



**Wohnungsgenossenschaft
Duisburg-Süd eG**

**Geschäfts-
bericht**
mit Jahresabschluss
und Anhang
2007

Kennzahlenübersicht

		2003	2004	2005	2006	2007
Bilanzsumme	T€	91.329,6	101.295,0	101.309,5	100.611,9	104.180,9
Anlagevermögen	T€	82.588,3	84.755,0	87.902,0	91.160,9	93.590,9
langfristiges Eigenkapital	T€	34.058,0	35.300,0	36.874,6	38.550,7	40.420,9
Eigenkapitalquote	%	37,3	34,9	36,4	38,3	38,8
Jahresüberschuss	T€	281,4	1.455,3	1.756,7	1.894,6	2.058,8
Cashflow	T€	3.725,0	4.965,0	5.488,8	5.836,0	5.725,0
Stichtagsliquidität	T€	1.971,5	9.670,5	6.296,3	1.228,4	2.223,5
Investitionen in das Anlagevermögen	T€	3.179,8	5.685,4	6.881,4	7.152,0	6.093,0
Umsatzerlöse	T€	20.699,0	20.994,0	21.330,6	21.979,0	21.914,2
Sollmieten	T€	14.886,0	15.170,0	15.321,0	15.443,0	15.706,3
Durchschnittliche Sollmiete	€/m ² /mtl.	4,18	4,24	4,26	4,30	4,30
Fremdkapitalzinsen	T€	2.343,0	2.195,0	2.413,0	2.242,4	2.060,7
Fremdkapitalzinsen	€/m ² /mtl.	0,66	0,61	0,67	0,63	0,57
Wohnungsbestand	Anzahl	4.229	4.238	4.251	4.248	4.276
Leerstandsquote	%	0,8	0,5	0,5	0,8	0,8
Mitglieder	Anzahl	6.958	6.945	6.972	6.952	6.989

Bericht

über das

Geschäftsjahr

2007

Wohnungsgenossenschaft
Duisburg-Süd eG
Eichenhof 9
47053 Duisburg

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

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





**Duisburg-Wanheim/Angerhausen
Neuenhofstraße 7 und 9**

Neubau von 2 Mehrfamilienhäusern
mit insgesamt 28 Wohnungen
und 1 Tiefgarage

Bezug: 01.09.2007 und 01.10.2007

Architekten BDA Druschke und Grosser,
Duisburg



Inhaltsverzeichnis

Seite

Lagebericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2007

I. Wohnungswirtschaft im Jahr 2007	6
II. Wohnungsbewirtschaftung	8
III. Mitglieder	10
IV. Bautätigkeit	12
V. Modernisierung – Instandhaltung	14
VI. Tätigkeit der Organe	16
VII. Verwaltung	17
VIII. Wirtschaftsbericht	17

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

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2007

1. Bilanz zum 31.12.2007	24
2. Gewinn- und Verlustrechnung	26
3. Anhang des Jahresabschlusses	27
A. Allgemeine Angaben	28
B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	28
C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung	30
D. Sonstige Angaben	33



Duisburg-Wanheim
Knevelspfadchen 37/
Rahmer Straße 18-32

9 Häuser mit 24 Wohnungen

Baujahr 1936



Fassadensanierung

Wärmedämmverbundsystem und Montage von Aluminiumfertiggeländern



Duisburg-Buchholz
Innsbrucker Allee 16-22

4 Häuser mit
20 Wohnungen

Baujahr 1938

Aufsichtsrat

Werner Hammacher
Vorsitzender

Dirk Görtz
stellv. Vorsitzender

Margret Bierod
Schriftführerin

Claudia Larsson
stellv. Schriftführerin

Rita Bach

Hans-Jürgen Faßbender

Hans-Dieter Habig

Karl Heinz Köpp

Michael Trucksess

Vorstand

Klaus-Dieter Große, Vorstandssprecher – hauptamtlich –

Uwe Meyer – hauptamtlich –

Rolf Trippelsdorf – nebenamtlich –

Lagebericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2007

I. Wohnungswirtschaft im Jahr 2007

Allgemeine Bemerkungen

Im Jahr 2007 bewegte sich Deutschland wirtschaftlich auf gutem Kurs: mit einem vergleichsweise deutlichen Aufschwung, mit einer unerwartet hohen Beschäftigung und mit einem ausgeglichenen Staatshaushalt.

So lag die Steigerung des Bruttoinlandsproduktes (BIP) mit 2,5 % bei einem auch im europäischen Vergleich deutlich positiven Wert.

Mit über 40 Millionen Erwerbstätigen wurde im Herbst 2007 ein historischer Höchststand erreicht, die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten stieg im Jahresdurchschnitt um rund 570.000 Personen. Damit verbunden war der erfreuliche Rückgang der Arbeitslosenzahl von jahresdurchschnittlich 4,9 Millionen in 2005 auf 3,8 Millionen in 2007.

Durch umfangreiche Konsolidierungsmaßnahmen konnte der Staatshaushalt - erstmals seit dem Jahr 1989 - insgesamt ausgeglichen werden. Ein Finanzierungsüberschuss in Höhe von rund 0,2 Milliarden Euro wurde erzielt.

Die privaten Haushalte in Deutschland haben ihre Konsumausgaben 2007 um lediglich 1,2 % gesteigert, im Vorjahr lag diese Wachstumsrate noch bei 2,3 %. Nach dem Einbruch durch die Mehrwertsteuererhöhung zu Beginn des Jahres 2007 hat sich der private Konsum noch nicht wieder erholt.

Im Jahresdurchschnitt stiegen die Verbraucherpreise um 2,3 %. Für die Beschleunigung der Preisentwicklung sind - neben der Erhöhung der Mehrwert- und Versicherungssteuer - vor

allem die Energiepreise und die sukzessiven Preiserhöhungen bei Nahrungsmitteln verantwortlich.

Tendenzen der wirtschaftlichen Entwicklung

Für das Jahr 2008 gehen führende Wirtschaftsforschungsinstitute und die Bundesregierung von einem reduzierten Wachstum im Bereich von 1,3 bis 2,0 % aus. Der private Konsum wird wieder zunehmen, die dynamische Entwicklung des Arbeitsmarktes wird jedoch deutlich abflachen.

Es gilt nun, die erreichten Impulse für Wachstum und Beschäftigung nicht zu gefährden. Die wirtschaftlichen Risiken für das laufende Jahr sind gestiegen. Die internationale Dynamik wird, nicht zuletzt aufgrund der Finanzmarkturbulenzen in den Vereinigten Staaten und ihrer globalen Folgewirkungen, in diesem Jahr weniger kräftig ausfallen. Mit dem hohen Ölpreis und der Schwäche des US-Dollars gegenüber dem Euro kommen weitere Belastungsfaktoren für die deutsche Wirtschaft hinzu.

Die Situation auf dem Wohnungsmarkt

Im Jahr 2007 ist die Zahl der Baugenehmigungen bundesweit stark eingebrochen und erreichte, beeinflusst durch die Abschaffung der Eigenheimzulage und die Mehrwertsteuererhöhung, einen historischen Tiefstand.

Der Bau von nur noch rund 182.000 Wohnungen wurde genehmigt, das waren 26,3 % weniger als im Vorjahr. Vom

Rückgang besonders betroffen waren Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern, deren Genehmigungszahlen um 35,1 % sanken.

Etwa 61.000 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern wurden genehmigt. Angesichts der Tatsache, dass langfristige Raumordnungsprognosen einen jährlichen Neubaubedarf von etwa 120.000 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau aufzeigen, wird in diesem Sektor künftig eine nicht zu unterschätzende Deckungslücke entstehen.

Wirtschaft und Wohnungsmarkt in NRW

Mit rund 8,58 Millionen war die Zahl der Erwerbstätigen in Nordrhein-Westfalen im Jahresdurchschnitt 2007 um 131.000 (+1,6 %) höher als ein Jahr zuvor.

Für das Bruttoinlandsprodukt Nordrhein-Westfalens ergab sich eine Zunahme um 2,6 %.

Jeder der Erwerbstätigen trug im Jahr 2007 durchschnittlich 61.682 Euro zur Wirtschaftsleistung des Landes bei.

Die Entwicklung des nordrhein-westfälischen Wohnungsmarktes zeigt sich seit Jahren ausgesprochen heterogen. Es gibt keine einheitlichen Tendenzen, die die Wohnraumsituation des Landes kennzeichnen würden.

Ländliche und stark industriell geprägte Regionen sind nach wie vor durch Angebotsüberhänge im Mehrfamilienhausbereich gekennzeichnet, während es auch weiterhin wachsende Städte und Gemeinden mit überdurchschnittlicher Wohnraumnachfrage gibt.

Die demografische Entwicklung Duisburgs

Die Einwohnerzahl der Stadt Duisburg geht weiterhin zurück: Am Jahresende 2007 lebten 495.668 Menschen mit ihrer Hauptwohnung in dieser Stadt.

Im Vergleich zum Vorjahr waren dies 2.798 (bzw. 0,56 %) weniger. In keinem der sieben Duisburger Stadtbezirke hat es im Jahr 2007 einen Anstieg der Bevölkerungszahlen gegeben. Lediglich in einigen Ortsteilen, wie z. B. Huckingen, Hochfeld, Neudorf-Süd oder Laar, sind geringe Zunahmen der Einwohnerzahlen zu verzeichnen.

Diese Entwicklung wird sich in den Folgejahren fortsetzen. Zurzeit sind keine wesentlichen Faktoren erkennbar, die im Ergebnis zu einer Trendumkehr führen könnten.

Das Durchschnittsalter der gesamten Duisburger Bevölkerung lag im Jahr 1980 bei 38,2 Jahren, ist dann aber bis zum Jahresende 2006 auf 42,5 Jahre angestiegen. Dabei existieren deutliche Wertunterschiede: Während die deutsche Bevölkerung im Durchschnitt in den angegebenen Zeiträumen 40,2 bzw. 43,8 Jahre alt war, lagen diese Werte der ausländischen Bewohner dieser Stadt bei 24,7 bzw. 35,5 Jahren.

Chancen demografischer Entwicklungen

Aktuelle Prognosen gehen bis zum Jahr 2020 von einem Rückgang der Duisburger Einwohnerzahl bis auf 482.000 Menschen aus. In diesem Zusammenhang ist positiv anzumerken, dass der prognostizierte Bevölkerungsverlust von

heute bis 2020 im Vergleich zum Zeitraum 1975 bis 2003 eher moderat ist.

Die Bevölkerungsentwicklung und die Überalterung werden deutliche Folgen haben auch auf die soziale und technische Infrastruktur sowie den Wohnungsmarkt.

Dies gilt in ähnlicher Ausprägung nicht nur für die Stadt Duisburg, sondern betrifft die gesamte Bundesrepublik.

Verbunden mit damit einhergehenden Risiken sind allerdings auch Chancen, die rechtzeitig erkannt und genutzt werden müssen.

So ist zunächst zu erkennen, dass in Deutschland immer mehr Wohnfläche je Einwohner verbraucht wird. Der Wohnflächenbedarf steigt mittelfristig durch Zunahme und Verkleinerung der Haushalte (z. B. Rentner-, Witwen- und Single-Haushalte) stetig an. Langfristig wird jedoch ein Rückgang der Wohnflächennachfrage entstehen.

Auch Positives ist festzuhalten: Durch Bevölkerungsrückgänge dehnen sich die verfügbaren öffentlichen und privaten Flächen aus. Städte werden möglicherweise aufgelockert und erhöhen dadurch ihre Umweltattraktivität. Ressourcen werden in geringerem Umfang verbraucht. Dies kann dazu beitragen, die Kernstädte als Wohn- und Lebensort aufzuwerten.

Zielsetzung langfristigen Handelns muss sein, die durch demografische Entwicklungen bedingte Schrumpfung steuerbar zu machen. So werden aufgrund einer zunehmenden Alterung der Gesellschaft neue Dienstleistungen entstehen und

bestehende ausgeweitet. Die Städte müssen familien- und altengerechter werden. Eine weitere Abwanderung in die Umlandflächen mit all ihren Konsequenzen muss deutlich reduziert werden, sodass letztlich keine Suburbanisierung mehr stattfindet.

Zur Erreichung dieser Zielsetzungen und Nutzung der sich ergebenden Chancen bedarf es jedoch auch der Unterstützung aller politischen Kräfte in Deutschland - nicht nur auf kommunaler Ebene.

II. Wohnungsbewirtschaftung

Im Vordergrund der wirtschaftlichen Betätigung der Genossenschaft standen im Jahr 2007 erneut umfassende Aktivitäten zur Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes. Daneben wurde die begrenzte Neubautätigkeit fortgeführt.

Wohnungsbestand

Die Genossenschaft bewirtschaftete zum Ende des Geschäftsjahres 4.276 Wohnungen in 926 Häusern. Darüber hinaus gehörten 40 Gewerbeeinheiten und 823 Garagen (davon 408 Einstellplätze in Tiefgaragen) zum Bestand.

Im Jahr 2007 wurden 46 Neubauwohnungen in 5 Häusern fertiggestellt. Weiterhin entstanden durch Mansardenabtrennungen 2 neue Wohnungen. Der Bestand verringerte sich durch Zusammenlegungen um 13 Wohnungen. 4 Häuser mit 7 Wohnungen wurden aufgrund geplanter Neubebauung abgerissen.

Wohnungsbestand

Der Wohnungsbestand zum Abschluss des Geschäftsjahres 2007 stellt sich wie folgt dar:

	Häuser	Wohnungen	Wohnfläche qm	Gewerbe	Nutzfläche qm	Garagen
Altbauten	672	2.662	183.569,84	25	2.190,34	103
Neubauten	254	1.614	114.486,86	15	3.481,45	720
Gesamtbestand	926	4.276	298.056,70	40	5.671,79	823

Fluktuation

Die Anzahl der Kündigungen lag im Jahr 2007 bei 326, dabei wurden 321 Wohnungen und 5 Gewerbeeinheiten gekündigt. Dies entsprach einer Fluktuationsquote von 7,55 %, die sich in etwa auf dem Niveau des Vorjahres bewegte (2006: 329 Kündigungen und eine Fluktuationsquote von 7,67 %).

Von den gekündigten Wohnungen waren 36 öffentlich gefördert, das waren 2 mehr als im Jahr 2006.

Die Kündigungsgründe sind nach wie vor unterschiedlichster Natur. Unsere Mieter gaben

folgende Gründe für ihren Wohnungswechsel an:

- Wunsch nach größerer Wohnung 65
- Erwerb von Wohneigentum 36
- Sterbefall 28
- Wunsch nach kleinerer Wohnung 26
- Umzug in ein Seniorenheim 24
- Lage der Wohnung 18
- Miete zu hoch 9
- Bessere Ausstattung der Wohnung 7
- Umbau durch die Genossenschaft 5
- Gewerbe 5
- Zwangsräumung 1
- Sonstige Gründe (z. B. Berufswechsel) 102

Während Wohnungswechsel bedingt durch Sterbefälle (-15) oder z. B. berufliche Änderungen (-15) im Vergleich zum Vorjahr zurückgingen, gewannen für unsere Mieter die Aspekte der Wohnungsgröße an Bedeutung: Wunsch nach größerer (+9) bzw. kleinerer (+8) Wohnung und der Lage (+11).

In 215 Fällen (2006: 183) erfolgte die Vermietung der freigewordenen Wohnungen an Neumitglieder.

Wohnraumnachfrage

Tendenziell werden von unseren Mitgliedern eher größere Wohnungen im freifinanzierten Bereich nachgefragt.

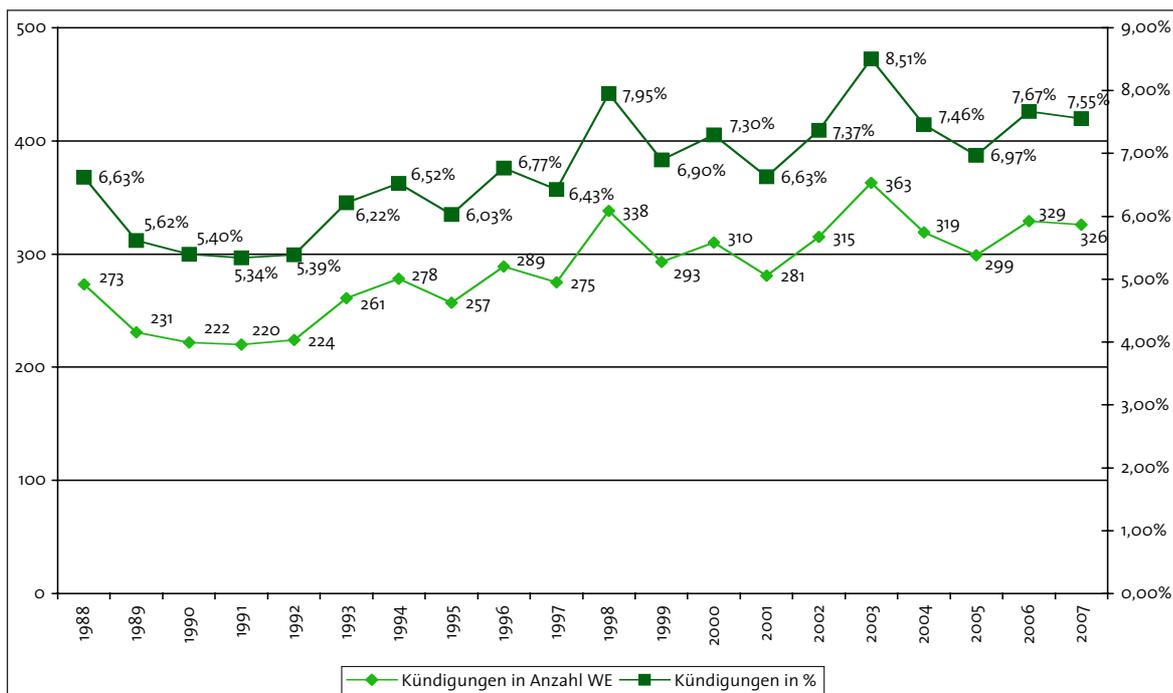
Daher betraf die Vermietung an Neumitglieder in erster Linie

Klein- und Kleinstwohnungen, häufiger in Dachgeschosslagen und ohne Balkon, sowie öffentlich geförderte Wohnungen.

Interessenten suchen bei unserer Genossenschaft überwiegend Zwei- und Drei-Raum-Wohnungen, oftmals sind dies

auch Einzelpersonen. Wohnungen mit nur einem Raum sind dagegen so gut wie nicht mehr gefragt.

Entwicklung der jährlichen Kündigungen seit 1988



Die Entwicklung der Kündigungen zeigt obige Grafik.

Leerstand

Die vermietungsbedingten Leerstände der Genossenschaft liegen im Branchenvergleich nach wie vor im unteren Bereich.

Nur 7 Wohnungen standen vermietungsbedingt am 31.12.2007 leer - dies entspricht einer Quote von unter 0,2 %. Im gesamten Jahresverlauf 2007 waren 43 Wohnungen von vermietungsbedingten Leerständen betroffen (im Durchschnitt über einen Zeitraum von rund 1,8 Monaten). Der daraus resultierende Erlösausfall betrug 32,9 T€.

Am Jahresende 2007 waren 27 Wohnungen modernisierungsbedingt nicht vermietet; dies führte zu einem Erlösausfall in Höhe von 125,4 T€.

Umsatzerlöse

Die Sollmieten der Genossenschaft für die Vermietung von Wohnungen, Gewerbeeinheiten, Garagen und Stellplätzen betragen im Berichtsjahr 15.706,3 T€. Sie lagen damit um 263,7 T€ bzw. 1,7 % höher als im Jahr zuvor.

Sollmietensteigerungen resultierten insbesondere aus der Erstvermietung von Neubaugewohnungen (162,8 T€), aus der Anpassung aufgrund von Maßnahmen zur Modernisierung und Wertverbesserung der Wohnungen (65,0 T€), aus Neueinstufungen gemäß der II. Berechnungsverordnung (10,7 T€) und aus der Anpassung an Mietspiegelwerte bei Neuvermietungen (9,1 T€).

Die ganzjährigen Auswirkungen von im Vorjahr durchgeführten Mietanpassungen erhöhten die Sollmieten um 39,2 T€.

Reduzierungen der Sollmieten waren durch Wohnungszusammenlegungen, Mansardenabtrennungen und Wohnungs- sowie Garagenabgängen in Höhe von 14,5 T€ zu verzeichnen.

Die gesamten Erlösschmälerungen einschließlich der angefallenen Umlagen für Betriebs- und Heizkosten beliefen sich auf 335,6 T€ (2006: 293,3 T€), davon waren 25,3 T€ Kosten für Miet- und Räumungsklagen sowie 16,7 T€ Abschreibungen auf uneinbringliche Mietforderungen.

Die Summe aller Umsatzerlöse betrug im Berichtsjahr 21.914,2 T€ und lag damit, im Wesentlichen beeinflusst durch zurückgegangene Abrechnungserlöse aus Heizkosten, um 64,4 T€ unter der des Jahres 2006.

Aufwendungen für Hausbewirtschaftung

Im Jahr 2007 entstanden für die Genossenschaft Betriebs- und Heizkosten in Höhe von 5.936,7 T€. Im Vergleich zum Jahr 2006 waren dies 201,9 T€ (bzw. 3,3 %) weniger.

Der Rückgang resultierte im Wesentlichen aus verminderten Heizkosten (-346,7 T€) und Reduzierungen der Kosten für die Gebäudeversicherung (-127,4 T€), während die Aufwendungen für Be- und Entwässerung (+149,6 T€), Kosten der Müllbeseitigung (+68,1 T€) und die Stromkosten (+20,2 T€) angestiegen waren.

Ohne Berücksichtigung von Regiebetriebsleistungen betragen die Kosten für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Berichtsjahr 5.727,2 T€ und lagen damit um 275,6 T€ (bzw. 5,1 %) über dem Vorjahreswert.

Im Jahr 2007 entstanden wertverbessernde, aktivierungsfähige Modernisierungskosten in Höhe von 3.477,2 T€. Die Genossenschaft investierte dabei in komplette Einzelsanierungen von Einfamilienhäusern, in Woh-

nungszusammenlegungen und Aus- und Umbauten mit umfangreichen Grundrissänderungen, in Heizungseinbauten, Wärmedämmmaßnahmen von Fassaden, Speicherböden und Kellerdecken, Balkonanbauten und in die Neugestaltung von Innenhöfen im Zusammenhang mit Fassadenarbeiten.

Werbung und Marketing

Damit sich die Genossenschaft den Herausforderungen eines sich stetig verändernden Marktumfeldes optimal stellen kann, bedarf es auch angepasster Werbe- und Marketingmaßnahmen, die im Einzelnen nachfolgend dargestellt werden:

ImmobilienScout 24

Nach wie vor stellt das Internetportal „ImmobilienScout24“ den mit großem Abstand wichtigsten Immobilienmarkt im Internet dar. Die Genossenschaft nutzt dieses Angebot besonders zur Vermarktung kleinerer und u. U. weniger marktgängiger Wohnungen. Dieses Engagement ist eine sinnvolle Ergänzung konventioneller Vermarktungsmaßnahmen.

Woledu – Wohnen und Leben in Duisburg

Das Kooperationsprojekt „Woledu – Wohnen und Leben in Duisburg“, in dem sich über 20 Wohnungsunternehmen gemeinsam mit der Stadt zusammenschlossen haben, setzte seine Tätigkeit auch im Jahr 2007 erfolgreich fort. Die Wohnungsbörse im Zentrum Duisburgs, an der die Genossenschaft erneut teilnahm, stieß auf große Resonanz bei den Besuchern und kann als positive PR- und Marketingmaßnahme bezeichnet werden.

Die Duisburger Wohnungsgenossenschaften

An dem Angebot der „Starterwohnung“, einer Initiative des Werbeverbundes der Duisburger Wohnungsgenossenschaften, nimmt unsere Genossenschaft auch weiterhin teil. Studenten, Auszubildenden und Schülern wird dabei ein begrenzter Mietnachlass gewährt.

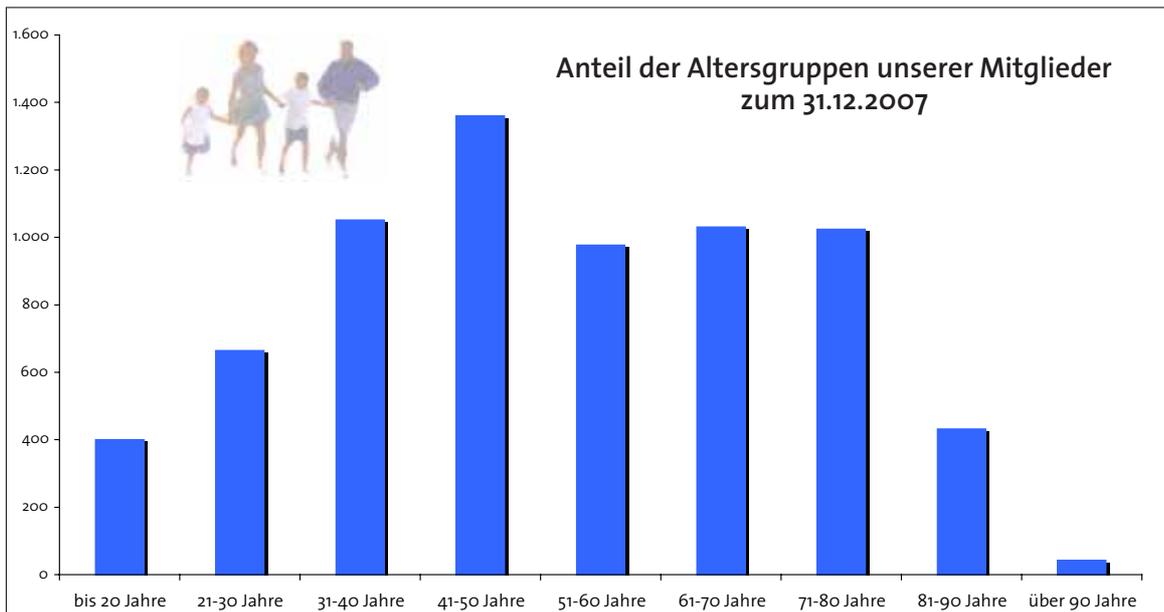
Darüber hinaus wirbt der Verbund in dieser Stadt im Rahmen von gemeinsamen Marketingmaßnahmen für das Wohnen und Leben bei Genossenschaften.

III. Mitglieder

Mitgliederentwicklung

Die Zahl der Mitglieder hat sich im Laufe des Geschäftsjahres von 6.952 auf 6.989 erhöht. Die Veränderungen im Mitgliederbestand zeigt nachfolgende Übersicht:

		Mitglieder	Anteile
Stand am 01.01.2007		6.952	7.025
Zugang	Beitritt	289	292
Abgang	Tod	91	93
	Kündigung	141	141
	Ausschluss	4	4
	Übertragung	16	17
Stand am 31.12.2007		6.989	7.062



Der Nachbarschaftshilfverein

Die positive Entwicklung des im Jahr 2001 gegründeten Vereins „Wohnungsgenossenschaft Duisburg-Süd Nachbarschaftshilfe e.V.“ hielt auch im Berichtsjahr unvermindert an.

Mit über 20 Servicekräften, die im Rahmen von geringfügigen Beschäftigungsverhältnissen tätig sind, bedient der Verein die stetig wachsende Nachfrage nach Dienstleistungen, wie

- Reinigung der Wohnung oder des Treppenhauses
- Einkaufshilfe
- Begleitung bei Arztbesuchen
- Entlastung pflegender Angehöriger bzw. Beaufsichtigung Pflegebedürftiger nach Absprache
- Ambulante Wirbelsäulengymnastik.

Rund 200 Haushalte - überwiegend ältere Menschen - nehmen mittlerweile die Leistungen des Vereins in Anspruch. Koordination und Verwaltung der Vereinsarbeit erfolgt durch eine Teilzeitkraft und eine geringfügig beschäftigte Angestellte sowie die aktive Unterstützung durch die Verwaltung und den Regiebetrieb der Genossenschaft.

Eine umfangreiche Programmgestaltung, die auch zur dauerhaften Mitglieder- und Mieterbindung beiträgt, ergänzt dabei das Dienstleistungsangebot. So wurden im Jahr 2007 neben den laufenden Angeboten, wie Gedächtnistraining, Englisch-Stammtisch, Sitzgymnastik, Internetcafé u. a., eine Rathausführung und Innenhafenbesichtigung veranstaltet. Es wurden verschiedene Film- und Diavorträge dargeboten und Vortragsveranstaltungen zu aktuellen Themen organisiert.

Erstmals fand in der Begegnungsstätte des Vereins ein Kunsthandwerkermarkt mit über 20 Anbietern und einem vielfältigen Warenangebot statt. Die jahresbezogenen Feste - wie das jährliche Sommerfest und eine besinnliche Weihnachtsfeier - lockten auch im Jahr 2007 erneut viele Besucher an.

Die Seniorenbetreuung

Seit 1992 beschäftigt unsere Genossenschaft eine Sozialarbeiterin für die Seniorenbetreuung. Die Schwerpunkte liegen überwiegend im Bereich der Beratungsarbeit,

oftmals in Form von Hausbesuchen. Regelmäßig werden die Beratungsangebote auch von Mietern mit körperlichen Einschränkungen z. B. bei der Umsetzung von technischen Hilfen für den Alltag in Anspruch genommen.

Mitgliederzeitschrift und Internetauftritt

Als Instrument der Mieterbindung und Kundengewinnung hat sich die viermal jährlich erscheinende Mitgliederzeitschrift der Genossenschaft in den vergangenen Jahren bewährt. Sie erleichtert die Kontaktaufnahme zu den Mitgliedern, fördert die Dialogbereitschaft und stellt ein wichtiges Medium der Unternehmenstransparenz dar.

Ergänzt wird diese regelmäßige Information in Papierform durch den Internetauftritt der Genossenschaft. Interessenten, Mieter und Mitglieder werden damit in die Lage versetzt, sich umfassend über aktuelle Themen und Hintergründe zu informieren. Wichtig ist in diesem Zusammenhang auch die Möglichkeit, sich online und ohne weitere Umwege als wohnungssuchend registrieren zu lassen.

IV. Bautätigkeit

Fertiggestellte Objekte

Lage	Häuser	Wohnungen	Tiefgaragen- stellplätze	Stellplätze	Herstellungskosten T€	Fremdkapital T€	Eigenkapital T€
1) Innsbrucker Allee 21 a-c	3	18		22	2.798,6	1.100,0	1.698,6
2) Neuenhofstraße 7 + 9	2	28	24	4	4.916,2	2.200,0	2.716,2

Zu 1): Der Neubau von 3 zweigeschossigen Häusern mit 12 Drei-Raum-Wohnungen (je 92 m²) und 6 Zwei-Raum-Wohnungen (je 66 m²) führte bereits in der Planungsphase zu einer ausgeprägten Nachfrage durch interessierte Wohnungsbewerber.

Die Erstvermietung der freifinanziert errichteten Wohnungen erfolgte im Januar und Februar 2007. Der Mietpreis beträgt 6,25 €/m².

Die sehr ansprechende Lage dieser Häuser, verbunden mit einer modernen und barriere-

armen Ausstattung, wird dazu führen, dass es in diesem Objekt auch langfristig keinerlei Vermietungsrisiken geben wird.

Zu 2): Besondere Ausstattungsmerkmale kennzeichnen die Neubaumaßnahme auf dem ehemaligen Kasernengelände an der Neuenhofstraße in Duisburg-Wanheim: Alle Wohnungen sind mit Fußbodenheizungen, teils bodentiefen Fenstern, großen Schiebetürelementen zwischen den Küchen und Wohnräumen sowie Multimediapaneln mit einer kompletten Netzwerkver-kabelung ausgestattet.

Zusätzlich wurden die Häuser mit einem zentralen, energetisch sinnvollen und allergikergeeigneten Raumluftsystem mit Wärmerückgewinnung ausgestattet.

Eine Tiefgarage mit 24 Stellplätzen rundet das Angebot ab.

Zu den Fertigstellungsterminen im August bzw. September 2007 waren bereits alle Wohnungen vermietet. Das Objekt ist freifinanziert; der Mietpreis beträgt je nach Lage im Haus 5,95 bzw. 6,05 €/m².

Planungen

Lage	Häuser	Wohnungen	Tiefgaragen- stellplätze	Stellplätze	Herstellungskosten T€	Fremdkapital T€	Eigenkapital T€
1) Hitzestraße 3	1	4		4	705,3	200,0	505,3
2) Schreiberstraße 13 (Mehrfamilienhaus)	1	5			847,8	350,0	497,8
3) Schreiberstraße 13 (Parkdeck)				120	1.382,3	400,0	982,3

Zu 1): Nach dem erfolgten Abriss des wirtschaftlich nicht sinnvoll zu sanierenden Doppelhauses Hitzestraße 3/5 in Duisburg-Wanheimerort errichtet die Genossenschaft an dieser Stelle ein modernes Mehrfamilienwohnhaus mit 4 Wohnungen und 4 PKW-Stellplätzen. Die Gesamtwohnfläche wird ca. 320 m² betragen. Die im Erdgeschoss gelegenen Wohnungen

werden barrierearm erreichbar sein.

Der Baubeginn dieser Maßnahme erfolgt im April 2008; es ist geplant, das Objekt im Frühjahr 2009 fertig zu stellen.

Zu 2) und 3): Das ebenfalls wirtschaftlich nicht sinnvoll zu sanierende Mehrfamilienhaus Schreiberstraße 13 in Duisburg-

Duisern wurde zusammen mit dem dahinter liegenden alten Garagenhof und den Werkstatträumen abgerissen.

An dieser Stelle befindet sich zurzeit eine Baustraße in den Innenhofbereich zwischen der Falk-, Hansa- und Schreiberstraße. Dort werden umfangreiche Fassadensanierungen und Wärmedämmungen, Balkon-

neuerungen und -neuanbauten sowie eine Neugestaltung der Außenanlagen durchgeführt.

Nach Abschluss der Arbeiten wird in diesem Hof ein Parkdeck mit 120 PKW-Stellplätzen errichtet

werden, um der stetig wachsenden Nachfrage nach Parkmöglichkeiten zu folgen und für unsere Mieter in diesem Bereich - in unmittelbarer Nähe zum wachsenden Innenhafen - eine deutliche Entlastung zu ermöglichen.

An der Stelle des alten Hauses Schreiberstraße 13 wird ein neues Mehrfamilienhaus mit 5 Wohnungen und ca. 450 m² Wohnfläche entstehen.

Vorplanungen

Von-Spee-Straße

Im Bestand der Genossenschaft befindet sich das im Ortsteil Wanheimerort gelegene Doppelhaus Von-Spee-Straße 1 und 3. Eine Sanierung dieses Objektes ist aufgrund des Baualters, des Gesamtzustandes und aufgrund der geringen zur Verfügung stehenden Wohnflächen nicht sinnvoll.

Daher wird das Doppelhaus abgerissen werden und an dieser Stelle ein Mehrfamilienhaus, voraussichtlich mit 3 Wohnungen, neu errichtet.

Eichenhof

Der im Jahr 2007 begonnene sechstreifige Ausbau der innerstädtischen Autobahn A 59 betrifft in Teilbereichen auch den Bestand der Genossenschaft im Duisburger Dellviertel.

So wird der Fahrbahnausbau zu einem Flächenverbrauch der angrenzenden Grundstücke führen. Bislang zur Verfügung stehende freie Parkmöglichkeiten auf städtischen Grundstücken werden künftig reduziert und die Stellplatzsituation sowohl im Akazien- als auch im Eichenhof wird sich verschärfen.

Um diese entfallenden Parkplätze zu kompensieren, plant die Genossenschaft den Bau einer Tiefgarage im rückwärtigen Bereich der Häuser Eichenhof 2-6. Dort befindet sich zurzeit ein Garagenhof. Diese 15 alten Garagen werden zunächst entfernt, um an gleicher Stelle eine Tiefgarage mit 36 Kfz-Stellplätzen zu bauen.

Nach Fertigstellung wird auf dem Dach der Tiefgarage wiederum ein Garagenhof errichtet.

Grundstücksgeschäfte

Im Zuge des bereits erwähnten sechsstreifigen Ausbaus der Autobahn A 59 war es für den Landesbetrieb Straßen.NRW zwingend erforderlich, Grundstücksflächen der Genossenschaft zu erwerben. Es handelt sich um Teilflächen von insgesamt 656 m² im Bereich des Akazien- und des Eichenhofes. Diese Areale wurden bislang als Parkplatz- und Grünflächen genutzt.

Im Gegenzug erwarb die Genossenschaft eine Teilfläche von 330 m² zurück, die im Jahr 1997 an Straßen.NRW veräußert worden war und auf der sich die später abgerissenen Häuser Eichenhof 10 und 12 befunden hatten.

Diese Fläche, die sich neben dem Haus Eichenhof 6 befindet, wird künftig u. a. genutzt, um die geplante neue Tiefgarage hinter den Häusern Eichenhof 2-6 erschließen zu können.

Unbebaute Grundstücke:

Nutzung	m ²	€
Bebaubare Fläche	2.690,00	459.396,20
Ackerland	13.193,00	114.168,29
Straßen- und Gartenlandparzellen	10.146,00	0,00
	26.029,00	573.564,49

Nach dem Abriss der Häuser Schreiberstraße 13/13a und Hitzestraße 3/5 erfolgte eine entsprechende Umbuchung der Grundstücksbuchwerte von der Bilanzposition „Grundstücke mit Wohnbauten“ zu „Unbebaute Grundstücke“.

Als Zugang zur bebaubaren Fläche wird das erworbene Grundstück neben dem Haus Eichenhof 6 ausgewiesen.

V. Modernisierung – Instandhaltung

Die Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen zur Verbesserung des baulichen Zustandes der Genossenschaftswohnungen werden auch in den nächsten Jahren Vorrang haben. Die Aufwendungen für die Instandhaltung des genossenschaftlichen Hausbesitzes haben inzwischen aber auch einen Umfang angenommen, der unbedingt notwendig ist, jedoch auf dem derzeitigen Niveau der Nutzungsgebühren kaum weitersteigerungsfähig ist.

Die Bedeutung des Neubaus wird bei der Weiterentwicklung unseres Wohnungsbestandes weiter abnehmen. Gleichzeitig ist unser Wohnungsbestand vergleichsweise mit anderen Wohnungsunternehmen alt und weist dementsprechend einen sehr hohen Instandhaltungs- und Modernisierungsbedarf auf. 72,5% unserer Wohnhäuser wurden vor 1948 errichtet. Gerade aus diesem Grunde ist eine angemessene Neubautätigkeit für den langfristigen Fortbestand der Genossenschaft unbedingt erforderlich.

Einen Schwerpunkt unserer zukünftigen Arbeit nimmt die Wärmedämmung an den bestehenden Gebäuden ein. Im vergangenen Jahr konnten Maßnahmen für 44 Wohnungen in verschiedenen Wohnanlagen abgeschlossen und für 170 begonnen werden.

Im Jahr 2008 werden wir 40 Häuser mit 230 Wohnungen in

Angriff nehmen und damit die Energiebilanz dieser Häuser deutlich verbessern können. Für die kommenden Jahre ist es unser Ziel, diese Maßnahmen zu intensivieren.

Wohnumfeldverbesserungen

Durch die Fassadensanierung trägt die Genossenschaft zur Entwicklung und Wohnumfeldverbesserung unserer Stadt bei. Auch in 2007 haben wir die Fassadenerneuerung fortgesetzt, wobei wir uns wie bisher der Unterstützung des Farbstudios der Firma CAPAROL bedienen.

Auch die gärtnerische Umgestaltung der Innenhöfe stellt eine erhebliche Wohnumfeldverbesserung dar. So konnten im vergangenen Jahr für 13 Häuser mit 44 Wohnungen zwei kleinere Wohnbereiche in den Ortsteilen Buchholz und Wanheim fertiggestellt werden.

Durchgeführte Einzelmodernisierung

Die Anzahl der jährlich zu modernisierenden Wohnungen ist abhängig von der Anzahl der frei werdenden Wohnungen. Eine Objektsanierung – hausweise – wäre kostengünstiger durchzuführen, ist aber zum heutigen Zeitpunkt auch aufgrund fehlender Bereitschaft der Mieter nicht mehr möglich. Die Kosten der 111

Einzelmaßnahmen beliefen sich auf 4.744 T€; hierin sind die Kosten der begleitenden Instandsetzung enthalten.

Des Weiteren wurde 1 Vierfamilienwohnhaus und 1 Wohn- und Geschäftshaus mit 4 Wohnungen mit einem Kostenaufwand von 777 T€ komplett saniert.

Je nach Bedarf fielen in den Wohnungen folgende Arbeiten an:

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

Gegebenenfalls auch

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

So wurden in den letzten 21 Jahren fast 1.900 Wohnungen im Zuge eines Mieterwechsels modernisiert und zeitgemäßen Wohnansprüchen angepasst. Diese Arbeiten werden uneingeschränkt fortgesetzt und somit auch in Zukunft durch eine zielgerichtete Bestandspflege die nachhaltige Vermietbarkeit des Wohnungsbestandes sichergestellt.

Instandhaltung

Die Instandhaltungsleistungen des Jahres 2007 betragen 6.552.013,78 € (Vorjahr 6.260.868,31 €) und setzten sich wie folgt zusammen:

	€
a) Planmäßige Instandhaltung	
Kleinreparaturen	1.222.347,20
periodische Instandhaltung	855.595,26
b) Leistungen des Regiebetriebes	264.713,10
c) Verrechnete Verwaltungsleistungen	560.080,13
d) Begleitende Instandsetzung im Zusammenhang mit Modernisierungsmaßnahmen	3.649.278,09
Gesamtaufwendungen	6.552.013,78

Wie in den Jahren zuvor sind auch in 2007 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 Tariferhöhungen

berücksichtigt werden. Insgesamt gesehen wurden notwendige Reparaturen in Wohnungen und an den Häusern schnell und gründlich beseitigt. 7.274 Kleinst-Reparaturaufträge wurden an die Handwerker vergeben, gegenüber 7.672 in 2006.

182 Versicherungsschäden mussten im Jahr 2007 bearbeitet werden: 114 Leitungswasserschäden – davon 85 innerhalb von Wohnungen –, 67 Sturmschäden und 1 Brandschaden. 38 Treppenhäuser in Mehrfamilienhäusern wurden mit einem Kostenaufwand von 346 T€ renoviert.

Gesamtausgaben für Instandhaltung

In der nachstehenden Tabelle sind die durchschnittlichen Instandhaltungskosten je m² Wohn- und Nutzfläche bezogen auf die jeweiligen Wohngruppen, im Vergleich zum Vorjahr, dargestellt.

	T€ gesamt 2006	€ je m ² 2006	T€ gesamt 2007	€ je m ² 2007
Altbauwohnungen bis 20.06.1948	4.317	23,21	4.533	24,40
Neubauwohnungen nach dem 20.06.1948	1.944	17,07	2.019	17,12

VI. Tätigkeit der Organe

Vertreterversammlung

Die Vertretersammlung der Genossenschaft besteht aus 54 Mitgliedern.

Am 13.06.2007 fand die ordentliche Vertreterversammlung für das Geschäftsjahr 2006 statt. Die Vertreter verabschiedeten den Jahresabschluss, die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2006 und stimmten dem Bericht über die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2005 durch den Prüfungsverband zu. Die vom Aufsichtsrat und Vorstand vorgeschlagene Gewinnverteilung 2006 einschließlich der Ausschüttung der nach der Satzung höchstzulässigen Dividende wurde beschlossen.

Die Vertreter nahmen den Bericht des Vorstandes entgegen. Dem Aufsichtsrat und dem Vorstand wurde für das Geschäftsjahr 2006 Entlastung erteilt. Die turnusmäßig aus dem Aufsichtsrat ausscheidenden Mitglieder – Frau Rita Bach und die Herren Hans-Jürgen Faßbender und Hans-Dieter Habig – wurden wiedergewählt.

Auch wählte die Vertreterversammlung ihre 5 Genossenschaftsmitglieder in den Wahlvorstand.

Vertreterwahlen

Im Herbst 2008 findet die satzungsmäßige Vertreterwahl statt. Die Vertreter bilden das höchste Organ der Genossenschaft und werden von den Mitgliedern für eine Legislaturperiode von 5 Jahren gewählt. Die zu wählenden 55 Vertreter werden aus 10 Wahlbezirken rekrutiert.

Dem Wahlvorstand gehören an: Die Damen Rita Bach, Christa Matzke und Ursula Mertens-Ellinghaus sowie die Herren Werner Hammacher (Schriftführer), Henri Maertin, Herbert Merks, Uwe Meyer (Vorsitzender), Rolf Trippelsdorf (stellvertretender Vorsitzender) und Heinz Zander.

Aufsichtsrat

Die personelle Zusammensetzung des Aufsichtsrates hat sich gegenüber dem Vorjahr nicht verändert. Der Aufsichtsrat besteht weiterhin aus 9 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.

Vorstand

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

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

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. Ein Ziel, das auch in Zukunft weiterhin für alle Entscheidungen im Aufsichtsrat und im Vorstand Leitmotiv sein wird.

VII. Verwaltung

Tarifänderungen

Für die Arbeitnehmer gelten die aktuellen Tarifverträge für Unternehmen in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Hiernach erfolgte zum 01.01.2007 eine Anhebung der Vergütung um 0,9 %. Des Weiteren gehörte eine jährliche Einmalzahlung von 200 € zu dieser Vereinbarung. Dieser Tarifvertrag hat eine Laufzeit bis zum 30.06.2008. Die tarifvertraglichen Regelungen werden durch eine Betriebsvereinbarung ergänzt.

Personalwesen

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

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

Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter haben gerade im Jahre 2007 erneut ein hohes Maß an Engagement, Leistungsbereitschaft und Flexibilität bei der Bewältigung der ihnen gestellten Aufgaben bewiesen und zum Erfolg 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.

VIII. Wirtschaftsbericht

Wirtschaftliche Lage

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

Ertragslage	2006 T€	2007 T€	Veränderung T€
Umsatzerlöse einschl. Bestandsveränderungen	22.070,6	22.011,3	-59,3
Andere aktivierte Eigenleistungen	355,7	345,2	-10,5
Gesamtleistung	22.426,3	22.356,5	-69,8
Andere betriebliche Erträge	249,6	330,4	80,8
Betriebsleistung	22.675,9	22.686,9	11,0
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	11.618,9	11.691,6	72,7
Personalaufwand	2.104,3	2.150,9	46,6
Abschreibungen	3.893,5	3.657,0	-236,5
Andere betriebliche Aufwendungen	367,3	658,5	291,2
Zinsaufwand	2.242,4	2.059,7	-182,7
Steuern	569,2	570,5	1,3
Aufwendungen für die Betriebsleistung	20.795,6	20.788,2	-7,4
Betriebsergebnis	1.880,3	1.898,7	18,4
Finanzergebnis	245,9	109,8	-136,1
Neutrales Ergebnis	-231,5	50,2	281,7
Gesamtergebnis / Jahresüberschuss	1.894,7	2.058,7	164,0

Das Betriebsergebnis konnte im Geschäftsjahr leicht auf 1.899 T€ verbessert werden. Es resultiert im Wesentlichen aus gestiegenen Sollmieten von 264 T€. Dem gegenüber standen aber gestiegene Erlöschmälerungen aufgrund modernisierungsbedingten Leerstandes von 60 T€ und eine Erhöhung bei den Instandhal-

tungsaufwendungen von 285 T€. Weiterhin belasteten Einmalkosten für den Abbruch älterer Wohngebäude das Ergebnis mit 113 T€. Eine Reduzierung der Kapitalkosten gegenüber dem Vorjahr von 183 T€ und eine Erhöhung der sonstigen betrieblichen Erträge von 81 T€ trugen zum positiven Betriebsergebnis bei.

Das Finanzergebnis resultiert aus Zinserträgen unserer Festgeldanlagen in Höhe von 111 T€, denen Aufwendungen für Zinsen von Kreditinstituten mit 1 T€ gegenüberstanden.

Das neutrale Ergebnis beinhaltet Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen und der Ausbuchung von Verbindlichkeiten

sowie Erträge aus früheren Jahren mit insgesamt 16 T€, denen Aufwendungen für Spenden und Wertberichtigungen in Höhe von 30 T€ gegenüberstehen. Außerdem wurden für den Verkauf von Grundstücksflächen des Anlagevermögens 64 T€ erzielt.

Von dem im Berichtsjahr erzielten Jahresüberschuss wurden in die gesetzliche Rücklage 206 T€ und in die Bauerneuerungsrücklage 1.642 T€ eingestellt. Der verblei-

bende Gewinn in Höhe von 210 T€ dient zur Ausschüttung einer Dividende von 4 %, bezogen auf die am 01.01.2007 eingezahlten Geschäftsguthaben.

Vermögenslage

Hinsichtlich der Vermögensstruktur enthält die Bilanz zum 31.12.2007 langfristig gebundenes Sachanlagevermögen von 93.591 T€, insbesondere Grundstücke mit Wohnbauten. Auf das Umlaufvermögen entfallen 34 T€.

Die Kapitalstruktur weist langfristiges Fremdkapital, vor allem Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern sowie Rückstellungen in Höhe von 55.427 T€ (53,2 %), aus. Darlehensvalutierungen von

6.624 T€ standen außerplanmäßige Rückzahlungen und Tilgungen von 5.257 T€ gegenüber. Das langfristige Eigenkapital beträgt 40.421 T€, was einer Eigenkapitalquote von 38,8 % entspricht.

Vermögensstruktur	2006		2007		Veränderung T€
	T€	in %	T€	in %	
Anlagevermögen	91.160,9	90,6	93.590,9	89,9	2.430,0
Langfristiges Umlaufvermögen	25,1	0,0	33,6	0,0	8,5
Kurzfristiges Umlaufvermögen	9.425,9	9,4	10.556,5	10,1	1.130,6
Gesamtvermögen	100.611,9	100,0	104.181,0	100,0	3.569,1

Kapitalstruktur	2006		2007		Veränderung T€
	T€	in %	T€	in %	
Eigenkapital	38.550,7	38,3	40.420,9	38,8	1.870,2
Langfristige Rückstellungen	2.555,5	2,5	2.560,4	2,5	4,9
Langfristige Verbindlichkeiten	51.308,2	51,0	52.866,7	50,7	1.558,5
Kurzfristige Verbindlichkeiten	8.197,5	8,2	8.333,0	8,0	135,5
Gesamtkapital	100.611,9	100,0	104.181,0	100,0	3.569,1

Finanzlage

Die Aufgliederung der Bilanz zum 31.12.2007 nach Fristigkeiten zeigt im Vergleich zum Vorjahr folgende Deckungsverhältnisse:

Finanzlage	2006 T€	2007 T€	Veränderung T€
Langfristiger Bereich			
Vermögenswerte	91.186,0	93.624,5	2.438,5
Finanzierungsmittel	92.414,4	95.848,0	3.433,6
Überdeckung	1.228,4	2.223,5	995,1
Kurzfristiger Bereich			
Finanzmittelbestand	3.799,2	4.702,8	903,6
Übrige kurzfristig realisierbare Vermögenswerte	5.626,7	5.853,7	227,0
	9.425,9	10.556,5	1.130,6
Kurzfristige Verpflichtungen	8.197,5	8.333,0	135,5
Stichtagsliquidität	1.228,4	2.223,5	995,1

Am 31.12.2007 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 2007 jederzeit erfüllen. Unter Einbeziehung der Finanzplanung für das Jahr 2008 ist die Zahlungsbereitschaft nachhaltig gesichert.

Kapitalflussrechnung

Die Entwicklung des Finanzmittelbestandes ist in der nachfolgenden Kapitalflussrechnung dargestellt.

Kapitalflussrechnung	2006 T€	2007 T€
Jahresüberschuss	1.895	2.058
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	3.893	3.657
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	6	5
Zu-/Abnahme der langfristigen Rückstellungen	42	5
Cash-Flow	5.836	5.725
Zu-/Abnahme der mittel- und kurzfristigen Rückstellungen	-29	11
Zu-/Abnahme der unfertigen Leistungen sowie anderer Aktiva	-51	-241
Zu-/Abnahme der erhaltenen Anzahlungen und anderer Passiva	195	318
Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	1	-59
Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	5.952	5.754
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-7.152	-6.093
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	1	63
Cash-Flow aus Investitionstätigkeit	-7.151	-6.030
Valutierung von Darlehen	1.410	6.624
Planmäßige Tilgungen von Darlehen	-3.669	-3.327
Außerplanmäßige Tilgungen von Darlehen	-325	-1.930
Auszahlungen für Dividenden	-211	-210
Ab-/Zunahme der langfristigen Geschäftsguthaben	-8	22
Cash-Flow aus Finanzierungstätigkeit	-2.803	1.179
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	-4.002	903
Finanzmittelbestand am 01. Januar	7.802	3.800
Finanzmittelbestand am 31. Dezember	3.800	4.703

Finanzinstrumente

Besondere Finanzierungsinstrumente nimmt die Genossenschaft nicht in Anspruch. Die zur Finanzierung der Geschäftstätigkeit eingesetzten langfristigen Annuitätendarlehen sind ausnahmslos dinglich gesichert. Das Liquiditäts- und Zinsänderungsrisiko wird im Zuge des Risikomanagements laufend überwacht.

Risiken der künftigen Entwicklung

Im Jahr 2007 veränderte sich die Gesamtzahl der Insolvenzen in Deutschland um 2,0 % auf 164.597. Während die Unternehmensinsolvenzen dabei um 14,6 % zurückgingen, nahm die Zahl der Insolvenzen von Verbrauchern immer noch zu: 105.238 Personen beantragten eine Verbraucherinsolvenz, das waren 9,0 % mehr als im Vorjahr. Signifikante Auswirkungen dieser Tendenz sind für die

Genossenschaft zurzeit nicht spürbar, die Entwicklung der Insolvenzen könnte sich jedoch unerfreulich fortsetzen.

Den negativen demografischen Entwicklungen innerhalb Duisburgs kann die Genossenschaft auch weiterhin aufgrund der lokal differenzierten Lagevorteile begegnen.

Marktrisiken für die Wohnungswirtschaft können sich durch Leerstands- und Mietrückstandstendenzen, ungünstige Zins-

entwicklungen sowie übermäßig hohe Fluktuationsquoten und deutliche Leerstände ergeben. Aktuell ist die Genossenschaft von bedeutenden negativen Auswirkungen dieser Risiken nicht betroffen.

Risikomanagement

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

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

Chancen der künftigen Entwicklung

Die in unserem Unternehmen gegebene lebenslange Wohnsicherheit wird die Position des genossenschaftlichen Wohnens weiter stärken. Dies gilt umso mehr vor dem Hintergrund aktueller und geplanter Verkäufe

großer Wohnungsbestände in Deutschland.

Auswirkungen des demografischen Wandels trägt die Genossenschaft schon seit Jahren Rechnung und bemüht sich, das Verbleiben in der eigenen Wohnung so lange wie möglich im Alter sicherzustellen. Durch die vielfältigen Aktivitäten des Nachbarschaftshilfevereins, durch die Seniorenbetreuung, durch Wohnraumanpassungen und sinnvolle Neubaumaßnahmen kann auch künftig eine übermäßige Abwanderung aus den Beständen vermieden werden.

Das regionale Umfeld der Genossenschaft verändert sich stetig. So ist die Stadt Duisburg nach wie vor sehr bestrebt, die Rahmenbedingungen urbanen Lebens zu verbessern und die dafür notwendigen wirtschaftlichen Voraussetzungen zu schaffen.

Neben einer weiteren Verfolgung des Zieles „Grüngürtel Nord“, mit dem nicht mehr zukunftsfähige Wohngebiete vom Markt genommen werden sollen, beschäftigt sich die Stadt mit dem „Masterplan“ für die Innenstadt und der damit verbundenen Bemühung, städtisches Wohnen und Leben attraktiver zu machen.

Täglich pendeln 71.000 Berufstätige aus den Nachbarstädten

und -kreisen nach Duisburg, während 63.000 Duisburger eine Tätigkeit außerhalb der Stadt aufsuchen. Es ist ein Zeichen von Mobilität, wenn so viele Menschen in Nachbarstädten arbeiten, und es spricht für die Vitalität der Stadt, wenn 71.000 aus den Nachbarstädten in Duisburg Arbeit gefunden haben. Das Hauptproblem aber bleibt: Es gibt immer noch zu wenig Arbeitsplätze in Duisburg.

Voraussichtliche Entwicklung

Den vorstehenden Ausführungen folgt insgesamt, dass die Wohnungsgenossenschaft Duisburg-Süd eG gut aufgestellt ist. Die Nachfrage nach Wohnungen der Genossenschaft wird anhalten, auch wegen der stetigen und intensiven Instandhaltungs- und Modernisierungstätigkeit.

Die wirtschaftliche Lage ist unverändert solide; für das Jahr 2008 ist eine gesicherte Ertragslage zu erwarten. Risiken, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage negativ beeinflussen könnten, sind nicht bekannt.

Die Genossenschaft wird auch künftig den Bedürfnissen der Mitglieder unter gleichzeitiger Beobachtung der Anforderungen des Marktes entsprechen.

Duisburg, im März 2008

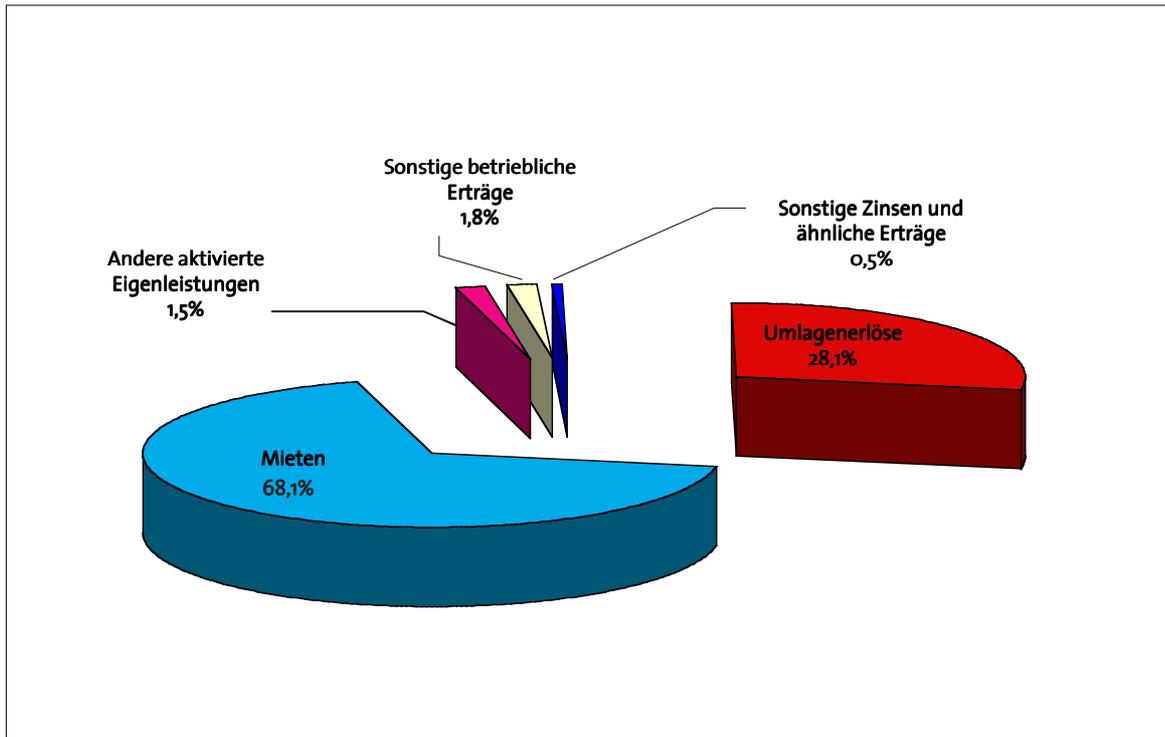
Der Vorstand

Große

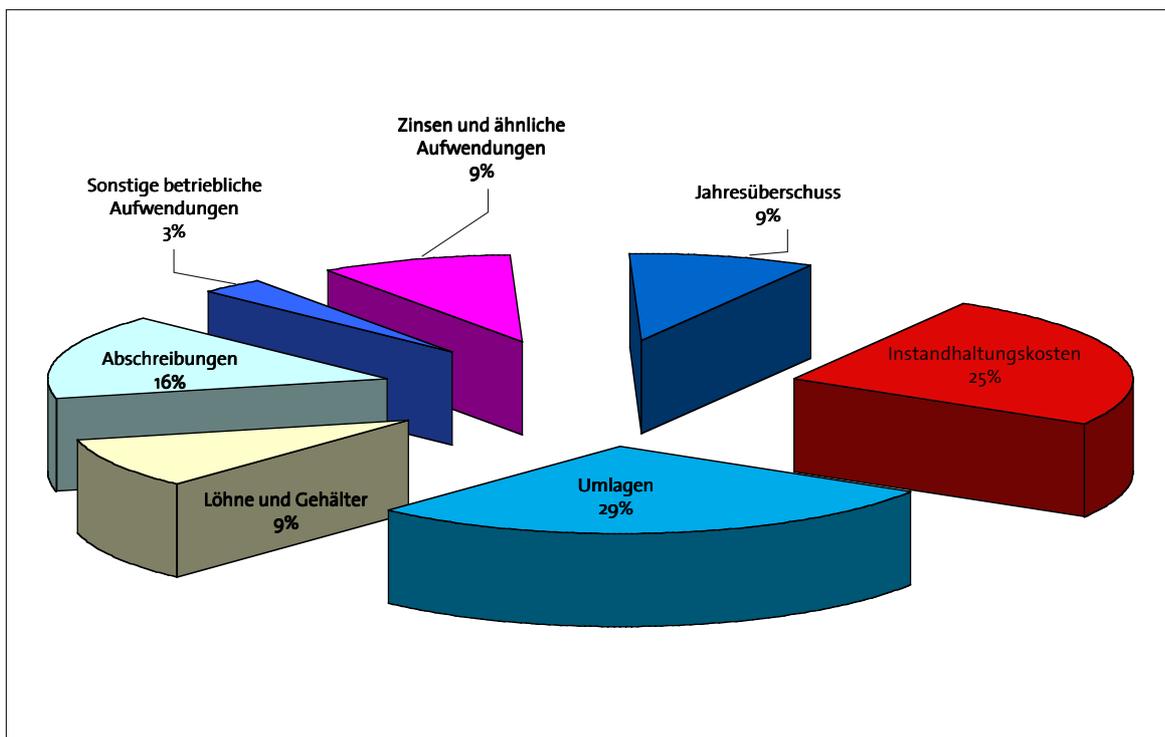
Meyer

Trippelsdorf

Umsatzerlöse



Aufwendungen



Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat sich auch im abgelaufenen Geschäftsjahr intensiv mit der wirtschaftlichen Lage und den Perspektiven der Genossenschaft befasst und damit die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben erfüllt. Die Tätigkeit des Vorstandes wurde regelmäßig überwacht und beratend begleitet. Grundlage hierfür waren die stets zeitnah und umfassend vom Vorstand vorgelegten mündlichen und schriftlichen Berichte.

Bei Entscheidungen oder Maßnahmen, für die aufgrund Gesetz und Satzung die Zustimmung oder Genehmigung des Aufsichtsrates erforderlich war, haben die Mitglieder des Aufsichtsrates – u. a. vorbereitet durch die zuständige Kommission – die Beschlussvorlagen gemeinsam mit dem Vorstand beraten und die notwendigen Beschlüsse gefasst. Die Kommissionen des Aufsichtsrates haben in ihrem jeweiligen Zuständigkeitsbereich fallweise Prüfungen durchgeführt. Die Prüfungen blieben ohne Beanstandungen. Über Ablauf und Ergebnis der Prüfungen wurde in den gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat Bericht erstattet.

Die nach § 53 Genossenschaftsgesetz vorgeschriebene Prüfung des Jahresabschlusses mit An-

hang und des Lageberichtes für das Geschäftsjahr 2006 wurde unter Einbeziehung der Buchführung durch den zuständigen Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen e.V. mit Sitz in Düsseldorf vorgenommen.

Die Prüfung ergab keine Beanstandungen. Das zusammengefasste Prüfungsergebnis bestätigt, dass der Jahresabschluss im Zusammenwirken von Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt. Der Prüfungsbericht wurde in Anwesenheit des Wirtschaftsprüfers des Verbandes in der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 18.10.2007 erörtert. Das Ergebnis der Prüfung hat der Aufsichtsrat zustimmend zur Kenntnis genommen.

Der Aufsichtsrat hat den vom Vorstand vorgelegten Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2007 mit dem Anhang zum Jahresabschluss und dem Lagebericht geprüft und ist damit einverstanden. Er stimmt dem Vorschlag zur Gewinnverwendung – Ausschüttung einer Dividende von 4,0 v. H. bezogen auf das Geschäftsguthaben am

01.01.2007 – zu. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung, den Jahresabschluss zum 31.12.2007 festzustellen und dem Gewinnverwendungsvorschlag zuzustimmen.

Der Vertreterversammlung schlägt der Aufsichtsrat die Entlastung des Vorstandes vor.

Mit Ablauf der Vertreterversammlung am 13.06.2007 endete die Wahlperiode von Frau Rita Bach und den Herren Hans-Jürgen Faßbender und Hans-Dieter Habig als Mitglieder des Aufsichtsrates. Die Vertreterversammlung wählte Frau Bach und die Herren Faßbender und Habig erneut in den Aufsichtsrat.

Der Aufsichtsrat dankt den Mitgliedern des Vorstandes und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern unserer Genossenschaft für ihr großes Engagement im Geschäftsjahr 2007.

Duisburg, 15.05.2008

Der Vorsitzende des
Aufsichtsrates

Werner Hammacher

Jahres- abschluss

für das

Geschäftsjahr 2007

1. Bilanz
2. Gewinn- und
Verlustrechnung

der
Wohnungsgenossenschaft
Duisburg-Süd eG
Eichenhof 9
47053 Duisburg

1. Bilanz zum 31.12.2007

Aktivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		14.956,00	22.075,00
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	92.577.354,40		85.313.849,27
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	47.515,40		15.392,44
Grundstücke ohne Bauten	573.564,49		114.168,29
Betriebs- und Geschäftsausstattung	281.772,00		325.778,00
Anlagen im Bau	0,00		5.328.713,05
Bauvorbereitungskosten	93.139,05	93.573.345,34	38.362,76
Finanzanlagen			
Beteiligungen		2.556,46	2.556,46
Anlagevermögen insgesamt		93.590.857,80	91.160.895,27
Umlaufvermögen			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	5.488.724,55		5.391.686,62
Andere Vorräte	22.860,96	5.511.585,51	15.166,99
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	80.382,57		96.325,03
Sonstige Vermögensgegenstände	281.985,92	362.368,49	129.854,80
Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		4.702.771,91	3.799.235,58
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	10.843,68		16.445,28
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	2.498,00	13.341,68	2.296,00
Bilanzsumme		104.180.925,39	100.611.905,57

Passivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	171.750,00		170.941,44
der verbleibenden Mitglieder	<u>5.263.516,92</u>	5.435.266,92	5.241.718,28
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	5.522.760,00		5.316.760,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 206.000,00 €			(189.500,00)
Bauerneuerungsrücklage	23.293.330,32		21.650.964,94
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 1.642.365,38 €			(1.494.298,40)
Andere Ergebnisrücklagen	<u>6.341.308,50</u>	35.157.398,82	6.341.308,50
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	2.058.754,11		1.894.640,11
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	<u>-1.848.365,38</u>	<u>210.388,73</u>	-1.683.798,40
Eigenkapital insgesamt		40.803.054,47	38.932.534,87
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	2.560.431,00		2.555.533,00
Sonstige Rückstellungen	<u>76.696,00</u>	2.637.127,00	65.450,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	32.990.375,16		36.659.541,60
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	19.950.195,25		14.600.244,25
Erhaltene Anzahlungen	6.263.104,72		6.009.225,73
Verbindlichkeiten aus Vermietung	55.643,35		40.240,91
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.371.251,28		1.624.599,82
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	7.480,10		7.483,79
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>96.369,26</u>	60.734.419,12	116.650,26
davon aus Steuern: 23.711,03 €			(21.180,42)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 1.729,59 €			(1.697,52)
Rechnungsabgrenzungsposten		<u>6.324,80</u>	401,34
<u>Bilanzsumme</u>		<u>104.180.925,39</u>	<u>100.611.905,57</u>

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2007

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung		21.914.240,66	21.978.590,06
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen (Vorjahr Erhöhung)		97.037,93	92.049,37
Andere aktivierte Eigenleistungen		345.235,64	355.678,70
Sonstige betriebliche Erträge		410.506,53	262.662,31
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		<u>11.691.578,29</u>	<u>11.618.894,34</u>
Rohergebnis		11.075.442,47	11.070.086,10
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.571.809,14		1.501.475,64
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	<u>579.088,38</u>	2.150.897,52	602.842,47 (316.715,72)
davon für Altersversorgung: 277.697,50 €			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.657.003,73	3.893.498,61
Sonstige betriebliche Aufwendungen		688.410,25	611.893,66
Erträge aus Beteiligungen	270,00		0,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<u>110.511,43</u>	110.781,43	247.209,04
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>2.060.677,11</u>	<u>2.243.697,66</u>
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		2.629.235,29	2.463.887,10
Sonstige Steuern		<u>570.481,18</u>	<u>569.246,99</u>
Jahresüberschuss		2.058.754,11	1.894.640,11
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		<u>1.848.365,38</u>	<u>1.683.798,40</u>
Bilanzgewinn		<u><u>210.388,73</u></u>	<u><u>210.841,71</u></u>



3. Anhang des Jahres- abschlusses

der
Wohnungsgenossenschaft
Duisburg-Süd eG
Eichenhof 9
47053 Duisburg

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss für 2007 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt. Bei der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Die Bilanz zum 31.12.2007 und die Gewinn- und Verlustrechnung für 2007 wurden nach Maßgabe der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen vom 06.03.1987 nach den Anwendungsformblättern für Genossenschaften gegliedert.

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

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Anlagevermögen

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

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

Für Neubau und Modernisierungsmaßnahmen sind Kosten für eigene Architekten- und Verwaltungsleistungen zu Vollkosten angesetzt. Kosten für Modernisierungen wurden im Sinne des § 255 Abs. 2, Satz 1 HGB als Kosten für Erweiterung und wesentliche Verbesserungen aktiviert.

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

Abschreibungen

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

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

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

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

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

Finanzanlagen

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

Umlaufvermögen

Unfertige Leistungen und andere Vorräte

Mit den Mietern noch nicht abgerechnete umlagefähige Betriebs- und Beheizungskosten sind ohne Ausfallrisikozuschlag und unter Abzug von Wertberichtigungen auf Leerstände ausgewiesen. Die Bestände an Reparaturmaterial wurden zu Anschaffungskosten bewertet.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

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

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

In Vorjahren aktivierte Geldbeschaffungskosten im Sinne von § 250 Abs. 3 HGB werden grundsätzlich über 10 Jahre abgeschrieben. Im Geschäftsjahr fielen keine Geldbeschaffungskosten an. Des Weiteren wurden andere Aufwendungen abgegrenzt, die das Jahr 2007 betreffen. Für latente Steuern wurde das Wahlrecht gemäß § 274 Abs. 2 HGB nicht ausgeübt.

Pensionsrückstellungen

Pensionsrückstellungen sind auf der Grundlage eines versicherungsmathematischen Gutachtens gebildet worden. Die Wertermittlung erfolgte nach dem Teilwertverfahren gemäß § 6a EStG unter Anwendung der Rechnungsgrundlagen Richttafeln von Dr. Heubeck 2005 mit einem Rechnungszinsfuß von 6 %.

Sonstige Rückstellungen

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

Verbindlichkeiten

Sie sind ausnahmslos zum Rückzahlungsbetrag passiviert.

Passive Rechnungsabgrenzungsposten

Im Voraus erhaltene Pachten und Entschädigungszahlungen wurden abgegrenzt.

Abweichungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden gegenüber dem Vorjahr

Es ergaben sich keine Abweichungen gegenüber dem Vorjahr.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge des Geschäftsjahres €
Immaterielle Vermögensgegenstände	147.824,94	1.420,29	-275,96
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	152.446.903,86	3.634.047,01	-255.172,65
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	117.577,46		
Grundstücke ohne Bauten	185.734,32	79.012,96	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	668.512,36	39.741,73	-18.029,16
Anlagen im Bau	5.328.713,05	2.283.157,98	
Bauvorbereitungskosten	38.362,76	54.776,29	
	158.785.803,81	6.090.735,97	-273.201,81
Finanzanlagen			
Beteiligungen	2.556,46		
Anlagevermögen insgesamt	158.936.185,21	6.092.156,26	-273.477,77

Umbuchungen (+/-) €	Abschreibungen (kumulierte) €	Buchwert am 31.12.2007 €	Abschreibungen Geschäftsjahr €	Buchwert am 31.12.2006 €
	134.013,27	14.956,00	8.539,29	22.075,00
+7.611.871,03 -450.126,52	70.410.168,33	92.577.354,40	3.563.604,32	85.313.849,27
+69.743,28	139.805,34	47.515,40	1.112,39	15.392,44
+380.383,24	71.566,03	573.564,49		114.168,29
	408.452,93	281.772,00	83.747,73	325.778,00
-7.611.871,03		0,00		5.328.713,05
		93.139,05		38.362,76
0,00	71.029.992,63	93.573.345,34	3.648.464,44	91.136.263,81
		2.556,46		2.556,46
0,00	71.164.005,90	93.590.857,80	3.657.003,73	91.160.895,27

2. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 5.488.724,55 € (Vorjahr 5.391.686,62 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.
3. In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.
4. In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen enthalten:

	€
Jahresabschluss- und Prüfungskosten	43.400,00
Berufsgenossenschaftsbeiträge	13.100,00
Urlaubsansprüche	490,00
Jubiläumsansprüche	14.042,00
Betriebskosten	4.366,00
Unterlassene Instandhaltungen, die in den ersten 3 Monaten des Folgejahres nachgeholt werden	1.298,00

5. Für Verpflichtungen aus vor dem 01.01.1987 zugesagten Pensionen und Betriebsrenten wurden Rückstellungen in vollem Umfang gebildet.
6. In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.
7. Von den Forderungen haben eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr:

Forderungen	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Forderungen aus Vermietung	12.466,70	8.385,21
Sonstige Vermögensgegenstände	10.300,00	650,00
Gesamtbetrag	22.766,70	9.035,21

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

Verbindlichkeiten	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.759.445,53	2.521.439,82
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.199.725,28	952.273,24
Erhaltene Anzahlungen	6.263.104,72	6.009.225,73
Verbindlichkeiten aus Vermietung	23.860,05	12.862,52
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.342.118,30	1.497.467,34
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	7.480,10	7.483,79
Sonstige Verbindlichkeiten	42.878,87	64.655,42
Gesamtbetrag	11.638.612,85	11.065.407,86

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

Verbindlichkeiten	Insgesamt €	Davon			gesichert €	Art der Sicherung
		unter 1 Jahr €	Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	32.990.375,16	2.759.445,53	10.121.714,56	20.109.215,07	32.990.375,16	GPR*
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	19.950.195,25	1.199.725,28	5.038.128,04	13.712.341,93	19.950.195,25	GPR*
Erhaltene Anzahlungen	6.263.104,72	6.263.104,72				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	55.643,35	23.860,05		31.783,30		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.371.251,28	1.342.118,30	29.132,98			
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	7.480,10	7.480,10				
Sonstige Verbindlichkeiten	96.369,26	42.878,87	1.649,67	51.840,72		
Gesamtbetrag	60.734.419,12	11.638.612,85	15.190.625,25	33.905.181,02	52.940.570,41	

*GPR = Grundpfandrecht

II. Gewinn- und Verlustrechnung

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

D. Sonstige Angaben

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

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Die Aareal Bank AG hat für uns gegenüber der Stadt Duisburg für die Durchführung eines Vorhaben- und Erschließungsplans in Duisburg-Buchholz eine Bürgschaft abgegeben. Die Bürgschaft wurde in 2007 zurückgegeben.	0,00	19.603,00

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	9,50	6,00
technische Mitarbeiter	9,75	2,00
Mitarbeiter im Regiebetrieb	8,50	1,00
Auszubildende	1,00	

6. Mitgliederbewegung

		Anzahl
Stand:	01.01.2007	6.952
	Zugang	289
	Abgang	252
Stand:	31.12.2007	6.989

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 21.798,64 € erhöht.

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr um 27.750,00 € erhöht.
Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf 5.296.500,00 €.

7. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:
Verband der Wohnungswirtschaft 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:

Rita Bach		Kaufm. Angestellte i. R.
Margret Bierod	Schriftführerin	Dipl.-Bibliothekarin
Hans-Jürgen Faßbender		Dipl.-Ing., Techn. Angestellter
Dirk Görtz	stellv. Vorsitzender	Dipl.-Ing., Vertriebsleiter
Hans-Dieter Habig		Bauingenieur i. R.
Werner Hammacher	Vorsitzender	Dipl.-Finanzwirt, Finanzbeamter a. D.
Karl Heinz Köpp		Bürovorsteher
Claudia Larsson	stellv. Schriftführerin	Kaufm. Angestellte
Michael Trucksess		Selbstständiger EDV-Berater

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

Duisburg, im März 2008

Der Vorstand

Große

Meyer

Trippelsdorf



Neugestalteter Eingangsbereich in Duisburg-Wanheim, Rahmer Straße



Treppenhausdetail im Mehrfamilienwohnhaus Neuenhofstraße
in Duisburg-Wanheim/Angerhausen