristig von vermietungsbedingtem Leerstand betroffen. Der daraus resultierende Erlösausfall betrug ca. 22 T€ (Vorjahr: ca. 21 T€). Je betroffener Wohnung lag die durchschnittliche Leerstandszeit bei 1,04 Monaten.

Bautätigkeit

Fertiggestellte Objekte

Lage	Häuser	Wohnungen	Garagen	Stellplätze	Herstellungskosten T€	Fremdkapital T€	Eigenkapital T€
1) Windthorststraße 10+12 (Mehrfamilienhäuser)	2	8	8		1.349	950	399
2) Pollmannstraße 6 (Mehrfamilienhaus)	1	5	5		885	650	235
3) Kortumstraße 79 (Mehrfamilienhaus)	1	10		8	1.707	1.000	707

Im Verlauf des Jahres 2016 wurde der Neubau von vier Mehrfamilienhäusern fertiggestellt. In allen Fällen waren die neuen Wohnungen bei Fertigstellung bereits vermietet.

Zu 1) An dieser Stelle befanden sich Bestandsbauten, die aus wirtschaftlicher Sicht nicht mehr modernisierungsfähig waren. Daher wurden diese nach und nach freigezogen und abgerissen. Anschließend erfolgte in einem ersten Bauabschnitt die Neubaumaßnahme Windthorststraße 10 und 12 in Wanheimerort mit der Errichtung von zwei modernen Mehrfamilienhäusern, die über jeweils 4 Wohneinheiten verfügen. Die im Erdgeschoss gelegenen Wohnungen sind barrierearm und seniorengerecht ausgestaltet.

Zu jeder Einheit gehört eine Einzelgarage in unmittelbarer Nähe.

Die Wohnungen waren im Februar bzw. März 2016 bezugsfertig.

Zu 2) Auch das Bestandsobjekt Pollmannstraße 6 und 8 in Wanheimerort hielt den heutigen Ansprüchen in Bezug auf Ausstattung und Raumaufteilung in keiner Weise mehr stand und wurde nach dem Auszug der bisherigen Mieter abgerissen.

Als Neubaumaßnahme entstand hier ein Mehrfamilienhaus mit 5 Wohnungen, dabei wurden die Einheiten im Erdgeschoss ebenfalls barrierearm und seniorengerecht

gestaltet. Jeder Wohnung steht eine Einzelgarage zur Verfügung.

Die Fertigstellung erfolgte im Juni 2016.

Zu 3) Nach Neubauerstellung des Objektes Kortumstraße 81 in Neudorf konnte die Genossenschaft ein weiteres Grundstück erwerben, das sich unmittelbar an den Neubau anschließt. Hier erfolgte die Erstellung eines Erweiterungsgebäudes mit 10 neuen, ebenfalls überwiegend barrierearm und seniorengerecht gestalteten Wohnungen.

Das Objekt Kortumstraße 79 wurde im Oktober 2016 fertiggestellt.

Im Bau befindliche Maßnahmen

Lage	Häuser	Wohnungen	Garagen	Stellplätze	Herstellungskosten T€	Fremdkapital T€	Eigenkapital T€
1) Windthorstraße 8 (Mehrfamilienhaus)	1	4	4		749	490	259
2) Windthorstraße 5 (Mehrfamilienhaus)	1	3	3		739	420	319

Zu 1) In gleicher Ausführungsart wie die im Jahr 2016 fertiggestellten Objekte Windthorstraße 10 und 12 wird mit der Hausnummer 8 derzeit ein weiteres Mehrfamilienhaus in Wanheimerort erstellt.

Der Baubeginn erfolgte im August 2016; die Bezugsfertigkeit ist für den Sommer dieses Jahres geplant.

Zu 2) Zur Bestandserneuerung wurde das Einfamilienhaus Windthorstraße 5 in Wanheimerort abgerissen, da auch hier

eine Modernisierung des bestehenden Objektes wirtschaftlich nicht mehr darstellbar war.

An dieser Stelle entsteht zurzeit ein Mehrfamilienhaus mit 3 Wohnungen sowie 3 Einzelgaragen, mit dessen Fertigstellung im Herbst 2017 zu rechnen ist.

Unbebaute Grundstücke

Nutzung	m ²	€
Bebaubare Fläche	27,50	278,40
Ackerland	13.193,00	114.168,29
Straßen- und Gartenlandparzellen	9.359,00	0,00
	22.579,50	114.446,69

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

Neubauvorhaben



Duisburg-Wanheimerort
Pollmannstraße 6
5 Wohnungen



Duisburg-Neudorf
Kortumstraße 79
10 Wohnungen

Modernisierung – Instandhaltung

Die umfassenden Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen waren erneut eine große Herausforderung. Im Jahr 2016 wurden 129 Wohnungen saniert.

Dies entsprach einer Steigerung zum Vorjahr von 29 Wohneinheiten. Die Ursache für die Zunahme war der hohe Anteil gekündigter Wohnungen mit Sanierungsbedarf. Auch in den kommenden Jahren wird die Wohnungsmodernisierung einen maßgeblichen Teil der Arbeit der Genossenschaft ausmachen. Zum einen liegt dies in der vorhandenen Altersstruktur der Gebäude begründet: Rund 71% des Gebäudebestands und ca. 61% der Wohnungen wurden vor dem Jahr 1948 errichtet. Zum anderen müssen immer mehr Wohnungen der Baujahre 1970 bis 1980 modernisiert werden, weil sie abgewohnt und aufgrund ihrer Ausstattung nicht mehr vermietbar sind.

Um auch weiterhin zeitgemäß ausgestattete Wohnungen anbieten zu können und damit langfristig den Fortbestand der Genossenschaft zu garantieren, werden seit Jahren Neubauprojekte geplant und ausgeführt.

Besonders in diesem Bereich gewinnt der bestandsersetzende Neubau immer größere Bedeutung, weil diese Maßnahmen ohne Investitionen in neue Baugrundstücke durchgeführt werden können.

Die energetische Sanierung der Gebäude war ein weiteres Aufgabenfeld im Jahr 2016. Es wurden an 21 Gebäuden die Fassaden, die Kellerdecken und die obersten Geschossdecken gedämmt, um den Belastungen durch stetig wachsende Energiepreise entgegen zu treten. Darüber hinaus wurden mit einem Kostenaufwand von 30 T€ (Vorjahr: 103 T€) veraltete Heizkessel ersetzt und ein Wohngebäude im Stadtteil

Duisburg-Neudorf an die Fernwärmerversorgung angeschlossen.

Die Umstellung der Notrufsysteme in den Aufzugsanlagen hat im Jahr 2016 seinen Abschluss gefunden. Damit verfügen jetzt alle 18 Personenaufzugsanlagen über einen GSM-Telefonanschluss zur Rettung von eingeschlossenen Fahrgästen.

Durch die Starkregenereignisse im Sommer 2016 musste der Bereich der Kanalsanierungen um die Gebäude erweitert werden, die von Wassereintritt in den Kellerräumen betroffen waren. Auch diese Arbeiten wurden zum Ende des Jahres abgeschlossen.

Wohnumfeldverbesserungen

Die Genossenschaft trägt durch die fortlaufende Sanierung der Häuserfassaden und Neugestaltung der Außenanlagen stetig zur Entwicklung der Wohnquartiere bei und schafft damit positive Lebensräume für die Bürger der Stadt Duisburg.

Es wurden im Quartier Lennestraße, Schillerplatz, Siegstraße und Wupperstraße in Duissern alle Gebäude energetisch ertüchtigt und die Grünanlagen grundlegend neu gestaltet. Auch die Organisation der Abfallentsorgung erfuhr eine „Modernisierung“. Die kleinteiligen Müllbehälter (Fassungsvermögen: 120 Liter) wurden durch Großraumbehälter (Fassungsvermögen: 1.100 Liter) ersetzt. Durch diese Veränderung konnten die Müllentsorgungskosten gesenkt werden.

Die Modernisierung des Quartiers Kardinal-Galen-Straße und Siegstraße in Duissern wurde im Jahr 2016 begonnen und wird Anfang 2017 fertiggestellt sein. Auch diese Häuser wurden

umfassend energetisch modernisiert und der Innenhof mit neuen Gehwegen und vielfältiger Bepflanzung neu gestaltet. Eine weitere Maßnahme wurde im Bereich des Eichenhofs im Dellviertel begonnen. Diese Baumaßnahme mit der Umgestaltung der Fassaden und Außenanlagen wird im Laufe des Jahres 2017 fertiggestellt sein.

Die Genossenschaft hat im Jahr 2016 insgesamt 21 Gebäude für ca. 3,1 Millionen € modernisiert und energetisch ertüchtigt.

Zusätzlich haben 4 Wohngebäude einen neuen Fassadenanstrich erhalten. Bei den Planungen für die Farbgestaltung der unterschiedlichen Häuserfassaden wird die Genossenschaft mit Gestaltungskonzepten aus dem Farbstudio der Firma CAPAROL GmbH unterstützt.

Durchgeführte Einzelmodernisierungen

Im Berichtsjahr wurden insgesamt 129 (Vorjahr: 100) Wohnungen und Einfamilienhäuser grundlegend modernisiert. Im Einzelnen wurden folgende Leistungen durchgeführt:

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

Diese Maßnahmen, einschließlich der begleitenden Instandhaltungen, lösten Kosten in Höhe von 7.955 T€ (Vorjahr: 6.716 T€) aus.

Fassaden- und Treppenhausanstrich sowie Wohnungsmodernisierung



Fassadenanstrich
Prinzenstraße
Duisburg-Duisern



Treppenhausanstrich
Akazienhof
Duisburg-Dellviertel



Wohnungsmodernisierung
Schillerplatz
Duisburg-Duisern



So wurden in den zurückliegenden 30 Jahren etwa 2.800 durch einen Mieterwechsel frei gewordene Wohnungen modernisiert und den aktuellen Wohnansprüchen angepasst. Diese Arbeiten werden uneingeschränkt fortgesetzt, um auch in Zukunft die nachhaltige Vermietbarkeit des Wohnungsbestandes sicherzustellen.

Des Weiteren konnten 5 Badumbauten in bewohnten Wohnungen durchgeführt werden. Diese baulichen Veränderungen wurden umgesetzt, um unseren Mitgliedern so lange wie möglich eine weitgehend selbststän-

dige Lebensführung in ihrem sozialen Umfeld zu bieten. Im Rahmen des vorbeugenden Brandschutzes wurden 10 Dachgeschosswohnungen mit einem Fluchtfenster ausgestattet.

Instandhaltung

Die Instandhaltungsleistungen des Jahres 2016 betrugen 9.724.066,50 € (Vorjahr: 7.816.285,36 €) und setzten sich wie folgt zusammen:

	€
Planmäßige Instandhaltung	
a) Kleinreparaturen	2.130.293,12
b) periodische Instandhaltung	341.627,53
Leistungen des Regiebetriebes	66.318,52
Verrechnete Verwaltungsleistungen	1.207.175,98
Begleitende Instandsetzung im Zusammenhang mit Modernisierungsmaßnahmen	5.978.651,35
Gesamtaufwendungen	9.724.066,50

Mit 31,46 € je m² Wohn- und Nutzfläche waren die durchschnittlichen Instandhaltungskosten (Fremdhandwerkerleistungen, Regiebetriebskosten und Verwaltungskosten) um 6,03 €/m² höher als im Vorjahr. Betrachtet man die deutliche Veränderung dieses Wertes im Vergleich zum Vorjahr, liegt die Ursache hierfür in der Steigerung der Anzahl der zu modernisierenden Wohnungen um ca. 30 %.

Wie auch in den Jahren zuvor sind im Jahr 2016 die Aufträge für Instandhaltungs- und Modernisierungsarbeiten auf der Grundlage von Einheitspreisen, Festpreisen und vereinbarten Stundenlöhnen vergeben worden, deren Werte durch Jahres- oder Einzelausschreibungen festgelegt sind.

Bei den Stundenlohnarbeiten mussten Tarifierhöhungen berücksichtigt werden. Notwendige Reparaturen in Wohnungen und an den Häusern wurden schnell und zuverlässig ausgeführt.

Unter Einhaltung dieser Rahmenbedingungen wurden 6.542 Instandhaltungsaufträge (Vorjahr: 5.675) vergeben.

Weiterhin wurden folgende Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt:

- Renovierung von 47 Treppenhäusern für 217 T€
- Dichtigkeitsprüfungen an 16 Abwasserleitungen für 55 T€
- Erneuerung von 54 Trinkwasserfiltern für 35 T€
- Reparaturen an Dachflächen für 40 T€
- Kleinreparaturen für 2.130 T€

Im Bereich der Versicherungsschäden gab es 259 Schadensmeldungen (Vorjahr: 210) mit einem Kostenvolumen von 111 T€ (Vorjahr: 101 T€).

Fassaden, Balkone und Außenanlagen

Erbaut
1999

Duisburg-Duisern
Sieg-, Wupper-, Lennestraße
und Schillerplatz



Wirtschaftsbericht

Wirtschaftliche Lage

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

	2015	2016	Veränderung
	T€	T€	T€
Umsatzerlöse einschl. Bestandsveränderungen	26.152	26.441	289
Andere aktivierte Eigenleistungen	513	381	-132
Gesamtleistung	26.665	26.822	157
Andere betriebliche Erträge	133	195	62
Betriebsleistung	26.798	27.017	219
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	13.123	15.133	2.010
Personalaufwand	2.637	2.375	-262
Abschreibungen	4.169	4.306	137
Andere betriebliche Aufwendungen	800	781	-19
Zinsaufwand	1.802	1.734	-68
Steuern	1.098	1.101	3
Aufwendungen für die Betriebsleistung	23.629	25.430	1.801
Betriebsergebnis	3.169	1.587	-1.582
Finanzergebnis	-147	-137	10
Neutrales Ergebnis	-30	181	211
Gesamtergebnis/Jahresüberschuss	2.992	1.631	-1.361

Die Betriebsleistung erhöhte sich im Geschäftsjahr um 219 T€ bzw. 0,8 %. Der Grund hierfür liegt im Wesentlichen an den vorgenommenen Mietanpassungen nach § 558 und § 559 BGB und einer Bestands-erhöhung der Betriebs- und Beheizungskosten sowie der abgerechneten Umlagen.

Umsatzerlöse

Die Sollmieten für die Vermietung von Wohnungen, Gewerbeeinheiten, Garagen und Stellplätzen lagen im Berichtsjahr bei 18.991 T€ und sind damit im Vergleich zum Vorjahr um 320 T€ bzw. 1,7 % gestiegen. Dabei ergaben sich Sollmietensteigerungen einschließlich der ganzjährigen Auswirkungen von im Vorjahr durchgeführten Mietanpassungen in folgenden Bereichen:

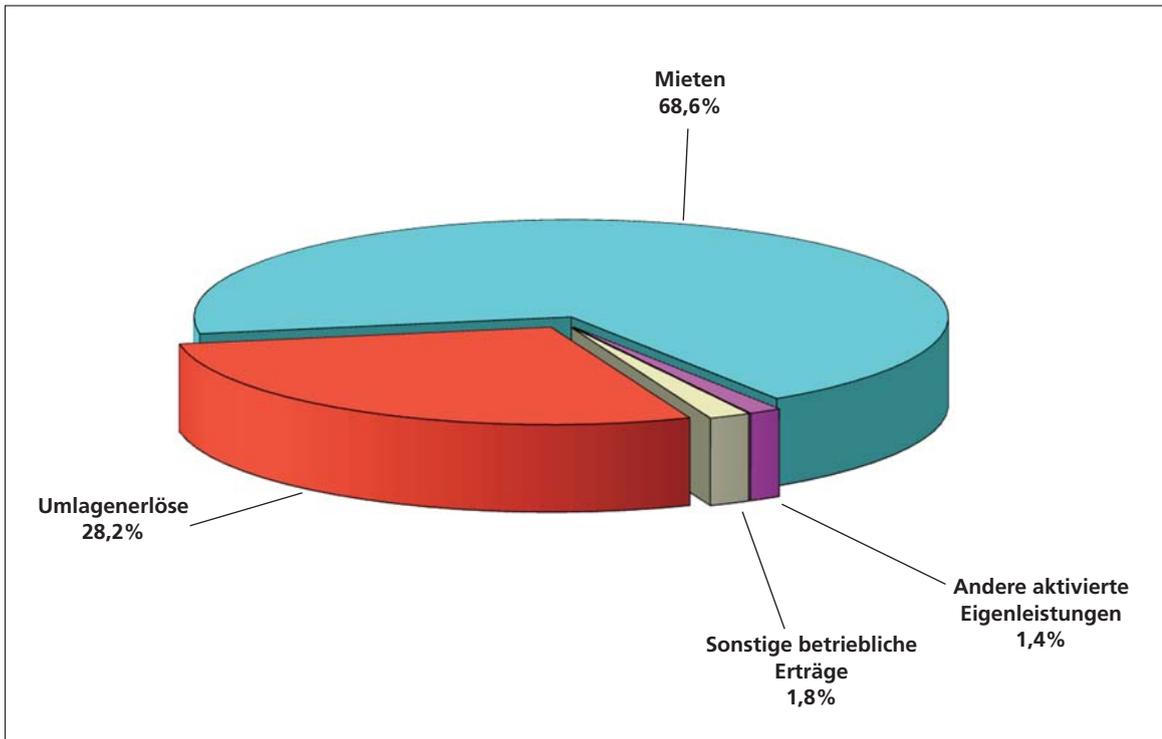
Mietanpassung nach § 558 BGB	14 T€
Modernisierung zur Wertverbesserung von Wohnungen	143 T€
Bezug von Neubauten	96 T€
Anpassungen Garagen und Stellplätze	55 T€
Anpassungen gemäß der II. Berechnungsverordnung	5 T€
Sonstige Anpassungen	7 T€

Die gesamten Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (ohne Bestandsveränderungen) betragen 26.392 T€. Im Vergleich zum Vorjahr stellte dies eine Steigerung um 721 T€ bzw. 2,8 % dar. Hierbei stiegen die Erlöse aus Betriebs- und Beheizungskosten um 512 T€.

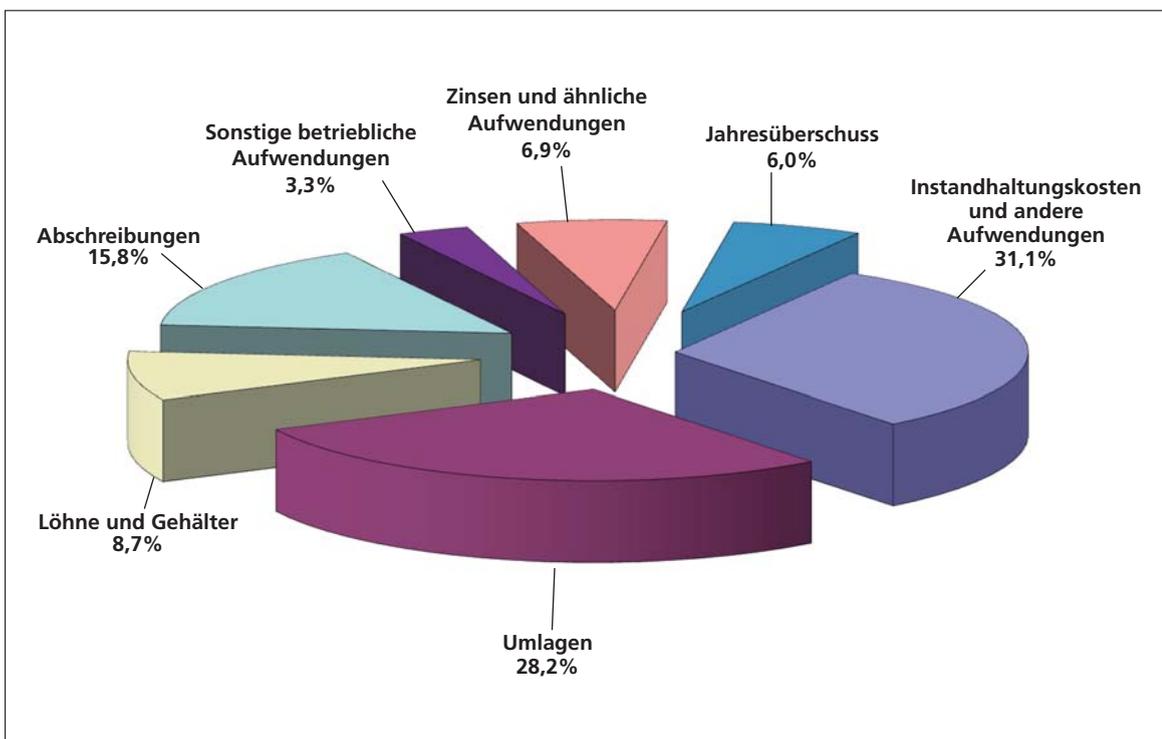
Die Erlösschmälerungen beliefen sich auf 484 T€ (Vorjahr: 477 T€), davon entfielen auf:

Mietverzichte und Stundungen	60 T€
Leerstände aufgrund von Modernisierungen	346 T€
Kosten für Miet- und Räumungsklagen	24 T€
Abschreibungen auf uneinbringliche Mietforderungen	47 T€

Umsatzerlöse



Aufwendungen



Aufwendungen für Hausbewirtschaftung

Ohne Berücksichtigung von Aufwendungen für den Regiebetrieb betragen die gesamten Instandhaltungsleistungen 8.451 T€ (Vorjahr: 6.534 T€) und lagen damit um 1.917 T€ bzw. 29,3 % über dem Wert des Jahres 2015. Bei der planmäßigen Instandhaltung gab es gegenüber dem Vorjahr eine Erhöhung von 194 T€ oder 10,0 %. Die periodische Instandhaltung war geprägt durch Dachinstandsetzungsarbeiten, Heizkesselerneuerungen, Kanalsanierungen und Treppenhausanstrichen von insgesamt 342 T€, was einer Reduzierung von 100 T€ oder 22,6 % entspricht. Die Aufwendungen für begleitende Instandsetzung im Zusammenhang mit Modernisierungsarbeiten stiegen um 1.822 T€ oder 43,8 %.

Für 2016 ergaben sich Betriebskosten in Höhe von 6.638 T€ (Vorjahr: 6.535 T€). Im Vergleich zum Vorjahr bedeutete dies eine Erhöhung von 103 T€ bzw. 1,6 %.

Bei folgenden Positionen haben sich nicht unerhebliche Steigerungen bzw. Reduzierungen ergeben:

Beheizungskosten	+ 18 T€
Müllabfuhr	+ 24 T€
Be- und Entwässerung	+ 25 T€
Stromkosten	+ 37 T€
Gartenpflege	- 29 T€

Die Kostensteigerungen resultieren im Wesentlichen aus Preiserhöhungen.

Personalaufwand und Abschreibungen

Der Personalaufwand lag mit 2.375 T€ rund 262 T€ (10,0 %) niedriger als im Vorjahr. Die Reduzierung hängt insbesondere mit geringeren Kosten für die Altersversorgung zusammen.

Die Abschreibungen erhöhten sich von 4.169 T€ auf 4.306 T€, was einer Steigerung von 137 T€ entspricht. Dies ist durch die Aktivierung von Anschaffungs- und Herstellungskosten für Modernisierungsmaßnahmen und fertiggestellten Neubauten bedingt.

Neutrales Ergebnis

Das neutrale Ergebnis ist bestimmt durch geleistete Spenden, Abbruchkosten und sonstige Posten von zusammen 109 T€. Demgegenüber standen Erträge aus früheren Jahren, Auflösung von Rückstellungen und andere Posten von zusammen 290 T€.

Vermögenslage

Hinsichtlich der Vermögensstruktur enthält die Bilanz zum 31.12.2016 langfristig gebundenes Sachanlagevermögen von 127.272 T€, insbesondere Grundstücke mit Wohnbauten. Die Kapitalstruktur weist langfris-

tiges Fremdkapital, vor allem Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern, sowie Rückstellungen in Höhe von 64.234 T€ (46,3 %) aus. Darlehensvalutierungen von

9.036 T€ standen planmäßige (4.827 T€) und außerplanmäßige (1.737 T€) Tilgungen von insgesamt 6.564 T€ gegenüber. Das langfristige Eigenkapital beträgt 63.474 T€ und entspricht einer Eigenkapitalquote von 45,7 %.

Vermögensstruktur	2015		2016		Veränderung T€
	T€	in %	T€	in %	
Anlagevermögen	122.762	91,4	127.272	91,7	4.510
Langfristiges Umlaufvermögen	9	0,0	6	0,0	-3
Kurzfristiges Umlaufvermögen	11.519	8,6	11.538	8,3	19
Gesamtvermögen	134.290	100,0	138.816	100,0	4.526

Kapitalstruktur	2015		2016		Veränderung T€
	T€	in %	T€	in %	
Langfristig					
Eigenkapital	62.011	46,2	63.474	45,7	1.463
Rückstellungen	3.561	2,7	3.138	2,3	-423
Verbindlichkeiten	58.623	43,6	61.096	44,0	2.473
Kurzfristig					
Verbindlichkeiten	10.095	7,5	11.108	8,0	1.013
Gesamtkapital	134.290	100,0	138.816	100,0	4.526

Finanzlage

Die Aufgliederung der Bilanz zum 31.12.2016 nach Fristigkeiten zeigt im Vergleich zum Vorjahr folgende Deckungsverhältnisse:

	2015 T€	2016 T€	Veränderung T€
Langfristiger Bereich			
Vermögenswerte	122.771	127.278	4.507
Finanzierungsmittel	124.195	127.708	3.513
Überdeckung/Unterdeckung	1.424	430	-994
Kurzfristiger Bereich			
Finanzmittelbestand	3.846	3.811	-35
Übrige kurzfristig realisierbare Vermögenswerte	7.673	7.727	54
	11.519	11.538	19
Kurzfristige Verpflichtungen	10.095	11.108	1.013
Stichtagsliquidität	1.424	430	-994

Am 31.12.2016 waren die langfristig angelegten Vermögenswerte durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital vollständig gedeckt. Investitionen für in Durchführung und Bauvorbereitung befindliche Baumaßnahmen

werden aus dem Überschuss sowie durch bewilligte Fremdmittel finanziert.

Die Genossenschaft konnte die finanziellen Verpflichtungen des Jahres 2016 jederzeit erfüllen.

Unter Einbeziehung der Finanzplanung für das Jahr 2017 ist die Zahlungsbereitschaft nachhaltig gesichert.

Kapitalflussrechnung

Die Entwicklung des Finanzmittelbestandes ist in der nachfolgenden Kapitalflussrechnung dargestellt:

	2015	2016
	T€	T€
Jahresüberschuss	2.992	1.631
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	4.169	4.306
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	5	5
Zunahme/Abnahme der langfristigen Rückstellungen	142	-423
Cashflow	7.308	5.519
Zunahme/Abnahme der mittel- und kurzfristigen Rückstellungen	-7	1
Zunahme/Abnahme der unfertigen Leistungen sowie anderer Aktiva	-176	-56
Zunahme/Abnahme der erhaltenen Anzahlungen und anderer Passiva	644	1.009
Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	2	7
Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-1	-10
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	7.770	6.470
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-9.415	-8.825
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	4	12
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-9.411	-8.813
Valutierung von Darlehen	5.800	9.036
Planmäßige Tilgungen von Darlehen	-4.437	-4.827
Außerplanmäßige Tilgungen	0	-1.737
Auszahlungen für Dividenden	-226	-233
Zunahme/Abnahme der langfristigen Geschäftsguthaben	69	69
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	1.206	2.308
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	-435	-35
Finanzmittelbestand am 1. Januar	4.281	3.846
Finanzmittelbestand am 31. Dezember	3.846	3.811

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

Leistungsindikatoren

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

		2012	2013	2014	2015	2016
Bilanzsumme	T€	121.378	121.163	129.312	134.290	138.816
Anlagevermögen	T€	108.681	113.069	117.520	122.763	127.272
Langfristiges Eigenkapital	T€	53.388	56.740	59.189	62.011	63.474
Eigenkapitalquote	%	44,0	46,8	45,8	46,2	45,7
Jahresüberschuss	T€	3.527	3.239	2.483	2.992	1.631
Cashflow	T€	7.024	7.145	6.622	7.308	5.519
Eigenkapitalrentabilität vor Ertragsteuern	%	6,6	5,7	4,2	4,8	2,6
Eigenkapitalrentabilität nach Ertragsteuern	%	6,6	5,7	4,2	4,8	2,6
Stichtagsliquidität	T€	3.585	-1.610	2.368	1.424	430
Investitionen in das Anlagevermögen	T€	6.374	8.189	8.471	9.416	8.826
Umsatzerlöse	T€	23.937	24.504	25.146	25.671	26.392
Sollmieten	T€	17.383	17.563	17.781	18.671	18.991
Durchschnittliche Sollmiete	€/m ² /mtl.	4,74	4,79	4,82	5,06	5,12
Durchschnittliche Erlösschmälerungen	€/m ² /mtl.	0,08	0,07	0,07	0,07	0,07
Instandhaltungskosten	€/m ²	18,45	18,21	20,57	21,26	27,34
Instandhaltungskosten einschl. verrechneter Regiebetriebs- und Verwaltungskosten	€/m ²	21,72	22,23	24,67	25,43	31,46
Fremdkapitalzinsen	T€	2.033	1.911	1.829	1.802	1.734
Fremdkapitalzinsen	€/m ² /mtl.	0,55	0,52	0,49	0,49	0,47
Wohnungsbestand	Anzahl	4.266	4.264	4.282	4.269	4.291
Gewerbebestand	Anzahl	36	36	35	34	34
Fluktuationsquote	%	7,6	7,9	6,9	7,6	7,4
Leerstände	Anzahl	40	25	48	69	44
davon vermietungsbedingt	Anzahl	5	3	2	7	5
Leerstandsquote	%	0,9	0,6	1,1	1,6	1,0
Mitglieder	Anzahl	6.902	6.898	6.886	6.894	6.978

Risikobericht

Risikomanagement

Zum konsequenten Umgang mit Unternehmensrisiken wird ein effizientes Kontroll- und Steuerungssystem eingesetzt. Zielsetzung dieses in der Genossenschaft eingerichteten Risikomanagements ist es, externe und interne Risiken frühzeitig zu erkennen. Anhand verschiedener Indikatoren werden signifikante Veränderungen und Tendenzen erfasst, so dass durch geeignete Maßnahmen negative Auswirkungen auf den Unternehmenserfolg rechtzeitig verhindert werden können.

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

Risiken der künftigen Entwicklung

Für die Immobilienwirtschaft können sich durch Leerstands- und Mietrückstandstendenzen, ungünstige Zinsentwicklungen sowie übermäßig hohe Fluktuationsquoten Ertragsausfälle und deutliche Leerstände ergeben.

Auch aufgrund der positiven Positionierung im lokalen Marktumfeld ist die Genossenschaft von bedeutenden negativen Auswirkungen dieser Risiken aktuell nicht betroffen.

Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der Euro-Währung, daher können keine Währungsrisiken eintreten. Das Liquiditätsrisiko und die Zinsentwicklung werden im Zuge des Risikomanagements laufend beobachtet.

Chancen der künftigen Entwicklung

Die lebenslange Wohnsicherheit der Mitglieder stärkt die Position des genossenschaftlichen Wohnens auch zukünftig.

In Verbindung mit einem adäquaten Wohnraumangebot für möglichst alle Nachfragegruppen und einem breiten Serviceangebot, welches junges Wohnen, familienorientierte Wohnformen und seniorenrechtliches Leben unterstützt, wird die Genossenschaft sicherstellen, dass eine übermäßige Abwanderung aus den Beständen verhindert wird.

Bereits im zweiten Jahr in Folge steigt die Zahl der Duisburger Einwohner an. Durch diesen Bevölkerungszuwachs, verbunden mit einer anhaltenden Steigerung der Single- und Zweipersonenhaushalte, nimmt auch insgesamt die Anzahl der Haushalte in dieser Stadt zu.

Finanzinstrumente

Besondere Finanzinstrumente und Sicherungsgeschäfte werden von der Genossenschaft nicht in Anspruch genommen.

Bei den zur Finanzierung der Geschäftstätigkeit eingesetzten langfristigen Fremdmitteln handelt es sich um langfristige Annuitätendarlehen, die ausnahmslos dinglich gesichert sind.

Aufgrund steigender Tilgungsanteile und wegen der im Zeitablauf relativ gleich verteilten Zinsbindungsfristen halten sich die Zinsänderungsrisiken in beschränktem Rahmen.

Gegebenenfalls werden zur Sicherung günstiger Finanzierungsbedingungen Prolongationen im Voraus abgeschlossen.

Wie bisher wird von Terminoptions- oder Swappeschäften sowie sonstigen spekulativen Finanzderivaten wegen der damit verbundenen erhöhten Risiken kein Gebrauch gemacht.

Prognosebericht

Die Nachfrage nach modernen, gut ausgestatteten Wohnungen in attraktiven Lagen ist nach wie vor ungebrochen und wird auch weiterhin eine bedeutende Rolle in der Lebensumfeldgestaltung der Genossenschaftsmitglieder spielen.

Durch kontinuierliche Instandhaltungs- und Modernisierungstätigkeit, durch laufende Wohnumfeldverbesserungen und durch gezielte Serviceangebote wird die Genossenschaft wie bisher in der

Lage sein, den Mietern und Mitgliedern die Sicherheit einer langfristigen und vertrauensvollen Zusammenarbeit zu bieten. Auch mit Hilfe von marktorientierten Neubaumaßnahmen wird die Genossenschaft entsprechende Angebote ausbauen und damit auf seit Jahrzehnten gültige, traditionelle Werte bauen: Vertrauen, Verantwortung und Solidität.

Duisburg, im März 2017

Meyer

Der Vorstand
Rothe

Hammacher

Jahres- abschluss

für das

Geschäftsjahr 2016

- 1. Bilanz**
- 2. Gewinn- und
Verlustrechnung**

der
Wohnungsgenossenschaft
Duisburg-Süd eG
Eichenhof 9
47053 Duisburg

1. Bilanz zum 31.12.2016

Aktivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen und Software		54.588,04	51.161,56
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	123.695.486,58		117.128.070,02
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.687.925,27		2.790.762,27
Grundstücke ohne Bauten	114.446,69		115.949,23
Betriebs- und Geschäftsausstattung	332.023,77		234.314,00
Anlagen im Bau	377.955,99		2.422.263,27
Bauvorbereitungskosten	10.101,70	127.217.940,00	19.982,48
Anlagevermögen insgesamt		127.272.528,04	122.762.502,83
Umlaufvermögen			
Vorräte			
Unfertige Leistungen		7.534.292,94	7.485.819,77
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	105.029,77		87.444,48
Sonstige Vermögensgegenstände	89.320,71	194.350,48	98.812,49
Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		3.810.561,21	3.846.411,83
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten		4.624,00	9.248,00
<hr/>			
<u>Bilanzsumme</u>		<u>138.816.356,67</u>	<u>134.290.239,40</u>

Passivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	185.051,00		150.750,00
der verbleibenden Mitglieder	5.961.679,00		5.893.169,47
aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00	6.146.730,00	6.750,00
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	7.970.760,00		7.806.760,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 164.000,00 €			(300.000,00)
Bauerneuerungsrücklage	43.199.716,87		41.968.624,57
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 1.231.092,30 €			(2.459.152,84)
Andere Ergebnisrücklagen	6.341.308,50	57.511.785,37	6.341.308,50
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	1.630.819,08		2.992.395,84
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-1.395.092,30	235.726,78	-2.759.152,84
Eigenkapital insgesamt		63.894.242,15	62.400.605,54
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	3.137.611,00		3.561.119,00
Sonstige Rückstellungen	87.527,00	3.225.138,00	86.188,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	56.053.062,51		51.211.103,67
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.997.262,15		7.209.299,65
Erhaltene Anzahlungen	8.694.109,02		8.308.164,66
Verbindlichkeiten aus Vermietung	274.321,63		68.138,32
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.539.849,82		1.319.702,20
Sonstige Verbindlichkeiten	138.371,39	71.696.976,52	125.918,36
davon aus Steuern: 38.483,45 €			(33.366,30)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 3.801,08 €			(4.409,64)
<u>Bilanzsumme</u>		<u>138.816.356,67</u>	<u>134.290.239,40</u>

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2016

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung		26.392.338,79	25.671.267,15
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		48.473,17	480.857,69
Andere aktivierte Eigenleistungen		380.567,00	513.038,00
Sonstige betriebliche Erträge		485.370,92	151.941,83
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		15.133.006,60	13.122.756,27
Rohergebnis		12.173.743,28	13.694.348,40
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.010.212,27		1.986.709,47
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	364.438,19	2.374.650,46	650.588,52 (298.125,50)
davon für Altersversorgung: 7.907,55 €			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		4.306.104,32	4.168.987,70
Sonstige betriebliche Aufwendungen		889.677,36	847.888,82
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		1.480,70	8.080,17
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.872.916,36	1.957.369,34 (154.878,00)
davon aus Aufzinsung: 138.527,00 €			
Ergebnis nach Steuern		2.731.875,48	4.090.884,72
Sonstige Steuern		1.101.056,40	1.098.488,88
Jahresüberschuss		1.630.819,08	2.992.395,84
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnissrücklagen		1.395.092,30	2.759.152,84
Bilanzgewinn		235.726,78	233.243,00

3. Anhang des Jahres- abschlusses

der
Wohnungsgenossenschaft
Duisburg-Süd eG
Eichenhof 9
47053 Duisburg

A. Allgemeine Angaben

Die Wohnungsgenossenschaft Duisburg-Süd eG hat ihren Sitz in Duisburg und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Duisburg (GnR 213).

Der Jahresabschluss für 2016 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) aufgestellt. Bei der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Die Bilanz zum 31.12.2016 und die Gewinn- und Verlustrechnung für 2016 wurden nach Maßgabe der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17. Juli 2015 gegliedert.

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

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Anlagevermögen

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

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

Die Herstellungskosten beinhalten neben den Fremdkosten angemessene Teile der Fertigungsgemeinkosten.

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

Abschreibungen

Grundstücke mit Wohnbauten werden über eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren planmäßig linear abgeschrieben. Soweit während der Nutzungsdauer Modernisierungskosten aktiviert werden, werden diese generell nach Maßgabe der buchmäßigen Restnutzungsdauer abgeschrieben.

Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten werden über eine Gesamtnutzungsdauer von 20 bis 80 Jahren abgeschrieben.

Für vollmodernisierte Einfamilienhäuser wurde eine neue Nutzungsdauer von 40 Jahren, für Mehrfamilienhäuser, die erstmalig Balkone erhalten haben, eine neue Nutzungsdauer von 25 Jahren festgelegt. Die aktivierten Kosten werden planmäßig linear über die neue Restnutzungsdauer abgeschrieben. Eine Gewerbeeinheit wird nach steuerlichen Vorschriften mit 4 % linear abgeschrieben. Die Kosten für die Neugestaltung mehrerer Innenhöfe werden planmäßig über eine Nutzungsdauer von 20 Jahren linear abgeschrieben.

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

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

Geringwertige Wirtschaftsgüter, die im Geschäftsjahr 2016 angeschafft wurden, wurden in voller Höhe abgeschrieben.

Umlaufvermögen

Unfertige Leistungen

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

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände wurden grundsätzlich mit ihren Nominal-Werten bewertet. Ausfallrisiken wurde durch Einzelwertberichtigungen oder Abschreibungen Rechnung getragen. Die Wertberichtigungen sind aktivisch bei den jeweiligen Bilanzpositionen abgesetzt.

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Aktivierete Geldbeschaffungskosten im Sinne von § 250 Abs. 3 HGB werden grundsätzlich über 10 Jahre abgeschrieben.

Differenzen zwischen Handels- und Steuerbilanzansätzen bestehen bei den Grundstücken mit Wohnbauten und Grundstücken mit Geschäftsbauten mit im Saldo aktiven latenten Steuern. Aufgrund der Inanspruchnahme des Wahlrechts des § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB n. F. werden aktive latente Steuern nicht aktiviert.

Pensionsrückstellung

Die Pensionsrückstellung ist auf der Grundlage eines versicherungsmathematischen Gutachtens gebildet worden. Gehalts- und Rentenanpassungen wurden mit einem Trend von 1,5 % p. a. berücksichtigt. Die Bewertung erfolgte nach dem von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten Rechnungszinssatz von 4,01 %.

Sonstige Rückstellungen

Sie wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages für Jahresabschluss- und Prüfungskosten, Berufsgenossenschaftsbeiträge sowie für Jubiläumsansprüche angesetzt. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit dem entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre nach dem von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten Rechnungszinssatz von 2,46 % abgezinst.

Verbindlichkeiten

Sie sind ausnahmslos mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

Abweichungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden gegenüber dem Vorjahr

Es ergaben sich keine Abweichungen gegenüber dem Vorjahr.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/Herstellungskosten				
	Stand 01.01.2016	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand 31.12.2016
	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene Lizenzen und Software . . .	636.193,29	36.324,16	-54.109,26	0,00	618.408,19
	636.193,29	36.324,16	-54.109,26	0,00	618.408,19
Sachanlagen					
Grundstücke mit Wohnbauten.	214.347.937,68	6.802.057,08	-61.502,20	3.848.035,48	224.936.528,04
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.423.948,07	0,00	0,00	0,00	3.423.948,07
Grundstücke ohne Bauten	187.515,26	0,00	0,00	-1.502,54	186.012,72
Betriebs- und Geschäftsausstattung.	829.492,00	195.200,41	-95.838,07	0,00	928.854,34
Anlagen im Bau	2.422.263,27	1.767.280,05	0,00	-3.811.587,33	377.955,99
Bauvorbereitungskosten	19.982,48	25.064,83	0,00	-34.945,61	10.101,70
	221.231.138,76	8.789.602,37	-157.340,27	0,00	229.863.400,86
Anlagevermögen insgesamt	221.867.332,05	8.825.926,53	-211.449,53	0,00	230.481.809,05

Kumulierte Abschreibungen					Buchwert 31.12.2016	Buchwert 31.12.2015
Stand 01.01.2016	Zugänge des Geschäftsjahres	Änderungen im Zshg. m. Abgängen	Änderungen im Zshg. m. Umbuchungen	Stand 31.12.2016		
€	€	€	€	€	€	€
585.031,73	32.897,68	-54.109,26	0,00	563.820,15	54.588,04	51.161,56
585.031,73	32.897,68	-54.109,26	0,00	563.820,15	54.588,04	51.161,56
97.219.867,66	4.075.390,00	-54.216,20	0,00	101.241.041,46	123.695.486,58	117.128.070,02
633.185,80	102.837,00	0,00	0,00	736.022,80	2.687.925,27	2.790.762,27
71.566,03	0,00	0,00	0,00	71.566,03	114.446,69	115.949,23
595.178,00	94.979,64	-93.327,07	0,00	596.830,57	332.023,77	234.314,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	377.955,99	2.422.263,27
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.101,70	19.982,48
98.519.797,49	4.273.206,64	-147.543,27	0,00	102.645.460,86	127.217.940,00	122.711.341,27
99.104.829,22	4.306.104,32	-201.652,53	0,00	103.209.281,01	127.272.528,04	122.762.502,83

2. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 7.534.292,94 € (Vorjahr: 7.485.819,77 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

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

4. Rücklagenspiegel

Ergebnisrücklagen	Bestand am Ende des Vorjahres €	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres €	Bestand am Ende des Geschäftsjahres €
1.) Gesetzliche Rücklage	7.806.760,00	164.000,00	7.970.760,00
2.) Bauerneuerungsrücklage	41.968.624,57	1.231.092,30	43.199.716,87
3.) Andere Ergebnisrücklagen	6.341.308,50		6.341.308,50

5. Rückstellungen für Pensionen werden gemäß Sachverständigengutachten nach dem modifizierten Teilwertverfahren gemäß § 6a EStG unter Anwendung der (Heubeck-) Richttafeln 2005 G und unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen errechnet. Die Bewertung erfolgte gemäß § 253 Abs. 2 Satz 1 HGB nach dem von der Deutschen Bundesbank ermittelten 10-Jahres-Rechnungszinssatz von 4,01 %. Der aufgrund des § 253 Abs. 6 HGB auszuweisende Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung nach dem 7-Jahres- und 10-Jahres-Rechnungszinssatz beträgt 219.016,00 €.

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

	€
Jahresabschluss- und Prüfungskosten	50.700,00
Berufsgenossenschaftsbeiträge	14.700,00
Jubiläumsansprüche	22.127,00

7. In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

8. Von den Forderungen haben eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr:

Forderungen	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Sonstige Vermögensgegenstände	6.400,00	0,00
Gesamtbetrag	6.400,00	0,00

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

Verbindlichkeiten	Insgesamt €	Davon			Art der Sicherung	
		unter 1 Jahr €	Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €		gesichert €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	56.053.062,51 (51.211.103,67)	4.736.615,88 (4.216.889,19)	18.402.137,74 (17.703.398,32)	32.914.308,89 (29.290.816,16)	56.001.688,80 (51.211.103,67)	GPR*
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.997.262,15 (7.209.299,65)	470.417,93 (534.313,21)	1.901.116,03 (5.412.977,64)	2.625.728,19 (1.262.008,80)	4.997.262,15 (7.209.299,65)	GPR*
Erhaltene Anzahlungen	8.694.109,02 (8.308.164,66)	8.694.109,02 (8.308.164,66)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	274.321,63 (68.138,32)	238.271,90 (33.422,84)		36.049,73 (34.715,48)		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.539.849,82 (1.319.702,20)	1.413.353,05 (1.215.965,98)	126.496,77 (103.736,22)			
Sonstige Verbindlichkeiten	138.371,39 (125.918,36)	71.737,87 (60.676,51)	66.633,52 (65.241,85)			
Gesamtbetrag	71.696.976,52 (68.242.326,86)	15.624.505,65 (14.369.432,39)	20.496.384,06 (23.285.354,03)	35.576.086,81 (30.587.540,44)	60.998.950,95 (58.420.403,32)	

* GPR = Grundpfandrecht, Vorjahreswerte in Klammern

II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. Außergewöhnliche Erträge, die für die Ertragslage im Sinne von § 285 Nr. 31 HGB von Bedeutung sind, sind aufgrund von Auflösungen von Pensionsrückstellungen i. H. v. 266 T€ in den sonstigen betrieblichen Erträgen enthalten.
Außergewöhnliche Aufwendungen, die für die Ertragslage im Sinne von § 285 Nr. 31 HGB von Bedeutung sind, sind in der Gewinn- und Verlustrechnung nicht enthalten.
2. In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind keine wesentlichen periodenfremden Erträge und Aufwendungen enthalten.

D. Sonstige Angaben

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

Beschäftigte	Vollzeit	Teilzeit
kaufmännische Mitarbeiter	11,3	3,2
technische Mitarbeiter	10,9	1,6
Mitarbeiter im Regiebetrieb	5,0	
Auszubildende	0,5	

6. Mitgliederbewegung

		Anzahl
Stand:	01.01.2016	6.894
	Zugang	313
	Abgang	229
Stand:	31.12.2016	6.978

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im
Geschäftsjahr erhöht um: 68.509,53 €
Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr erhöht um: 71.250,00 €
Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf: 5.967.750,00 €

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

8. Mitglieder des Vorstandes:

Uwe Meyer		Dipl.-Betriebsw. (FH)
Jan Rothe		Dipl.-Ing. (FH)
Werner Hammacher (nebenamtlich)		Dipl.-Finanzw., Finanzbeamter a. D.

9. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Margret Bierod	Schriftführerin	Dipl.-Bibliothekarin
Hans-Jürgen Faßbender		Dipl.-Ing., Techn. Angestellter i. R.
Dirk Görtz	stellv. Vorsitzender	Dipl.-Ing., Vertriebsleiter
Karl Heinz Köpp		Bürovorsteher i. R.
Claudia Larsson	stellv. Schriftführerin	Kaufm. Angestellte
Peter Mörsdorf		Immobilienkaufmann
Barbara Pelters		Bankkauffrau
Michael Trucksess	Vorsitzender	Selbstständiger EDV-Berater
Norbert Wölke		Dipl.-Ing. Elektrotechnik

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

E. Weitere Angaben

1. Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2016 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

2. Ergebnisverwendungsvorschlag

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von 1.630.819,08 € einen Betrag von 1.395.092,30 € im Rahmen einer Vorwegzuweisung in die Ergebnisrücklagen einzustellen. Der Vertreterversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung vorgeschlagen. Es wird vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von 235.726,78 € an die Mitglieder auszuschütten.

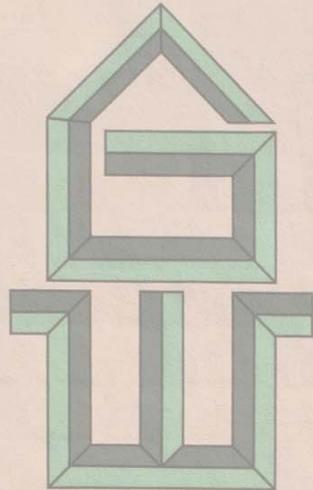
Duisburg, im März 2017

Der Vorstand

Meyer

Rothe

Hammacher



gut wohnen

**Wohnungsgenossenschaft
Duisburg-Süd eG**

**Eichenhof 9
47053 Duisburg
Tel. 0203 / 75 99 96-0
www.wogedu.de**