



**Wohnungsgenossenschaft
Duisburg-Süd eG**

**Geschäfts-
bericht**
mit Jahresabschluss
und Anhang
2017

Bericht

über das

Geschäftsjahr

2017

Wohnungsgenossenschaft
Duisburg-Süd eG
Eichenhof 9
47053 Duisburg

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

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



Inhaltsverzeichnis

| | Seite | | Seite |
|--|-------|--|-------|
| Geschäftsbericht des Vorstandes | | Lagebericht des Vorstandes | |
| Wohnungswirtschaft im Jahr 2017 | 4 | Wohnungsbewirtschaftung | 11 |
| Allgemeine Bemerkungen | 4 | Wohnungsbestand | 11 |
| Tendenzen der wirtschaftlichen Entwicklung | 4 | Fluktuation | 11 |
| Konjunkturelle Handlungsfelder | 4 | Leerstand | 12 |
| Die Situation auf dem Wohnungsmarkt | 5 | Bautätigkeit | 13 |
| Entwicklung in NRW | 5 | Fertiggestellte Objekte | 13 |
| Der Regionalmarkt Duisburg | 6 | Planungen | 14 |
| Mitglieder | 6 | Unbebaute Grundstücke | 14 |
| Mitgliederentwicklung | 6 | Modernisierung – Instandhaltung | 16 |
| Nachbarschaftshilfe e.V. | 7 | Wohnumfeldverbesserungen | 16 |
| Die Seniorenbetreuung | 7 | Durchgeführte Einzelmodernisierungen | 16 |
| Mitgliederzeitschrift und Internetpräsenz | 7 | Instandhaltung | 18 |
| Werbung und Marketing | 8 | Wirtschaftsbericht | 20 |
| ImmobilienScout24 | 8 | Wirtschaftliche Lage | 20 |
| Woledu – Wohnen und Leben in Duisburg | 8 | Umsatzerlöse | 20 |
| Die Duisburger Wohnungsgenossenschaften | 8 | Aufwendungen für Hausbewirtschaftung | 22 |
| Tätigkeit der Organe | 8 | Personalaufwand und Abschreibungen | 22 |
| Vertreterversammlung | 8 | Neutrales Ergebnis | 22 |
| Vertreterwahl | 8 | Vermögenslage | 23 |
| Aufsichtsrat | 9 | Finanzlage | 23 |
| Vorstand | 9 | Kapitalflussrechnung | 24 |
| Verwaltung | 9 | Leistungsindikatoren | 25 |
| Personalwesen | 9 | Risikobericht | 26 |
| Tarifänderungen | 9 | Risikomanagement | 26 |
| | | Risiken der künftigen Entwicklung | 26 |
| | | Chancen der künftigen Entwicklung | 26 |
| | | Finanzinstrumente | 26 |
| | | Prognosebericht | 26 |
| Bericht des Aufsichtsrates | 10 | Jahresabschluss | |
| | | Bilanz | 28 |
| | | Gewinn- und Verlustrechnung | 30 |
| | | Anhang des Jahresabschlusses | 32 |



Aufsichtsrat

Michael Trucksess
Vorsitzender

Dirk Görtz
stellv. Vorsitzender

Margret Bierod
Schriftführerin

Claudia Larsson
stellv. Schriftführerin

Hans-Jürgen Faßbender

Karl Heinz Köpp

Peter Mörsdorf

Barbara Pelters

Norbert Wölke

Vorstand

Uwe Meyer – hauptamtlich –
Vorstandssprecher

Jan Rothe – hauptamtlich –

Werner Hammacher – nebenamtlich –

Geschäftsbericht

des Vorstandes

Wohnungswirtschaft im Jahr 2017

Allgemeine Bemerkungen

Die deutsche Wirtschaft befand sich in einem kräftigen konjunkturellen Aufschwung. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) hat im Jahr 2017 preisbereinigt um 2,2 % zugelegt und ist damit seit nunmehr acht Jahren kontinuierlich gestiegen. Im Vorjahr lag dieser Anstieg bei 1,9 %. Begünstigend für die deutsche Wirtschaft wirkte das wieder freundlichere weltwirtschaftliche Umfeld, welches zur Belebung des Außenhandels und der Investitionen deutlich beigetragen hat. Auch binnenwirtschaftliche Antriebskräfte bildeten eine solide Grundlage der positiven gesamtwirtschaftlichen Entwicklung.

Die Wirtschaftsleistung ist 2017 in nahezu allen Wirtschaftsbereichen in Deutschland gestiegen. Die Bruttoinvestitionen waren insgesamt preisbereinigt um 3,6 % höher als 2016. Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die 10,8 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, wuchs um 1,4 % und konnte damit ihre Wertsteigerung deutlich erhöhen.

Der private Konsum, der um 2 % gestiegen war, und die Wohnungsbauinvestitionen (mit einer Zunahme von 3,1 %) profitierten von der hervorragenden Lage am Arbeitsmarkt. Die Zahl der Erwerbstätigen lag 2017 bei rund 44,3 Millionen und damit auf einem neuen Höchststand. Der Anstieg war insbesondere auf die höhere Anzahl sozialversicherungspflichtiger Beschäftigungsverhältnisse zurückzuführen.

Die Arbeitslosenquote hat im Jahr 2017 mit 5,7 % den niedrigsten Stand seit über 25 Jahren erreicht und die Zahl der Arbeitslosen lag im Jahresdurchschnitt um 150.000 Personen unter dem Wert des Vorjahres. Die Zahl der offenen Stellen hat Ende des vergangenen Jahres einen Rekordstand erreicht.

Im vierten Quartal 2017 gab es bundesweit knapp 1,2 Millionen unbesetzte Arbeitsplätze. Das waren 128.000 offene Stellen mehr als im Vorjahreszeitraum und so viele wie nie zuvor.

Die Beschäftigten haben in den vergangenen Jahren spürbare Reallohnsteigerungen erfahren. Die Nettolöhne und -gehälter je Arbeitnehmer haben seit 2010 preisbereinigt um durchschnittlich 1,1 % pro Jahr zugenommen. Die Preissteigerungsrate lag im Berichtsjahr bei 1,8 %.

Gegenüber dem Jahr 2015, das durch eine einmalig sehr hohe Flüchtlingszuwanderung geprägt war, hatte sich die Nettozuwanderung 2016 mehr als halbiert. Nach ersten groben Berechnungen für 2017 geht das Statistische Bundesamt von einem weiteren leichten Absinken des Zuwanderungssaldos auf 450.000 Personen aus.

Tendenzen der wirtschaftlichen Entwicklung

Es ist davon auszugehen, dass sich die deutsche Wirtschaft auch im Jahr 2018 in einem kräftigen Aufschwung befinden wird und das BIP das neunte Jahr in Folge steigen dürfte. Von Seiten der Bundesregierung wird eine Zunahme des BIP in Höhe von 2,4 % erwartet.

Die gute Entwicklung der vorausschauenden Konjunkturindikatoren wie Auftragseingänge oder Stimmungsindikatoren legen eine Fortsetzung der dynamischen Entwicklung in der Industrie nahe. Damit dürfte auch der Aufschwung am Arbeitsmarkt anhalten.

Für Arbeitgeber könnte es in vielen Branchen und Regionen schwieriger werden, offene Stellen in ihren Unternehmen erfolgreich zu besetzen; das erschwert eine Ausweitung der Produktion.

Es ist anzunehmen, dass von den privaten Konsumausgaben starke Wachstumsimpulse ausgehen werden. Die konjunkturelle Entwicklung in Deutschland wird im Jahr 2018 aber Risiken insbesondere aus der Weltwirtschaft ausgesetzt sein, etwa in Form einer konjunkturellen Abschwächung von Schwellenländern, in geopolitischen Vorkommnissen oder in den Konsequenzen des Brexit. Darüber hinaus ist ein Aufflammen protektionistischer Handelshemmnisse nicht auszuschließen.

Der Staatskonsum wird stärker ansteigen als im Jahr 2017. Die Dynamik wird auf den stärkeren Zuwachs von sozialen Sachleistungen zurückzuführen sein.

Die Nettozuwanderung in Deutschland insgesamt dürfte auch in den Jahren 2018 und 2019 auf einem hohen Niveau liegen und Werte zwischen 350.000 und 400.000 Personen erreichen.

Konjunkturelle Handlungsfelder

Zu einer zukunfts- und wachstumsorientierten Finanzpolitik gehören solide Staatsfinanzen und ein modernes Steuersystem ebenso wie stabile Finanzbeziehungen zwischen Bund, Ländern und Kommunen sowie eine effektive regionale Strukturpolitik.

Der Bund war in der vorangegangenen Legislaturperiode glücklicherweise in der Lage, keine neuen Schulden aufnehmen zu müssen. Der gesamtstaatliche Finanzierungssaldo belief sich im vergangenen Jahr auf ca. 1,2 % des Bruttoinlandsproduktes. Zu diesem Überschuss trugen insbesondere auch die robuste wirtschaftliche Entwicklung und die Minderausgaben aufgrund des Niedrigzinsumfeldes bei.

Trotz der guten Lage der öffentlichen Haushalte stehen diese weiter vor mehrfachen Herausforderungen. Dazu gehört, dass sich die Finanzpolitik auf eine Normalisierung des Zinsumfeldes einstellen muss.

Die Alterung der Gesellschaft wird perspektivisch zu wachsenden finanziellen Belastungen führen. Die Sozialausgaben – unter anderem für Pflege, Gesundheit und Rente – stellen den mit Abstand größten Ausgabenposten der öffentlichen Haushalte dar.

Auf staatlicher Einnahmenseite zeichnet sich Handlungsbedarf ab: Die hohe Beschäftigung sowie steigende Löhne und Gehälter führen auch progressionsbedingt zu einem Anstieg der gesamtwirtschaftlichen Steuer- und Abgabenquote. Daher sind finanzpolitische Handlungsspielräume zu nutzen, um die Ausgabenstruktur des Bundeshaushaltes stetig zu Gunsten wachstumsfördernder Investitionen in Bildung, Forschung, Infrastrukturen und Digitalisierung zu verbessern.

Die Situation auf dem Wohnungsmarkt

Im Jahr 2017 dürften nach letzten Schätzungen Genehmigungen für rund 349.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Dies entspricht einem Rückgang um 7 % gegenüber dem Vorjahr. 2016 hatten die Baugenehmigungen dagegen um fast ein Fünftel zugelegt, während sie 2015 noch um knapp 10 % gestiegen waren. Der deutliche Rückgang im Jahr 2017 markiert zwar noch keinen Abschwung beim Wohnungsneubau, da auch Sondereffekte für den Rückgang verantwortlich waren, deutet aber dennoch auf ein Ende des Neubaubooms hin.

Der Mietwohnungsbau wuchs 2017 gegen den Trend (+ 4,2 %) und entwickelte sich damit wie in den Vorjahren deutlich positiv. Mit rund 94.000 neu genehmigten Wohneinheiten war die Zahl der Genehmigungen bei Mietwohnungen nochmals um fast 4.000 Einheiten höher als im Vorjahr. Insgesamt wurden im Geschosswohnungsbau 173.000 Wohnungen auf den Weg gebracht – dies entspricht etwa dem Ergebnis des Vorjahres.

Auch 2018 wird das Genehmigungsvolumen angesichts der weiter günstigen Nachfrageindikatoren zulegen. Allerdings dürfte die Zunahme bei den Baugenehmigungen stark an Dynamik verlieren, denn allmählich fallen wichtige Impulse für den Wohnungsneubau schwächer aus: Die US-Notenbank hat bereits die Leitzinsen behutsam erhöht und auch die EZB hat angekündigt, das Anleihekaufprogramm zu beenden und eine geldpolitische Normalisierung herbeizuführen. Damit haben die großen Zentralbanken den Ausstieg aus der ultralockeren Geldpolitik eingeleitet.

Es ist davon auszugehen, dass das Genehmigungsvolumen – deutlich schwächer als in den Boomjahren – um knapp 1,1 % auf 353.000 Wohneinheiten steigen wird. Damit wird klar, dass die erforderliche Wohnungsbautätigkeit in einer Größenordnung von 400.000 Wohnungen pro Jahr erneut nicht erreicht werden wird.

Entwicklung in NRW

Der nordrhein-westfälische Arbeitsmarkt des Jahres 2017 war geprägt durch sinkende Arbeitslosigkeit, rückläufige Unterbeschäftigung, steigende Beschäftigungszahlen und hohe Nachfrage nach Arbeitskräften.

Die durchschnittliche Jahresarbeitslosigkeit für das Jahr 2017 von 701.219 Menschen in NRW bedeutete den niedrigsten Stand seit 1992. Gegenüber dem Vorjahr waren 24.434 Arbeitslose (entspricht 3,4 %) weniger zu verzeichnen. Die durchschnittliche Arbeitslosenquote betrug 7,4 % und sank damit im Vergleich zum Vorjahr um 0,3 %-Punkte.

Auch die Zahl der Erwerbstätigen entwickelte sich positiv: Sie lag im Jahresdurchschnitt 2017 bei ca. 9,42 Millionen. Damit waren im vergangenen Jahr in NRW 124.900 Personen mehr erwerbstätig als 2016 (+ 1,3 %). Im produzierenden Gewerbe stieg die Erwerbstätigenzahl zum ersten Mal seit 2013 und erhöhte sich im Jahr 2017 um 10.900 (+ 0,5 %). Für die Dienstleistungsbereiche ergab sich ein Zuwachs um 115.900 Personen (+ 1,6 %) auf rund 7,24 Millionen.

Die nordrhein-westfälischen Bauämter genehmigten in den ersten neun Monaten des Jahres 2017 den Bau von insgesamt 37.422 Wohnungen. Damit lag die Zahl der Genehmigungen um rund 24 % unter dem Wert des Vorjahreszeitraumes.

Der Baupreisindex für Wohngebäude in NRW war im November 2017 um 2,9 % höher als ein Jahr zuvor und lag damit erneut deutlich über dem Verbraucherpreisindex.

Zum Ende des Jahres 2016 gab es in NRW 8,93 Millionen Wohnungen. Die Anzahl war um 0,5 % höher als ein Jahr zuvor und um 2,5 % höher als Ende 2010. Im Durchschnitt war jede Wohnung 90,3 m² groß. Jedem Einwohner standen durchschnittlich 45,1 m² Wohnfläche zur Verfügung – 0,2 m² mehr als vor einem Jahr. Rein rechnerisch hatte jede Wohnung 4,3 Zimmer (einschließlich Küchen). In der landesweiten

Betrachtung waren die Wohnungen in Gelsenkirchen (74,9 m²), Duisburg (75,7 m²) und Düsseldorf (76,1 m²) im Schnitt am kleinsten.

Der Regionalmarkt Duisburg

Im Jahr 2016 hat die Duisburger Einwohnerzahl die Marke von 500.000 wieder überschritten. Am 31.12.2017 lebten 502.058 Menschen in der Stadt. Im Ver-

gleich zum Vorjahresende waren dies 576 (bzw. 0,1 %) weniger.

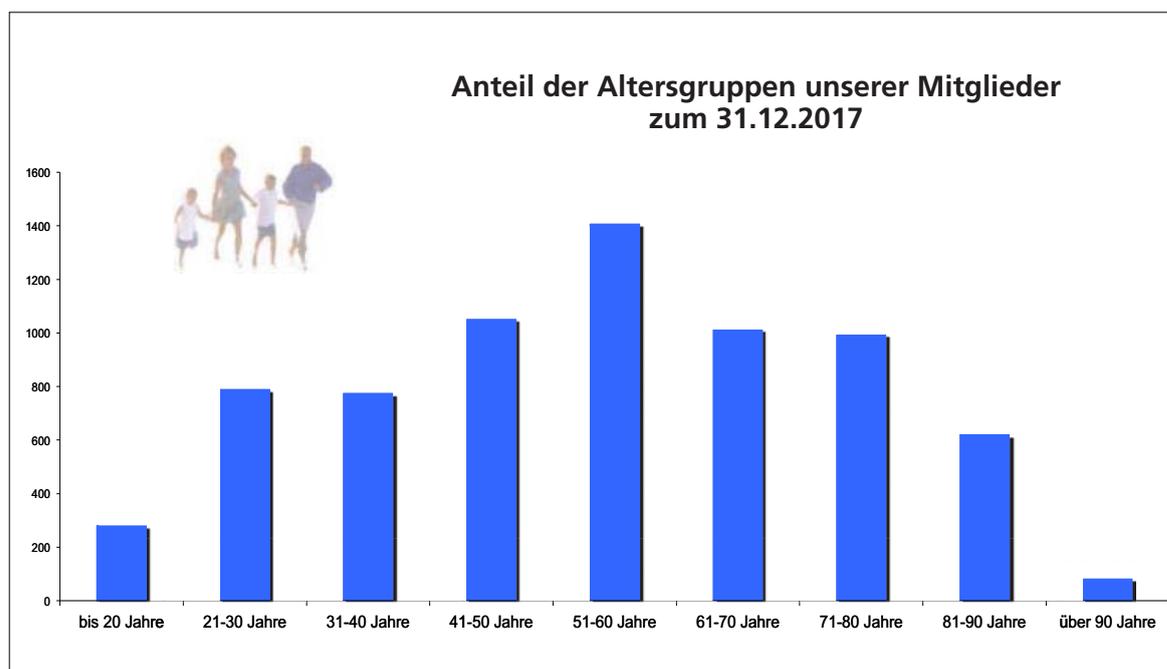
Im Dezember 2017 gab es in Duisburg rund 29.400 Arbeitslose. Mit einer Arbeitslosenquote von 11,7 % lag die Zahl um 0,9 %-Punkte unter dem Vorjahreswert.

Mitglieder

Mitgliederentwicklung

Die Zahl der Mitglieder hat sich im Laufe des Geschäftsjahres 2017 von 6.978 auf 7.005 erhöht. Die Veränderungen im Mitgliederbestand stellen sich im Einzelnen wie folgt dar:

| | | Mitglieder | Anteile |
|----------------------------|-----------------|------------|---------|
| Stand am 01.01.2017 | | 6.978 | 7.957 |
| Zugang | Beitritte | 234 | 234 |
| | Übertragung | 13 | 13 |
| | Anrechnung | 30 | 30 |
| | weitere Anteile | | 87 |
| Abgang | Tod | -71 | -71 |
| | Kündigung | -124 | -124 |
| | Übertragung | -48 | -48 |
| | weitere Anteile | | -1 |
| | Ausschluss | -7 | -7 |
| Stand am 31.12.2017 | | 7.005 | 8.070 |



Nachbarschaftshilfe e.V.



Im Geschäftsjahr 2017 zeigte sich einmal mehr ein positives Bild der Arbeit des im Jahr 2001 gegründeten Vereins „Wohnungsgenossenschaft Duisburg-Süd Nachbarschaftshilfe e.V.“. Mit nahezu 300 Kunden, die regelmäßig haushaltsnahe Dienstleistungen in Anspruch nehmen, unterstützt der Verein die Wünsche insbesondere älterer und hilfsbedürftiger Menschen, so lange wie möglich in ihrer eigenen Wohnung und im gewohnten Lebensumfeld zu verbleiben. Die Dienstleistungen werden dabei von rund 25 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern im Rahmen von geringfügigen Beschäftigungsverhältnissen erbracht. Neben der häufig in Anspruch genommenen Reinigungsleistung der Wohnung und des Treppenhauses werden auch Einkaufshilfen, Begleitung bei Arztbesuchen, Entlastung pflegender Angehöriger und Beaufsichtigung von Hilfs- und Pflegebedürftigen angeboten.

Über diese dezentrale Versorgung hinaus organisiert der Verein ein laufendes Programmangebot, welches unter anderem ein Gedächtnistraining, einen Englisch-Stammtisch, eine Sitzgymnastik und eine Gesprächsrunde zu tagesaktuellen Themenbereichen beinhaltet. Weiterhin finden in der eingerichteten Begegnungsstätte abwechslungsreiche, jahreszeitlich geprägte Feiern sowie Informationsveranstaltungen statt und ein Ausflugsprogramm rundet die vielfältigen Möglichkeiten ab, nachbarschaftliche Kontakte entstehen zu lassen und zu pflegen.

Die Seniorenbetreuung

Die Seniorenbetreuung der Genossenschaft steht allen Mitgliedern mit einem breiten Leistungsspektrum zur Verfügung. Bereits seit 1992 ist eine Sozialarbeiterin in diesem Bereich tätig und legt dabei die Schwerpunkte auf individuelle Beratungen rund um das Wohnen, auf Hausbesuche und auf die Vermittlung von Leistungen zur Unterstützung und Hilfe im Alltag. Dabei wird besonderer Wert auf die Zusammenarbeit mit öffentlichen sowie privaten Einrichtungen der Sozial- und Beratungsarbeit gelegt. Die Genossenschaft führt mit Hilfe dieser Angebote eine Intensivierung der Mitgliederbindung herbei und fördert im Rahmen individueller Kundenbetreuung eine nachhaltige Mitgliederzufriedenheit.

Mitgliederzeitschrift und Internetpräsenz

Jeweils in den Monaten Februar, April, August und Dezember eines Jahres erscheint die Mitgliederzeitschrift der Genossenschaft. Hier werden für alle Mieter und Mitglieder interessante Artikel, Tipps und Informationen publiziert. Die Zeitschrift stellt ein Podium auch für vielfältige, konstruktive Rückmeldungen durch den Leser dar und trägt gemeinsam mit dem Internetauftritt www.wogedu.de sowie dem bestehenden Facebook-Auftritt und einem YouTube-Channel zur interaktiven Unternehmenskommunikation bei.



Werbung und Marketing

Der in der Wohnungswirtschaft in einigen Regionen sich weiter fortsetzende Umbruchprozess mit einer Entwicklung vom Vermieter- zum Mietermarkt macht es dauerhaft erforderlich, mit Hilfe laufend anzupassender Maßnahmen in den Bereichen PR/Marketing/Werbung den veränderten Rahmenbedingungen zu folgen.

ImmobilienScout24

Zur Unterstützung der Kundenfindung setzte die Genossenschaft auch im Jahr 2017 das Internetportal „ImmobilienScout24“ als Vermarktungsinstrument dort ein, wo Wohnungsangebote nicht unmittelbar zu einer deutlichen Nachfrage führen. Hier sind insbesondere kleine Wohnungen, beispielsweise in Dachgeschossen, zu nennen. Dieses mit dem Internetauftritt der Genos-

senschaft verlinkte Wohnungsangebot trägt zu einer breiteren Streuung innerhalb der Vermarktungsstrategie bei.

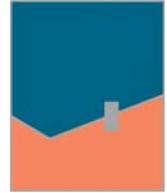
Woledu – Wohnen und Leben in Duisburg

Im Jahr 2017 fand erneut die mittlerweile traditionelle Wohnungsbörse in Duisburg statt. Mehr als 20 teilnehmende Unternehmen präsentierten dabei erneut ihre Angebote rund um das Wohnen und auch die Genossenschaft konnte diesen Tag in der Innenstadt nutzen, um auf das eigene Leistungsspektrum hinzuweisen und den Kontakt auch zu Mietern und Mitgliedern zu pflegen.



Die Duisburger Wohnungsgenossenschaften

Ein Appell für das genossenschaftliche Wohnen – dies ist die Intention der seit Jahren bestehenden Marketinginitiative „Die Duisburger Wohnungsgenossenschaften. Ein sicherer Hafen.“, die von acht Duisburger Unternehmen getragen wird. Gebündelte Werbe- und Marketingmaßnahmen sollen dazu beitragen, die Vorteile des genossenschaftlichen Wohnens auf lokaler Ebene zu kommunizieren.



Tätigkeit der Organe

Vertreterversammlung

Die Vertreterversammlung der Genossenschaft besteht aus 55 Mitgliedern.

Am 21.06.2017 fand die 112. ordentliche Vertreterversammlung statt. Die Vertreter verabschiedeten den Jahresabschluss, die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2016 und stimmten dem Bericht über die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2015 durch den Prüfungsverband zu. Die von Aufsichtsrat und Vorstand vorgeschlagene Gewinnverwendung 2016 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 2016 Entlastung erteilt.

Die turnusmäßig aus dem Aufsichtsrat ausscheidenden Mitglieder – Frau Margret Bierod, Frau Claudia Larsson und Herr Michael Trucksess – wurden von der Vertreterversammlung wiedergewählt.

Des Weiteren wurden fünf Genossenschaftsmitglieder in den Wahlvorstand für die Vertreterwahl 2018 bestellt.

Vertreterwahl

Im Herbst 2018 findet die satzungsgemäße Vertreterwahl statt. Die Vertreter bilden das höchste Organ der Genossenschaft und werden von den Mitgliedern für eine Wahlperiode von fünf Jahren gewählt. In zehn Wahlbezirken sind 57 Vertreterinnen und Vertreter zu wählen.

Dem Wahlvorstand gehören an: die Damen Rita Bach, Christa Matzke und Karin Schuh sowie die Herren Hans-Jürgen Faßbender, Hans-Dieter Habig, Werner Hammacher (Schriftführer), Uwe Meyer (Vorsitzender), Michael Trucksess (stellvertretender Vorsitzender) und Heinz Zander.

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

Vorstand

Der Vorstand setzt sich aus zwei hauptamtlichen Mitgliedern und einem nebenamtlichen Mitglied zusammen. Gemäß 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 die Mitglieder auszubauen und auf Dauer zu sichern.

Besonders das lebenslange Wohnrecht sorgt für Sicherheit, Verlässlichkeit und Vertrauen.

Dies wird durch die vielfältigen Angebote des Nachbarschaftshilfvereins, insbesondere für ältere Mieter und zur Förderung nachbarschaftlicher Selbsthilfe, abgerundet.

Die neue Landesregierung hat ein einjähriges Moratorium zum Inkrafttreten der neuen Landesbauordnung beschlossen. Dieser Zeitraum sollte dafür genutzt werden, baukostensteigernde Aspekte in einzelnen Vorschriften nochmals zu überdenken, um tragbare neue Festlegungen in der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen zu fassen. Ungeachtet dieser Entwicklung wird auch weiterhin der Wohnungsbestand kontinuierlich modernisiert und bestandsersetzender Neubau auf vorhandenen Grundstücksflächen durchgeführt. Somit wird sichergestellt, dass den Mitgliedern der Genossenschaft dauerhaft moderner und lebenswerter Wohnraum zur Verfügung steht – als gute Voraussetzung für aktive Hausgemeinschaften und nachbarschaftliches Miteinander.

Verwaltung

Personalwesen

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

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

Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter haben im Jahr 2017 er-

neut 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. Zum 01.07.2017 wurden die Löhne und Gehälter um 2,4 % angehoben; eine weitere Anhebung wird zum 01.07.2018 um 2,2 % erfolgen. Der Tarifvertrag hat eine Laufzeit vom 01.07.2017 bis zum 30.06.2019. Ergänzt werden die tarifvertraglichen Regelungen durch Betriebsvereinbarungen.

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. Grundlage hierfür waren die stets zeitnah und umfassend vom Vorstand vorgelegten mündlichen und schriftlichen Berichte.

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 es wurden die notwendigen Beschlüsse gefasst. Die Kommissionen des Aufsichtsrates haben in ihrem jeweiligen Zuständigkeitsbereich fallweise Prüfungen durchgeführt, die allesamt ohne Beanstandungen blieben. Über Ablauf und Ergebnis der Prüfungen wurde in den gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat Bericht erstattet.

Die nach § 53 Genossenschaftsgesetz vorgeschriebene Prüfung

des Jahresabschlusses mit Anhang und Lagebericht für das Geschäftsjahr 2016 wurde unter Einbeziehung der Buchführung durch den zuständigen Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. mit Sitz in Düsseldorf vorgenommen. Die Prüfung ergab keine Beanstandungen. Der Prüfungsbericht wurde in der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 23.11.2017 durch den leitenden Wirtschaftsprüfer und den Verbandsprüfer vorgestellt und erörtert. Das Ergebnis hat der Aufsichtsrat zustimmend zur Kenntnis genommen.

Den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2017 mit dem Anhang zum Jahresabschluss und den Lagebericht hat der Aufsichtsrat geprüft und für in Ordnung befunden. Er stimmt dem Vorschlag zur Gewinnverwendung – Ausschüttung einer Dividende von 4,0 v. H., bezogen auf das Geschäftsguthaben am 01.01.2017 – zu und empfiehlt der Vertreterversammlung, die vorgeschlagene Ausschüttung zu beschließen sowie den Jahresab-

schluss 2017 festzustellen. Ebenfalls schlägt der Aufsichtsrat der Vertreterversammlung vor, dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

Satzungsgemäß schied an dem Ablauf der Vertreterversammlung am 21.06.2017 die Damen Margret Bierod und Claudia Larsson sowie Herr Michael Trucksess turnusmäßig aus dem Aufsichtsrat aus. Die Vertreterversammlung wählte die Damen Bierod und Larsson und Herrn Trucksess erneut in den Aufsichtsrat.

Für die im Geschäftsjahr 2017 geleistete Arbeit spricht der Aufsichtsrat dem Vorstand sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Genossenschaft seinen Dank und Anerkennung aus.

Duisburg, 17.05.2018

Der Vorsitzende des
Aufsichtsrates

Michael Trucksess

Lagebericht des Vorstandes zum Jahresabschluss 2017

Wohnungsbewirtschaftung

Die Wohnungsgenossenschaft Duisburg-Süd eG verfügt über einen vergleichsweise hohen Althausbestand in überwiegend guten und sehr guten Lagen. Jahrzehntelange intensive Instandhaltungs- und Modernisierungsaktivitäten, die auch 2017 unvermindert fortgeführt wurden, tragen dabei von Jahr zu Jahr auch im Bereich der Wohnungsbewirtschaftung zu den erzielten sehr guten Ergebnissen bei. Diese Bestrebungen wurden durch moderate, überwiegend bestandersetzende Neubaumaßnahmen flankiert.

Wohnungsbestand

Der Wohnungsbestand der Genossenschaft erstreckt sich vom Stadtzentrum bis in den Süden Duisburgs und ist dabei ausschließlich rechtsrheinisch gelegen. Die Schwerpunkte liegen in den Stadtbezirken Neudorf, Wanheimerort, Buchholz, Dellviertel und Duissern.

Am 31.12.2017 wurden in 923 Häusern 4.307 Wohnungen bewirtschaftet – davon unterlagen 181 Wohnungen den Bestimmungen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus.

Weiterhin befanden sich 31 gewerblich genutzte Einheiten und 1.074 Garagen (davon 609 Stellplätze in Tiefgaragen und

Parkdecks) im Bestand der Genossenschaft.

Im Jahr 2017 entstanden im Zuge von Neubaumaßnahmen 7 Wohnungen in 2 Mehrfamilienhäusern sowie 7 Garagen. Durch Mansardenausbauten bzw. Abtrennungen und Umbaumaßnahmen wurden 11 weitere Wohnungen geschaffen und 2 Einstell- bzw. Abstellplätze konnten neu eingerichtet werden.

Durch Zusammenlegungen und Umbaumaßnahmen ergab sich eine Verringerung des Bestandes um 2 Wohnungen und 3 Gewerbeeinheiten. Darüber hinaus entfielen 2 PKW-Abstellplätze im Zusammenhang mit der Umgestaltung von Außenanlagen.

| | Häuser | Wohnungen | Wohnfläche m ² | Gewerbe | Nutzfläche m ² | Garagen |
|---------------|--------|-----------|---------------------------|---------|---------------------------|---------|
| Altbau | 656 | 2.621 | 184.125,25 | 18 | 1.760,58 | 80 |
| Neubau | 267 | 1.686 | 120.522,27 | 13 | 3.563,18 | 994 |
| Gesamtbestand | 923 | 4.307 | 304.647,52 | 31 | 5.323,76 | 1.074 |

Fluktuation

Im zweiten Jahr in Folge ist die Zahl der Kündigungen zurückgegangen. Mit 292 Wohnungen (Vorjahr: 316) und 4 Gewerbeeinheiten (Vorjahr: 2) lag die Fluktuationsquote für das Jahr 2017 damit bei 6,8 % (Vorjahr: 7,4 %).

Von den gekündigten Wohnungen waren 6 öffentlich gefördert (Vorjahr: 12).

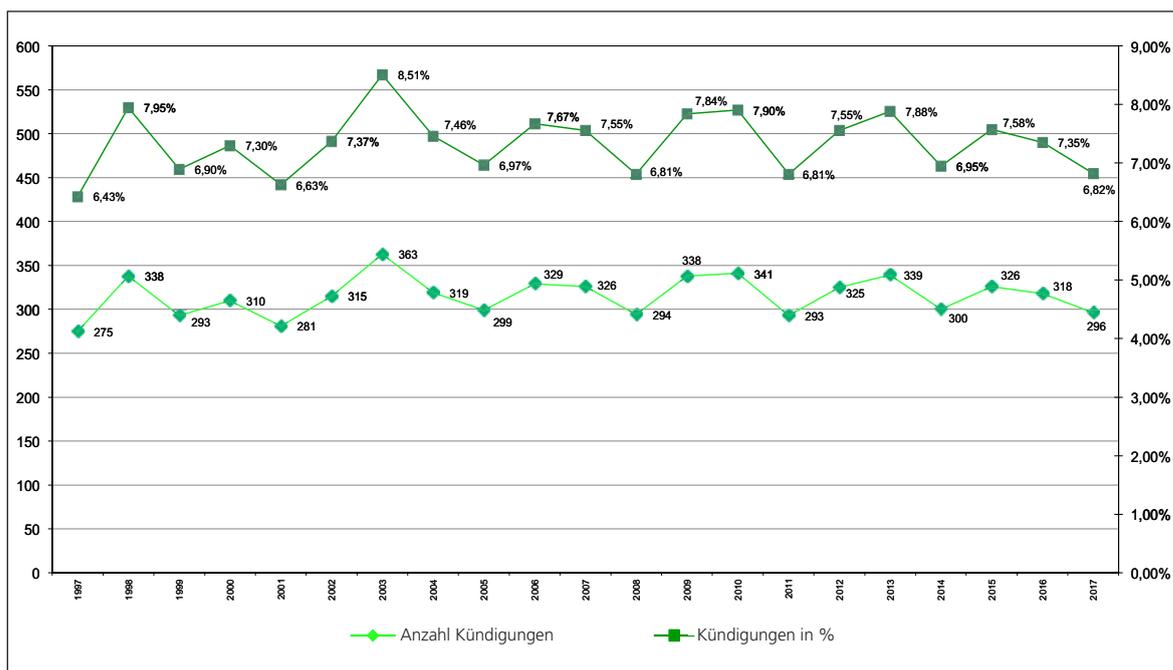
Wohnungskündigungen aufgrund von Umzügen innerhalb der Genossenschaft ergaben sich dabei in 73 Fällen (Vorjahr: 76). Frei gewordene Wohnungen wurden in 196 Fällen (Vorjahr: 229) an Neumitglieder vermietet.

Die Gründe, die zu einer Kündigung geführt haben, wurden von den Mietern wie folgt angegeben:

- Wunsch nach größerer Wohnung 65
- Sterbefall 35
- Umzug in ein Altenheim 32
- Erwerb von Wohneigentum 32
- Lage der Wohnung 25
- Berufliche Veränderung 21
- Bessere Ausstattung der Wohnung 10
- Wunsch nach kleinerer Wohnung 9
- Miete zu hoch 6
- Zwangsräumung 6
- Gewerbe 4
- Umbau durch die Genossenschaft 2
- Sonstige Gründe 49



Entwicklung der Kündigungen seit 1997



Leerstand

Erneut stellte sich die Leerstandszahl der Genossenschaft als erfreulich gering dar: Zum 31.12.2017 waren 5 Wohnungen von vermietungsbedingtem Leerstand betroffen – ebenso viele wie ein Jahr zuvor.

Über das gesamte Berichtsjahr hinweg waren 44 Wohnungen (Vorjahr: 60) von vermietungsbedingtem Leerstand betroffen. Die Zeit des durchschnittlichen Leerstands je betroffener Wohnung betrug ca. 1,27 Monate (Vorjahr: ca. 1,04). Für das gesamte Jahr 2017 hat sich daraus, wie im Vorjahr, ein Erlösausfall in Höhe von rd. 22 T€ ergeben.

Die Zahl der Leerstände, die sich aus der Sanierungs- und Modernisierungstätigkeit der Genossenschaft ergeben haben, ist zurückgegangen und lag zum Jahresende 2017 bei 34 (am 31.12.2016: 39).

Bautätigkeit

Fertiggestellte Objekte

| Lage | Häuser | Wohnungen | Garagen | Stellplätze | Herstellungskosten T€ | Fremdkapital T€ | Eigenkapital T€ |
|---|--------|-----------|---------|-------------|--------------------------|--------------------|--------------------|
| 1) Windthorstraße 8 (Mehrfamilienhaus) | 1 | 4 | 4 | | 695 | 490 | 205 |
| 2) Windthorstraße 5 (Mehrfamilienhaus) | 1 | 3 | 3 | | 670 | 420 | 250 |

Die Genossenschaft führte im Berichtsjahr erneut ihr Neubauprogramm fort und konnte 2 Mehrfamilienhäuser fertigstellen. Bei beiden Objekten handelte es sich um bestandsersetzende Maßnahmen. In beiden Fällen waren zuvor nicht mehr modernisierungsfähige Einfamilienhäuser aus den 20er Jahren des vergangenen Jahrhunderts nach dem Auszug der bisherigen Mieter abgerissen worden.

Zu 1) Bereits im Jahr 2016 hat die Genossenschaft mit der Windthorstraße 10 und 12 in Wanheimerort zwei Mehrfamilienhäuser errichtet, deren Bauausführung dem im Berichtsjahr fertiggestellten Haus Windthorstraße 8 entspricht. Auch hier sind die Erdgeschosswohnungen barrierearm ausgestaltet und damit auch für ein seniorengerechtes Wohnen konzipiert. Zu jeder der 4 Wohnungen gehört eine Einzelgarage. Alle Wohnungen konnten bereits vor der Fertigstellung vermietet werden und waren zum 15.07.2017 bezugsfertig.

Zu 2) Das an der Windthorstraße 5 neu errichtete Mehrfamilienhaus mit 3 Wohnungen konnte zum 15.10.2017 bezogen werden. Auch hier waren alle Einheiten bereits vor Fertigstellung des Objektes vermietet. Die Erdgeschosswohnung stellt sich barrierearm und seniorengerecht dar.

Planungen

| Lage | Häuser | Wohnungen | Garagen | Stellplätze | Herstellungskosten T€ | Fremdkapital T€ | Eigenkapital T€ |
|---|--------|-----------|---------|-------------|--------------------------|--------------------|--------------------|
| 1) Windhorststraße 14 (Mehrfamilienhaus) | 1 | 4 | 2 | | 669 | 470 | 199 |
| 2) Forststraße 97/99 (Mehrfamilienhaus) | 1 | 6 | | 6 | 1.130 | 680 | 450 |

Zu 1) Mit der Planung für ein weiteres Mehrfamilienhaus wird die Entwicklung des Areals „Windthorststraße“ in Wanheimerort fortgeführt. Zu diesem Zweck werden die beiden angrenzenden Doppelhaushälften Hitzestraße 20 und 22 nach dem Auszug der bisherigen Mieter abgerissen und an dieser Stelle

wird, nunmehr unter der Bezeichnung „Windthorststraße 14“, das nächste Objekt mit 4 Wohnungen entstehen. Das Gebäude wird baugleich zu den bereits erstellten Neubauten mit den Hausnummern 8, 10 und 12 sein. Der Baubeginn wird im Jahr 2018 erfolgen.

Zu 2) Die ehemals vermieteten Doppelhaushälften Forststraße 97/99 in Wanheimerort wurden ebenfalls abgerissen, da eine Modernisierung wirtschaftlich nicht sinnvoll darstellbar war. Geplant ist der Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 6 Wohnungen und 6 Stellplätzen; auch hier soll der Baubeginn im Jahr 2018 erfolgen.

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
Windthorststraße 5
3 Wohnungen



Duisburg-Wanheimerort
Windthorststraße 8
4 Wohnungen



Modernisierung – Instandhaltung

Die Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen stellten einen großen Teil der Arbeit im Jahr 2017 dar. Es wurden 96 Wohnungsmodernisierungen durchgeführt. Dies waren zwar 33 Maßnahmen weniger als im Jahr 2016, dafür wurde aber das Niveau der Vorjahre wieder erreicht.

Auch in den kommenden Jahren wird die Wohnungsmodernisierung einen maßgeblichen Teil der Arbeit der Genossenschaft ausmachen. Zum einen liegt das 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 bestandersetzende 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 2017. Es wurden an 15 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 227 T€ (Vorjahr: 30 T€) veraltete Heizkessel durch Fernwärmeanschlüsse oder moderne Heizungsanlagen ersetzt.

Mit dem Inkrafttreten der neuen Betriebssicherheitsverordnung für Aufzugsanlagen mussten die 18 Personenaufzugsanlagen untersucht und technisch angepasst werden. Diese Arbeiten wurden im Jahr 2017 durchgeführt und bei allen Anlagen zum Abschluss gebracht.

Das 1978 errichtete Gebäude der Verwaltung wurde innen und außen modernisiert. Im Zuge dieser Arbeiten wurden auch die aus den 1920er Jahren stammenden Nachbargebäude modernisiert und für einen einheitlichen Gesamteindruck des Quartiers an die neuen Fassaden angepasst. Ferner wurden der Eingangsbereich und die Empfangs- sowie Besprechungsräume dem Bedarf angepasst und erhielten eine zeitgemäße Ausstattung. Abschließend wurden die Außenanlagen neu strukturiert und ein barrierefreier Zugang zur Verwaltung geschaffen.

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 Siegstraße und Kardinal-Galen-Straße in Duissern die Wohngebäude energetisch saniert und der Innenhof mit neuen Gehwegen und vielfältiger Bepflanzung neu gestaltet. Diese Arbeiten wurden im Jahr 2016 begonnen und im Sommer 2017 zum Abschluss gebracht.

Die Modernisierung des Quartiers Eichenhof 1 bis 9 im Dellviertel wurde ebenfalls im Jahr 2016 begonnen und im Jahr 2017 fertiggestellt. Auch hier wurden

die Häuser umfassend energetisch modernisiert und der Hofbereich neu strukturiert und bepflanzt. Die Organisation der Abfallentsorgung erfuhr gleichfalls eine „Modernisierung“. Mit dem Ersatz der alten Müllbehälter durch Großraumbehälter (1.100 Liter Fassungsvermögen) konnten die Müllentsorgungskosten deutlich gesenkt werden.

Drei weitere Maßnahmen sind in den Quartieren Fliederstraße, Hultschiner Straße und Gärtnerstraße durchgeführt und fertiggestellt worden. Bei diesen Projekten wurden die Fassaden neu gestaltet und die Gebäude energetisch ertüchtigt.

Die Genossenschaft hat im Jahr 2017 insgesamt 16 Gebäude für ca. 2,9 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 96 (Vorjahr: 129) Wohnungen und Einfamilienhäuser grundlegend modernisiert. Im Einzelnen wurden folgende Leistungen durchgeführt:

- Bad- und Küchenmodernisierungen
- Erneuerung der Elektroinstallationen
- Erneuerung von Innentüren und Fußböden
- Austausch der Fensteranlagen
- Wohnungszusammenlegungen
- schallentkoppelte Deckenabhängungen

Fassadenanstrich, Außenanlagen und Wohnungsmodernisierung

Duisburg-Wanheimerort
Fliederstraße 33 – 37
Haustüranlagen und
Fassadenanstrich



Duisburg-Dellviertel
Eichenhof 1 – 9
Arbeiten an den Außenanlagen



Duisburg-Rahm
Am Rahmer Bach 48
Arbeiten an den Außenanlagen



Duisburg-Duisern
Kardinal-Galen-Straße 43
Wohnungsmodernisierung

- Anschluss an die Zentralheizung
- Anschluss an das Fernwärmenetz

Diese Maßnahmen, einschließlich der begleitenden Instandhaltungen, lösten Kosten in Höhe von 7.232 T€ (Vorjahr: 7.955 T€) aus.

So wurden in den zurückliegenden 5 Jahren 525 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 vorgenommen, um unseren Mitgliedern so lange wie möglich eine weitgehend selbstständige Lebensführung in ihrem sozialen Umfeld zu bieten.

Im Rahmen des vorbeugenden Brandschutzes wurden 10 Dachgeschosswohnungen mit einem Fluchtfenster ausgestattet.

Instandhaltung

Die Instandhaltungsleistungen des Jahres 2017 betrugen 4.471.951,85 € (Vorjahr: 9.724.066,50 €) und setzten sich wie folgt zusammen:

| | € |
|---|---------------------|
| Planmäßige Instandhaltung | |
| a) Kleinreparaturen | 1.919.721,59 |
| b) periodische Instandhaltung | 620.683,97 |
| Leistungen des Regiebetriebes | 75.559,40 |
| Verrechnete Verwaltungsleistungen | 1.016.814,50 |
| Begleitende Instandsetzung im Zusammenhang mit Modernisierungsmaßnahmen | 839.172,39 |
| Gesamtaufwendungen | 4.471.951,85 |

Mit 14,43 €/m² Wohn- und Nutzfläche (Vorjahr: 31,46 €) waren die durchschnittlichen Instandhaltungskosten (Fremdhandwerkerleistungen, Regiebetriebs- und Verwaltungskosten) um 17,03 €/m² niedriger als im Vorjahr. Die Ursache für die deutliche Veränderung dieses Wertes im Vergleich zum Vorjahr liegt in erweiterten Aktivierungsmöglichkeiten bei Aufwendungen im Zusammenhang mit Wohnungsmodernisierungen.

Wie auch in den Jahren zuvor waren im Jahr 2017 die Aufträge für Instandhaltungs- und Modernisierungsarbeiten auf der Grundlage von Einheitspreisen, Festpreisen und vereinbarten Stundenlöhnen vergeben worden, deren Werte durch Jahres- oder Einzelausschreibungen festgelegt wurden.

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

Unter Einhaltung dieser Rahmenbedingungen wurden 6.353 Instandhaltungsaufträge (Vorjahr: 6.542) vergeben.

Weiterhin wurden folgende Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt:

- Renovierung von 43 Treppenhäusern für 182 T€
- Dichtigkeitsprüfungen an 13 Gebäuden und Kanalsanierungen für 170 T€
- Erneuerung von 37 Trinkwasserfiltern für 35 T€
- Reparaturen an Dachflächen für 49 T€
- Kleinreparaturen für 1.920 T€

Im Bereich der Versicherungsschäden wurden 243 Aufträge (Vorjahr: 259) mit einem Kostenvolumen von 77 T€ (Vorjahr: 111 T€) vergeben, um die Schäden zu beheben.

Fassaden- und Balkonsanierung

Duisburg-Dellviertel
Eichenhof 1 – 9



Wirtschaftsbericht

Wirtschaftliche Lage

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

| | 2016 | 2017 | Veränderung |
|--|---------------|---------------|---------------|
| | T€ | T€ | T€ |
| Umsatzerlöse einschl. Bestandsveränderungen | 26.441 | 26.420 | -21 |
| Andere aktivierte Eigenleistungen | 381 | 741 | 360 |
| Gesamtleistung | 26.822 | 27.161 | 339 |
| Andere betriebliche Erträge | 195 | 205 | 10 |
| Betriebsleistung | 27.017 | 27.366 | 349 |
| Aufwendungen für Hausbewirtschaftung | 15.133 | 9.827 | -5.306 |
| Personalaufwand | 2.375 | 2.662 | 287 |
| Abschreibungen | 4.306 | 4.581 | 275 |
| Andere betriebliche Aufwendungen | 781 | 1.095 | 314 |
| Zinsaufwand | 1.734 | 1.702 | -32 |
| Steuern | 1.101 | 1.106 | 5 |
| Aufwendungen für die Betriebsleistung | 25.430 | 20.973 | -4.457 |
| Betriebsergebnis | 1.587 | 6.393 | 4.806 |
| Finanzergebnis | -137 | -125 | 12 |
| Neutrales Ergebnis | 181 | -46 | -227 |
| Gesamtergebnis/Jahresüberschuss | 1.631 | 6.222 | 4.591 |

Der Jahresüberschuss des Geschäftsjahres stieg um 4.591 T€. Durch die günstige Entwicklung bei den Leerständen und damit einhergehenden geringeren Erlösschmälerungen und Instandhaltungskosten sowie höheren Umsatzerlösen und Aktivierungen im Bereich der Einzelmodernisierungen von Wohnungen konnte dieses gute Ergebnis erzielt werden.

Umsatzerlöse

Die Sollmieten für die Vermietung von Wohnungen, Gewerbeeinheiten, Garagen und Stellplätzen lagen im Berichtsjahr bei 19.286 T€ und sind damit im Vergleich zum Vorjahr um 295 T€ bzw. 1,6 % gestiegen. Dabei ergaben sich Sollmietensteigerungen einschließlich der ganzjährigen Auswirkungen von im Vorjahr durchgeführten Mietanpassungen in folgenden Bereichen:

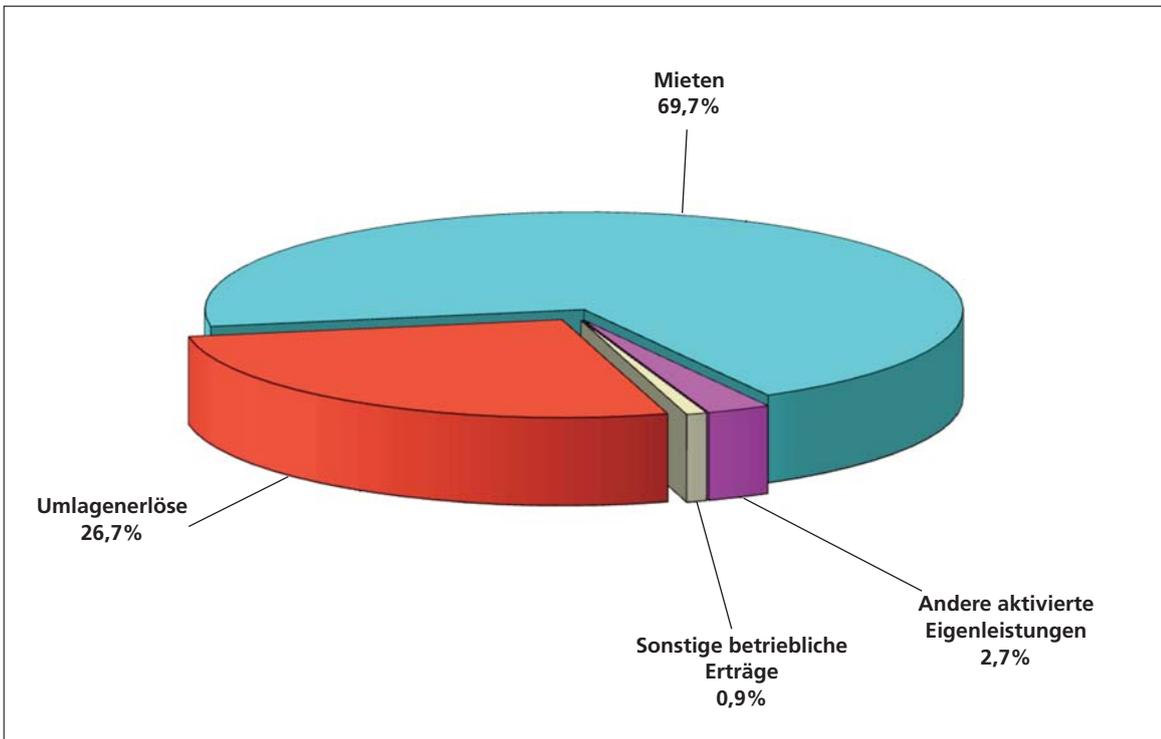
| | |
|---|--------|
| Modernisierung zur Wertverbesserung von Wohnungen | 103 T€ |
| Bezug von Neubauten | 19 T€ |
| Anpassungen gemäß der II. Berechnungsverordnung | 4 T€ |
| Ganzjährige Auswirkungen der Mietveränderungen 2016 | 156 T€ |
| Sonstige Anpassungen | 13 T€ |

Die gesamten Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (ohne Bestandsveränderungen) betragen 26.702 T€. Im Vergleich zum Vorjahr stellte dies eine Steigerung um 310 T€ bzw. 1,2 % dar. Hierbei sanken die Erlöse aus Betriebs- und Beheizungskosten um 56 T€.

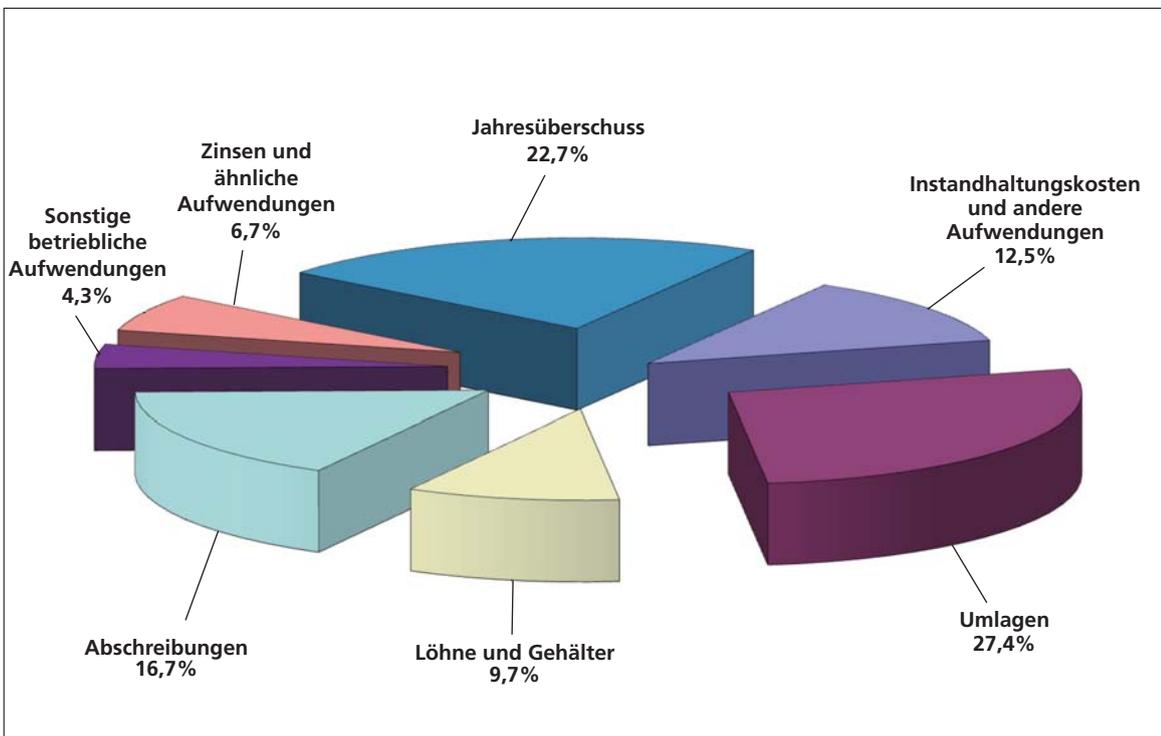
Die Ergebnisbelastungen im Vermietungsbereich beliefen sich auf 415 T€ (Vorjahr: 484 T€), davon entfielen auf:

| | |
|--|--------|
| Mietverzichte und Stundungen | 55 T€ |
| Leerstände aufgrund von Modernisierungen | 277 T€ |
| Leerstände Garagen | 5 T€ |
| Kosten für Miet- und Räumungsklagen | 31 T€ |
| Abschreibungen auf uneinbringliche Mietforderungen | 47 T€ |

Erlöse/Erträge



Aufwendungen



Aufwendungen für Hausbewirtschaftung

Ohne Berücksichtigung von Aufwendungen für den Regiebetrieb betragen die gesamten Instandhaltungsleistungen 3.380 T€ (Vorjahr: 8.451 T€) und lagen damit um 5.071 T€ bzw. 60,0 % unter dem Wert des Jahres 2016. Bei der planmäßigen Instandhaltung gab es gegenüber dem Vorjahr eine Verringerung von 210 T€ oder 9,9 %. Die periodische Instandhaltung war geprägt durch Dachinstandsetzungsarbeiten, Heizkesselerneuerungen, Kanalsanierungen und Treppenhausanstrichen von insgesamt 621 T€, was einer Erhöhung von 279 T€ oder 81,7 % entspricht. Die Aufwendungen für begleitende Instandsetzung im Zusammenhang mit Modernisierungsarbeiten sanken um 5.139 T€ oder 86,0 %.

Ein Grund für die Veränderungen sind die Aktivierungsmöglichkeiten bei Aufwendungen im Zusammenhang mit Wohnungsmodernisierungen.

Die sich hieraus ergebenden Instandhaltungskosten je m² inklusive Fremdhandwerkerleistungen, Regiebetriebs- und Verwaltungskosten beliefen sich auf 14,43 € (Vorjahr: 31,46 €). Dafür lagen die Instandhaltungs- und Modernisierungskosten inklusive Fremdhandwerkerleistungen, Regiebetriebs- und Verwaltungskosten mit 44,68 €/m² auf dem Niveau der Vorjahre.

Für 2017 ergaben sich Betriebskosten in Höhe von 6.393 T€ (Vorjahr: 6.638 T€). Im Vergleich zum Vorjahr bedeutete dies eine Senkung von 245 T€ bzw. 3,7 %.

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

| | |
|----------------------|----------|
| Beheizungskosten | - 193 T€ |
| Müllabfuhr | - 183 T€ |
| Be- und Entwässerung | + 84 T€ |

Die Kostenreduktion bei den Beheizungskosten resultierte im Wesentlichen aus geringeren Verbräuchen während der Heizperiode. Bei den Müllgebühren wurden die Erstattungen der Wirtschaftsbetriebe Duisburg für die Jahre 2016 und 2017 i. H. v. insgesamt 151 T€ berücksichtigt.

Eine Preiserhöhung bei der Be- und Entwässerung führte u. a. zu dieser Kostensteigerung.

Personalaufwand und Abschreibungen

Der Personalaufwand lag mit 2.662 T€ rund 288 T€ (12,1 %) höher als im Vorjahr. Die Erhöhung resultierte aus den in 2017 angefallenen Kosten für die Altersversorgung sowie einer Tarifierhöhung ab dem 01.07.2017 von 2,4%.

Die Abschreibungen erhöhten sich von 4.306 T€ auf 4.581 T€, was einer Steigerung von 275 T€ entspricht. Dies war durch die Aktivierung von Anschaffungs- und Herstellungskosten für Modernisierungsmaßnahmen und fertiggestellten Neubauten bedingt.

Neutrales Ergebnis

Das neutrale Ergebnis war geprägt durch geleistete Spenden, Abbruchkosten und sonstige Aufwendungen von zusammen 79 T€. Demgegenüber standen Erträge aus früheren Jahren, Auflösung von Rückstellungen und andere Erträge von zusammen 33 T€.

Vermögenslage

Hinsichtlich der Vermögensstruktur enthält die Bilanz zum 31.12.2017 langfristig gebundenes Sachanlagevermögen von 133.104 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 65.752 T€ (44,6 %) aus. Darlehensvalutierungen von

9.470 T€ standen planmäßige (5.018 T€) und außerplanmäßige (3.002 T€) Tilgungen von insgesamt 8.020 T€ gegenüber. Das langfristige Eigenkapital beträgt 69.541 T€ und entspricht einer Eigenkapitalquote von 47,2 %.

| Vermögensstruktur | 2016 | | 2017 | | Veränderung T€ |
|------------------------------|----------------|-------|----------------|-------|-------------------|
| | T€ | in % | T€ | in % | |
| Anlagevermögen | 127.272 | 91,7 | 133.104 | 90,3 | 5.832 |
| Langfristiges Umlaufvermögen | 6 | 0,0 | 4 | 0,0 | -2 |
| Kurzfristiges Umlaufvermögen | 11.538 | 8,3 | 14.296 | 9,7 | 2.758 |
| Gesamtvermögen | 138.816 | 100,0 | 147.404 | 100,0 | 8.588 |

| Kapitalstruktur | 2016 | | 2017 | | Veränderung T€ |
|----------------------|----------------|-------|----------------|-------|-------------------|
| | T€ | in % | T€ | in % | |
| Langfristig | | | | | |
| Eigenkapital | 63.474 | 45,7 | 69.541 | 47,2 | 6.067 |
| Rückstellungen | 3.138 | 2,3 | 3.170 | 2,1 | 32 |
| Verbindlichkeiten | 61.096 | 44,0 | 62.582 | 42,5 | 1.486 |
| Kurzfristig | | | | | |
| Verbindlichkeiten | 11.108 | 8,0 | 12.111 | 8,2 | 1.003 |
| Gesamtkapital | 138.816 | 100,0 | 147.404 | 100,0 | 8.588 |

Finanzlage

Die Aufgliederung der Bilanz zum 31.12.2017 nach Fristigkeiten zeigt im Vergleich zum Vorjahr folgende Deckungsverhältnisse:

| | 2016 T€ | 2017 T€ | Veränderung T€ |
|---|------------|--------------|-------------------|
| Langfristiger Bereich | | | |
| Vermögenswerte | 127.278 | 133.108 | 5.830 |
| Finanzierungsmittel | 127.708 | 135.293 | 7.585 |
| Überdeckung/Unterdeckung | 430 | 2.185 | 1.755 |
| Kurzfristiger Bereich | | | |
| Finanzmittelbestand | 3.811 | 6.896 | 3.085 |
| Übrige kurzfristig realisierbare Vermögenswerte | 7.727 | 7.400 | -327 |
| | 11.538 | 14.296 | 2.758 |
| Kurzfristige Verpflichtungen | 11.108 | 12.111 | 1.003 |
| Stichtagsliquidität | 430 | 2.185 | 1.755 |

Am 31.12.2017 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 2017 jederzeit erfüllen.

Unter Einbeziehung der Finanzplanung für das Jahr 2018 ist die Zahlungsbereitschaft nachhaltig gesichert.

Kapitalflussrechnung

Die Entwicklung des Finanzmittelbestandes ist in der nachfolgenden Kapitalflussrechnung dargestellt:

| | 2016 T€ | 2017 T€ |
|--|---------------|----------------|
| Jahresüberschuss | 1.631 | 6.222 |
| Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens | 4.306 | 4.582 |
| Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten | 5 | 4 |
| Zunahme/Abnahme der langfristigen Rückstellungen | -423 | 32 |
| Cashflow | 5.519 | 10.840 |
| Zunahme/Abnahme der mittel- und kurzfristigen Rückstellungen | 1 | 18 |
| Zunahme/Abnahme der unfertigen Leistungen sowie anderer Aktiva | -56 | 325 |
| Zunahme/Abnahme der erhaltenen Anzahlungen und anderer Passiva | 1.009 | 1.019 |
| Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens | 7 | 1 |
| Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens | -10 | 0 |
| Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit | 6.470 | 12.203 |
| Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen | -8.825 | -10.415 |
| Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens | 12 | 0 |
| Cashflow aus Investitionstätigkeit | -8.813 | -10.415 |
| Valutierung von Darlehen | 9.036 | 9.470 |
| Planmäßige Tilgungen von Darlehen | -4.827 | -5.018 |
| Außerplanmäßige Tilgungen | -1.737 | -3.002 |
| Auszahlungen für Dividenden | -233 | -236 |
| Zunahme/Abnahme der langfristigen Geschäftsguthaben | 69 | 83 |
| Cashflow aus Finanzierungstätigkeit | 2.308 | 1.297 |
| Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes | -35 | 3.085 |
| Finanzmittelbestand am 1. Januar | 3.846 | 3.811 |
| Finanzmittelbestand am 31. Dezember | 3.811 | 6.896 |

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:

| | | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 |
|--|------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Bilanzsumme | T€ | 121.163 | 129.312 | 134.290 | 138.816 | 147.404 |
| Anlagevermögen | T€ | 113.069 | 117.520 | 122.763 | 127.272 | 133.104 |
| Langfristiges Eigenkapital | T€ | 56.740 | 59.189 | 62.011 | 63.474 | 69.541 |
| Eigenkapitalquote | % | 46,8 | 45,8 | 46,2 | 45,7 | 47,2 |
| Jahresüberschuss | T€ | 3.239 | 2.483 | 2.992 | 1.631 | 6.222 |
| Cashflow | T€ | 7.145 | 6.622 | 7.308 | 5.519 | 10.840 |
| Eigenkapitalrentabilität | % | 5,7 | 4,2 | 4,8 | 2,6 | 9,0 |
| Gesamtkapitalrentabilität | % | 4,3 | 3,3 | 3,6 | 2,4 | 5,4 |
| Stichtagsliquidität | T€ | -1.610 | 2.368 | 1.424 | 430 | 2.185 |
| Investitionen in das Anlagevermögen | T€ | 8.189 | 8.471 | 9.416 | 8.826 | 10.414 |
| Umsatzerlöse | T€ | 24.504 | 25.146 | 25.671 | 26.392 | 26.702 |
| Sollmieten | T€ | 17.563 | 17.781 | 18.671 | 18.991 | 19.286 |
| Durchschnittliche Sollmiete | €/m ² /mtl. | 4,79 | 4,82 | 5,06 | 5,12 | 5,18 |
| Durchschnittliche Erlösschmälerungen | €/m ² /mtl. | 0,07 | 0,07 | 0,07 | 0,07 | 0,05 |
| Instandhaltungskosten | €/m ² | 18,21 | 20,57 | 21,26 | 27,34 | 10,90 |
| Instandhaltungskosten einschl. verrechneter Regiebetriebs- und Verwaltungskosten | €/m ² | 22,23 | 24,67 | 25,43 | 31,46 | 14,43 |
| Instandhaltungs- und Modernisierungskosten | €/m ² | 37,93 | 40,90 | 44,16 | 49,20 | 41,15 |
| Instandhaltungs- und Modernisierungskosten einschl. verrechneter Regiebetriebs- und Verwaltungskosten | €/m ² | 41,94 | 45,00 | 48,33 | 53,33 | 44,68 |
| Fremdkapitalzinsen | T€ | 1.911 | 1.829 | 1.802 | 1.734 | 1.702 |
| Fremdkapitalzinsen | €/m ² /mtl. | 0,52 | 0,49 | 0,49 | 0,47 | 0,46 |
| Wohnungsbestand | Anzahl | 4.264 | 4.282 | 4.269 | 4.291 | 4.307 |
| Gewerbebestand | Anzahl | 36 | 35 | 34 | 34 | 31 |
| Fluktuationsquote | % | 7,9 | 6,9 | 7,6 | 7,4 | 6,8 |
| Leerstände | Anzahl | 25 | 48 | 69 | 44 | 39 |
| davon vermietungsbedingt | Anzahl | 3 | 2 | 7 | 5 | 5 |
| Leerstandsquote | % | 0,6 | 1,1 | 1,6 | 1,0 | 0,9 |
| Mitglieder | Anzahl | 6.898 | 6.886 | 6.894 | 6.978 | 7.005 |

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

In der Immobilienwirtschaft können sich im Hinblick auf allgemeine wirtschaftliche Entwicklungen auch steigende Erlösschmälerungen und Forderungsausfälle ergeben, die neben den typischen Marktrisiken (insbesondere Leerstands-, Mietrückstands- und Fluktuationsrisiken) zu nennen sind. Von bedeutenden negativen Auswirkungen dieser Risiken ist die Genossenschaft auch derzeit nicht betroffen.

Mögliche Währungsrisiken sind für die Genossenschaft nicht vorhanden, da Verbindlichkeiten ausschließlich in der Euro-Währung bestehen. Liquiditäts- und Zinsänderungsrisiken werden im Zuge des laufenden Risikomanagements permanent beobachtet.

Chancen der künftigen Entwicklung

Die Duisburger Bevölkerungszahl ist in den vergangenen Jahren tendenziell angestiegen und hat sich im Jahr 2017 nur geringfügig reduziert. Die Stadt benötigt attraktiven Wohnraum auch für den Mittelstand, um einerseits eine weitere Abwanderung in die Nachbargemeinden zu reduzieren und andererseits eine Basis für die Ansiedlung von qualifiziertem, gut ausgebildetem Personal für Handel und Wirtschaft zu gewährleisten. Insofern ist die derzeitige politische Planung, höherwertige Wohnraumentwicklung im Duisburger Süden (wie z. B. im sog. „Angerbogen“ und im Bereich Wedau/Bissingheim) zu betreiben, aus Sicht der Genossenschaft zu begrüßen – auch unter dem Aspekt zusätzlicher Wachstumsimpulse.

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 im beschränkten Rahmen.

Gegebenenfalls werden zur Sicherung günstiger Finanzierungsbedingungen Prolongationen im Voraus abgeschlossen.

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

Prognosebericht

Die Genossenschaft ist, wie bereits in den vergangenen Jahren, bestrebt, ihren Mitgliedern dauerhaft attraktiven und preiswerten Wohnraum in einem ansprechenden Umfeld anzubieten. Dazu werden die sehr umfassenden Instandhaltungs- und Modernisierungsaktivitäten konsequent fortgeführt. Langfristig verfolgt die Genossenschaft das Ziel einer diversifizierten Unternehmensstrategie, die sowohl verstärkte Aktivitäten

im Tätigkeitsfeld des barrierearmen und seniorengerechten Bauens als auch die Berücksichtigung der Ansprüche jungen Wohnens beinhaltet.

Die Arbeit der Genossenschaft ist stets darauf ausgerichtet, die bisherige positive Unternehmensentwicklung weiter fortzuführen und als solider, verlässlicher Partner für die Mieter und Mitglieder wahrgenommen zu werden.

Duisburg, im März 2018

Meyer

Der Vorstand
Rothe

Hammacher

Jahres- abschluss

für das

Geschäftsjahr 2017

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

der
Wohnungsgenossenschaft
Duisburg-Süd eG
Eichenhof 9
47053 Duisburg

1. Bilanz zum 31.12.2017

| Aktivseite | Geschäftsjahr | | Vorjahr |
|---|----------------|------------------------------|------------------------------|
| | € | € | € |
| Anlagevermögen | | | |
| Immaterielle Vermögensgegenstände | | | |
| Entgeltlich erworbene Lizenzen und Software | | 45.386,87 | 54.588,04 |
| Sachanlagen | | | |
| Grundstücke mit Wohnbauten | 130.031.544,24 | | 123.695.486,58 |
| Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten | 2.585.088,27 | | 2.687.925,27 |
| Grundstücke ohne Bauten | 114.446,69 | | 114.446,69 |
| Betriebs- und Geschäftsausstattung | 302.537,00 | | 332.023,77 |
| Anlagen im Bau | 15.229,92 | | 377.955,99 |
| Bauvorbereitungskosten | 10.241,70 | 133.059.087,82 | 10.101,70 |
| Anlagevermögen insgesamt | | 133.104.474,69 | 127.272.528,04 |
| Umlaufvermögen | | | |
| Vorräte | | | |
| Unfertige Leistungen | | 7.252.052,22 | 7.534.292,94 |
| Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | | | |
| Forderungen aus Vermietung | 76.237,64 | | 105.029,77 |
| Sonstige Vermögensgegenstände | 75.559,11 | 151.796,75 | 89.320,71 |
| Flüssige Mittel | | | |
| Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten | | 6.895.941,17 | 3.810.561,21 |
| Rechnungsabgrenzungsposten | | | |
| Geldbeschaffungskosten | | 0,00 | 4.624,00 |
| <u>Bilanzsumme</u> | | <u>147.404.264,83</u> | <u>138.816.356,67</u> |

| Passivseite | Geschäftsjahr | | Vorjahr |
|---|----------------------|-----------------------|-----------------------|
| | € | € | € |
| Eigenkapital | | | |
| Geschäftsguthaben | | | |
| der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder | 133.500,00 | | 185.051,00 |
| der verbleibenden Mitglieder | 6.044.991,00 | | 5.961.679,00 |
| aus gekündigten Geschäftsanteilen | <u>750,00</u> | 6.179.241,00 | 0,00 |
| Ergebnisrücklagen | | | |
| Gesetzliche Rücklage | 8.593.760,00 | | 7.970.760,00 |
| davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 623.000,00 € | | | (164.000,00) |
| Bauerneuerungsrücklage | 48.560.567,28 | | 43.199.716,87 |
| davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 5.360.850,41 € | | | (1.231.092,30) |
| Andere Ergebnisrücklagen | <u>6.341.308,50</u> | 63.495.635,78 | 6.341.308,50 |
| Bilanzgewinn | | | |
| Jahresüberschuss | 6.222.317,57 | | 1.630.819,08 |
| Einstellungen in Ergebnisrücklagen | <u>-5.983.850,41</u> | 238.467,16 | -1.395.092,30 |
| Eigenkapital insgesamt | | 69.913.343,94 | 63.894.242,15 |
| Rückstellungen | | | |
| Rückstellungen für Pensionen | 3.170.344,00 | | 3.137.611,00 |
| Sonstige Rückstellungen | <u>105.310,00</u> | 3.275.654,00 | 87.527,00 |
| Verbindlichkeiten | | | |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 60.222.040,51 | | 56.053.062,51 |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 2.448.477,11 | | 4.997.262,15 |
| Erhaltene Anzahlungen | 8.868.177,69 | | 8.694.109,02 |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung | 64.352,14 | | 274.321,63 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 2.474.405,72 | | 1.539.849,82 |
| Sonstige Verbindlichkeiten | <u>137.813,72</u> | 74.215.266,89 | 138.371,39 |
| davon aus Steuern: 39.550,26 € | | | (38.483,45) |
| davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 3.962,87 € | | | (3.801,08) |
| Bilanzsumme | | <u>147.404.264,83</u> | <u>138.816.356,67</u> |

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2017

| | Geschäftsjahr | | Vorjahr |
|---|-------------------|--------------------------|--------------------------|
| | € | € | € |
| Umsatzerlöse | | | |
| aus der Hausbewirtschaftung | | 26.702.039,17 | 26.392.338,79 |
| Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen (Vorjahr: Erhöhung) | | -282.240,72 | 48.473,17 |
| Andere aktivierte Eigenleistungen | | 741.140,00 | 380.567,00 |
| Sonstige betriebliche Erträge | | 238.272,29 | 485.370,92 |
| Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen | | | |
| Aufwendungen für Hausbewirtschaftung | | <u>9.826.330,68</u> | <u>15.133.006,60</u> |
| Rohergebnis | | 17.572.880,06 | 12.173.743,28 |
| Personalaufwand | | | |
| a) Löhne und Gehälter | 2.086.379,70 | | 2.010.212,27 |
| b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung | <u>575.904,55</u> | 2.662.284,25 | 364.438,19 |
| davon für Altersversorgung: 201.591,08 € | | | (7.907,55) |
| Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen | | 4.580.627,74 | 4.306.104,32 |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen | | 1.174.254,38 | 889.677,36 |
| Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | | 701,52 | 1.480,70 |
| Zinsen und ähnliche Aufwendungen | | 1.828.143,56 | 1.872.916,36 |
| davon aus Aufzinsung: 125.819,00 € | | | (138.527,00) |
| Ergebnis nach Steuern | | <u>7.328.271,65</u> | <u>2.731.875,48</u> |
| Sonstige Steuern | | <u>1.105.954,08</u> | <u>1.101.056,40</u> |
| Jahresüberschuss | | 6.222.317,57 | 1.630.819,08 |
| Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen | | <u>5.983.850,41</u> | <u>1.395.092,30</u> |
| Bilanzgewinn | | <u><u>238.467,16</u></u> | <u><u>235.726,78</u></u> |

3. Anhang des Jahres- abschlusses

der
Wohnungsgenossenschaft
Duisburg-Süd eG
Eichenhof 9
47053 Duisburg

73

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 2017 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 31.12.2017 und die Gewinn- und Verlustrechnung für 2017 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 2017 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

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

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

Pensionsrückstellung

Die Pensionsrückstellung ist auf der Grundlage eines versicherungsmathematischen Gutachtens gebildet worden. Gehalts- und Rentenanpassungen wurden mit einem Trend von 1,5 % p. a. berücksichtigt. Die Bewertung erfolgte nach dem von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten Rechnungszinssatz von 3,68 %.

Sonstige Rückstellungen

Sie wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages für Jahresabschluss- und Prüfungskosten, Berufsgenossenschaftsbeiträge sowie für Jubiläums- und Urlaubsansprüche angesetzt. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit dem entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre nach dem von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten Rechnungszinssatz von 2,02 % 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 01.01.2017 | Zugänge | Abgänge | Umbuchungen | Stand 31.12.2017 |
| | € | € | € | € | € |
| Immaterielle Vermögensgegenstände | | | | | |
| Entgeltlich erworbene Lizenzen und Software . . . | 618.408,19 | 18.375,83 | 0,00 | 0,00 | 636.784,02 |
| | 618.408,19 | 18.375,83 | 0,00 | 0,00 | 636.784,02 |
| Sachanlagen | | | | | |
| Grundstücke mit Wohnbauten. | 224.936.528,04 | 9.390.160,78 | 0,00 | 1.310.459,88 | 235.637.148,70 |
| Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten | 3.423.948,07 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 3.423.948,07 |
| Grundstücke ohne Bauten | 186.012,72 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 186.012,72 |
| Betriebs- und Geschäftsausstattung | 928.854,34 | 57.428,97 | -11.349,70 | 0,00 | 974.933,61 |
| Anlagen im Bau | 377.955,99 | 947.733,81 | 0,00 | -1.310.459,88 | 15.229,92 |
| Bauvorbereitungskosten | 10.101,70 | 140,00 | 0,00 | 0,00 | 10.241,70 |
| | 229.863.400,86 | 10.395.463,56 | -11.349,70 | 0,00 | 240.247.514,72 |
| Anlagevermögen insgesamt | 230.481.809,05 | 10.413.839,39 | -11.349,70 | 0,00 | 240.884.298,74 |

| Kumulierte Abschreibungen | | | | | Buchwert 31.12.2017 | Buchwert 31.12.2016 |
|---------------------------|--------------------------------|---------------------------------------|--|---------------------|------------------------|------------------------|
| Stand 01.01.2017 | Zugänge des Geschäftsjahres | Änderungen im Zshg. m. Abgängen | Änderungen im Zshg. m. Umbuchungen | Stand 31.12.2017 | | |
| € | € | € | € | € | € | € |
| 563.820,15 | 27.577,00 | 0,00 | 0,00 | 591.397,15 | 45.386,87 | 54.588,04 |
| 563.820,15 | 27.577,00 | 0,00 | 0,00 | 591.397,15 | 45.386,87 | 54.588,04 |
| 101.241.041,46 | 4.364.563,00 | 0,00 | 0,00 | 105.605.604,46 | 130.031.544,24 | 123.695.486,58 |
| 736.022,80 | 102.837,00 | 0,00 | 0,00 | 838.859,80 | 2.585.088,27 | 2.687.925,27 |
| 71.566,03 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 71.566,03 | 114.446,69 | 114.446,69 |
| 596.830,57 | 85.650,74 | -10.084,70 | 0,00 | 672.396,61 | 302.537,00 | 332.023,77 |
| 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 15.229,92 | 377.955,99 |
| 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 10.241,70 | 10.101,70 |
| 102.645.460,86 | 4.553.050,74 | -10.084,70 | 0,00 | 107.188.426,90 | 133.059.087,82 | 127.217.940,00 |
| 103.209.281,01 | 4.580.627,74 | -10.084,70 | 0,00 | 107.779.824,05 | 133.104.474,69 | 127.272.528,04 |

2. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 7.252.052,22 € (Vorjahr: 7.534.292,94 €) 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 | 7.970.760,00 | 623.000,00 | 8.593.760,00 |
| 2.) Bauerneuerungsrücklage | 43.199.716,87 | 5.360.850,41 | 48.560.567,28 |
| 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 3,68 %. Der aufgrund des § 253 Abs. 6 HGB auszuweisende Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung nach dem 7-Jahres- und 10-Jahres-Rechnungszinssatz beträgt 258.608,00 €.

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

| | € |
|-------------------------------------|-----------|
| Jahresabschluss- und Prüfungskosten | 48.800,00 |
| Berufsgenossenschaftsbeiträge | 14.700,00 |
| Jubiläumsansprüche | 20.603,00 |
| Urlaubsansprüche | 21.207,00 |

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 | 4.250,00 | 6.400,00 |
| Gesamtbetrag | 4.250,00 | 6.400,00 |

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 |
|--|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------|
| | | Restlaufzeit | | über 5 Jahre € | Art der Sicherung | | |
| | | unter 1 Jahr € | über 1 Jahr € | | | | |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 60.222.040,51 (56.053.062,51) | 5.327.522,79 (4.736.615,88) | 54.894.517,72 (51.316.446,63) | 19.501.183,04 (18.402.137,74) | 35.393.334,68 (32.914.308,89) | 60.130.372,97 (56.001.688,80) | GPR* |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 2.448.477,11 (4.997.262,15) | 397.508,64 (470.417,93) | 2.050.968,47 (4.526.844,22) | 1.018.679,30 (1.901.116,03) | 1.032.289,17 (2.625.728,19) | 2.448.477,11 (4.997.262,15) | GPR* |
| Erhaltene Anzahlungen | 8.868.177,69 (8.694.109,02) | 8.868.177,69 (8.694.109,02) | | | | | |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung | 64.352,14 (274.321,63) | 29.670,47 (238.271,90) | 34.681,67 (36.049,73) | | 34.681,67 (36.049,73) | | |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 2.474.405,72 (1.539.849,82) | 2.337.663,70 (1.413.353,05) | 136.742,02 (126.496,77) | 136.742,02 (126.496,77) | | | |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 137.813,72 (138.371,39) | 68.901,59 (71.737,87) | 68.912,13 (66.633,52) | 68.912,13 (66.633,52) | | | |
| Gesamtbetrag | 74.215.266,89 (71.696.976,52) | 17.029.444,88 (15.624.505,65) | 57.185.822,01 (56.072.470,87) | 20.725.516,49 (20.496.384,06) | 36.460.305,52 (35.576.086,81) | 62.578.850,08 (60.998.950,95) | |

*GPR = Grundpfandrecht, Vorjahreswerte in Klammern

II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. Außergewöhnliche Aufwendungen und Erträge, die für die Ertragslage im Sinne von § 285 Nr. 31 HGB von Bedeutung sind, fielen nicht an.
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 | 11,9 | 3,2 |
| technische Mitarbeiter | 11,6 | 1,8 |
| Mitarbeiter im Regiebetrieb | 5,0 | |
| Auszubildende | 0,4 | |

6. Mitgliederbewegung

| | | Anzahl |
|--------|------------|--------|
| Stand: | 01.01.2017 | 6.978 |
| | Zugang | 277 |
| | Abgang | 250 |
| Stand: | 31.12.2017 | 7.005 |

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im
Geschäftsjahr erhöht um: 83.312,00 €
Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr erhöht um: 84.750,00 €
Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf: 6.052.500,00 €

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

8. Mitglieder des Vorstandes:

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

9. Mitglieder des Aufsichtsrates:

| | | |
|-----------------------|-------------------------|---------------------------------------|
| Margret Bierod | Schriftführerin | Dipl.-Bibliothekarin i. R. |
| 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 2017 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

2. Ergebnisverwendungsvorschlag

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von 6.222.317,57 € einen Betrag von 5.983.850,41 € im Rahmen einer Vorwegzuweisung in die Ergebnismrücklagen einzustellen. Der Vertreterversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung vorgeschlagen. Es wird vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von 238.467,16 € an die Mitglieder auszuschütten.

Duisburg, im März 2018

Der Vorstand

Meyer

Rothe

Hammacher



gut wohnen
Wohnungsgenossenschaft
Duisburg

Wohnungsgenossenschaft
Duisburg-Süd eG

