



**Wohnungsgenossenschaft  
Duisburg-Süd eG**

**Geschäfts-  
bericht  
2012**

mit Jahresabschluss  
und Anhang

# Bericht

über das

# Geschäftsjahr

# 2012

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](mailto:info@wogedu.de)  
Internet: [www.wogedu.de](http://www.wogedu.de)



# Neubauvorhaben

Entwurf und Bauleitung:

Architekturbüro  
Claudia Rüber, Duisburg

Duisburg-Dellviertel

**Akazienhof**

Parkdeck mit 36 Kfz-Stellplätzen

Inbetriebnahme: 01.12.2012



Duisburg-Wanheimerort  
**Von-Spee-Straße 3 (5 Wohnungen)**  
Bezug: 16.04.2012



Duisburg-Wanheimerort  
**Windthorststraße 1 (6 Wohnungen)**  
Bezug: 16.07.2012



Duisburg-Wanheimerort  
**Windthorststr. 3a (3 Wohnungen)**  
Bezug: 16.08.2012



# Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>Geschäftsbericht des Vorstandes</b>	
Wohnungswirtschaft im Jahr 2012 .....	6
Allgemeine Bemerkungen .....	6
Tendenzen der wirtschaftlichen Entwicklung .....	6
Konjunkturelle Handlungsfelder .....	6
Die Situation auf dem Wohnungsmarkt .....	7
Entwicklung in NRW .....	7
Der Regionalmarkt Duisburg .....	7
Mitglieder .....	8
Mitgliederentwicklung .....	8
Nachbarschaftshilfe e.V. ....	8
Die Seniorenbetreuung .....	9
Mitgliederzeitschrift und Internetpräsenz .....	9
Werbung und Marketing .....	10
ImmobilienScout24 .....	10
Woledu – Wohnen und Leben in Duisburg .....	10
Die Duisburger Wohnungsgenossenschaften .....	10
Tätigkeit der Organe .....	10
Vertreterversammlung .....	10
Vertreterwahlen .....	10
Aufsichtsrat .....	11
Vorstand .....	11
Verwaltung .....	11
Personalwesen .....	11
Tarifänderungen .....	11
<b>Bericht des Aufsichtsrates</b> .....	12

## Lagebericht des Vorstandes

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

## Jahresabschluss

Bilanz .....	28
Gewinn- und Verlustrechnung .....	30
Anhang des Jahresabschlusses .....	32

# Aufsichtsrat

Werner Hammacher  
Vorsitzender

Dirk Görtz  
stellv. Vorsitzender

Margret Bierod  
Schriftführerin

Claudia Larsson  
stellv. Schriftführerin

Hans-Jürgen Faßbender

Karl Heinz Köpp

Peter Mörsdorf

Barbara Pelters

Michael Trucksess

# Vorstand

Klaus-Dieter Große, Vorstandssprecher – hauptamtlich –

Uwe Meyer – hauptamtlich –

Rolf Trippelsdorf – nebenamtlich –

# Geschäftsbericht

## des Vorstandes

### Wohnungswirtschaft im Jahr 2012

#### Allgemeine Bemerkungen

Das Jahr 2012 war durch eine deutliche Abkühlung der Konjunktur geprägt.

Zwar stieg das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) um 0,7 % im Vergleich zum Vorjahr. Die Wachstumsdynamik trübte sich im Jahresverlauf jedoch zunehmend ein und die Wachstumsrate fiel im Schlussquartal mit - 0,6 % sogar deutlich negativ aus.

Trotz des zunehmend schwierigeren außenwirtschaftlichen Umfeldes kam der stärkste Wachstumsimpuls 2012 erneut aus dem Außenhandel. Deutschland exportierte im Jahr 2012 preisbereinigt 4,1 % mehr Waren und Dienstleistungen als ein Jahr zuvor. Gleichzeitig stiegen die Importe mit 2,3 % etwas weniger stark.

Der resultierende Außenbeitrag, also die Differenz zwischen Exporten und Importen, steuerte dadurch im Jahr 2012 einen positiven Wachstumsbeitrag von 1,1 Prozentpunkten zum BIP bei; 2011 waren es bei deutlich stärkerem Gesamtwachstum nur 0,6 Prozentpunkte.

Die Binnennachfrage entwickelte sich unterschiedlich: Zwar wurde im Inland mehr konsumiert (+ 0,8 % bei den privaten und + 1,0 % bei den staatlichen Konsumausgaben), die Investitionen konnten aber erstmals seit der Wirtschaftskrise 2009 keinen positiven Beitrag zum BIP-Wachstum liefern. Sie gingen zum Teil deutlich zurück: die Bauinvestitionen um 1,1 % und die Ausrüstungsinvestitionen sogar um 4,4 %.

Die Zahl der Erwerbstätigen erreichte 2012 mit 41,6 Millionen das sechste Jahr in Folge einen neuen Höchststand.

Die Arbeitsproduktivität, gemessen als preisbereinigtes Bruttoinlandsprodukt je Erwerbstätigem, ging 2012 um 0,3 % zurück.

Die Staatshaushalte waren im Jahr 2012 weiter auf Konsolidierungskurs: Der Staatssektor mit Bund, Ländern, Gemeinden und Sozialversicherungen beendete das Jahr mit einem Finanzierungsüberschuss in Höhe von 2,2 Milliarden Euro. Dabei reduzierte der Bund sein Defizit im Vergleich zum Vorjahr noch einmal deutlich, während die Gemeinden und vor allem die Sozialversicherungen wie schon im Jahr 2011 einen kräftigen Überschuss erwirtschafteten.

#### Tendenzen der wirtschaftlichen Entwicklung

Trotz der zum vierten Quartal 2012 einsetzenden wirtschaftlichen Abkühlung rechnen die führenden Wirtschaftsforschungsinstitute damit, dass sich im Laufe des Jahres 2013 die deutsche Konjunktur belebt, da sich die Lage im Euroraum allmählich entspannen und die übrige Weltwirtschaft stärker Fahrt aufnehmen dürfte.

In einem so verbesserten Umfeld dürften die günstigen Finanzierungsbedingungen stärker zum Tragen kommen. Für den Jahresdurchschnitt 2013 erwarten die Institute einen Zuwachs des BIP um 1,0 %, während die Bundesregierung mit einem Wachstum von nur 0,4 % rechnet. Diese geht auch davon aus, dass die Preisentwicklung im Jahr 2013 mit 1,8 % moderat bleibt und sich der Arbeitsmarkt robust zeigen wird.

Mit steigenden Einkommen, einer moderaten Preisentwicklung und einer hohen Erwerbs-

tätigenzahl könnten auch die Bürger von dieser Entwicklung profitieren. Die verfügbaren Einkommen der privaten Haushalte dürften – wie im Jahr 2012 – um ca. 2,3 % steigen, während die realen Nettolöhne und -gehälter je Arbeitnehmer um rund 1,0 % zunehmen werden. Damit würden sie in jedem Jahr seit 2009 gestiegen sein.

In den Prognosen wird für das Jahr 2013 mit einer annähernd konstanten Arbeitslosenquote (6,8 %) gerechnet. Von einer weiteren deutlichen Verbesserung der Lage am Arbeitsmarkt gehen die Wirtschaftsforschungsinstitute nicht aus.

#### Konjunkturelle Handlungsfelder

Nach wie vor stellen die Zielsetzungen der Haushaltskonsolidierung einerseits und die Bürgerentlastung andererseits die bedeutendsten konjunkturellen Handlungsfelder dar.

Der Staat darf bei den Bemühungen zur Schuldenbremse nicht nachlassen und muss dafür sorgen, dass das vereinbarte Ziel eines strukturell ausgeglichenen Bundeshaushaltes spätestens 2014 erreicht werden kann.

Auch die Umsetzung der Energiewende muss im Fokus staatlichen Handelns stehen, da eine sichere und vor allem bezahlbare Energieversorgung die Voraussetzung für eine dauerhaft wettbewerbsfähige Wirtschaft ist. Zum Gelingen der Energiewende ist wohl eine grundlegende Reform des Erneuerbaren-Energien-Gesetzes notwendig, um die drohende Kostenspirale zu stoppen.

## Die Situation auf dem Wohnungsmarkt

Von Januar bis November 2012 wurde in Deutschland der Bau von 218.650 Wohnungen (einschließlich Bestandsmaßnahmen) genehmigt. Das waren 6,8 % mehr als im Vorjahreszeitraum. Von den in diesem Zeitraum genehmigten Wohnungen waren 196.494 Neubauwohnungen. Dies entspricht einer Steigerung von 6,9 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum.

Mit der 2011 und 2012 erreichten Anzahl der Baugenehmigungen liegt die Bautätigkeit wieder im Rahmen des langfristig notwendigen Neubaubedarfs. Gleichwohl dürfte sich in den vergangenen fünf Jahren ein Nachholbedarf von 150.000 Wohneinheiten aufgebaut haben.

Besonders stark stiegen 2012 die Genehmigungen von Wohnungen im Geschosswohnungsbau. Sie wuchsen gegenüber dem Vorjahr um 16 %. Gefragt war vor allem der Neubau von Eigentumswohnungen, die um rund 21 % zulegten, während sich die Genehmigungen bei neuen Mietwohnungen lediglich um 9 % erhöht haben. Insgesamt wurden 2012 im Geschosswohnungsbau damit rund 99.000 Wohnungen auf den Weg gebracht.

Im Bundesdurchschnitt betragen die Nettokaltmieten 4,96 Euro/m<sup>2</sup> (+ 2,1 %), in den alten Bundesländern lag dieser Wert bei 5,18 Euro/m<sup>2</sup> (+ 1,9 %).

Die dramatisch hohe Arbeitslosigkeit und die Liberalisierung des Arbeitsmarktes innerhalb der EU sorgen für eine deutlich positive Nettozuwanderung nach Deutschland. Für das Jahr 2012 wird nach ersten Schätzungen mit einem Zuwanderungssaldo von 380.000 Personen gerechnet. Dies bedeutet einen Anstieg um 35 % gegenüber 2011. Vor allem junge arbeitslose Menschen aus den südeuropäischen Euroländern kommen vermehrt nach Deutschland. Die Zuzüge konzentrieren sich auf die zumeist westdeutschen Ballungsräume und verstärken dort die Wohnungsnachfrage.

## Entwicklung in NRW

In den ersten neun Monaten des Jahres 2012 wurden von den nordrhein-westfälischen Bauämtern insgesamt 27.321 Wohnungen (ohne Wohnungen in Wohnheimen) zum Bau freigegeben. Dies waren 0,3 % mehr als ein Jahr zuvor.

24.318 Wohnungen (- 1,0 %) sollten in neuen Wohngebäuden und rund 2.250 (+ 8,9 %) durch Baumaßnahmen an bestehenden Wohn- und Nichtwohngebäuden (z. B. Ausbau von Dachgeschossen) entstehen.

Während die Zahl der genehmigten Wohnungen in Einfamilienhäusern von Januar bis September 2012 mit 10.702 um 7,0 % zurückging, wurden von den Bauämtern in Mehrfamilien- (11.418 Wohnungen; + 4,5 %) und Zweifamilienhäusern (2.198 Wohnungen; + 3,6 %) mehr Wohnungen genehmigt als im gleichen Zeitraum des Jahres 2011.

## Der Regionalmarkt Duisburg

Der in der Stadt Duisburg langfristig zu verzeichnende Bevölkerungsrückgang war im Jahr 2012 eher moderat ausgefallen: Mit 486.752 Einwohnern lebten lediglich 86 weniger als im Vorjahr in dieser Stadt. Aber in nur zwei von sieben Stadtbezirken (Rheinhausen und Mitte) nahm die Bevölkerungszahl geringfügig zu.

Mit 30.081 waren im Dezember 225 mehr Menschen als noch im November arbeitslos gemeldet. Gegenüber Dezember 2011 stieg die Arbeitslosigkeit ebenfalls, hier um 33 Personen.

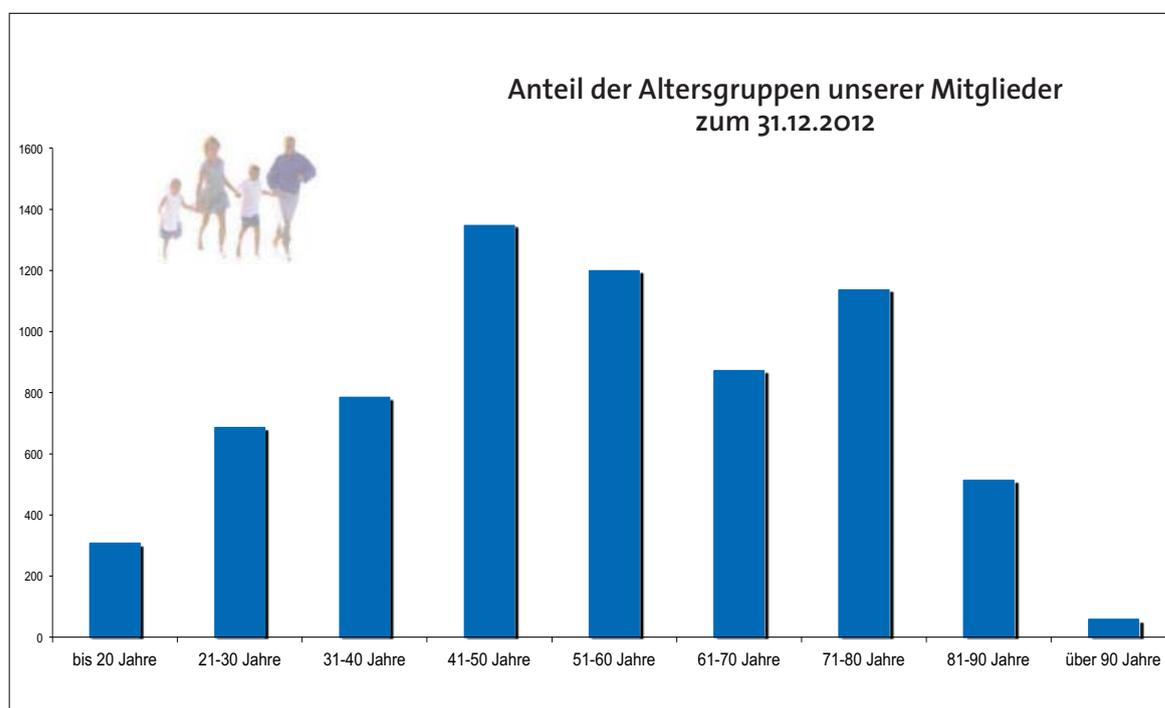
Die Arbeitslosenquote erhöhte sich dadurch um 0,1 Prozentpunkte und lag bei 12,3 %. Im Dezember des Vorjahres betrug sie 12,4 %.

# Mitglieder

## Mitgliederentwicklung

Die Zahl der Mitglieder hat sich im Laufe des Geschäftsjahres 2012 von 6.935 auf 6.902 verringert. Die Veränderungen im Mitgliederbestand zeigt nachfolgende Übersicht:

		Mitglieder	Anteile
<b>Stand am 01.01.2012</b>		6.935	7.075
<b>Zugang</b>	Beitritte	199	199
	Übertragung	11	11
	Anrechnung	31	31
	weitere Anteile		47
<b>Abgang</b>	Tod	-72	-72
	Kündigung	-154	-154
	Übertragung	-42	-42
	Ausschluss	-6	-6
<b>Stand am 31.12.2012</b>		6.902	7.089



## Nachbarschaftshilfe e.V.

Im abgelaufenen Jahr zeigte sich erneut ein positives Bild des 2001 gegründeten Vereins „Wohnungsgenossenschaft Duisburg-Süd Nachbarschaftshilfe e.V.“. Fast 280 Kunden nehmen regel-



mäßig haushaltsnahe Dienstleistungen in Anspruch, die von rund 25 Mitarbeiterinnen im Rahmen von geringfügigen Beschäftigungsverhältnissen erbracht werden.

Die Angebotspalette umfasst insbesondere folgende Dienste:

- Reinigung der Wohnung und des Treppenhauses

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

Ältere und hilfsbedürftige Menschen nehmen diese Leistungen häufig in Anspruch, um so lange wie möglich in ihrer Wohnung zu verbleiben.

Es entspricht den Wünschen vieler Menschen, auch im höheren Alter im gewohnten Umfeld mit Nachbarn und Bekannten wohnen und leben zu wollen.

Mit laufender Unterstützung der Genossenschaft fördert der Nachbarschaftshilfeverein diese Ansprüche und ermöglicht gleichzeitig eine nachhaltige Pflege von Sozialkontakten.

Dazu tragen regelmäßige Angebote wie ein Gedächtnistraining, der Englisch-Stammtisch, eine Sitzgymnastik, Spielenachmittage und ein Internet-Café bei.

Darüber hinaus organisiert der Verein ein abwechslungsreiches Programmangebot. Im Jahr 2012 beinhaltete dieses neben dem jährlich stattfindenden Sommer- sowie dem Weihnachtsfest unter anderem eine Karnevalsveranstaltung, eine mit einem Rahmenprogramm gestaltete Stadtrundfahrt, Vortragsveranstaltungen zur Kriminalprävention, eine Trainingsreihe zum Umgang mit dem Rollator, Lesenachmittage sowie eine Informationsveranstaltung zum Hausnotruf-System.

Mit dem Jahresbeginn 2012 wurde ein weiteres regelmäßiges Angebot in das Veranstaltungsprogramm aufgenommen: An jedem ersten Montag eines Monats findet die „Montagsrunde“ statt, die einen regen Austausch zum aktuellen Tagesgeschehen, zu Themen aus Wirtschaft und Politik und zu alltäglichen Fragestellungen bietet.



## Die Seniorenbetreuung

Mit Hilfe der Seniorenbetreuung konnte wieder ein breites Spektrum an Beratungsarbeit für unsere Mitglieder geboten werden.

Die Schwerpunkte der Seniorenbetreuung waren:

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

Seit 1992 ist die Seniorenbetreuung aktiv und hat unseren Mitgliedern auch in diesem Jahr umfassende Unterstützung und Hilfe für den Alltag anbieten können.

## Mitgliederzeitschrift und Internetpräsenz

Viermal im Jahr erhalten die Genossenschaftsmitglieder und Mieter eine Mitgliederzeitschrift mit umfassenden Informationen und Ratschlägen. Besonders für die Mieter stellt sich durch dieses Medium die Möglichkeit dar, auch mit eigenen Beiträgen eine konstruktive Rückmeldung an die Genossenschaft zu geben.

Unser Internetauftritt [www.wogedu.de](http://www.wogedu.de) ergänzt die Angebote der Unternehmenskommunikation. Hier werden insbesondere die veröffentlichten Wohnungsangebote frequentiert und häufig wird von der Online-Wohnungsbewerbung Gebrauch gemacht.

Darüber hinaus nutzt die Genossenschaft mit einem eigenen YouTube-Channel eine Plattform zur Unternehmenspräsentation, um diverse Videos zu präsentieren.

Seit dem Jahr 2012 ergänzt ein Facebook-Auftritt die Kommunikationswege zwischen Mitgliedern, Mietern, Interessenten und der Genossenschaft.

# Werbung und Marketing

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

## ImmobilienScout24

Das Internetportal „ImmobilienScout24“ stellt nach wie vor den wichtigsten Immobilienmarkt im Internet dar. Die Genossenschaft nutzt dieses Angebot besonders zur Vermarktung kleinerer und u. U. weniger marktgängiger Wohnungen. Die jeweiligen Angebote sind dabei zwischen ImmobilienScout24 und dem Internetauftritt der Genossenschaft permanent verlinkt.

## Woledu – Wohnen und Leben in Duisburg

Das Kooperationsprojekt „Woledu – Wohnen und Leben in Duisburg“, das von der Stadt Duisburg initiiert wurde und von mehr als 35 beteiligten Unternehmen getragen wird, setzte die Arbeit im vergangenen Jahr erfolgreich fort.

Bei der jährlich stattfindenden Wohnungsbörse konnten alle kooperierenden Unternehmen ihre Angebote und ihr Leistungsspektrum rund um das Wohnen präsentieren. Auch die Genossenschaft nahm erneut an dieser Veranstaltung in der Duisburger Innenstadt teil und nutzte die Gelegenheit, den direkten Kontakt zu Mietern, Mitgliedern und potenziellen Neukunden zu finden

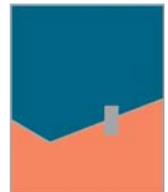


## Die Duisburger Wohnungsgenossenschaften

Eine ebenfalls erfolgreiche Kooperation bildet die Marketinginitiative „Die Duisburger Wohnungsgenossenschaften. Ein sicherer Hafen.“, mit der sich sieben Duisburger Partner dem Wohnungsmarkt präsentieren und die Vorteile des Lebens in einer Genossenschaftswohnung aufzeigen.

Dies wurde auch im Jahr 2012 wieder verdeutlicht mit Hilfe von Social-Sponsoring-Aktionen, Presse- und Öffentlichkeitsarbeit, Teilnahme an Stadtteilstunden und Präsenz im lokalen Rundfunk.

Eine feste Größe in dem Angebotsspektrum der Duisburger Wohnungsgenossenschaften bildet die sogenannte „Starterwohnung“, die für Studenten, Schüler und Auszubildende einen begrenzten Mietnachlass bietet und häufig nachgefragt wird.



# Tätigkeit der Organe

## Vertreterversammlung

Die Vertreterversammlung der Genossenschaft besteht aus 55 Mitgliedern.

Am 20.06.2012 fand die 107. ordentliche Vertreterversammlung für das Geschäftsjahr 2011 statt. Die Vertreter verabschiedeten den Jahresabschluss, die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2011 und stimmten dem Bericht über die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2010 durch den Prüfungsverband zu. Die vom Aufsichtsrat und Vorstand vorgeschlagene Ge-

winnverwendung 2011 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 2011 Entlastung erteilt.

Die turnusmäßig aus dem Aufsichtsrat ausscheidenden Mitglieder – Herr Dirk Görtz, Herr Werner Hammacher und Herr Karl Heinz Köpp – wurden wiedergewählt.

Des Weiteren bestellte die Vertreterversammlung ihre fünf Genossenschaftsmitglieder in den Wahlvorstand.

## Vertreterwahlen

Im Herbst 2013 findet die satzungsmäßige Vertreterwahl statt. Die Vertreter bilden das höchste Organ der Genossenschaft und werden von den Mitgliedern für eine Legislaturperiode von fünf Jahren gewählt. Die zu wählenden 55 Vertreter werden aus zehn Wahlbezirken rekrutiert.

Dem Wahlvorstand gehören an: Die Damen Rita Bach und Christa Matzke sowie die Herren Heiner Bormann, Werner Hammacher (Schriftführer), Herbert Merks, Uwe Meyer (Vorsitzender), Rolf Trippelsdorf, 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 seine konstituierende Sitzung abgehalten. Vorsitzender des Aufsichtsrates ist Herr Werner Hammacher.

Der Aufsichtsrat hat aus seiner Mitte eine kaufmännische und eine technische Kommission sowie eine Personalkommission

für Angelegenheiten des Vorstandes gebildet. Er trat zu zahlreichen Sitzungen – überwiegend gemeinsam mit dem Vorstand – zusammen; Niederschriften über die Sitzungen liegen vor.

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

Im Rahmen der Nachfolgeregelung für Herrn Klaus-Dieter Große wurde Herr Jan Rothe zum 01.10.2012 als Prokurist eingestellt. In der Sitzung des Aufsichtsrates am 25.03.2013 erfolgte der Beschluss, Herrn Rothe zum 01.07.2013 in den Vorstand zu bestellen.

## Vorstand

Der Vorstand setzt sich aus zwei hauptamtlichen Mitgliedern und einem nebenamtlichen Mitglied

zusammen. Gemäß den Dienstverträgen sind die Geschäftsbereiche der hauptamtlichen Vorstandsmitglieder in einen kaufmännischen und einen technischen Bereich unterteilt. Das nebenamtliche Vorstandsmitglied nimmt keine Verwaltungsaufgaben wahr.

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

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

Dies geschieht durch die planmäßigen Verbesserungen des Wohnungsbestandes durch Neubau, Modernisierung und umfangreiche Sanierung bzw. Instandhaltung. So sichern wir auch die nachhaltige Vermietbarkeit unserer Wohnungen.

# Verwaltung

## Personalwesen

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

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

Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter haben gerade im Jahre 2012 erneut ein hohes Maß an Engagement, Leistungsbereit-

schaft und Flexibilität bei der Bewältigung der ihnen gestellten Aufgaben bewiesen sowie zum Erfolg und dem guten Geschäftsergebnis der Genossenschaft beigetragen. Dafür gilt ihnen Dank und Anerkennung. Dieser Dank gilt auch dem Betriebsrat für die konstruktive Zusammenarbeit zum Wohl der Belegschaft und des Unternehmens.

## Tarifänderungen

Für die Arbeitnehmer gelten die aktuellen Tarifverträge für Unternehmen in der Wohnungs-

und Immobilienwirtschaft. Im Dezember 2012 haben sich die Tarifvertragsparteien auf folgendes Tarifergebnis verständigt: Der Tarifvertrag hat eine Laufzeit vom 01.01.2013 bis 30.06.2015. Die Löhne und Gehälter wurden zum 01.01.2013 um 3,3 % angehoben; eine weitere Anhebung um 2,4 % erfolgt zum 01.01.2014.

Dieses Tarifergebnis entspricht – über die Laufzeit von 30 Monaten gesehen – einer Vergütungserhöhung von ca. 2,1 % pro Jahr. Die tarifvertraglichen Regelungen werden durch eine Betriebsvereinbarung ergänzt.

# Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat befasste sich im Geschäftsjahr ausführlich mit der wirtschaftlichen und finanziellen Entwicklung unseres Unternehmens und hat damit die ihm nach Gesetz und Satzung zugewiesenen Aufgaben erfüllt. Wir haben die Arbeit des Vorstandes regelmäßig überwacht und das Gremium beratend in den vielfältigen Leitungsaufgaben unterstützt.

Der Vorstand informierte den Aufsichtsrat stets zeitnah in ausführlichen mündlichen und schriftlichen Berichten über alle wichtigen Unternehmensangelegenheiten und die Lage und Entwicklung unserer Genossenschaft.

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

Die aufgegriffenen Vorgänge wurden geprüft und für in Ordnung befunden.

Im Rahmen der durch Erreichung der Altersgrenze im Jahr 2013 notwendigen Nachfolgeregelung für unser technisches Vorstands-

mitglied, Herrn Klaus-Dieter Große, hat der Aufsichtsrat mit Herrn Jan Rothe zum 01.10.2012 einen Anstellungsvertrag abgeschlossen. Vor der Bestellung in den Vorstand wird Herr Rothe zunächst als Prokurist seinen Aufgabenbereich kennen lernen und das Vorstandsteam unterstützen.

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. mit Sitz in Düsseldorf hat die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2011 mit Anhang und des Lageberichtes gemäß § 53 Genossenschaftsgesetz durchgeführt.

Die Prüfung ergab keine Beanstandungen. Das Ergebnis der Prüfung hat der Aufsichtsrat zustimmend zur Kenntnis genommen. Der Prüfungsbericht wurde in Anwesenheit des leitenden Wirtschaftsprüfers in der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 25.10.2012 erörtert.

Der Aufsichtsrat billigt den vom Vorstand vorgelegten Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2012 mit dem Anhang zum Jahresabschluss und dem Lagebericht.

Er stimmt dem Vorschlag zur Gewinnverwendung – Ausschüttung einer Dividende von 4,0 v. H. bezogen auf das Geschäftsguthaben am 01.01.2012 –

zu und schlägt der Vertreterversammlung die Genehmigung des Jahresabschlusses 2012 vor.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung, dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

Mit Ablauf der Vertreterversammlung am 20.06.2012 endete die Wahlperiode der Aufsichtsratsmitglieder Dirk Görtz, Werner Hammacher und Karl Heinz Köpp.

Die Vertreterversammlung folgte dem Vorschlag des Aufsichtsrates zur Wiederwahl.

Der Dank des Aufsichtsrates gilt dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die mit viel Engagement ausgeübte erfolgreiche Tätigkeit im Geschäftsjahr 2012.

Duisburg, 16.05.2013

Der Vorsitzende des  
Aufsichtsrates

Werner Hammacher

# Lagebericht des Vorstandes zum Jahresabschluss 2012

## Wohnungsbewirtschaftung

Wie in den zurückliegenden Jahren agierte die Genossenschaft auch 2012 unter besonderer Berücksichtigung von umfassenden Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen.

Darüber hinaus konnte der Wohnungsbestand im Rahmen moderater Neubautätigkeit sinnvoll ergänzt werden.

### Wohnungsbestand

Zum Jahresende 2012 verfügte die Genossenschaft über 4.266 Wohnungen in 921 Häusern. Im Berichtsjahr erhöhte sich der Bestand infolge von Neubautätigkeit um 3 Häuser, während 4 Häuser abgerissen und 1 Haus (Buchholzstraße 45: Doppelhaushälfte mit 2 Wohneinheiten) verkauft wurden.

Weiterhin befanden sich 36 Gewerbeobjekte und 1.022 Garagen (davon 604 Stellplätze in Tiefgaragen sowie 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 Duisern. Des Weiteren verfügt die Genossenschaft über Bestände in den Ortsteilen Großenbaum, Huckingen, Wanheim-Angerhausen und Rahm.

Der Wohnungsbestand zum Abschluss des Geschäftsjahres 2012 stellt sich wie folgt dar:

	Häuser	Wohnungen	Wohnfläche m <sup>2</sup>	Gewerbe	Nutzfläche m <sup>2</sup>	Garagen
Altbauten	662	2.635	183.765,98	22	2.046,51	81
Neubauten	259	1.631	116.566,32	14	3.440,08	941
Gesamtbestand	921	4.266	300.332,30	36	5.486,59	1.022

### Fluktuation

Im Vergleich zum Vorjahr erhöhte sich die Fluktuation leicht (Vorjahreswerte in Klammern): 325 Wohnungen (293) und 2 Gewerbeeinheiten (0) wurden im Berichtsjahr gekündigt.

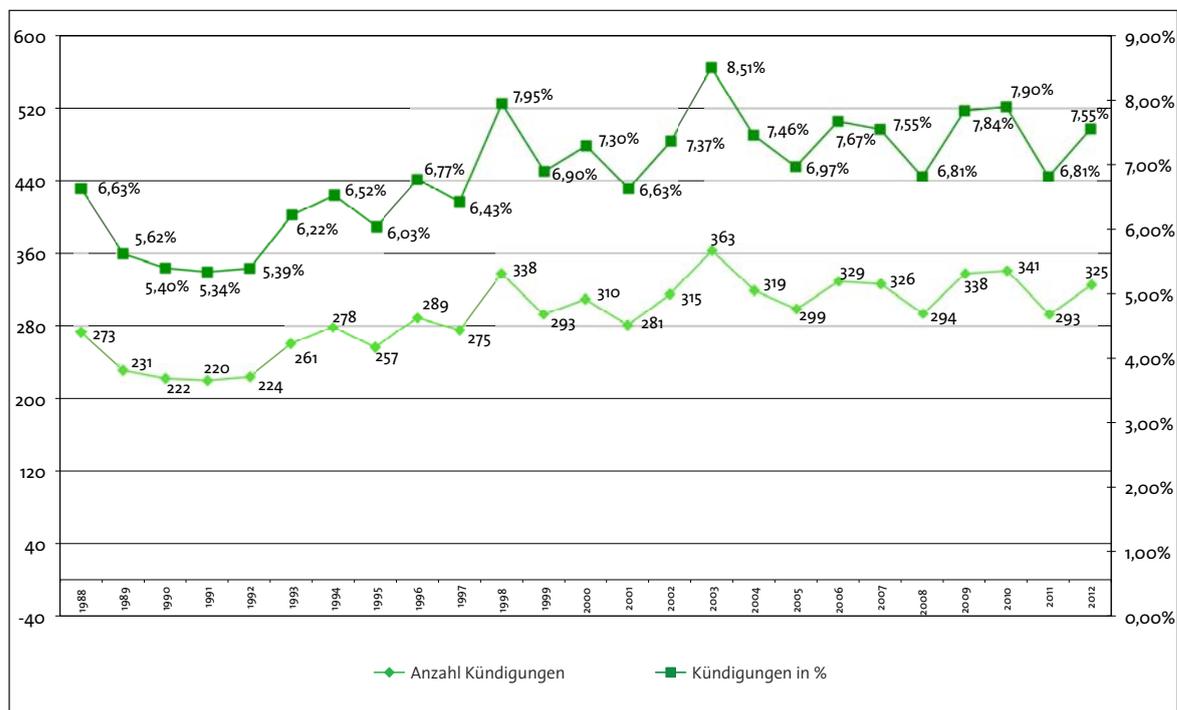
Damit ergab sich eine Fluktuationsquote von 7,55 % (6,81 %). Von den gekündigten Wohnungen waren 12 (14) öffentlich gefördert.

Umzüge innerhalb des Bestandes der Genossenschaft führten in 70 Fällen (60) zu einer Kündigung. Die Vermietung der freigewordenen Wohnungen erfolgte in 185 Fällen (193) an Neumitglieder.

Im Berichtsjahr wurden von den Mietern folgende Kündigungsgründe angegeben:

• Wunsch nach größerer Wohnung	68
• Sterbefall	40
• Umzug in ein Altenheim	38
• Berufliche Veränderung	31
• Erwerb von Wohneigentum	27
• Lage der Wohnung	16
• Wunsch nach kleinerer Wohnung	14
• Bessere Ausstattung der Wohnung	8
• Zwangsäumung	8
• Miete zu hoch	6
• Umbau durch die Genossenschaft	3
• Gewerbe	2
• Sonstige Gründe	60

## Entwicklung der Kündigungen seit 1988



### Wohnraumnachfrage

Von Seiten unserer Mitglieder werden zurzeit tendenziell eher größere, freifinanzierte Wohnungen sowie seniorengerecht gelegene und entsprechend ausgestattete Wohnungen nachgefragt.

Die Vermietung von kleineren 1- oder 2-Raum-Wohnungen, von öffentlich geförderten Wohnungen sowie von Objekten ohne Balkon erfolgt überwiegend an Neumitglieder.

### Leerstand

Erneut ist es gelungen, den vermietungsbedingten Leerstand auf einem erfreulich niedrigen Niveau zu halten: Nur 5 Wohnungen standen aus diesem Grund zum Jahresende 2012 kurzfristig leer. Zum Ende des Vorjahres hatte es 3 vermietungsbedingte Leerstände gegeben.

Die Zahl der modernisierungsbedingt leerstehenden Wohnungen betrug 40 (Vorjahr: 21).

Zusammengefasst ergab sich dadurch eine Leerstandsquote von 0,9 % (Vorjahr: 0,5 %).

Von vermietungsbedingten Leerständen waren im Verlauf des Jahres 2012 insgesamt 26 Wohnungen betroffen (die durchschnittliche Leerstandszeit bis zu einer Anschlussvermietung betrug dabei 1,1 Monate). Der sich daraus ergebende Erlösausfall betrug 10 T€.

### Umsatzerlöse

Die Sollmieten für die Vermietung von Wohnungen, Gewerbeeinheiten, Garagen und Stellplätzen lagen im Berichtsjahr bei 17,383 T€. Sie erhöhten sich damit im Vergleich zum Vorjahr um 223 T€ bzw. 1,3 %.

Dabei ergaben sich Sollmietensteigerungen einschließlich der ganzjährigen Auswirkungen von im Vorjahr durchgeführten Mietanpassungen in folgenden Bereichen: aus Maßnahmen zur Modernisierung und zur Wertverbesserung von Wohnungen in Höhe von 77 T€, aus Neueinstufungen gemäß der II. Berechnungsverordnung in Höhe von 7 T€, aus der Neubauerstvermietung in Höhe von 55 T€ und aus sonstigen Anpassungen in Höhe von 17 T€.

Sollmietenreduzierungen in Höhe von 9 T€ resultierten aus Abbruch- bzw. Verkaufsmaßnahmen sowie Mietverzichten.

Die gesamten Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung betrugen 23,937 T€. Im Vergleich zum Vorjahr stellte dies eine Reduzierung um 250 T€ bzw. 1,04 % dar.

Einschließlich der angefallenen Umlagen für Betriebs- und Heizkosten beliefen sich die Erlöschmälerungen auf 421 T€ (Vorjahr: 455 T€), davon waren 28 T€ Kosten für Miet- und Räumungsklagen sowie 56 T€ Abschreibungen auf uneinbringliche Mietforderungen.

### Aufwendungen für Hausbewirtschaftung

Ohne Berücksichtigung von Aufwendungen für den Regiebetrieb betragen die gesamten Instandhaltungsleistungen 5.643 T€ und lagen damit um 464 T€ bzw. 7,6 % unter dem Wert des Jahres 2011.

Für 2012 ergaben sich Betriebskosten in Höhe von 5.998 T€. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutete dies eine Zunahme von 72 T€ bzw. 1,21 %.

Bedeutende Steigerungen haben sich bei folgenden Positionen ergeben:  
 Be- und Entwässerung (+ 114 T€)  
 Dachrinnenreinigung (+ 48 T€)  
 Straßenreinigung (+ 11 T€).  
 Nachstehende Aufwendungen reduzierten sich währenddessen:  
 Beheizung (- 45 T€)  
 Rundfunkversorgung (- 40 T€)  
 Allgemeinstrom (- 21 T€).

### Modernisierungskosten

Im Vergleich zum Jahr 2011 verringerten sich die wertverbessernden, aktivierungsfähigen Modernisierungskosten um 805 T€ auf 3.849 T€; dies entsprach einer Reduzierung in Höhe von 17,3 %. Wie in den Vorjahren handelte es sich überwiegend um folgende Maßnahmen:

- Wärmedämmung,
- Balkonanbauten,
- Arbeiten zum Ausbau von Einfamilienhäusern und Wohnungen,
- Einbau von Heizungsanlagen.

## Bautätigkeit

### Fertiggestellte Objekte

Lage	Häuser	Wohnungen	Garagen	Stellplätze	Herstellungskosten T€	Fremdkapital T€	Eigenkapital T€
1) Von-Spee-Straße 3 (Mehrfamilienhaus)	1	5		5	763	250	513
2) Windthorststraße 1 (Mehrfamilienhaus)	1	6	6		1.031	350	681
3) Windthorststraße 3a (Mehrfamilienhaus)	1	3	3		615	200	415
4) Akazienhof (Parkdeck)				36	648		648

Zu 1) bis 3): Diese drei Häuser gehören zum Erneuerungsprogramm des Wohnungsbestandes im sogenannten Bernhardsheim in Wanheimerort, der in Teilen nicht mehr sanierungsfähig und aufgrund der geringen Wohnflächen und des allgemeinen baulichen Zustandes nicht mehr marktgängig war.

Nachdem die Altobjekte Von-Spee-Straße 1 und 3 (Doppelfamilienhaus), Düsseldorf Straße 604 und Pollmannstraße 20 (Einfamilienhäuser) sowie Düsseldorf Straße 602 (Mehrfamilienhaus) abgerissen wurden, konnten an diesen Stellen drei Mehrfamilienhäuser mit zeitgemäßen Ausstattungen und Wohnungsgrundrissen erstellt werden. Die je-

weiligen Erdgeschosswohnungen sind barrierearm und seniorengerecht konzipiert und auch für Menschen mit Behinderungen geeignet.

Die Nachfrage nach diesen Wohnungen hat das Angebot deutlich überstiegen: Alle Einheiten konnten bereits deutlich vor der Fertigstellung vermietet werden.

Im Zuge dieser Maßnahmen entstand auch ein neuer Garagenhof mit 11 Einheiten, von denen 9 den Neubauwohnungen und 2 den Bestandswohnungen zugeordnet wurden.

Zu 4): Das auf dem Grundstück des ehemaligen, zwischenzeitlich abgerissenen Verwaltungsgebäudes der Genossenschaft errichtete Parkdeck dient zur Entlastung

der angespannten Parkraumsituation im Akazienhof. Das Objekt mit 36 Stellplätzen auf zwei Parkebenen wurde zum 01.12.2012 bezugsfertig.

## Im Bau befindliche Maßnahmen

Lage	Häuser	Wohnungen	Garagen	Stellplätze	Herstellungskosten T€	Fremdkapital T€	Eigenkapital T€
Kortumstraße 81 (Mehrfamilienhaus)	1	25		23	3.814	2.300	1.514

Bereits im Jahr 2011 erwarb die Genossenschaft ein städtisches Grundstück mit der Zielsetzung, an dieser Stelle ein Mehrfamilienhaus mit seniorengerechten, barrierearmen Wohnungen zu errichten. Die Nachfrage nach Einheiten dieser Art – in unmittelbarer Nähe zum Bestand der Genossenschaft und in hervorragender Lage in Neudorf – ist ungebrochen.

Geplant ist die Erstellung von 25 Wohnungen mit 2 Zimmern, von denen 6 kleinere Einheiten mit ca. 45 m<sup>2</sup> Wohnfläche für je eine Person und 19 Einheiten mit ca. 63 m<sup>2</sup> Wohnfläche für max. 2 Personen entstehen. Der Baubeginn ist im 4. Quartal 2012 erfolgt.

### Vorplanungen

#### Reiserweg 100/Brengersweg

Die Genossenschaft beabsichtigt, im Ortsteil Rahm ein Mehrfamilienhaus mit 3 Einheiten zu errichten.

Hier befindet sich das der Genossenschaft gehörende Mehrfamilienhaus Reiserweg 102. An dieses unmittelbar angebaut ist das Einfamilienhaus Reiserweg 100, das bisher nicht zum Bestand gehörte.

Im Jahr 2011 erwarb die Genossenschaft dieses Einfamilienhaus vom dem bisherigen Eigentümer. Das Haus war in einem nicht mehr zeitgemäßen Zustand, verfügte über einen unattraktiven

Grundriss und stellte eine nur geringe Wohnfläche zur Verfügung. Eine wirtschaftlich sinnvolle Sanierung war nicht möglich und von vornherein auch nicht geplant. Der Abriss des Hauses ist im Jahr 2012 erfolgt.

#### Windthorststraße 10-16

Ebenfalls nicht mehr sanierungsfähig und am Markt nicht mehr vermittelbar waren die 4 Einfamilienhäuser Windthorststraße 10-16 in Wanheimerort. Die Objekte wurden im Laufe des Jahres 2012 abgerissen; an dieser Stelle ist der Neubau von marktkonformen, barrierearmen und weitgehend seniorengerechten Wohnungen geplant.

## Unbebaute Grundstücke

Nutzung	m <sup>2</sup>	€
Bebaubare Fläche	1.436	117.684,32
Ackerland	13.193	114.168,29
Straßen- und Gartenlandparzellen	10.146	0,00
	24.775	231.852,61

Zugänge zur Position „Bebaubare Fläche“ ergaben sich aus Nachtragskosten für die Grundstücke Kortumstraße 81 und Reiserweg 100 sowie durch Umbuchung von Grundstücksflächen der abgeris-

senen Häuser Windthorststraße 10-16. Durch Umbuchungen zur Bilanzposition „Anlagen im Bau“ ergaben sich Reduzierungen der bebaubaren Flächen in den

Bereichen Düsseldorf Straße 600 (Garagenhof), Akazienhof 13 (Parkdeck) und Kortumstraße 81 (Mehrfamilienhaus).

# Fassadenanstrich

Duisburg-Neudorf  
„Märchenviertel“  
Andersenstraße/Mörikestraße



Duisburg-Duisern  
Wallensteinstraße 4-8, 5 /  
Butlerstraße 15, 17



## Modernisierung – Instandhaltung

Die Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen zur Verbesserung des baulichen Zustandes der Genossenschaftswohnungen werden auch in den nächsten Jahren Vorrang haben. Gleichzeitig ist der Wohnungsbestand vergleichsweise mit anderen Wohnungsunternehmen alt und weist dementsprechend einen sehr hohen Instandhaltungs- und Modernisierungsbedarf auf. 71,9 % unserer Wohnhäuser wurden vor 1948 errichtet. Bezogen auf die Anzahl der Wohnungen beträgt dieser Wert 61,8 %. Gerade aus diesem Grunde ist eine angemessene Neubautätigkeit für den langfristigen Fortbestand der Genossenschaft unbedingt erforderlich.

Nicht zuletzt durch die stetig steigenden Energiekosten spielt die energetische Qualität bei Modernisierungen eine große Rolle. Hierbei können wärmedämmende Maßnahmen ebenso berücksichtigt werden wie die Verbesserung der Heizungsanlagen.

Ein Schwerpunkt unserer zukünftigen Arbeit nimmt die Wärmedämmung an den bestehenden Gebäuden ein, d. h. es erfolgt eine energetische Modernisierung. Zugleich werden Heizungskessel kontinuierlich erneuert. Mit einem Kostenaufwand von 51 T€ (Vorjahr: 95 T€) wurden Heizungskessel ausgetauscht. In den Mehrfamilienhäusern erfolgte bereits der Austausch der letzten Heizkessel bis Baujahr 1993. Sofern durch die Stadtwerke Duisburg AG die Voraussetzung gegeben war, wurde eine Umstellung auf Fernwärmeversorgung vorgenommen.

Die Energieeinsparverordnung (EnEV) ist bei Heizungssanierungen zu beachten. Sie dient in erster Linie dem Umwelt- und Klimaschutz und gehört zu den zwingend einzuhaltenden Bau-

vorschriften. Die Vorschrift untersteht dem Baurecht.

Die zurzeit gültige EnEV 2009 wird durch die EnEV 2012 abgelöst. Das Europäische Parlament hat in 2010 die neue Richtlinie zur Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden verabschiedet. Ein weiteres zu beachtendes Gesetz ist das Erneuerbare-Energie-Wärmegesetz (EEWärmeG).

Die Novellierung der EnEV sieht für Neubauten eine Anhebung der Mindesteffizienzstandards in zwei Stufen – jeweils 12,5 % – in den Jahren 2014 und 2016 vor. Eine Verschärfung für bestehende Gebäude ist in dem Entwurf nicht enthalten, insbesondere keine neue Nachrüstverpflichtung. Der Energieausweis als Informationsinstrument wird weiter gestärkt. Außerdem sollen aufgrund europarechtlicher Vorgaben Energieausweise künftig stichprobenartig überprüft werden.

Im vergangenen Jahr konnten Wärmedämmmaßnahmen für 12 Häuser mit 82 Wohnungen in verschiedenen Wohnanlagen abgeschlossen werden. Im Jahre 2013 werden wir 38 Häuser mit 263 Wohnungen in Angriff nehmen und damit die Energiebilanz dieser Häuser deutlich verbessern.

Viele Wohnbauten müssen grunderneuert und saniert werden, haustechnische Anlagen sind der technischen Weiterentwicklung anzupassen. Um die Energieverluste der Gebäudehülle zu verringern, erhalten Außenwände, Kellerdecken und Speicherböden eine Dämmung. Durch den Abriss der bestehenden Balkone werden die Wärmebrücken in Form durchlaufender Deckenplatten entfernt. Die neuen Balkone sind als vorgesetzte Aluminiumkonstruktionen ausgeführt.

### Wohnumfeldverbesserungen

Durch die Fassadensanierung trägt die Genossenschaft zur Entwicklung und Wohnumfeldverbesserung in der Stadt Duisburg bei. Auch in 2012 wurde die Fassadenerneuerung wie bisher mit der Unterstützung des Farbstudios der Firma CAPAROL fortgesetzt.

In 2012 haben 62 Einfamilienwohnhäuser einen straßenseitigen Fassadenanstrich erhalten; 9 Wohnhäuser mit 44 Wohnungen wurden komplett neu gestrichen.

Auch die gärtnerische Umgestaltung der Innenhöfe stellt eine erhebliche Wohnumfeldverbesserung dar. So konnten im vergangenen Jahr Innenhofbereiche in den Stadtteilen Huckingen und Dellviertel angefangen und zum Teil fertiggestellt werden (einschl. der Wärmedämmmaßnahmen).

### Durchgeführte Einzelmodernisierungen

Die Anzahl der jährlich zu modernisierenden Wohnungen ist abhängig von der Anzahl der freiwerdenden Wohnungen. Eine Objektsanierung – hausweise – wäre kostengünstiger durchzuführen, ist aber zum heutigen Zeitpunkt auch aufgrund fehlender Bereitschaft der Mieter nicht mehr möglich. Die Kosten der 109 Einzelmaßnahmen beliefen sich auf 5.010 T€; hierin sind die Kosten der begleitenden Instandsetzung enthalten.

# Fassadensanierung mit einem Wärmedämmverbundsystem und Montage von Aluminiumbalkonen



Duisburg-Huckingen  
Spickerstraße 13



Duisburg-Duisern  
Kardinal-Galen-Straße 47 und 49



Duisburg-Dellviertel  
Johanniterstraße 151-161 / Heerstraße 303



Je nach Bedarf fielen in den Wohnungen folgende Arbeiten an:

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

Gegebenenfalls auch

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

So wurden in den zurückliegenden 26 Jahren fast 2.400 Woh-

nungen im Zuge eines Mieterwechsels modernisiert und zeitgemäßen Wohnansprüchen angepasst. Diese Arbeiten werden uneingeschränkt fortgesetzt und auch in Zukunft durch eine zielgerichtete Bestandspflege die nachhaltige Vermietbarkeit des Wohnungsbestandes sichergestellt.

## Instandhaltung

Die Instandhaltungsleistungen des Jahres 2012 betragen 6.643.025,17 € (Vorjahr: 6.914.656,00 €) und setzen sich wie folgt zusammen:

	€
a) Planmäßige Instandhaltung	
Kleinreparaturen	1.421.426,65
periodische Instandhaltung	495.009,71
b) Leistungen des Regiebetriebes	146.663,28
c) Verrechnete Verwaltungsleistungen	853.484,29
d) Begleitende Instandsetzung im Zusammenhang mit Modernisierungsmaßnahmen	3.726.441,24
<b>Gesamtaufwendungen</b>	<b>6.643.025,17</b>

Die durchschnittlichen Instandhaltungskosten je m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche betragen einschließlich verrechneter Regiebetriebs- und Verwaltungskosten 21,72 € (Vorjahr: 22,69 €).

Wie in den Jahren zuvor sind auch in 2012 die Instandhaltungs- und Modernisierungsarbeiten durch Einheitspreise, Festpreise und vereinbarte Stundenlöhne vergeben worden, deren Höhe durch Jahres- oder Einzelausschreibung festgelegt ist. Bei den Stundenlohnarbeiten

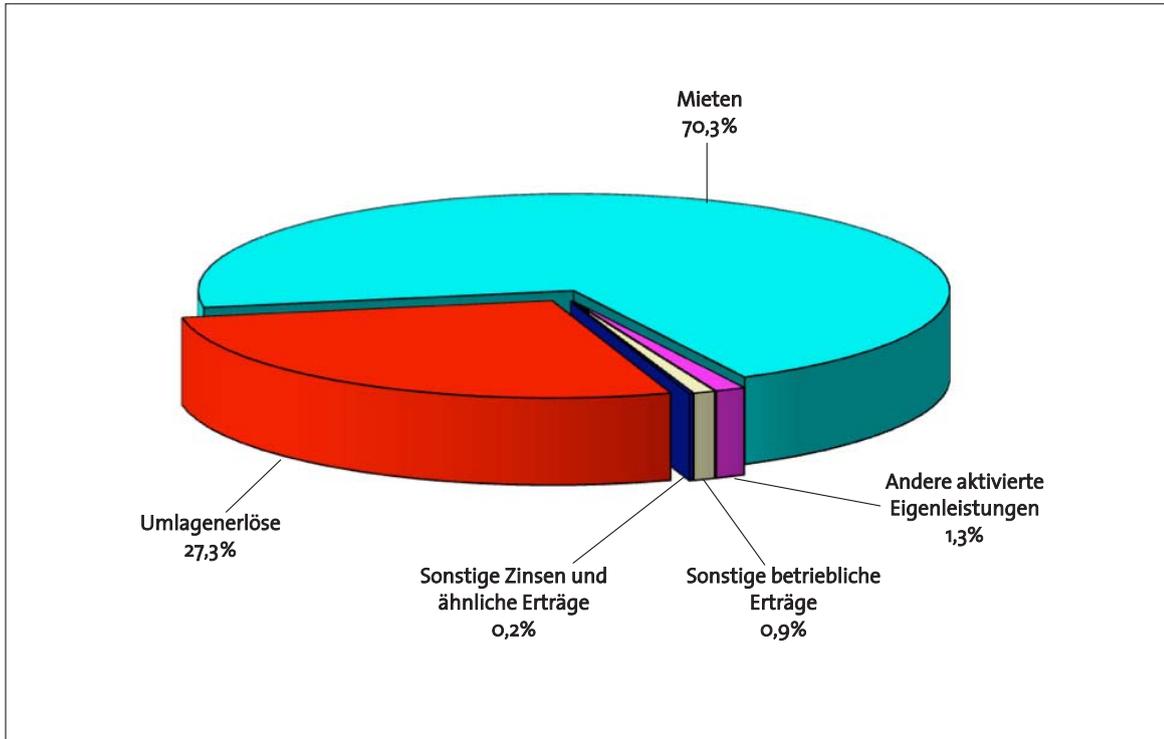
mussten die Tarifierhöhungen berücksichtigt werden. Insgesamt gesehen wurden notwendige Reparaturen in Wohnungen und an den Häusern schnell und gründlich beseitigt. 7.804 Instandhaltungsaufträge wurden an die Handwerker vergeben, gegenüber 7.407 in 2011.

102 Versicherungsschäden mussten bearbeitet werden; darunter 98 Leitungswasserschäden innerhalb von Wohnungen und einen Brandschaden.

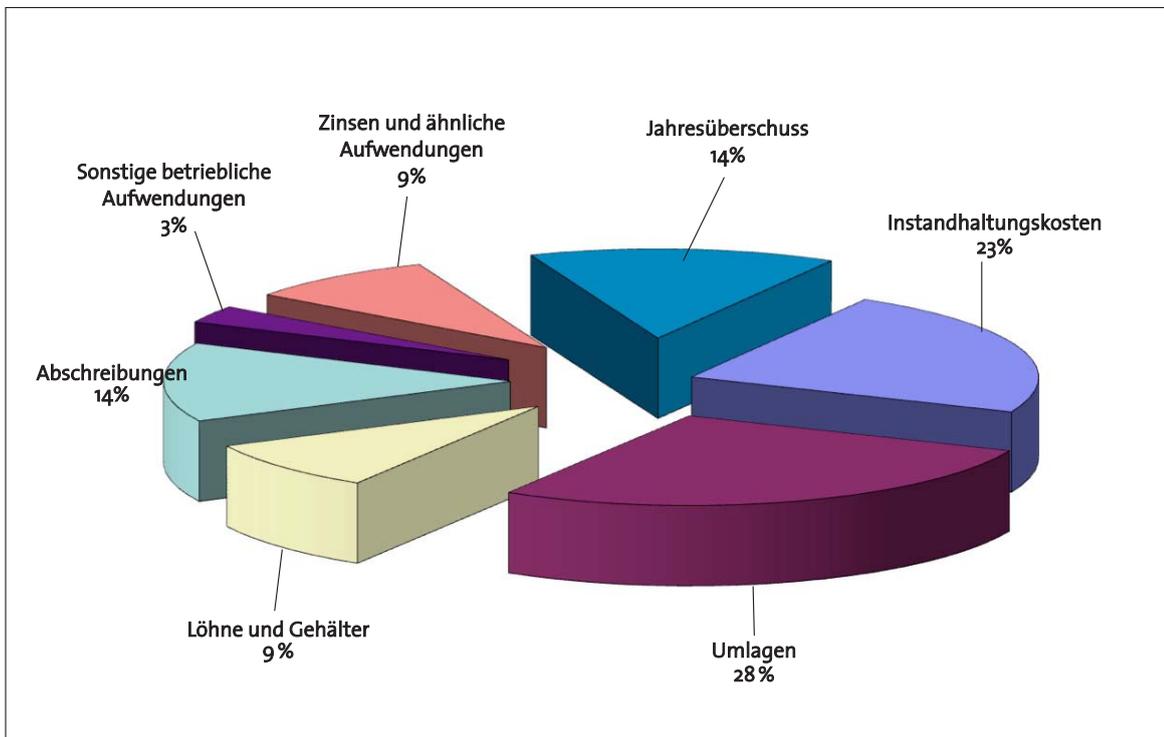
Gesamtkosten einzelner Instandhaltungsaufwendungen:

- Heizkessel-erneuerungen 51 T€
- Kleinreparaturen 1.262 T€
- Kanalsanierungen 193 T€
- Treppenhausrenovierungen 208 T€
- Versicherungsschäden 121 T€
- Dachsanierungen 45 T€
- Außenanlagen 72 T€

## Umsatzerlöse



## Aufwendungen



# Wirtschaftsbericht

## Wirtschaftliche Lage

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

Ertragslage	2011 T€	2012 T€	Veränderung T€
Umsatzerlöse einschl. Bestandsveränderungen	23.707	24.060	353
Andere aktivierte Eigenleistungen	393	320	-73
<b>Gesamtleistung</b>	<b>24.100</b>	<b>24.380</b>	<b>280</b>
Andere betriebliche Erträge	158	128	-30
<b>Betriebsleistung</b>	<b>24.258</b>	<b>24.508</b>	<b>250</b>
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	12.077	11.678	-399
Personalaufwand	2.305	2.215	-90
Abschreibungen	3.259	3.527	268
Andere betriebliche Aufwendungen	784	683	-101
Zinsaufwand	2.154	2.198	44
Steuern	686	739	53
<b>Aufwendungen für die Betriebsleistung</b>	<b>21.265</b>	<b>21.040</b>	<b>-225</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>2.993</b>	<b>3.468</b>	<b>475</b>
<b>Finanzergebnis</b>	<b>18</b>	<b>39</b>	<b>21</b>
<b>Neutrales Ergebnis</b>	<b>-135</b>	<b>20</b>	<b>155</b>
<b>Gesamtergebnis / Jahresüberschuss</b>	<b>2.876</b>	<b>3.527</b>	<b>651</b>

Die Betriebsleistung ist im Geschäftsjahr um 250 T€ gestiegen. Sie resultiert im Wesentlichen aus Mietanpassungen von 222 T€ aufgrund von Modernisierung und Bezugsfertigstellung von Neubauten. Die Bestandserhöhungen aus Umlagen sowie die abgerechneten Betriebs- und Beheizungskosten stiegen um 101 T€. Dagegen verminderten sich die aktivierten Eigenleistungen um 73 T€.

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung haben

sich bei den Betriebskosten um 71 T€ erhöht und bei den Instandhaltungskosten um 464 T€ vermindert. Der Personalaufwand reduzierte sich um 90 T€, da die Zuweisung zur Pensionsrückstellung niedriger dotiert wurde.

Das neutrale Ergebnis ist bestimmt durch geringere Abbruchkosten von nicht mehr zeitgemäßen Wohn- und Garagenbauten in Höhe von 60 T€ und Erträgen aus dem Abgang von Gegenständen des Anlage-

vermögens und Erträge früherer Jahre von zusammen 95 T€.

Von dem im Berichtsjahr erzielten Jahresüberschuss wurden in die gesetzliche Rücklage 360 T€ und in die Bauerneuerungsrücklage 2.955 T€ eingestellt. Der verbleibende Gewinn in Höhe von 212 T€ dient zur Ausschüttung einer Dividende von 4 %, bezogen auf die am 01.01.2012 eingezahlten Geschäftsguthaben.

## Vermögenslage

Hinsichtlich der Vermögensstruktur enthält die Bilanz zum 31.12.2012 langfristig gebundenes Sachanlagevermögen von 108.681 T€, insbesondere Grundstücke mit Wohnbauten. Auf das Umlaufvermögen entfallen 19 T€.

Die Kapitalstruktur weist langfristiges Fremdkapital, vor allem Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern sowie Rückstellungen in Höhe von 58.897 T€ (48 %) aus.

Darlehensvalutierungen von 7.000 T€ standen außerplanmäßige Rückzahlungen und Tilgungen von 5.950 T€ gegenüber. Das langfristige Eigenkapital beträgt 53.388 T€ und entspricht einer Eigenkapitalquote von 44 %.

Vermögensstruktur	2011		2012		Veränderung T€
	T€	in %	T€	in %	
Anlagevermögen	105.852	90,1	108.681	89,5	2.829
Langfristiges Umlaufvermögen	23	0,0	19	0,0	-4
Kurzfristiges Umlaufvermögen	11.627	9,9	12.678	10,5	1.051
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>117.502</b>	<b>100,0</b>	<b>121.378</b>	<b>100,0</b>	<b>3.876</b>

Kapitalstruktur	2011		2012		Veränderung T€
	T€	in %	T€	in %	
Eigenkapital	50.061	42,6	53.388	44,0	3.327
Langfristige Rückstellungen	3.224	2,7	3.189	2,6	-35
Langfristige Verbindlichkeiten	54.406	46,3	55.708	45,9	1.302
Kurzfristige Verbindlichkeiten	9.811	8,4	9.093	7,5	-718
<b>Gesamtkapital</b>	<b>117.502</b>	<b>100,0</b>	<b>121.378</b>	<b>100,0</b>	<b>3.876</b>

## Finanzlage

Die Aufgliederung der Bilanz zum 31.12.2012 nach Fristigkeiten zeigt im Vergleich zum Vorjahr folgende Deckungsverhältnisse:

Finanzlage	2011 T€	2012 T€	Veränderung T€
<b>Langfristiger Bereich</b>			
Vermögenswerte	105.875	108.699	2.824
Finanzierungsmittel	107.691	112.284	4.593
<b>Überdeckung</b>	<b>1.816</b>	<b>3.585</b>	<b>1.769</b>
<b>Kurzfristiger Bereich</b>			
Finanzmittelbestand	4.959	5.873	914
Übrige kurzfristig realisierbare Vermögenswerte	6.668	6.805	137
	11.627	12.678	1.051
Kurzfristige Verpflichtungen	9.811	9.093	-718
<b>Stichtagsliquidität</b>	<b>1.816</b>	<b>3.585</b>	<b>1.769</b>

Am 31.12.2012 sind die langfristig angelegten Vermögenswerte durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital gedeckt. Investitionen für in Durchführung und Bauvorbereitung befindliche

Baumaßnahmen werden aus dem Überschuss sowie durch bewilligte Fremdmittel finanziert.

Die Genossenschaft konnte die finanziellen Verpflichtungen des

Jahres 2012 jederzeit erfüllen. Unter Einbeziehung der Finanzplanung für das Jahr 2013 ist die Zahlungsbereitschaft nachhaltig gesichert.

## Kapitalflussrechnung

Die Entwicklung des Finanzmittelbestandes ist in der nachfolgenden Kapitalflussrechnung dargestellt.

Kapitalflussrechnung	2011 T€	2012 T€
<b>Jahresüberschuss</b>	2.876	3.527
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	3.259	3.528
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	4	5
Zunahme/Abnahme der langfristigen Rückstellungen	109	-36
<b>Cashflow</b>	<b>6.248</b>	<b>7.024</b>
Zunahme/Abnahme der mittel- und kurzfristigen Rückstellungen	-5	-1
Zunahme/Abnahme der unfertigen Leistungen sowie anderer Aktiva	514	-136
Zunahme/Abnahme der erhaltenen Anzahlungen und anderer Passiva	-489	-85
Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-2	-80
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>6.266</b>	<b>6.722</b>
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-6.731	-6.375
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	2	99
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-6.729</b>	<b>-6.276</b>
Valutierung von Darlehen	7.250	7.000
Planmäßige Tilgungen von Darlehen	-4.664	-5.273
Außerplanmäßige Tilgungen	-1.150	-1.058
Auszahlungen für Dividenden	-211	-212
Zunahme/Abnahme der langfristigen Geschäftsguthaben	46	12
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>1.271</b>	<b>469</b>
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	808	915
Finanzmittelbestand am 1. Januar	4.150	4.958
<b>Finanzmittelbestand am 31. Dezember</b>	<b>4.958</b>	<b>5.873</b>

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

## Finanzielle Leistungsindikatoren

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

Leistungsindikatoren		2008	2009	2010	2011	2012
Bilanzsumme	T€	106.744	107.402	113.739	117.502	121.378
Anlagevermögen	T€	95.603	98.737	102.378	105.852	108.681
Langfristiges Eigenkapital	T€	43.242	45.491	47.350	50.061	53.388
Eigenkapitalquote	%	40,5	42,4	41,6	42,6	44,0
Jahresüberschuss	T€	3.038	2.469	2.063	2.876	3.527
Cashflow	T€	6.295	5.974	5.954	6.248	7.024
Eigenkapitalrentabilität vor Ertragsteuern	%	7,0	5,4	4,4	5,7	6,6
Eigenkapitalrentabilität nach Ertragsteuern	%	7,0	5,4	4,4	5,7	6,6
Stichtagsliquidität	T€	1.701	28	1.029	1.816	3.585
Investitionen in das Anlagevermögen	T€	5.293	6.605	6.949	6.733	6.374
Umsatzerlöse	T€	21.695	23.249	23.747	24.187	23.937
Sollmieten	T€	16.145	16.695	16.881	17.161	17.383
Durchschnittliche Sollmiete	€/m <sup>2</sup> /mtl.	4,43	4,58	4,61	4,69	4,74
Durchschnittliche Erlösschmälerungen	€/m <sup>2</sup> /mtl.	0,05	0,05	0,07	0,08	0,08
Instandhaltungskosten	€/m <sup>2</sup>	18,14	20,26	20,93	20,04	18,45
Instandhaltungskosten einschl. verrechneter Regiebetriebs- und Verwaltungskosten	€/m <sup>2</sup>	21,20	23,35	23,72	22,69	21,72
Fremdkapitalzinsen	T€	2.090	2.048	2.023	1.995	2.033
Fremdkapitalzinsen	€/m <sup>2</sup> /mtl.	0,57	0,56	0,56	0,55	0,55
Wohnungsbestand	Anzahl	4.277	4.275	4.278	4.267	4.266
Gewerbebestand	Anzahl	40	37	37	36	36
Fluktuationsquote	%	6,8	7,8	7,9	6,8	7,6
Leerstände	Anzahl	28	32	27	21	40
davon vermietungsbedingt	Anzahl	0	3	4	3	5
Leerstandsquote	%	0,7	0,7	0,6	0,5	0,9
Mitglieder	Anzahl	6.971	6.939	6.931	6.935	6.902

## Nachtragsbericht

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

# Risikobericht

## Risikomanagement

Zielsetzung des in der Genossenschaft eingerichteten Risikomanagements ist es, externe und interne Risiken rechtzeitig zu erkennen. Anhand verschiedener Indikatoren werden signifikante Veränderungen und Tendenzen erfasst, sodass 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 Wohnungswirtschaft relevanten allgemeinen Marktrisiken – insbesondere sind Leerstands- und Mietrückstandsrisiko sowie Risiken aus zunehmender Fluktuation zu nennen – können sich mit einem Anstieg

von Wohnungsleerständen auch steigende Erlösschmälerungen und Forderungsausfälle ergeben. Das Risiko zunehmender Fluktuation und Leerstände kann auch mit negativen Stadtentwicklungstendenzen und dem Fehlen entsprechender Konzepte verbunden sein.

Die Marktentwicklung kann zur Folge haben, dass neben der klassischen Modernisierung von Wohnungen auch über den Verkauf, das Abwohnen oder einen Rückbau von nicht mehr marktfähigen Wohnungen nachgedacht werden muss. Von bedeutenden negativen Auswirkungen dieser Risiken ist die Genossenschaft auch aufgrund des bestehenden lokalen Lagevorteils der Wohnungsbestände aktuell nicht betroffen.

## Chancen der künftigen Entwicklung

Der Lagevorteil bietet, immer in Kombination mit einem nachfragekonformen, zielgruppenorientierten Wohnungsangebot, auch langfristig die Chance, dass die Genossenschaft ihre Position am Markt dauerhaft festigt und stetig ausbaut.

## Finanzinstrumente

Besondere Finanzinstrumente und Sicherungsgeschäfte werden 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 im Voraus abgeschlossen. Wie bisher wird von Terminoptions- oder Swapgeschäften sowie sonstigen spekulativen Finanzderivaten wegen der damit verbundenen erhöhten Risiken kein Gebrauch gemacht. Das Liquiditätsrisiko und die Zinsentwicklung werden im Zuge des Risikomanagements laufend beobachtet.

# Prognosebericht

Angesichts der gesamtwirtschaftlichen Lage, die sich auch auf die Wohnungswirtschaft auswirkt, ist es vorrangiges Ziel, den Satzungszweck unserer Genossenschaft konsequent zu erfüllen und unsere Wettbewerbsfähigkeit auch weiterhin zu stärken. Da sich unsere Geschäftstätigkeit an der Veränderung des Wohnungsmarktes orientiert, können wir unseren Mitgliedern und Mietern attrakti-

ve und preiswerte Wohnungen in einem ansprechenden Wohnumfeld anbieten.

Die demografische Entwicklung insbesondere in der Stadt Duisburg erfordert eine angepasste Unternehmensstrategie. Die Genossenschaft folgt diesen Anforderungen durch verstärkte Aktivitäten im Bereich des barrierearmen und seniorengerechten Wohnens, ohne dabei die Belan-

ge auch von Familien und von jüngeren Mietern aus dem Blick zu verlieren. In Kombination mit umfangreichen Instandhaltungs- und Modernisierungsaktivitäten wird die Genossenschaft ihre bisherige positive Unternehmensentwicklung fortführen und auch in Zukunft ein wirtschaftlich solider, sicherer und verlässlicher Partner für ihre Mieter und Mitglieder sein.

Duisburg, im März 2013  
Der Vorstand  
Meyer

Große

Trippelsdorf

20

# Jahres- abschluss

für das

# Geschäftsjahr 2012

1. Bilanz
2. Gewinn- und  
Verlustrechnung

der  
Wohnungsgenossenschaft  
Duisburg-Süd eG  
Eichenhof 9  
47053 Duisburg

# 1. Bilanz zum 31.12.2012

Aktivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene Lizenzen und Software .....		163.757,46	235.667,80
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke mit Wohnbauten .....	104.003.029,94		100.941.883,73
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten .....	3.084.194,80		2.537.154,63
Grundstücke ohne Bauten .....	231.852,61		765.474,13
Betriebs- und Geschäftsausstattung .....	285.967,46		269.948,58
Anlagen im Bau .....	884.940,58		1.056.458,50
Bauvorbereitungskosten .....	26.884,46	108.516.869,85	45.298,42
<b>Anlagevermögen insgesamt .....</b>		<b>108.680.627,31</b>	<b>105.851.885,79</b>
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen .....		6.594.996,77	6.471.323,16
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung .....	122.265,50		130.653,74
Sonstige Vermögensgegenstände .....	83.216,40	205.481,90	61.678,41
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten .....		5.873.395,91	4.958.679,96
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Geldbeschaffungskosten .....		23.120,00	27.744,00
<hr/>			
<b><u>Bilanzsumme</u></b>		<b><u>121.377.621,89</u></b>	<b><u>117.501.965,06</u></b>

Passivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>Eigenkapital</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder .....	161.037,52		140.250,00
der verbleibenden Mitglieder .....	5.314.167,10		5.301.923,11
aus gekündigten Geschäftsanteilen .....	<u>0,00</u>	5.475.204,62	750,00
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage .....	6.933.760,00		6.573.760,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 360.000,00 €			(290.000,00)
Bauerneuerungsrücklage .....	34.798.770,15		31.843.594,64
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 2.955.175,51 €			(2.374.390,39)
Andere Ergebnisrücklagen .....	<u>6.341.308,50</u>	48.073.838,65	6.341.308,50
<b>Bilanzgewinn</b>			
Jahresüberschuss .....	3.527.282,43		2.875.536,12
Einstellungen in Ergebnisrücklagen .....	<u>-3.315.175,51</u>	<u>212.106,92</u>	-2.664.380,39
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		53.761.150,19	50.412.741,98
<b>Rückstellungen</b>			
Rückstellungen für Pensionen .....	3.188.645,00		3.224.558,00
Sonstige Rückstellungen .....	<u>81.713,00</u>	3.270.358,00	82.727,00
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten .....	39.581.813,48		36.027.504,69
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern .....	15.741.073,08		18.551.673,03
Erhaltene Anzahlungen .....	8.075.188,80		7.906.552,26
Verbindlichkeiten aus Vermietung .....	66.661,14		125.113,43
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen .....	761.275,44		1.069.083,62
Sonstige Verbindlichkeiten .....	<u>120.101,76</u>	64.346.113,70	102.011,05
davon aus Steuern: 29.228,75 €			(30.517,98)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 6.571,57 €			(654,90)
<b><u>Bilanzsumme</u></b>		<u>121.377.621,89</u>	<u>117.501.965,06</u>

## 2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2012

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung .....		23.936.499,07	24.186.938,62
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen (Vorjahr Verminderung) ..		123.673,61	-479.853,41
Andere aktivierte Eigenleistungen .....		320.263,00	393.442,00
Sonstige betriebliche Erträge .....		233.284,35	173.054,53
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung .....		<u>11.678.416,95</u>	<u>12.077.701,42</u>
<b>Rohergebnis</b> .....		12.935.303,08	12.195.880,32
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter .....	1.807.112,57		1.760.644,41
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung .....	<u>407.667,85</u>	2.214.780,42	544.076,23 (224.456,36)
davon für Altersversorgung 79.849,14 €			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen .....		3.527.246,35	3.258.796,42
Sonstige betriebliche Aufwendungen .....		768.005,28	933.957,70
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge .....		40.159,43	19.371,47
Zinsen und ähnliche Aufwendungen .....		<u>2.198.904,29</u>	<u>2.155.777,99</u>
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b> .....		4.266.526,17	3.561.999,04
Sonstige Steuern .....		<u>739.243,74</u>	<u>686.462,92</u>
<b>Jahresüberschuss</b> .....		3.527.282,43	2.875.536,12
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen .....		<u>3.315.175,51</u>	<u>2.664.380,39</u>
<b>Bilanzgewinn</b> .....		<u><u>212.106,92</u></u>	<u><u>211.155,73</u></u>

# 3. Anhang des Jahres- abschlusses

der  
Wohnungsgenossenschaft  
Duisburg-Süd eG  
Eichenhof 9  
47053 Duisburg

## A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss für 2012 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches unter Beachtung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) aufgestellt. Bei der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Die Bilanz zum 31.12.2012 und die Gewinn- und Verlustrechnung für 2012 wurden nach Maßgabe der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen 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 Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser, die erstmalig Balkone erhalten haben, wurden neue Nutzungsdauern von 25 bis 40 Jahren festgelegt. Die aktivierten Kosten werden planmäßig linear über die neue Restnutzungsdauer abgeschrieben. Eine Gewerbeeinheit wird nach steuerlichen Vorschriften mit 4 % linear abgeschrieben. Die Kosten für die Neugestaltung mehrerer Innenhöfe werden planmäßig über eine Nutzungsdauer von 20 Jahren linear abgeschrieben.

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

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

Geringwertige Wirtschaftsgüter, die im Geschäftsjahr 2012 angeschafft wurden, wurden in voller Höhe abgeschrieben.

## Umlaufvermögen

### Unfertige Leistungen und andere Vorräte

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

### Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

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

### Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

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

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.

### Pensionsrückstellungen

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 ermittelten Rechnungszinssatz von 5,04 %.

### Sonstige Rückstellungen

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

### Verbindlichkeiten

Sie sind ausnahmslos mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

### Passive Rechnungsabgrenzungsposten

- nicht angefallen -

### Abweichungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden gegenüber dem Vorjahr

Es ergaben sich keine Abweichungen gegenüber dem Vorjahr.

## C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

### I. Bilanz

#### 1. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge €
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene Lizenzen und Software.....	504.098,40	21.586,66	
	504.098,40	21.586,66	0,00
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke mit Wohnbauten.....	183.822.200,32	4.161.615,63	-94.393,04
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten.....	2.782.984,43		
Grundstücke ohne Bauten.....	837.040,16	38.706,17	
Betriebs- und Geschäftsausstattung.....	692.851,63	88.699,23	-22.210,16
Anlagen im Bau.....	1.056.458,50	1.962.357,49	
Bauvorbereitungskosten.....	45.298,42	101.130,28	
	189.236.833,46	6.352.508,80	-116.603,20
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	189.740.931,86	6.374.095,46	-116.603,20

Umbuchungen €	Abschreibungen (kumulierte) €	Buchwert am 31.12.2012 €	Abschreibungen Geschäftsjahr €	Buchwert am 31.12.2011 €
	361.927,60	163.757,46	93.497,00	235.667,80
0,00	361.927,60	163.757,46	93.497,00	235.667,80
+2.198.483,92 -1.681,75	86.083.195,14	104.003.029,94	3.279.164,00	100.941.883,73
+628.945,17	327.734,80	3.084.194,80	81.905,00	2.537.154,63
+1.681,75 -574.009,44	71.566,03	231.852,61		765.474,13
	473.373,24	285.967,46	72.680,35	269.948,58
+638.583,06 -2.772.458,47		884.940,58		1.056.458,50
-119.544,24		26.884,46		45.298,42
0,00	86.955.869,21	108.516.869,85	3.433.749,35	105.616.217,99
0,00	87.317.796,81	108.680.627,31	3.527.246,35	105.851.885,79

2. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 6.594.996,77 € (Vorjahr: 6.471.323,16 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.
3. In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

4. Rücklagenspiegel:

	Bestand am Ende des Vorjahres €	Einstellung aus dem Bilanzgewinn des Geschäftsjahres €	Bestand am Ende des Geschäftsjahres €
Ergebnisrücklagen			
1.) Gesetzliche Rücklage	6.573.760,00	360.000,00	6.933.760,00
2.) Bauerneuerungsrücklage	31.843.594,64	2.955.175,51	34.798.770,15
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 nach dem von der Deutschen Bundesbank ermittelten Rechnungszinssatz von 5,04 %.

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

	€
Jahresabschluss- und Prüfungskosten	48.100,00
Berufsgenossenschaftsbeiträge	15.200,00
Jubiläumsansprüche	18.413,00

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	0,00	0,00
Gesamtbetrag	0,00	0,00

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

Verbindlichkeiten	Insgesamt €	Davon			Art der Sicherung	
		unter 1 Jahr €	Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €		gesichert €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	39.581.813,48 (36.027.504,69)	3.441.768,32 (3.301.898,22)	8.404.991,35 (7.225.306,36)	27.735.053,81 (25.500.300,11)	39.581.813,48 (36.027.504,69)	GPR*
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	15.741.073,08 (18.551.673,03)	2.026.302,08 (2.064.583,67)	3.810.053,59 (6.376.044,51)	9.904.717,41 (10.111.044,85)	15.741.073,08 (18.551.673,03)	GPR*
Erhaltene Anzahlungen	8.075.188,80 (7.906.552,26)	8.075.188,80 (7.906.552,26)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	66.661,14 (125.113,43)	29.747,34 (89.028,83)		36.913,80 (36.084,60)		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	761.275,44 (1.069.083,62)	694.206,30 (1.025.800,90)	67.069,14 (43.282,72)			
Sonstige Verbindlichkeiten	120.101,76 (102.011,05)	59.253,28 (48.140,92)	60.848,48 (53.870,13)			
Gesamtbetrag	64.346.113,70 (63.781.938,08)	14.326.466,12 (14.436.004,80)	12.342.962,56 (13.698.503,72)	37.676.685,02 (35.647.429,56)	55.322.886,56 (54.579.177,72)	

\*GPR = Grundpfandrecht, Vorjahreswerte in Klammern

## II. Gewinn- und Verlustrechnung

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

Aufwendungen

Abbruchkosten für Gebäude des Anlagevermögens in Höhe von 52 T€

Erträge

Verkauf von Gegenständen des Anlagevermögens in Höhe von 80 T€

3. In der Position „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ sind 166 T€ aus der Aufzinsung von Pensionsrückstellungen 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	11,0	2,4
technische Mitarbeiter	9,3	2,2
Mitarbeiter im Regiebetrieb	6,0	
Auszubildende	1,0	

6. Mitgliederbewegung

		Anzahl
Stand:	01.01.2012	6.935
	Zugang	241
	Abgang	274
Stand:	31.12.2012	6.902

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

12.243,99 €

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr erhöht um:

10.500,00 €

Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf:

5.316.750,00 €

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

8. Mitglieder des Vorstandes:

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

9. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Margret Bierod	Schriftführerin	Dipl.-Bibliothekarin
Hans-Jürgen Faßbender		Dipl.-Ing., Techn. Angestellter i. R.
Dirk Görtz	stellv. Vorsitzender	Dipl.-Ing., Geschäftsführer
Werner Hammacher	Vorsitzender	Dipl.-Finanzwirt, Finanzbeamter a. D.
Karl Heinz Köpp		Bürovorsteher
Claudia Larsson	stellv. Schriftführerin	Kaufm. Angestellte
Peter Mörsdorf		Immobilienkaufmann
Barbara Pelters		Bankkauffrau
Michael Trucksess		Selbstständiger EDV-Berater

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

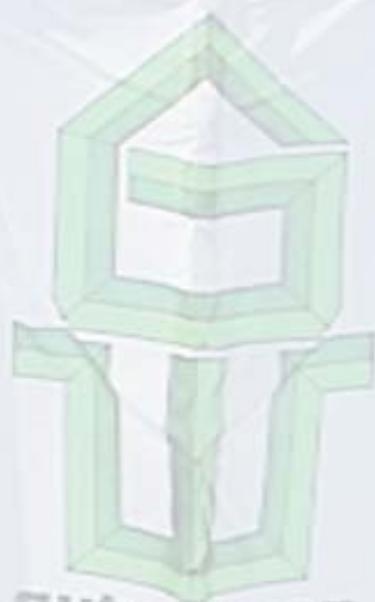
Duisburg, im März 2013

Der Vorstand

Große

Meyer

Trippelsdorf



gut wohnen

Wohnungs-  
genossenschaft  
Duisburg-Süd eG