

Wohnungsgenossenschaft
Duisburg-Süd eG

Geschäftsmit Jahresabschluss und Anhang 2018

Bericht über das Geschäftsjahr 2018

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	Lagebericht
des Vorstandes	des Vorstandes
Wohnungswirtschaft im Jahr 2018 4	Wohnungsbewirtschaftung
Allgemeine Bemerkungen 4	Wohnungsbestand
Tendenzen der wirtschaftlichen Entwicklung . 4	Fluktuation
Konjunkturelle Handlungsfelder 4	Leerstand
Die Situation auf dem Wohnungsmarkt 5	Bautätigkeit
Entwicklung in NRW 5	Im Bau befindliche Maßnahmen
Der Regionalmarkt Duisburg 5	Planungen
Mitglieder 6	Vorplanungen
Mitgliederentwicklung6	Unbebaute Grundstücke
Nachbarschaftshilfe e.V 7	Modernisierung – Instandhaltung 16
Die Seniorenbetreuung 7	Wohnumfeldverbesserungen
PR, Werbung und Marketing 7	Durchgeführte Einzelmodernisierungen 16
Mieterbefragung 2018 8	Instandhaltung18
Tätigkeit der Organe 8	Wirtschaftsbericht 20
Vertreterversammlung 8	Wirtschaftliche Lage
Vertreterwahl8	Umsatzerlöse
Aufsichtsrat 9	Aufwendungen für Hausbewirtschaftung 22
Vorstand	Personalaufwand und Abschreibungen 22
Verwaltung 9	Neutrales Ergebnis
Personalwesen9	Vermögenslage
Tarifänderungen 9	Finanzlage23
	Kapitalflussrechnung24
Davidsk das	Leistungsindikatoren 25
Bericht des	Risikobericht
Aufsichtsrates 10	Risikomanagement 26
	Risiken der künftigen Entwicklung 26
	Chancen der künftigen Entwicklung 26
	Finanzinstrumente
	Prognosebericht
	Jahresabschluss
	Bilanz
	Gewinn- und Verlustrechnung
	Anhang des Jahresahschlusses 32

Aufsichtsrat

Michael Trucksess Vorsitzender

Dirk Görtz stellv. Vorsitzender

Margret Bierod Schriftführerin

Claudia Larsson stellv. Schriftführerin

Hans-Jürgen Faßbender

Jens Ibsch (ab 13.06.2018)

Karl Heinz Köpp (bis 13.06.2018)

Peter Mörsdorf

Barbara Pelters

Norbert Wölke

Vorstand

Uwe Meyer – hauptamtlich – Vorstandssprecher

Jan Rothe - hauptamtlich -

Werner Hammacher – nebenamtlich –

Geschäftsbericht

des Vorstandes

Wohnungswirtschaft im Jahr 2018

Allgemeine Bemerkungen

Der Aufschwung der deutschen Wirtschaft setzt sich fort, wenn auch in leicht abgeschwächter Form. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) stieg im Jahresverlauf um 1,5 % – im Jahr 2017 lag dieser Anstieg noch bei 2,2 %. Seit nunmehr neun Jahren ist das BIP kontinuierlich angewachsen. Dies ist die längste Aufschwungphase seit der deutschen Wiedervereinigung.

Der fortgesetzte Aufschwung wurde in hohem Maße durch die Binnenwirtschaft getragen, welche durch einen starken Beschäftigungsaufbau und niedrige Zinsen angeregt wurde. Positive Wachstumsimpulse entstanden im Jahr 2018 vor allem aus dem Konsum und aus Investitionen: Sowohl die privaten als auch die staatlichen Konsumausgaben waren höher als im Vorjahr. Die Zuwächse fielen mit + 1,0 % beziehungsweise + 1,1 % aber deutlich niedriger aus als in den letzten drei Jahren.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2018 für rund 10,6 % der gesamten Bruttowertschöpfung verantwortlich war, konnte diese um 1,1 % erhöhen. Im Jahr 2017 lag die Steigerung bei 1,4 %.

Die Zahl der Erwerbstätigen erreichte im vergangenen Jahr den höchsten Stand seit 1991. Rund 44,8 Millionen Erwerbstätige trugen zur Wirtschaftsleistung in Deutschland bei. Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes waren im Jahr 2018 rund 562.000 Personen mehr erwerbstätig als ein Jahr zuvor. Dieser Anstieg von 1,3 % resultiert hauptsächlich aus einer Zunahme der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung. Wie schon in den Vorjahren glichen eine höhere Erwerbsbeteiligung sowie die Zuwanderung von Arbeitskräften aus dem Ausland die altersbedingten demografischen Effekte aus. Isoliert betrachtet hätte die Alterung der Bevölkerung das Arbeitskräfteangebot im Jahr 2018 um 310.000 Personen schrumpfen lassen.

Tendenzen der wirtschaftlichen Entwicklung

Es ist nicht davon auszugehen, dass 2019 in Deutschland das Jahr des wirtschaftlichen Abschwungs sein wird. Ein überraschender Rückgang der Wertschöpfung im 3. Quartal 2018 im Vergleich zum Vorquartal hatte mitunter Befürchtungen einer einsetzenden Rezession heraufbeschworen. Aber im Jahr 2019 werden weiterhin die hohe Wettbewerbsfähigkeit deutscher Exporteure, der Arbeitsmarktboom und große Überschüsse in den öffentlichen Haushalten zum Tragen kommen.

Die robuste Binnennachfrage bleibt dabei aller Voraussicht nach, wie bereits in den vergangenen Jahren, der Motor des Wachstums. Der Anstieg des privaten Konsums wird kräftig bleiben. gestützt auf stärker steigende verfügbare Einkommen der Beschäftigten sowie den weiter zunehmenden Beschäftigungsaufbau. Auch die Investitionen dürften ihren Aufwärtstrend fortsetzen. Unterstützung leisten hierbei die fortbestehende Niedrigzinspolitik der EZB und die steigenden Ausgaben des Staates.

Die führenden Wirtschaftsforschungsinstitute erwarten für das Jahr 2019 im Mittel einen BIP-Zuwachs von 1,5 %. Das Wachstum hätte damit zwar etwas an Schwung verloren, läge aber dennoch über dem Durchschnittswert der letzten zehn Jahre von 1,2 %.

Das kontinuierliche Wirtschaftswachstum und die anhaltend günstige Arbeitsmarktentwicklung haben Deutschland in den Jahren seit 2010 zu einem Hauptwanderungsziel der EU-Binnenmigration werden lassen. Nach ersten Berechnungen für 2018 geht das Statistische Bundesamt von einem leichten Absinken des Zuwanderungssaldos auf noch rund 400.000 Personen aus. Für das Jahr 2019 wird sich dieser Trend fortsetzen.

Konjunkturelle Handlungsfelder

Konjunkturelle Entwicklungen und wirtschaftspolitische Erfolge der Vergangenheit können nicht darüber hinwegtäuschen, dass der Gegenwind vornehmlich aus dem außenwirtschaftlichen Umfeld zugenommen hat. Insgesamt wird sich die konjunkturelle Grunddynamik in den nächsten Jahren etwas verlangsamen.

Hinzu kommen übergreifende Herausforderungen, vor denen die deutsche Volkswirtschaft steht, allen voran eine Digitalisierung, die die Unternehmenslandschaft revolutionieren kann und traditionelle Arbeitsformen und Wirtschaftsmodelle in Frage stellt. Ähnliches gilt für den demografischen Wandel, die Globalisierung und die Zukunft Europas.

Risiken für die Entwicklung der deutschen Wirtschaft kommen vor allem von außen. Die von den USA ausgehenden Handelskonflikte, noch nicht endgültig absehbare Brexit-Auswirkungen sowie das Haushaltsverhalten der gegenwärtigen Regierungskoalition in Italien könnten zu einer rapiden Verschlechterung des außenwirtschaftlichen Umfeldes führen. Hierdurch würden die deutschen Exporte belastet und in der Folge die Investitionsbereitschaft der Unternehmen geschmälert.

Im Umfeld der Wirtschaftspolitik müssen diese Entwicklungen berücksichtigt werden, um die Erfolge einer sozialen Marktwirtschaft auch in Zukunft fortzuschreiben. Dabei dürfen Themen wie beispielsweise der drohende Fachkräftemangel, schleppender Netzausbau und eine im internationalen Vergleich verzögerte Digitalisierung nicht vernachlässigt werden.

Die Situation auf dem Wohnungsmarkt

Im Jahr 2018 wurden in Deutschland insgesamt 0,5 % oder 1.600 mehr Baugenehmigungen von Wohnungen erteilt als in den ersten elf Monaten 2017. Von Januar bis November 2018 wurde der Bau von insgesamt 315.200 Wohnungen genehmigt. Darunter fallen alle Genehmigungen für Baumaßnahmen zur Erstellung neuer Objekte sowie Erweiterungen an bestehenden Wohn- und Nichtwohngebäuden. Der Anstieg ist ausschließlich auf die Zunahme der Genehmigungen für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern von + 4,5 % zurückzuführen.

Die Situation auf den deutschen Wohnungsmärkten hat sich in den attraktiven Ballungsräumen und den wachstumsstarken Regionen in den letzten sieben Jahren sehr rasch von einer weitgehend ausgeglichenen zu einer angespannten Marktkonstellation verändert. Der jährliche Neubaubedarf von etwa 400.000 Wohnungen wird durch die derzeitige Bautätigkeit trotz deutlicher Belebung bei Weitem nicht erreicht.

In den Neubau und die Modernisierung der Wohnungsbestände flossen im Jahr 2018 rund 215 Milliarden €. Das günstige Zinsumfeld, die sehr vorteilhafte Arbeitsmarktentwicklung und die mittlerweile auch recht ordentlichen Lohnabschlüsse werden die Nachfrage nach Wohnimmobilien auch 2019 hochhalten.

Die hohe Nettozuwanderung steigert die Nachfrage nach Wohnraum zusätzlich. Gepaart mit Umzügen innerhalb Deutschlands ist vor allem die Wohnraumnachfrage in den Städten anhaltend hoch. Hinzu kommen kräftige Impulse von Seiten des Staates, wie das neu eingeführte Baukindergeld und Sonderabschreibungen für den Mietwohnungsbau.

Die Auslastung der Bauwirtschaft gerät dabei zunehmend an Grenzen. Im vierten Quartal 2018 lag die Kapazitätsauslastung im Baugewerbe unverändert hoch bei 81 %. Selbst in dem durch die Wiedervereinigung ausgelösten Bauboom in den neunziger Jahren war die Auslastung im Bauhauptgewerbe in der Spitze mit rund 70 % deutlich geringer. Dies hat bereits zu einem signifikanten Preisauftrieb geführt. Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland lagen im November 2018 um 4,8 % über dem Vorjahresniveau. Dies ist der stärkste Anstieg der Baupreise seit zehn Jahren.

Entwicklung in NRW

Die Zahl der Erwerbstätigen lag in NRW im Jahresdurchschnitt 2018 bei rund 9,54 Millionen. Damit waren im vergangenen Jahr in NRW 125.900 Personen mehr erwerbstätig als 2017. Dies bedeutet eine Steigerung von 1,3 % gegenüber dem Vorjahr und entspricht dem Durchschnitt aller Bundesländer.

Zum zweiten Mal in Folge stieg die Erwerbstätigenzahl im produzierenden Gewerbe: Von 2017 bis 2018 erhöhte sie sich um 35.800 (+ 1,7 %) auf 2,14 Millionen. Für den Dienstleistungsbereich konnte ein Zuwachs von 87.700 Personen (+ 1,2 %) auf 7,33 Millionen verzeichnet werden.

Die positive Entwicklung des Arbeitsmarktes hielt in NRW auch bis zum Jahresende 2018 an. Im Jahresdurchschnitt lag die Arbeitslosigkeit bei 650.768 und damit um mehr als 50.000 Personen unter dem Durchschnittswert des Vorjahres.

Die Jugendarbeitslosigkeit lag in NRW mit rund 57.000 gemeldeten jungen Arbeitslosen zum ersten Mal seit sie gemessen wird im Jahresschnitt unter 60.000 Personen.

Der Rückgang der Langzeitarbeitslosigkeit hielt auch im Dezember 2018 an. 253.280 Menschen waren in diesem Monat länger als ein Jahr arbeitslos gemeldet – das waren 9,8 % weniger als vor einem Jahr.

In den ersten neun Monaten des Jahres 2018 wurden von den Bauämtern in NRW insgesamt 41.173 Wohnungen zum Bau freigegeben; das waren 6,6 % mehr als ein Jahr zuvor. Die Erstellung von 36.062 Wohnungen (+ 6,6 %) wurde in neuen Wohngebäuden und 4.681 (+ 10,7 %) durch Baumaßnahmen an bestehenden Wohn- und Nichtwohngebäuden genehmigt.

Der Regionalmarkt Duisburg

Die Einwohnerzahl der Stadt Duisburg hat sich im Jahresverlauf 2018 nur geringfügig verändert. In der Stadt lebten am 31.12.2018 502.939 Einwohner. Dies bedeutet eine Zunahme von 881 Personen (+ 0,2 %) im Vergleich zum Vorjahresende.

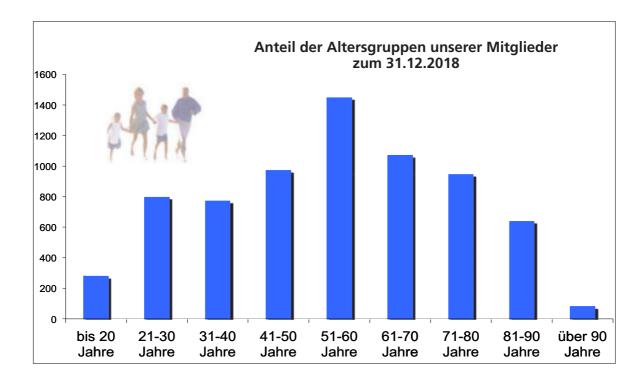
Die Zahl der Arbeitslosen hat sich im Vergleich zum Vorjahr erneut verringert und lag im Dezember 2018 bei rund 27.200. Mit einer Arbeitslosenquote von 10,6 % ergab sich im Vergleich zum Dezember 2017 eine Reduzierung um 1,1 %-Punkte. Die Anzahl der gemeldeten freien Arbeitsstellen war in diesem Zeitraum um 276 auf 4.564 gestiegen.

Mitglieder

Mitgliederentwicklung

Die Zahl der Mitglieder hat sich im Laufe des Geschäftsjahres 2018 von 7.005 auf 6.994 verringert. Die Veränderungen im Mitgliederbestand stellen sich im Einzelnen wie folgt dar:

		Mitglieder	Anteile
Stand am 01.01.2018		7.005	8.070
gang	Beitritte	201	201
	Übertragung	16	16
	Anrechnung	23	23
	weitere Anteile		67
gang	Tod	-64	-64
	Kündigung	-134	-136
	Übertragung	-43	-43
	Ausschluss	-10	-10
Stand am 31.12.2018		6.994	8.124
and am 31.12.2			



Nachbarschaftshilfe e.V.



Es entspricht den Wünschen vieler Menschen, auch im höheren Alter im gewohnten Umfeld mit Nachbarn und Bekannten wohnen und leben zu wollen. Der im Jahr 2001 gegründete Verein "Wohnungsgenossenschaft Duisburg-Süd Nachbarschaftshilfe e.V." fördert mit laufender Unterstützung der Genossenschaft diese Ansprüche und ermöglicht durch eine Vielzahl von Angeboten gleichzeitig eine nachhaltige Pflege von Sozialkontakten.



Die Seniorenbetreuung

Mit Hilfe der Seniorenbetreuung, die von der Genossenschaft angeboten wird, konnte auch im Jahr 2018 ein breites Spektrum an Beratungsarbeit, insbesondere für ältere und hilfsbedürftige Mieter und Mitglieder, zur Verfügung gestellt werden.



PR, Werbung und Marketing

Im Rahmen der Unternehmenskommunikation setzt die Genossenschaft weiterhin auf eine mehrgleisige Strategie. Allgemeine Informationen zum Unternehmen werden den Mietern. Mitgliedern und weiteren Partnern auf unterschiedlichen Wegen vermittelt. Dazu gehört die viermal jährlich erscheinende Mitgliederzeitschrift ebenso wie der Internetauftritt www.wogedu.de, ein eigener YouTube-Channel sowie ein Facebook-Auftritt der Genossenschaft.

Konkrete Marketing- bzw. Vermarktungsaktivitäten werden mit Hilfe des Internetportals "ImmobilienScout24" unterstützt.

Zur Umsetzung von regionalen und genossenschaftsbezogenen PR-Maßnahmen ist die Genossenschaft bereits seit vielen



Jahren zum einen an dem Kooperationsprojekt "Woledu – Wohnen und Leben in Duisburg" beteiligt, zum anderen ist das Unternehmen Mitglied der Marketinginitiative "Die Duisburger Wohnungsgenossenschaften. Ein sicherer Hafen.".



Mieterbefragung 2018

Die Genossenschaft wollte ganz genau wissen, was die Mieter über das Unternehmen denken und hat deshalb im Jahr 2018 eine Mieterbefragung zu den Themen

- Wohnsituation
- Wohnumfeld
- Arbeit der Verwaltung
- Reparaturservice
- Qualität der Genossenschaft
- Identifikation mit der Genossenschaft durchgeführt.

Im Ergebnis zeigen sich nicht nur die Stärken und Chancen, sondern auch Optimierungspotenziale für die tägliche Verwaltungsarbeit sowie für die Festlegung technischer Standards im Wohnungsbestand und bei den Neubauten.

Freuen kann sich die Genossenschaft über 2.225 Teilnahmen an der Mieterbefragung, was einer hohen Quote von rund 52 % unserer Mieter entspricht.

Die Größe, der Zuschnitt und die Behaglichkeit der Wohnungen wurden sehr positiv mit Noten im Bereich von 1,8 bis 2,2 bewertet. Verbesserungswünsche der Mieter betrafen hauptsächlich die Einbruchsicherheit der Wohnungseingangstüren und Fensteranlagen sowie den Wunsch nach Badezimmermodernisierungen in bewohnten Wohnungen. Auch die Miethöhe und das Preis-/Leistungsverhältnis der Wohnungen wurden insgesamt mit einer guten Note von 2,2 als sehr positiv beurteilt.

Der Bereich des Wohnumfeldes mit den Themen

- Sauberkeit im Gebäude und Eingangsbereich
- Ruhe im Gebäude und der Wohnanlage

wurde von den Mietern mit den Noten 2,0 bis 2,3 bewertet. Bei der Pflege und Sauberkeit der Außenanlagen stellte sich eine abweichende Beurteilung dar. Mit einer noch positiven Note von 2,5 ergaben sich dennoch einige individuelle Kritiken.

Sehr erfreulich stellte sich die Beurteilung der Arbeit der Verwaltung in den Themenbereichen

Freundlichkeit

- Sachkompetenz
- Beratung und Betreuung
- Einhaltung von Absprachen
- Sorgfalt bei der Sachbearbeitung

heraus. Alle Bereiche wurden mit positiven Noten zwischen 1,9 und 2,0 beurteilt. Auch die Leistungen im Reparaturservice wurden durchgehend mit guten Noten zwischen 1,7 und 2,1 bewertet.

Besonders positiv sind die allgemeinen Einschätzungen zur Genossenschaft. Die Bereiche

- Preiswerter Wohnraum
- Qualitativ hochwertiger Wohnraum
- Zuverlässiges und kompetentes Unternehmen

wurden zum überwiegenden Teil in die Bewertungskriterien "Ich stimme voll und ganz zu" und "Ich stimme eher zu" eingeordnet

Auch die Einschätzung fast aller Mieter, dass ihnen die Genossenschaft Sicherheit vermittelt und es lohnenswert ist, Mitglied zu sein, bestätigt die gut geleistete Arbeit der Verwaltung und der Organe des Unternehmens.

Tätigkeit der Organe

Vertreterversammlung

Am 13.06.2018 fand die 113. ordentliche Vertreterversammlung statt. Die Vertreter verabschiedeten den Jahresabschluss, die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2017 und stimmten dem Bericht über die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2016 durch den Prüfungsverband zu. Die von Aufsichtsrat und Vorstand vorgeschlagene Gewinnverwendung 2017 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 2017 Entlastung erteilt.

Die turnusmäßig aus dem Aufsichtsrat ausscheidenden Mitglieder – Herr Dirk Görtz und Herr Norbert Wölke – wurden von der Vertreterversammlung wieder gewählt. Für den am 13.06.2018 aus dem Aufsichtsrat ausgeschiedenen Herrn Karl Heinz Köpp wurde Herr Jens Ibsch in den Aufsichtsrat gewählt.

Vertreterwahl

Im Herbst 2018 fand die satzungsmäßige Vertreterwahl statt. Die Vertreter bilden das höchste Organ der Genossenschaft und werden von den Mitgliedern für eine Legislaturperiode von 5 Jahren gewählt. In den 10 Wahlbezirken wurden insgesamt 57 Vertreter und 25 Ersatzvertreter gewählt.

Von den 7.086 wahlberechtigten Mitgliedern machten 2.219 von ihrem Wahlrecht Gebrauch. Dies entspricht einer Wahlbeteiligung von 31,32 % und lag somit geringfügig unter dem Ergebnis des Wahljahres 2013 mit 32,34 %. Neu wurden 12 Mitglieder in die Vertreterversammlung gewählt. Das Wahlergebnis der Vertreterwahl 2018 wurde am 18.12.2018 durch den Wahlvorstand bestätigt.

Die gewählten Vertreter und Ersatzvertreter wurden zu einer Informationsveranstaltung am 12.03.2019 eingeladen. Themen waren nebst einer Wahlanalyse der abgelaufenen Vertreterwahl eine allgemeine Abhandlung über die Rolle der Vertreterversammlung in der Genossenschaft.

Aufsichtsrat

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

Mit der Wahl von Herrn Jens Ibsch in den Aufsichtsrat besteht dieser weiterhin aus 9 Mitgliedern. Im Anschluss an die ordentliche Vertreterversammlung hat der Aufsichtsrat in der konstituierenden Sitzung seinen Vorsitzenden, Herrn Michael Trucksess, und dessen Stellvertreter, 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, durchgeführt vom Verband 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 Nachbarschaftshilfevereins insbesondere für ältere Mieter und zur Förderung nachbarschaftlicher Selbsthilfe abgerundet.

Die Genossenschaft wird auch weiterhin den Wohnungsbestand kontinuierlich modernisieren und bestandsersetzenden Neubau auf vorhandenen Grundstücksflächen durchführen. Somit wird sichergestellt, dass den Mitgliedern 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 2018 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. Hiernach erfolgte zum 01.07.2018 eine Anhebung der Vergütung um 2,2%. Dieser Tarifvertrag hat eine Laufzeit bis zum 30.06.2019. Die Tarifvertragsparteien werden in der ersten Hälfte des Jahres 2019 eine Anschlussregelung verhandeln. Ergänzt werden die tarifvertraglichen Regelungen durch Betriebsvereinbarungen.



Bericht des Aufsichtsrates

Im abgelaufenen Geschäftsjahr hat sich der Aufsichtsrat ausführlich mit der Lage und der Entwicklung der Genossenschaft befasst und damit die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben erfüllt. Der Aufsichtsrat nahm seine Überwachungsfunktion wahr und fasste die notwendigen Beschlüsse. Die Tätigkeit des Vorstandes wurde regelmäßig überwacht und beratend begleitet. Der Vorstand informierte den Aufsichtsrat stets zeitnah und ausführlich in mündlichen und schriftlichen Berichten über die Lage unserer Genossenschaft.

Entscheidungen oder Maßnahmen, für die aufgrund Gesetz und Satzung die Zustimmung oder Genehmigung des Aufsichtsrates erforderlich war, haben die Mitglieder des Aufsichtsrates auf Grundlage der u. a. durch die zuständige Kommission vorbereiteten Beschlussvorlagen gemeinsam mit dem Vorstand beraten und die notwendigen Beschlüsse gefasst. Die vom Aufsichtsrat gebildeten Kommissionen haben in ihrem jeweiligen Zuständigkeitsbereich fallweise Prüfungen durchgeführt und darüber dem Aufsichtsrat berichtet. Die Prüfungen blieben ohne Beanstandungen.

Die Prüfung des Jahresabschlusses 2017 unter Einbeziehung des Lageberichtes nebst Anhang gemäß § 53 Genossenschaftsgesetz wurde durch den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. mit Sitz in Düsseldorf vorgenommen und ergab keine Beanstandungen. Der Prüfungsbericht wurde in der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 15.11.2018 durch den leitenden Wirtschaftsprüfer und den Verbandsprüfer vorgestellt und erörtert. Der Aufsichtsrat hat den Bericht über die Prüfung zustimmend zur Kenntnis genommen.

Der Aufsichtsrat billigt den vom Vorstand erstellten Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2018 mit dem Anhang zum Jahresabschluss und dem Lagebericht. Dem Gewinnverwendungsvorschlag – Ausschüttung einer Dividende von 4,0 v. H., bezogen auf das Geschäftsguthaben am 01.01.2018 – stimmt der Aufsichtsrat zu. Der Aufsichtsrat empfiehlt daher der Vertreterversammlung, den Jahresabschluss zum 31.12.2018 festzustellen und dem Gewinnverwendungsvorschlag zuzustimmen.

Der Vertreterversammlung schlägt der Aufsichtsrat die Entlastung des Vorstandes vor.

Mit Ablauf der Vertreterversammlung am 13.06.2018 endete die Wahlperiode von Dirk Görtz, Karl Heinz Köpp und Norbert Wölke. Die Vertreterversammlung folgte dem Vorschlag des Aufsichtsrates zur Wiederwahl der Herren Görtz und Wölke. Wegen Erreichens der satzungsmäßigen Altersgrenze stand Herr Köpp für eine erneute Wahl nicht mehr zur Verfügung. Der Aufsichtsrat dankte ihm für sein langjähriges erfolgreiches Wirken in diesem Gremium. Auf Vorschlag des Aufsichtsrates wählte die Vertreterversammlung Herrn Jens Ibsch neu in den Aufsichtsrat.

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

Duisburg, 09.05.2019

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

Michael Trucksess

gebericht des Vorstandes zum Jahresabschluss 2018

Wohnungsbewirtschaftung

Die wirtschaftlichen Aktivitäten im Jahr 2018 waren für die Wohnungsgenossenschaft Duisburg-Süd eG einmal mehr geprägt durch eine intensive Bestandsbetreuung und eine sehr umfassende Instandhaltungs- und Modernisierungstätigkeit.

Wohnungsbestand

Zum Jahresende 2018 verfügte die Genossenschaft über 4.310 Wohnungen in 919 Häusern. Von den Wohnungen unterlagen am 31.12.2018 insgesamt 181 Einheiten den Bestimmungen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus.

Im Berichtsjahr erhöhte sich der Gesamtbestand infolge von Mansardenausbauten und Wohnungsteilungen um 7 Wohnungen; darüber hinaus wurde ein Mehrfamilienhaus mit 4 Wohnungen (Prinzenstraße 87) erworben. 5 Häuser mit 6 Wohnungen wurden im Jahresverlauf abgerissen.

Weiterhin befanden sich 31 Gewerbeobjekte und 1.074 Garagen (davon 609 Stellplätze in Tiefgaragen und Parkdecks) im Bestand.

Der Wohnungsbestand befindet sich ausschließlich auf dem rechtsrheinisch gelegenen Stadtgebiet vom Zentrum bis in den Süden Duisburgs mit Schwerpunkten in den Ortsteilen Neudorf, Wanheimerort, Buchholz, Dellviertel und Duissern. Weitere Bestände befinden sich in den Ortsteilen Großenbaum, Huckingen, Wanheim-Angerhausen und Rahm.

	Häuser	Wohnungen	Wohnfläche m²	Gewerbe	Nutzfläche m²	Garagen
Altbau	652	2.624	184.223,89	18	1.760,58	79
Neubau	267	1.686	120.553,22	13	3.635,48	995
Gesamtbestand	919	4.310	304.777,11	31	5.396,06	1.074

Fluktuation

Die Zahl der Kündigungen stellte sich wie folgt dar:

	2017	2018
Wohnungen	292	276
Gewerbe	4	2

11 der gekündigten Wohnungen waren öffentlich gefördert (Vorjahr: 6).

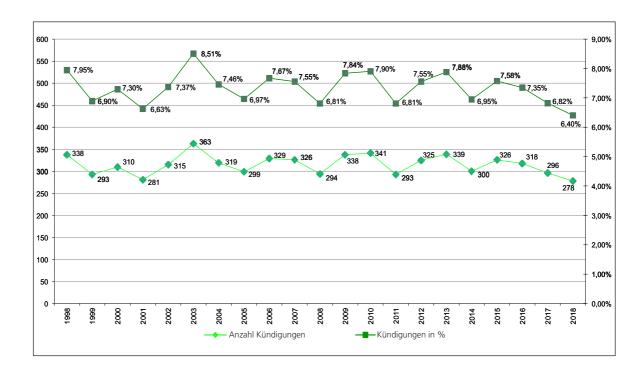
Damit war die Fluktuation im dritten Jahr in Folge zurückgegangen. Die Fluktuationsquote lag im Jahr 2018 bei 6,4 %. Im Vorjahr betrug dieser Wert 6,8 %.

In 56 Fällen führte ein Wohnungswechsel innerhalb der Genossenschaft zu einer Wohnungskündigung (Vorjahr: 73). Eine Vermietung der freigewordenen Wohnungen erfolgte in 165 Fällen an Neumitglieder (Vorjahr: 196).

Im Berichtsiahr wurden von den Mietern folgende Kündigungsgründe angegeben:

 Wunsch nach größerer 	
Wohnung	52
• Sterbefall	34
 Umzug in ein Altenheim 	32
• Erwerb von Wohneigentum	30
 Berufliche Veränderung 	18
 Lage der Wohnung 	13
 Wunsch nach kleinerer 	
Wohnung	8
Bessere Ausstattung der	
Wohnung	8
 Zwangsräumung 	7
 Miete zu hoch 	3
 Gewerbe 	2
 Umbau durch die 	
Genossenschaft	1
 Sonstige Gründe 	70

Entwicklung der Kündigungen seit 1998



Leerstand

Am 31.12.2018 standen 6 Wohnungen der Genossenschaft vermietungsbedingt leer. Damit stellte sich die Leerstandszahl auch im Berichtsjahr als wiederum sehr gering dar. Ein Jahr zuvor lag dieser Wert bei 5 Wohnungen.

Modernisierungs- bzw. sanierungsbedingt leerstehend waren am 31.12.2018 insgesamt 33 Wohnungen; zum Jahresende 2017 waren hier 34 Wohnungen zu verzeichnen.

Im Verlauf des Jahres 2018 waren insgesamt 32 Wohnungen von vermietungsbedingtem Leerstand betroffen (Vorjahr: 44 Wohnungen). Zum zweiten Mal in Folge

war die Zahl damit zurückgegangen. Die durchschnittliche Leerstandszeit je betroffener Wohnung lag im Jahr 2018 bei 1,1 Monaten (Vorjahr: 1,3 Monate). Erlösausfälle für alle vermietungsbedingten Leerstände haben sich in Höhe von ca. 13 T€ ergeben (Vorjahr: ca. 22 T€).

Bautätigkeit

Im Bau befindliche Maßnahmen

Lage	Häuser	Woh- nungen	Garagen	Stellplätze	Herstellungs- kosten T€	Fremdkapital T€	Eigenkapital T€
1) Windthorst- straße 14 (Mehrfamilien- haus)	1	4	3		743	470	273
2) Lennestraße 8			17		277		277

Zu 1): Die beiden Doppelhaushälften Hitzestraße 20/22 wurden nach dem Auszug der bisherigen Mieter abgerissen, da eine Modernisierung unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht sinnvoll war. An dieser Stelle wird mit der neuen Bezeichnung "Windthorststraße 14" ein Mehrfamilienhaus mit 4 Wohnungen errichtet, das in der Folge der

bereits erstellten baugleichen Neubauten Windthorststraße 8 bis 12 die Bebauung dieses Quartiers in Duisburg-Wanheimerort plangemäß ergänzt.

Zu 2): Wegen der ausgesprochen angespannten Parkraumsituation erstellt die Genossenschaft im Innenhof der Mehrfamilienhäuser Kardinal-Galen-Straße 47/49 und

Lennestraße 2 bis 8 einen Garagenhof mit 17 Einzelgaragen. Die Zufahrt erfolgt über eine im Haus Lennestraße 8 neu geschaffene Durchfahrt. Die Gesamtmaßnahme folgt der stetig wachsenden Nachfrage nach Parkmöglichkeiten und bietet unseren Mietern in der Nähe zum prosperierenden Innenhafen – diesbezüglich eine deutliche Entlastung.

Planungen

Lage	Häuser	Woh- nungen	Garagen	Stellplätze	Herstellungs- kosten T€	Fremdkapital T€	Eigenkapital T€
1) Pollmann- straße 3 (Mehrfamilien- haus)	1	6		6	1.225	680	545
2) Pollmann- straße 5 (Mehrfamilien- haus)	1	6		6	1.185	680	505

Zu 1) und 2): Unter ähnlichen Voraussetzungen wie im Bereich der Windthorststraße wurden, da nicht mehr sinnvoll zu modernisieren, 2 weitere Doppelhaushälften in Duisburg-Wanheimerort abgerissen. Es handelt sich um

die Häuser Forststraße 97/99 (zukünftige Bezeichnung: Pollmannstraße 3) und das ehemalige Doppelhaus Pollmannstraße 5/7 (künftig als Pollmannstraße 5 bezeichnet). Die baugleich konzipierten Neubauten mit jeweils 6

Wohnungen und 6 Stellplätzen werden im Erdgeschoss über barrierearme und damit auch seniorengerechte Wohnungen verfügen.

Vorplanungen

Die Genossenschaft plant den Neubau eines Mehrfamilienhauses in Duisburg-Wanheimerort. Das neue Objekt wird im Bereich der Straße Zum Lith / Ecke Adlerstraße errichtet, nachdem die bisher dort befindlichen 5 Einfamilien-Reihenhäuser Zum Lith 158 bis 166 abgerissen wurden. Diese Häuser waren aufgrund ihres Baualters, des Gesamtzustandes und aufgrund der unzureichenden Wohnflächenausnutzung nicht sinnvoll zu modernisieren.

Das neu entstehende Mehrfamilienhaus wird voraussichtlich 20 Wohnungen aufweisen, die sämtlich barrierearm gestaltet sein werden. Die Wohnflächen liegen zwischen ca. 43 und ca. 112 m²; dabei sind 2 Wohnungen mit 4 Zimmern, 5 Wohnungen

mit 3 Zimmern, 12 Wohnungen mit 2 Zimmern und eine 1-Zimmer-Wohnung geplant.

Das Haus wird über eine Aufzugsanlage verfügen, die bis in den (auch mit einer Tiefgarage versehenen) Keller führt. Nach derzeitigem Planungsstand wird der Baubeginn für diese Maßnahme im Jahr 2020 erfolgen.

Unbebaute Grundstücke

Nutzung	m²	€	
Bebaubare Fläche	700,00	2.226,00	
Ackerland	13.193,00	114.168,29	
Straßen- und Gartenlandparzellen	9.359,00	0,00	
	23.252,00	116.394,29	

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

Neubauvorhaben Planung/Ausführung



Duisburg-Wanheimerort
Windthorststraße 14
4 Wohnungen



Modernisierung – Instandhaltung

Die Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen stellten auch im vergangenen Jahr einen großen Teil der Arbeit dar. 2018 wurden 77 Wohnungsmodernisierungen durchgeführt. Dies entspricht einem Rückgang von 19 Maßnahmen im Vergleich zum Vorjahr, was auf die rückläufigen Wohnungskündigungen im Jahr 2018 zurückzuführen ist.

Aufgrund der vorhandenen Altersstruktur der Gebäude wird die Anzahl der Wohnungsmodernisierungen jedoch wieder zunehmen und auf etwa 100 Wohnungen pro Jahr steigen. Rund 71 % des Gebäudebestands und ca. 61 % der Wohnungen wurden vor dem Jahr 1948 errichtet und sind nach so vielen Nutzungsjahren zum Mietende nicht weitervermietbar. Zudem müssen auch immer mehr Wohnungen der Baujahre 1970 bis 1980 modernisiert werden.

Auch ein Teil der leerstehenden Dachgeschosse wurden einer Planung unterzogen. Es wurden 4 Bauanträge zur Erstellung von Wohnraum eingereicht sowie bereits 5 Baumaßnahmen in diesem Bereich umgesetzt.

Um darüber hinaus zeitgemäßen Wohnraum anbieten zu können und den langfristigen Fortbestand der Genossenschaft zu garantieren, werden seit Jahren Neubauprojekte geplant und ausgeführt. Der bestandsersetzende Neubaugewinnt immer mehr an Bedeutung, weil hierbei keine Investitionen in neue Baugrundstücke getätigt werden müssen.

Die energetische Sanierung der Gebäude war ein weiteres Aufgabenfeld im Jahr 2018. Es wurden an 11 Gebäuden die Fassaden, die Kellerdecken und die obersten Geschossdecken gedämmt, um den Belastungen durch stetig wachsende Energiepreise entgegenzuwirken. Darüber hinaus wurden mit einem Kostenaufwand

in Höhe von 359 T€ (Vorjahr: 227 T€) neue Fernwärmeanschlüsse für 33 Mehrfamilienhäuser erstellt und drei Einfamilienhäuser mit einer modernen Gasbrennwertanlage ausgestattet. Durch diese Maßnahmen konnten 14 alte Gasheizungen entsorgt und 10 neue Fernwärmeübergabestationen, vor allem im Stadtteil Neudorf, erstellt werden. Damit wird gewährleistet, dass die Instandhaltungskosten auch in Zukunft gering bleiben.

Die Arbeiten am Verwaltungsgebäude der Genossenschaft konnten im Jahr 2018 abgeschlossen werden. Der letzte Bauabschnitt sah die Modernisierung des Flachdaches vor dem Hauseingang Eichenhof 25 vor. Die alte Plattierung wurde entfernt und durch eine neue Pflasterung im Rahmen der Gartengestaltung ersetzt. Des Weiteren wurde das Flachdach an die heutigen Anforderungen des Wärmeschutzes angepasst und die Abdichtung erneuert.

Wohnumfeldverbesserungen

Die Genossenschaft kommt ihrer Verpflichtung zur Schaffung und Erhaltung eines guten Wohnumfeldes mit positiven Lebensbedingungen nach und schafft somit angenehme Lebensräume für die Bürger der Stadt Duisburg.

So wurden im Wohnquartier Fraunhoferstraße in Duisburg-Neudorf die Gebäude energetisch ertüchtigt, neue Balkone montiert und die Fassaden gestrichen. Die Grünanlagen wurden komplett erneuert und entsprechend dem Planungskonzept neu gestaltet.

An der Gneisenaustraße 228 wurde die Abfallentsorgung modernisiert. Die vorhandenen Müllbehälter standen über Jahrzehnte in den Kellerräumen.

Diese sind nun in Form von modernen "GABIS-Behältern", die zu einem Drittel im Boden eingelassen sind, in die Außenanlagen integriert worden. Hiermit ist eine bequemere Befüllung der Behälter sowie eine optimale Entsorgung ermöglicht worden.

In den Quartieren Am Rahmer Bach 48, Hultschiner Straße 82 bis 92 und Salzachstraße 1 bis 5 wurden die Hauszuwegungen und Außenanlagen erneuert und an die heutigen Anforderungen angepasst. Um den sicheren Zugang zu den Gebäuden zu gewährleisten, mussten vor allem die Verkehrssicherungsaspekte beachtet werden.

Insgesamt hat die Genossenschaft im Jahr 2018 11 Gebäude für ca. 2,2 Millionen € modernisiert und energetisch ertüchtigt.

Zusätzlich haben 8 Wohngebäude einen neuen Fassadenanstrich erhalten. Bei den Planungen für die Farbgestaltung der unterschiedlichen Hausfassaden wird die Genossenschaft mit Gestaltungskonzepten aus dem Farbstudio der Firma CAPAROL unterstützt.

Durchgeführte Einzelmodernisierungen

Im Berichtsjahr wurde die Modernisierung von insgesamt 77 (Vorjahr: 96) Wohnungen und Einfamilienhäusern in Gang gesetzt. Im Einzelnen wurden folgende Leistungen durchgeführt:

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

Fassadenanstrich und Wohnungsmodernisierung



Duisburg-Neudorf **Sternbuschweg 350 – 354** Fassadenanstrich





Duisburg-Neudorf **Händelstraße 5** Wohnungsmodernisierung





Duisburg-Neudorf **Heinestraße 97** Badmodernisierung Kindergarten

- schallentkoppelte Deckenabhängungen
- Anschluss an die Zentralhei-
- Anschluss an das Fernwärmenetz

Diese Maßnahmen einschließlich der begleitenden Instandhaltungen lösten Kosten in Höhe von 6.364 T€ (Vorjahr: 7.232 T€) aus.

So wurden in den zurückliegenden 6 Jahren 602 durch Kündigungen frei gewordene Wohnungen modernisiert und den aktuellen Lebensansprüchen 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 den Mietern so lange wie möglich eine weitgehend selbstständige Lebensführung in ihrem sozialen Umfeld zu ermöglichen.

Im Rahmen des vorbeugenden Brandschutzes wurden 5 Dachgeschosswohnungen mit einem Fluchtfenster ausgestattet.

Instandhaltung

Die Instandhaltungsleistungen im Jahr 2018 betrugen 4.976.570,16 € (Vorjahr: 4.471.951,85 €) und setzten sich wie folgt zusammen:

	€
Planmäßige Instandhaltung	
a) Kleinreparaturen	2.104.945,51
b) periodische Instandhaltung	1.576.564,66
Leistungen des Regiebetriebes	79.182,27
Verrechnete Verwaltungsleistungen	850.900,10
Begleitende Instandsetzung im Zusammenhang mit Modernisierungsmaßnahmen	364.977,62
Gesamtaufwendungen	4.976.570,16

Mit 16,04 €/m² Wohn- und Nutzfläche (Vorjahr: 14,43 €/m²) waren die durchschnittlichen Instandhaltungskosten (Fremdhandwerkerleistungen, Regiebetriebs- und Verwaltungskosten) um 1,61 €/m² höher als im Vorjahr. Allein die Fremdkosten stiegen im Vergleichszeitraum um insgesamt 667 T€.

Wie auch in den Jahren zuvor wurden im Jahr 2018 die Aufträge für Instandhaltungs- und Modernisierungsarbeiten auf Grundlage von Einheitspreisen, Festpreisen und vereinbarten Stundenlöhnen vergeben, welche im Rahmen von Jahres- und Einzelausschreibungen vereinbart wurden.

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

Unter Einhaltung dieser Rahmenbedingungen wurden im Jahr 2018 insgesamt 6.060 Instandhaltungsaufträge (Vorjahr: 6.353) vergeben.

Weiterhin wurden folgende Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt:

- Erneuerung der Fensteranlagen in 194 Wohnungen für 689 T€
- Renovierung von 59 Treppenhäusern für 215 T€
- Dichtigkeitsprüfungen und Sanierung der Abwasserkanäle an 19 Gebäuden für 242 T€
- Renovierung und Erneuerung der Beleuchtung in 3 Tiefgaragen für 18 T€

- Erneuerung von 7 Trinkwasserfiltern für 7 T€
- Reparaturen an Dachflächen für 114 T€
- Dichtigkeitsprüfungen an 28 Gasleitungen
- Kleinreparaturen für 1.780 T€

Für die Behebung und Reparatur von Versicherungsschäden wurden im vergangenen Jahr 306 Aufträge (Vorjahr: 243) mit einem Kostenvolumen von 157 T€ vergeben (Vorjahr: 77 T€). Die Ursache für den deutlichen Kostenanstieg lag an dem Orkantief Friederike. Am 18.01.2018 verursachte dieser Sturm viele Schäden in den Beständen der Genossenschaft.

Fassaden- und Balkonsanierung







Duisburg-Buchholz Im Königsbusch 100 – 108



Duisburg-Neudorf Fraunhoferstraße 71 – 77





Wirtschaftsbericht

Wirtschaftliche Lage

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

	2017 T€	2018 T€	Veränderung T€
Umsatzerlöse einschl. Bestandsveränderungen	26.420	26.948	528
Andere aktivierte Eigenleistungen	741	669	-72
Gesamtleistung	27.161	27.617	456
Andere betriebliche Erträge	205	280	75
Betriebsleistung	27.366	27.897	531
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung Personalaufwand Abschreibungen Andere betriebliche Aufwendungen Zinsaufwand	9.827 2.662 4.581 1.095 1.702	10.429 2.784 4.795 846 1.549	602 122 214 -249 -153
Steuern	1.106	1.116	10
Aufwendungen für die Betriebsleistung	20.973	21.519	546
Betriebsergebnis Finanzergebnis Neutrales Ergebnis	6.393 -125 -46	6.378 -118 -335	-15 7 -289
Gesamtergebnis/Jahresüberschuss	6.222	5.925	-297

Im Vergleich zum Vorjahr verringert sich der Jahresüberschuss um 297 T€. Ausschlaggebend hierfür waren insbesondere erhöhte Instandhaltungskosten sowie vorbereitende Maßnahmen (Abriss- und Umzugskosten) im Zusammenhang mit anstehenden Neubauinvestitionen.

Umsatzerlöse

Die Sollmieten für die Vermietung von Wohnungen, Gewerbeeinheiten, Garagen und Stellplätzen lagen im Berichtsjahr bei 19.485 T€ und sind damit im Vergleich zum Vorjahr um 200 T€ bzw. 1,0 % gestiegen. Dabei ergaben sich Sollmietensteigerungen einschließlich der ganzjährigen Auswirkungen von im Vorjahr durchgeführten Mietanpassungen in folgenden Bereichen:

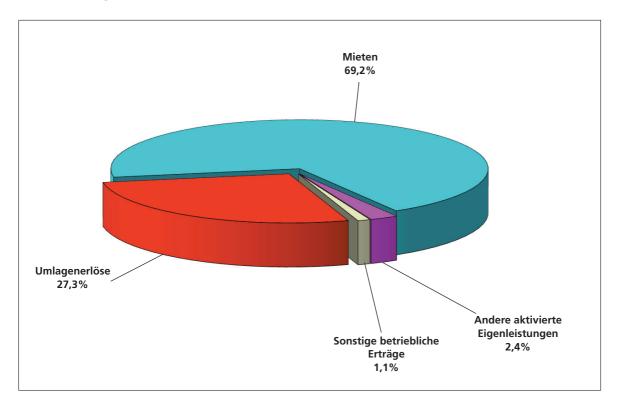
Modernisierung zur Wertverbesserung von Wohnungen	85 T€
Bezug von Neubauten (Garagen)	2 T€
Anpassungen gemäß der II. Berechnungsverordnung	1 T€
Ganzjährige Auswirkungen der Mietveränderungen 2017	101 T€
Sonstige Anpassungen	11 T€

Die gesamten Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (ohne Bestandsveränderungen) betrugen 26.921 T€. Im Vergleich zum Vorjahr stellte dies eine Steigerung um 219 T€ bzw. 0,8 % dar. Hierbei sanken die Erlösschmälerungen aus Sollmieten Wohnungen um 26 T€.

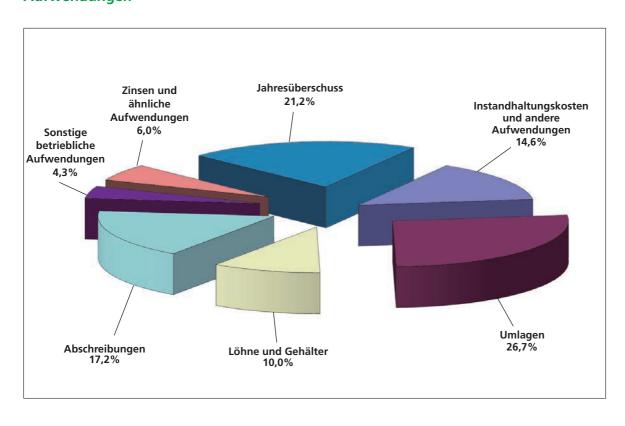
Die Ergebnisbelastungen im Vermietungsbereich beliefen sich auf 339 T€ (Vorjahr: 415 T€), davon entfielen auf:

Mietverzichte und Stundungen	60 T€
Leerstände aufgrund von Modernisierungen	218 T€
Leerstände Garagen	4 T€
Kosten für Miet- und Räumungsklagen	18 T€
Abschreibungen auf uneinbringliche Mietforderungen	39 T€

Erlöse/Erträge



Aufwendungen



Aufwendungen für Hausbewirtschaftung

Die gesamten Aufwendungen für Instandhaltungsleistungen betrugen im abgelaufenen Geschäftsiahr 4.047 T€ (Voriahr: 3.380 T€) und lagen damit um 667 T€ bzw. 19,7 % über dem Wert des Jahres 2017. Bei der planmäßigen Instandhaltung gab es gegenüber dem Vorjahr eine Erhöhung von 185 T€ oder 9,7 %. Die periodische Instandhaltung war geprägt durch Dachinstandsetzungsarbeiten, Änderung der Heizungsart, Kanalsanierungen, Treppenhausanstrichen und Fenstersanierungen und hatte ein Volumen von insgesamt 1.577 T€, was einer Erhöhung von 956 T€ entspricht. Allein die Fenstersanierungen hatten einen Anteil von 689 T€. Die Aufwendungen für begleitende Instandsetzung im Zusammenhang mit Modernisierungsarbeiten sanken um 475 T€ bzw. 56,6 %. Die sich hieraus ergebenden Instandhaltungskosten ie m² inklusive Fremdhandwerkerleistungen, Regiebetriebs- und Verwaltungskosten beliefen sich auf 16,04 € (Vorjahr: 14,43 €). Auch die Instandhaltungs- und Modernisierungskosten (Fremdhandwerkerleistungen, Regiebetriebs- und Verwaltungskosten) lagen mit 43,49 €/m² auf dem Niveau des Vorjahres (44,68 €/m²).

Für 2018 ergaben sich Betriebskosten in Höhe von 6.348 T€ (Vorjahr: 6.393 T€). Dies bedeutete eine Senkung um 45 T€ bzw. 0,7 %.

Bei folgenden Positionen haben sich erhebliche Steigerungen bzw. Reduzierungen ergeben:

Beheizungskosten - 113 T€ Be- und Entwässerung - 69 T€ Müllabfuhr + 114 T€

Die Kostenreduktion bei den Beheizungskosten resultierte im Wesentlichen aus geringeren Verbräuchen während der Heizperiode.

Trotz einer Preiserhöhung bei der Entwässerung verringerten sich die Kosten aufgrund geringerer Verbräuche um 69 T€.

Bedingt durch die im Vorjahr erstatteten Beträge der Jahre 2016 und 2017 durch die Wirtschaftsbetriebe kam es im Vergleich der Jahre 2018 und 2017 zu einer Erhöhung der Müllgebühren um 114 T€.

Personalaufwand und **Abschreibungen**

Der Personalaufwand lag mit 2.784 T€ rund 122 T€ (4.6 %) höher als im Voriahr. Die Erhöhung resultierte aus den in 2018 angefallenen Kosten für die Altersversorgung sowie einer Tariferhöhung ab dem 01.07.2018 von 2,2%.

Aufgrund der Investitionen in den Wohnungsbestand erhöhten sich die Abschreibungen von 4.581 T€ auf 4.795 T€, was einer Steigerung von 214 T€ entspricht.

Neutrales Ergebnis

Das neutrale Ergebnis war geprägt durch geleistete Spenden, Aufwendungen im Zusammenhang mit Gebäudeabbrüchen und sonstige Aufwendungen von insgesamt 355 T€. Demgegenüber standen Erträge aus früheren Jahren. Auflösung von Rückstellungen. und andere Erträge von zusammen 20 T€.

Vermögenslage

Hinsichtlich der Vermögensstruktur enthält die Bilanz zum 31.12.2018 langfristig gebundenes Sachanlagevermögen von 137.774 T€, insbesondere Grundstücke mit Wohnbauten. Die Kapitalstruktur weist langfris-

tiges Fremdkapital, vor allem Verbindlichkeiten aus der Dauer-finanzierung gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern, sowie Rückstellungen in Höhe von 68.735 T€ (44,5 %) aus. Darlehensvalutierungen von

9.337 T€ standen planmäßige (5.631 T€) und außerplanmäßige (826 T€) Tilgungen von insgesamt 6.457 T€ gegenüber. Das langfristige Eigenkapital beträgt 75.266 T€ und entspricht einer Eigenkapitalquote von 48,8 %.

Vermögensstruktur	2017		2018		Veränderung
	T€	in %	T€	in %	T€
Anlagevermögen	133.104	90,3	137.774	89,3	4.670
Langfristiges Umlaufvermögen	4	0,0	2	0,0	-2
Kurzfristiges Umlaufvermögen	14.296	9,7	16.512	10,7	2.216
Gesamtvermögen	147.404	100,0	154.288	100,0	6.884

Kapitalstruktur	2017		2018		Veränderung
	T€	in %	T€	in %	T€
Langfristig					
Eigenkapital	69.541	47,2	75.266	48,8	5.725
Rückstellungen	3.170	2,1	3.284	2,1	114
Verbindlichkeiten	62.582	42,5	65.451	42,4	2.869
Kurzfristig					
Verbindlichkeiten	12.111	8,2	10.287	6,7	-1.824
Gesamtkapital	147.404	100,0	154.288	100,0	6.884

Finanzlage

Die Aufgliederung der Bilanz zum 31.12.2018 nach Fristigkeiten zeigt im Vergleich zum Vorjahr folgende Deckungsverhältnisse:

	2017 T€	2018 T€	Veränderung T€
Langfristiger Bereich			
Vermögenswerte	133.108	137.776	4.668
Finanzierungsmittel	135.293	144.001	8.708
Überdeckung/Unterdeckung	2.185	6.225	4.040
Kurzfristiger Bereich			
Finanzmittelbestand	6.896	9.010	2.114
Übrige kurzfristig realisierbare Vermögenswerte	7.400	7.502	102
	14.296	16.512	2.216
Kurzfristige Verpflichtungen	12.111	10.287	-1.824
Stichtagsliquidität	2.185	6.225	4.040

Am 31.12.2018 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 2018 jederzeit erfüllen. Unter Einbeziehung der Finanzplanung für das Jahr 2019 ist die Zahlungsbereitschaft nachhaltig gesichert.

Kapitalflussrechnung

Die Entwicklung des Finanzmittelbestandes ist in der nachfolgenden Kapitalflussrechnung dargestellt:

	2017 T€	2018 T€
Jahresüberschuss	6.222	5.925
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	4.582	4.795
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	4	0
Zunahme/Abnahme der langfristigen Rückstellungen	32	114
Cashflow	10.840	10.834
Zunahme/Abnahme der mittel- und kurzfristigen Rückstellungen	18	12
Zunahme/Abnahme der unfertigen Leistungen sowie anderer Aktiva	325	-100
Zunahme/Abnahme der erhaltenen Anzahlungen und anderer Passiva	1.019	-1.852
Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	1	20
Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0	-13
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	12.203	8.901
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-10.415	-9.488
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	0	16
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-10.415	-9.472
Valutierung von Darlehen	9.470	9.337
Planmäßige Tilgungen von Darlehen	-5.018	-5.630
Außerplanmäßige Tilgungen	-3.002	-826
Auszahlungen für Dividenden	-236	-238
Zunahme/Abnahme der langfristigen Geschäftsguthaben	83	42
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	1.297	2.685
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	3.085	2.114
Finanzmittelbestand am 1. Januar	3.811	6.896
Finanzmittelbestand am 31. Dezember	6.896	9.010

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:

		2014	2015	2016	2017	2018
Bilanzsumme	T€	129.312	134.290	138.816	147.404	154.288
Anlagevermögen	T€	117.520	122.763	127.272	133.104	137.774
Langfristiges Eigenkapital	T€	59.189	62.011	63.474	69.541	75.266
Eigenkapitalquote	%	45,8	46,2	45,7	47,2	48,8
Jahresüberschuss	T€	2.483	2.992	1.631	6.222	5.925
Cashflow	T€	6.622	7.308	5.519	10.840	10.833
Eigenkapitalrentabilität	%	4,2	4,8	2,6	9,0	7,9
Gesamtkapitalrentabilität	%	3,3	3,6	2,4	5,4	4,8
Stichtagsliquidität	T€	2.368	1.424	430	2.185	6.225
Investitionen in das Anlagevermögen	T€	8.471	9.416	8.826	10.414	9.488
Umsatzerlöse	T€	25.146	25.671	26.392	26.702	26.921
Sollmieten	T€	17.781	18.671	18.991	19.286	19.485
Durchschnittliche Sollmiete	€/m²/mtl.	4,82	5,06	5,12	5,18	5,24
Durchschnittliche Erlösschmälerungen	€/m²/mtl.	0,07	0,07	0,07	0,05	0,04
Instandhaltungskosten	€/m²	20,57	21,26	27,34	10,90	13,05
Instandhaltungskosten einschl. verrechneter Regiebetriebs- und Verwaltungskosten	€/m²	24,67	25,43	31,46	14,43	16,04
Instandhaltungs- und Modernisierungskosten	€/m²	40,90	44,16	49,20	41,15	40,49
Instandhaltungs- und Modernisierungskosten einschl. verrechneter Regiebetriebs- und Verwaltungskosten	€/m²	45,00	48,33	53,33	44,68	43,49
Fremdkapitalzinsen	T€	1.829	1.802	1.734	1.702	1.549
Fremdkapitalzinsen	€/m²/mtl.	0,49	0,49	0,47	0,46	0,42
Wohnungsbestand	Anzahl	4.282	4.269	4.291	4.307	4.310
Gewerbebestand	Anzahl	35	34	34	31	31
Fluktuationsquote	%	6,9	7,6	7,4	6,8	6,4
Leerstände davon vermietungsbedingt	Anzahl Anzahl	48 2	69 7	44 5	39 5	39 6
Leerstandsquote	%	1,1	1,6	1,0	0,9	0,9
Mitglieder	Anzahl	6.886	6.894	6.978	7.005	6.994

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**

Neben den für die Wohnungsund Immobilienwirtschaft bedeutenden Marktrisiken (Leerstands- und Mietrückstandsrisiko sowie Risiken aus zunehmender Fluktuation) können sich mit einem Anstieg von Wohnungsleerständen auch steigende Erlösausfälle ergeben. Von bedeutenden negativen Auswirkungen dieser Risiken ist die Genossenschaft auch aufgrund des bestehenden lokalen Lagevorteils aktuell nicht betroffen.

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

Chancen der künftigen **Entwicklung**

In deutschen Großstädten wird das Wohnen immer teurer. In Ballungsgebieten sind dabei extreme Steigerungsauoten zu verzeichnen. So stiegen die Durchschnittsmieten gemäß dem Mietpreisbarometer des Immobilienportals "Immowelt" von 2017 bis 2018 z. B. in München um rund 6 % auf 18,10 € je m² und in Berlin um ca. 13 % auf 11,90 € je m². In Nordrhein-Westfalen lagen die Kaltmieten in Köln (10,90 € je m²) und in Düsseldorf (10,40 € je m²) am höchsten. Die Steigerung lag in beiden Städten bei rund 4 %. Im Mietpreisbarometer wurde weiterhin ermittelt, dass sich die Mieten in Duisburg innerhalb eines Jahres von 5,70 € je m² um ca. 5 % auf 6,00 € je m² erhöht haben. Dies zeigt erneut, dass sich für Wohnungssuchende, denen eine Stadt wie Düsseldorf zu teuer ist, bereits wenige Kilometer entfernt günstigere und gute Alternativen bieten.

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

Prognosebericht

Als nachhaltig agierendes Unternehmen prägt die Genossenschaft seit mehr als 100 Jahren einen individuell fördernden und unterstützenden Umgang mit den Mietern. Im Portfolio befinden sich Wohnraumangebote für alle Lebensphasen. Damit lebt die Genossenschaft auch das Selbstverständnis, die Mitglieder langfristig mit gutem und bezahlbarem Wohnraum zu versorgen. Durch ein konsequent nachhaltiges und verantwortungsvolles Handeln trägt die Genossenschaft dazu bei, die anhaltende positive Unternehmensentwicklung zu verstetigen.

Meyer

Unterschiedlichen Anforderungen des Marktes an das Wohnen wird die Genossenschaft schon seit vielen Jahren gerecht: durch zeitgemäßen, barrierearmen Neubau, durch anhaltende Instandhaltungs- und Modernisierungstätigkeit und durch zielgruppenorientierte Wohnraumanpassungen. Die wirtschaftliche Situation der

Genossenschaft wird sich in den kommenden Jahren – auch unter den sich laufend verändernden Rahmenbedingungen des Wohnungsmarktes – weiterhin als sehr solide darstellen.

Duisburg, im März 2019

Der Vorstand Rothe

Jahres-abschluss

für das

Geschäftsjahr 2018

- 1. Bilanz
- 2. Gewinn-und Verlustrechnung

der Wohnungsgenossenschaft Duisbura-Süd eG Eichenhof 9 47053 Duisburg

1. Bilanz zum 31.12.2018

Aktivseite	Gescl €	näftsjahr €	Vorjahr €
, marsone			
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen und Software		90.853,03	45.386,87
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	134.355.429,80		130.031.544,24
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.482.251,27		2.585.088,27
Grundstücke ohne Bauten	116.394,29		114.446,69
Betriebs- und Geschäftsausstattung	443.512,03		302.537,00
Anlagen im Bau	205.041,39		15.229,92
Bauvorbereitungskosten	80.385,09	137.683.013,87	10.241,70
Anlagevermögen insgesamt		137.773.866,90	133.104.474,69
Umlaufvermögen			
Vorräte			
Unfertige Leistungen		7.278.601,02	7.252.052,22
offiertige Leistungen		7.270.001,02	1.232.032,22
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	73.273,59		76.237,64
Sonstige Vermögensgegenstände	151.456,65	224.730,24	75.559,11
Johnstige vermogensgegenstande	131.430,03	224.730,24	73.339,11
Planton Batteril			
Flüssige Mittel		0.010.206.02	C 90F 041 17
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		9.010.306,93	6.895.941,17

154.287.505,09 147.404.264,83

Bilanzsumme

Passivseite	Gesch €	näftsjahr €	Vorjahr €
rassivseite			
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	142.500,00		133.500,00
der verbleibenden Mitglieder	6.087.105,00		6.044.991,00
aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00	6.229.605,00	750,00
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	9.186.760,00		8.593.760,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 593.000,00 €			(623.000,00)
Bauerneuerungsrücklage	53.650.898,01		48.560.567,28
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 5.090.330,73 €			(5.360.850,41)
Andere Ergebnisrücklagen	6.341.308,50	69.178.966,51	6.341.308,50
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	5.925.130,37		6.222.317,57
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-5.683.330,73	241.799,64	-5.983.850,41
Eigenkapital insgesamt		75.650.371,15	69.913.343,94
P" (
Rückstellungen	2 202 401 00		2 170 244 00
Rückstellungen für Pensionen Sonstige Rückstellungen	3.283.481,00 117.386,00	3.400.867,00	3.170.344,00 105.310,00
Solistige Nuckstellungen	117.380,00	3.400.807,00	103.310,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	63.982.194,38		60.222.040,51
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.240.130,28		2.448.477,11
Erhaltene Anzahlungen	8.956.707,78		8.868.177,69
Verbindlichkeiten aus Vermietung	68.201,21		64.352,14
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	848.978,05		2.474.405,72
Sonstige Verbindlichkeiten	140.055,24	75.236.266,94	137.813,72
davon aus Steuern: 33.044,51 €			(39.550,26)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 4.525,20 €			(3.962,87)
Bilanzsumme		154.287.505,09	147.404.264,83

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2018

	Gesch. €	äftsjahr €	Vorjahr €
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung		26.921.338,45	26.702.039,17
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen (Vorjahr: Verminderung)		26.548,80	-282.240,72
Andere aktivierte Eigenleistungen		668.601,00	741.140,00
Sonstige betriebliche Erträge		299.578,64	238.272,29
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		10.428.772,24	9.826.330,68
Rohergebnis		17.487.294,65	17.572.880,06
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.115.107,04		2.086.379,70
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	668.457,76	2.783.564,80	575.904,55
davon für Altersversorgung: 289.449,62 €		2.705.504,00	(201.591,08)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände		4 705 061 53	4 500 627 74
des Anlagevermögens und Sachanlagen		4.795.061,53 1.200.748,35	4.580.627,74 1.174.254,38
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		209,90	701,52
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.667.341,22	1.828.143,56
davon aus Aufzinsung: 116.669,00 €		1.007.541,22	(125.819,00)
Ergebnis nach Steuern		7.040.788,65	7.328.271,65
Sonstige Steuern		1.115.658,28	1.105.954,08
Jahresüberschuss		5.925.130,37	6.222.317,57
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		5.683.330,73	5.983.850,41
Bilanzgewinn		241.799,64	238.467,16

3. Anhang des Jahres-abschlusses Wohnungsgenossenschaft Duisburg-Süd eG Eichenhof 9 47053 Duisburg 31 2018

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 2018 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 31.12.2018 und die Gewinn- und Verlustrechnung für 2018 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. 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 15 Jahren linear abgeschrieben.

Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden planmäßig über eine Nutzungsdauer von 3 bis 23 Jahren linear abgeschrieben.

Geringwertige Wirtschaftsgüter, die im Geschäftsjahr 2018 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 wurden durch Einzelwertberichtigungen oder Abschreibungen berücksichtigt. Die Wertberichtigungen sind aktivisch bei den jeweiligen Bilanzpositionen abgesetzt.

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

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 3,21 %.

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 1,55 % 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 01.01.2018	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand 31.12.2018	
	€	€	€	€	€	
Immaterielle Vermögensgegenstände						
Entgeltlich erworbene Lizenzen und Software	636.784,02	75.106,64	-6.307,00	0,00	705.583,66	
	636.784,02	75.106,64	-6.307,00	0,00	705.583,66	
Sachanlagen						
Grundstücke mit Wohnbauten	235.637.148,70	8.909.516,69	-134.400,16	16.481,04	244.428.746,27	
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	1.947,60	187.960,32	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	974.933,61	225.221,31	-182.261,33	0,00	1.017.893,59	
Anlagen im Bau	15.229,92	192.519,26	0,00	-2.707,79	205.041,39	
Bauvorbereitungskosten	10.241,70	85.864,24	0,00	-15.720,85	80.385,09	
	240.247.514,72	9.413.121,50	-316.661,49	0,00	249.343.974,73	
Anlagevermögen insgesamt	240.884.298,74	9.488.228,14	-322.968,49	0,00	250.049.558,39	
				i		

	Kumul	ierte Abschreib	Buchwert 31.12.2018	Buchwert 31.12.2017		
Stand 01.01.2018	Zugänge des Geschäftsjahres	Änderungen im Zshg. m. Abgängen	Änderungen im Zshg. m. Umbuchungen	Stand 31.12.2018		
€	€	€	€	€	€	€
591.397,15	29.640,48	-6.307,00	0,00	614.730,63	90.853,03	45.386,87
591.397,15	29.640,48	-6.307,00	0,00	614.730,63	90.853,03	45.386,87
105.605.604,46	4.582.238,17	-114.526,16	0,00	110.073.316,47	134.355.429,80	130.031.544,24
838.859,80	102.837,00	0,00	0,00	941.696,80	2.482.251,27	2.585.088,27
71.566,03	0,00	0,00	0,00	71.566,03	116.394,29	114.446,69
672.396,61	80.345,88	-178.360,93	0,00	574.381,56	443.512,03	302.537,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	205.041,39	15.229,92
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	80.385,09	10.241,70
107.188.426,90	4.765.421,05	-292.887,09	0,00	111.660.960,86	137.683.013,87	133.059.087,82
107.779.824,05	4.795.061,53	-299.194,09	0,00	112.275.691,49	137.773.866,90	133.104.474,69

- 2. In der Position "Unfertige Leistungen" sind 7.278.601,02 € (Vorjahr: 7.252.052,22 €) 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
 Gesetzliche Rücklage Bauerneuerungsrücklage Andere Ergebnisrücklagen 	8.593.760,00 48.560.567,28 6.341.308,50	593.000,00 5.090.330,73	9.186.760,00 53.650.898,01 6.341.308,50

- 5. Rückstellungen für Pensionen werden gemäß Sachverständigengutachten nach dem modifizierten Teilwertverfahren gemäß § 6a EStG unter Anwendung der (Heubeck-) Richttafeln 2018 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 3,21 %. Der aufgrund des § 253 Abs. 6 HGB auszuweisende Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung nach dem 7-Jahres- und 10-Jahres-Rechnungszinssatz beträgt 271.316,00 €.
- 6. In den "Sonstigen Rückstellungen" sind folgende Rückstellungen enthalten:

	€
Jahresabschluss- und Prüfungskosten	48.100,00
Berufsgenossenschaftsbeiträge	16.800,00
Jubiläumsansprüche	23.475,00
Urlaubsansprüche	29.011,00

- 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	1.600,00	4.250,00
Gesamtbetrag	1.600,00	4.250,00

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

Verbindlichkeiten	Insgesamt			Davon			
	ψ	unter 1 Jahr €	Restlaufzeit über 1 Jahr 1 b	ıfzeit 1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	gesichert €	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	63.982.194,38	5.619.713,81	58.362.480,57 (54.894.517,72)	20.226.663,14 (19.501.183,04)	38.135.817,43 (35.393.334,68)	63.982.194,38 (60.130.372,97)	GPR*
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.240.130,28 (2.448.477,11)	374.425,21	865.705,07	459.521,29 (1.018.679,30)	406.183,78 (1.032.289,17)	1.240.130,28 (2.448.477,11)	GPR*
Erhaltene Anzahlungen	8.956.707,78	8.956.707,78					
Verbindlichkeiten aus Vermietung	68.201,21	31.545,58 (29.670,47)	36.655,63 (34.681,67)		36.655,63 (34.681,67)		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	848.978,05	726.943,84	122.034,21 (136.742,02)	122.034,21 (136.742,02)			
Sonstige Verbindlichkeiten	140.055,24 (137.813,72)	68.433,42 (68.901,59)	71.621,82 (68.912,13)	71.621,82 (68.912,13)			
Gesamtbetrag	75.236.266,94 (74.215.266,89)	15.777.769,64 (17.029.444,88)	59.458.497,30 (57.185.822,01)	20.879.840,46 (20.725.516,49)	38.578.656,84 (36.460.305,52)	65.222.324,66 (62.578.850,08)	

*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. Am 31.12.2018 bestehen wesentliche sonstige finanzielle Verpflichtungen von insgesamt 3.821 T€, die sich wie folgt zusammensetzen:

Bestellobligo Modernisierungs-/Instandhaltungsmaßnahmen 2.803 T€
Bestellobligo Neubaumaßnahmen 1.018 T€
3.821 T€

Es ist beabsichtigt, die bestehenden finanziellen Verpflichtungen durch die Aufnahme langfristiger Darlehen und im Übrigen mit Eigenmitteln zu finanzieren.

- 4. Die Genossenschaft besitzt keine Kapitalanteile in Höhe von mindestens 20 % an anderen Unternehmen.
- 5. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

Beschäftigte	Vollzeit	Teilzeit
kaufmännische Mitarbeiter	12,0	3,2
technische Mitarbeiter	12,3	1,8
Mitarbeiter im Regiebetrieb	5,0	
Auszubildende	1,0	

6. Mitgliederbewegung

		Anzahl
Stand:	01.01.2018	7.005
	Zugang	240
	Abgang	251
Stand:	31.12.2018	6.994

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

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr erhöht um:

42.114,00 €
40.500,00 €

Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf:

6.093.000,00 €

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:

Dipl.-Betriebsw. (FH) Uwe Meyer 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 stelly. Vorsitzender Dipl.-Ing., Vertriebsleiter

Versicherungsfachwirt (ab 13.06.2018)

Bürovorsteher i. R. (bis 13.06.2018) Karl Heinz Köpp

stelly. Schriftführerin Kaufm. Angestellte Claudia Larsson Peter Mörsdorf

Immobilienkaufmann

Bankkauffrau Barbara Pelters Michael Trucksess Vorsitzender

Selbstständiger EDV-Berater Dipl.-Ing. Elektrotechnik

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

E. Weitere Angaben

1. Nachtragsbericht

Jens Ibsch

Norbert Wölke

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2018 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

2. Ergebnisverwendungsvorschlag

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von 5.925.130,37 € einen Betrag von 5.683.330,73 € 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 241.799,64 € an die Mitglieder auszuschütten.

Duisburg, im März 2019

Der Vorstand

Meyer Rothe Hammacher

