



**Wohnungsgenossenschaft  
Duisburg-Süd eG**

**Geschäfts-  
bericht**  
mit Jahresabschluss  
und Anhang  
**2008**

# Bericht

über das

# Geschäftsjahr

# 2008

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)



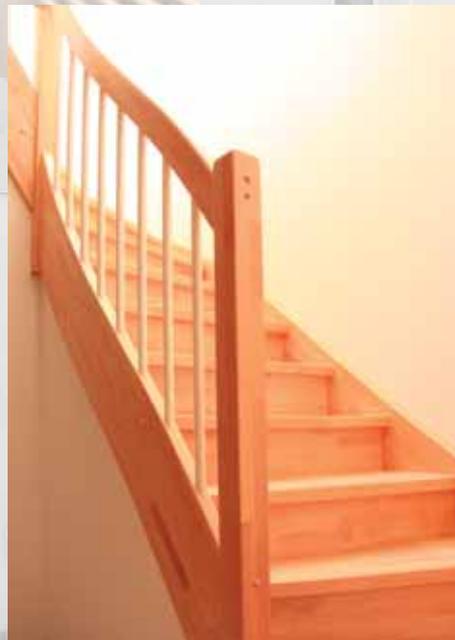


**Duisburg-Wanheimerort  
Hitzestraße 3**

Neubau eines Mehrfamilienhauses mit  
4 Wohnungen; davon 2 Maisonette-  
wohnungen

Bezug: 14. März 2009

Architektin C. Rüber, Duisburg-Rahm



# Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>Geschäftsbericht des Vorstandes</b>	
Wohnungswirtschaft im Jahr 2008 .....	6
Allgemeine Bemerkungen .....	6
Tendenzen der wirtschaftlichen Entwicklung .....	6
Auswirkungen einer globalen Wirtschaft .....	6
Die Situation auf dem Wohnungsmarkt .....	7
Wirtschaftliche Entwicklung in NRW .....	7
Wohnungsmarkt in NRW .....	7
Die demografische Entwicklung Duisburgs .....	7
Mitglieder .....	8
Mitgliederentwicklung .....	8
Nachbarschaftshilfe e.V. ....	8
Die Seniorenbetreuung .....	9
Mitgliederzeitschrift und Internetauftritt .....	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
Tarifänderungen .....	11
Personalwesen .....	11
<b>Bericht des Aufsichtsrates</b> .....	<b>12</b>

## Lagebericht des Vorstandes

Wohnungsbewirtschaftung .....	13
Wohnungsbestand .....	13
Fluktuation .....	13
Wohnraumnachfrage .....	14
Leerstand .....	14
Umsatzerlöse .....	14
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung .....	15
Bautätigkeit .....	15
Im Bau befindliche Maßnahmen .....	15
Planungen .....	15
Vorplanungen .....	16
Grundstücksgeschäfte .....	16
Unbebaute Grundstücke .....	16
Modernisierung – Instandhaltung .....	18
Wohnumfeldverbesserungen .....	18
Durchgeführte Einzelmodernisierung .....	18
Instandhaltung .....	20
Gesamtausgaben für 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

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 –

# Geschäftsbericht

## des Vorstandes

### Wohnungswirtschaft im Jahr 2008

#### Allgemeine Bemerkungen

Das Jahr 2008 war zunächst gekennzeichnet von einer moderaten wirtschaftlichen Entwicklung. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) wuchs in den ersten beiden Quartalen im Vergleich zu den Vorjahresquartalen um 2,1 bzw. um 3,4 %, dann jedoch brach dieser positive Trend ein. Im letzten Vierteljahr schrumpfte das BIP um 1,6 %, und im gesamten Jahr 2008 wuchs die Wirtschaft nur noch um real 1,3 %.

Der Auslöser für die tiefgreifende Verschlechterung liegt in der Subprime-Krise des US-amerikanischen Immobilienmarktes. Millionenfach waren dort Kredite an Haushalte vergeben worden, die sich eigentlich kein Immobilieneigentum leisten konnten. Diese Kreditforderungen wurden in Form verbriefter Wertpapiere vielfach weltweit gehandelt, sie waren aber zu einem großen Teil nicht werthaltig und es entstand daraus ein globaler Abschreibungsbedarf von geschätzten 1,7 Billionen Euro.

Zur Stabilisierung der Finanzmärkte haben die Regierungen in allen Industrieländern den Geschäftsbanken öffentliche Gelder zur Verfügung gestellt, um deren Eigenkapitalbasis zu stärken und sie von risikoreichen Wertpapieren zu entlasten. Zur Wiederbelebung des Kreditmarktes wurden umfangreiche öffentliche Bürgschaften erteilt.

Die Krise des Finanzsystems belastet in hohem Maße auch die Realwirtschaft. Höhere Kreditkosten bremsen die Investitionsdynamik spürbar. Zudem führt der wirtschaftliche Abschwung auch zum Ausfall bisher guter Schuldner, was wiederum die Bilanzen der Banken belastet.

Um ein weiteres Übergreifen der Finanzmarktkrise auf die gesamte Wirtschaft abzumildern, hat die Bundesregierung bereits im Jahr 2008 eine Reihe von konjunktursichernden Maßnahmenpaketen auf den Weg gebracht.

Mit dem „Pakt für Beschäftigung und Stabilität in Deutschland“ wurde im Jahr 2009 auf die unerwartet rasche und kräftige Eintrübung der wirtschaftlichen Aussichten reagiert und in fünf zentralen Bereichen Maßnahmen ergriffen: Öffentliche Investitionen, Kreditversorgung der Wirtschaft, Beschäftigung und Qualifizierung, Entlastung von Abgaben und Steuern sowie nachhaltige Finanzpolitik.

Mit über 80 Milliarden Euro will die Bundesregierung damit einen massiven Wachstumsimpuls zur Überwindung der Krise und zur Modernisierung des Landes setzen.

#### Tendenzen der wirtschaftlichen Entwicklung

Im Januar 2009 wurde von der Bundesregierung für das laufende Jahr ein Rückgang des Bruttoinlandsproduktes (BIP) von 2,25 % prognostiziert.

Die führenden Wirtschaftsforschungsinstitute rechnen mit einer noch deutlicheren Rezession: Das Rheinisch-Westfälische Institut für Wirtschaftsforschung (RWI) erwartet, dass das BIP in diesem Jahr um 4,3 % sinken wird. Das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) geht von einem Rückgang der Wirtschaftsleistung um 4 bis 5 % aus, das Ifo-Institut erwartet ebenfalls ein Minus von mehr als 4 %.

Es zeichnet sich ab, dass die deutschen Ausfuhren um rund 9 % zurückgehen, während gleichzeitig private Konsumausgaben um lediglich 0,8 % wachsen werden.

Die Arbeitslosenquote wird, nach einem erfreulichen Rückgang im Jahr 2008, erneut ansteigen; die Zahl der Arbeitslosen könnte einen Wert von 4,6 Millionen erreichen.

Auch weiterhin wird die Entwicklungsdynamik in Deutschland regional gespalten bleiben. Die Ergebnisse aller relevanten Prognosen zeigen ein deutliches Bild: Einer immer größer werdenden Gruppe von Städten und Gemeinden mit Schrumpfungstendenzen steht eine immer kleiner werdende Gruppe mit teils noch kräftigem Wachstum bei Bevölkerung, Haushalten und Erwerbstätigen gegenüber.

#### Auswirkungen einer globalen Wirtschaft

Die Ursache für den deutlichen gesamtwirtschaftlichen Abschwung liegt in der Entwicklung der internationalen Märkte und der engen weltwirtschaftlichen Verflechtung Deutschlands.

Die Weltbank sagt voraus, dass die gesamte Weltwirtschaft in diesem Jahr zum ersten Mal seit 1940 schrumpfen wird. Demnach wird die Industrieproduktion um bis zu 15 % einbrechen und der Welthandel den stärksten Rückgang seit 80 Jahren erleben. Den Entwicklungs- und Schwellenländern werden in den nächsten zwei Jahren bis zu 700 Milliarden US-Dollar zur Schuldenfinanzierung fehlen.

## Die Situation auf dem Wohnungsmarkt

Die deutschen Wohnungsbauinvestitionen sind im Jahr 2008 erneut leicht um 0,7 % gewachsen. Rund 141 Milliarden Euro wurden im vergangenen Jahr in Neubau, Sanierung und Modernisierung von Wohnungen investiert. Hier spielt insbesondere die wachsende Nachfrage nach Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen eine bedeutende Rolle: Diese erreichen bereits einen Anteil von 62 % aller Wohnungsbauinvestitionen.

In Deutschland wurde im Jahr 2008 der Bau von knapp 174.600 Wohnungen genehmigt. Das waren 4,2 % oder rund 7.700 Wohnungen weniger als im Vorjahr. Damit wurde der niedrigste Stand seit der Wiedervereinigung registriert.

Von den im Berichtsjahr genehmigten Wohnungen waren knapp 148.300 Neubauwohnungen in Wohngebäuden (- 5,6 % gegenüber 2007). Der Rückgang der Baugenehmigungen für Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (- 6,9 bzw. - 6,0 %) fiel dabei etwas stärker aus als für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (- 4,2 %).

Nach wie vor entspricht das aktuelle Baugeschehen damit bei Weitem nicht dem Bedarf an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.

## Wirtschaftliche Entwicklung in NRW

Das Bruttoinlandsprodukt Nordrhein-Westfalens war 2008 nominal um 3,1 % höher als ein Jahr zuvor. Real, also nach Ausschaltung der Preisveränderungen, ergab sich ein Anstieg um 1,5 %. Damit verlangsamte sich das im Vorjahr gemessene Wachstum (2007: nominal + 4,4 %, real + 2,2 %). Die wirtschaftliche Entwicklung des Landes hat an Dynamik verloren.

Insgesamt belief sich das Bruttoinlandsprodukt auf rund 540,8 Milliarden Euro.

Die Zahl der Erwerbstätigen erhöhte sich um 128.000 und erreichte mit ca. 8,7 Millionen im Jahresdurchschnitt 2008 einen neuen Höchststand.

Im produzierenden Gewerbe stieg die Erwerbstätigenzahl um 13.000 (+ 0,6 %) auf 2,1 Millionen. Im Dienstleistungsbereich konnte ein Zuwachs um 112.600 Personen (+ 1,8 %) verzeichnet werden.

## Wohnungsmarkt in NRW

Im Jahr 2008 genehmigten die nordrhein-westfälischen Bauämter den Bau von insgesamt 34.451 Wohnungen; das waren 10,7 % weniger als im Jahr zuvor. Für diesen Rückgang war vor allem die Entwicklung bei den Bauanträgen für Mehrfamilienhäuser verantwortlich. Die Zahl der in diesen Gebäuden zum Neubau freigegebenen Wohnungen lag mit 12.200 Einheiten um 16,5 % unter dem Vorjahreswert. Die Rückgänge bei Neubauvorhaben für Einfamilienhäuser (- 7,7 %) und Zweifamilienhäuser (- 4,9 %) waren dagegen etwas moderater.

## Die demografische Entwicklung Duisburgs

Eine Trendwende oder gar Trendumkehr ist keinesfalls zu erkennen: Die Einwohnerzahl der Stadt Duisburg geht weiterhin kontinuierlich zurück. Am 31.12.2008 lebten 492.870 Menschen in dieser Stadt. Im Vergleich zum Vorjahr (495.668 Einwohner) bedeutet dies einen Rückgang von 0,56 %.

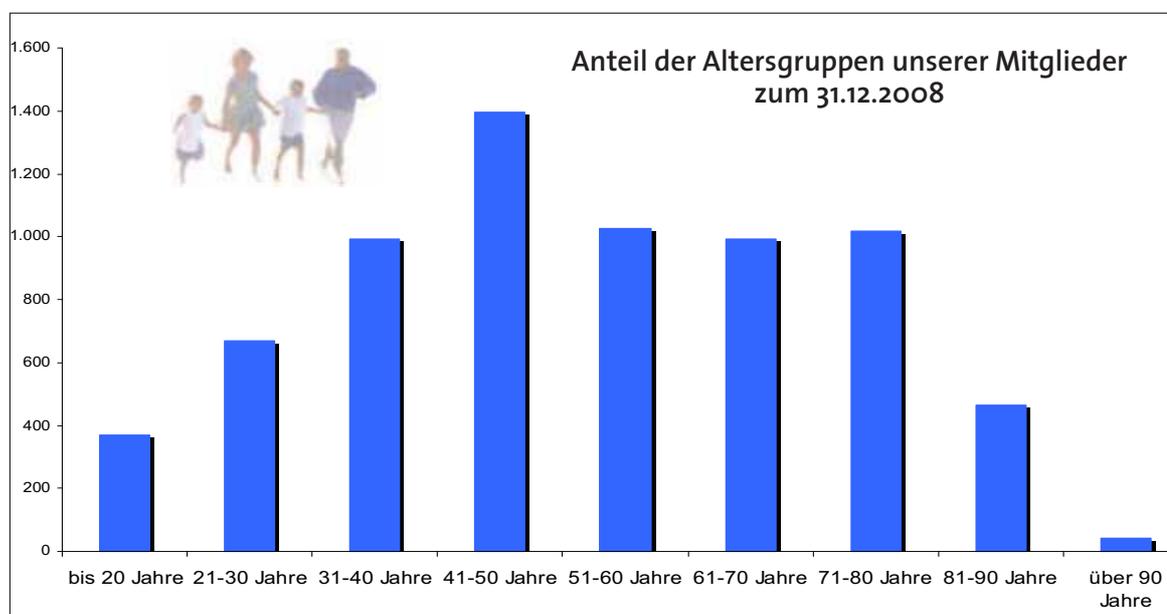
Erneut waren alle sieben Duisburger Stadtbezirke von dieser Entwicklung betroffen. Nur in einigen wenigen Ortsteilen gab es geringe Einwohnerzuwächse.

# Mitglieder

## Mitgliederentwicklung

Die Zahl der Mitglieder hat sich im Laufe des Geschäftsjahres von 6.989 auf 6.971 vermindert. Die Veränderungen im Mitgliederbestand zeigt nachfolgende Übersicht:

		Mitglieder	Anteile
<b>Stand am 01.01.2008</b>		6.989	7.062
<b>Zugang</b>	Beitritt	235	238
<b>Abgang</b>	Tod	85	85
	Kündigung	145	145
	Ausschluss	5	5
	Löschung	2	2
	Übertragung	16	16
<b>Stand am 31.12.2008</b>		6.971	7.047



## Nachbarschaftshilfe e.V.

Das Geschäftsjahr 2008 zeigte erneut ein positives Bild des im Jahr 2001 gegründeten Vereins „Wohnungsgenossenschaft Duisburg-Süd Nachbarschaftshilfe e.V.“. Über 200 Kunden nehmen regelmäßig haushaltsnahe Dienstleistungen in Anspruch. Rund 20 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter erbringen diese Leistungen im Rahmen von geringfügigen Beschäftigungsverhältnissen.

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
- Ambulante Wirbelsäulengymnastik

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 höhe-

ren Alter im gewohnten Umfeld mit Nachbarn und Bekannten zu 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 das Internet-Café bei.

Darüber hinaus organisiert der Verein ein abwechslungsreiches

Programmangebot. Im Jahr 2008 beinhaltete dieses neben dem jährlich stattfindenden Sommer- und dem Weihnachtsfest unter anderem Vortragsveranstaltungen (z. B. „Gesunde Ernährung im Alter“, „Auf dem Jakobsweg“), ein Erzählcafé mit dazugehöriger Ausstellung, ein Grillfest sowie unterhaltsame Reiseberichte über Masuren, Hongkong und Neuseeland.

Der „Bürgerverein Neudorf e.V.“ hat diese unermüdlichen, sozialen Bemühungen des Nachbarschaftshilfevereins besonders gewürdigt, indem er ihm im Rahmen eines feierlichen Empfangs am 11.01.2009 die „Neudorfer Ehrentafel“ für besonderes bürgerschaftliches Engagement verliehen hat.

Ausdrücklich wurde anlässlich der Verleihung hervorgehoben, dass der Nachbarschaftshilfeverein durch seine Arbeit auch behinderten und älteren Menschen hilft, Barrieren in Beruf und Alltagsleben zu überwinden. Der Verein sei somit eine unverzichtbare Unterstützung

bei der Bewältigung der alltäglichen Probleme und deshalb ein besonderer Partner der Bürger Duisburgs.

### Die Seniorenbetreuung

Mit Hilfe der Seniorenbetreuung konnte wieder ein breites Spektrum an Beratungsarbeit für unsere Mitglieder geboten werden, und das bereits seit 1992.

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

war die Seniorenbetreuung auch im Jahr 2008 in der Lage, unseren Mitgliedern umfassende Unterstützung und Hilfen für den Alltag zu bieten.

### Mitgliederzeitschrift und Internetauftritt

Die Mitgliederzeitschrift, die auch von dem Nachbarschaftshilfeverein als wichtiges Kommunikationsmittel wahrgenommen wird, erscheint viermal jährlich und ist nach wie vor ein nicht zu unterschätzendes Instrument für die Mieterbindung und Kundengewinnung.

Sie hält den Kontakt und fördert die Dialogbereitschaft zwischen der Genossenschaft und den Mitgliedern bzw. Mietern.

Als Instrument des Informationsaustausches stellt sich auch der Internetauftritt dar. Zum einen dient er der konkreten Vermarktung von Wohnungen, andererseits können aktuelle Daten, Hinweise, Formulare, allgemeine Informationen und anschauliche Multimediaangebote zur Verfügung gestellt werden.



## Werbung und Marketing

Die Wohnungswirtschaft musste sich in den vergangenen Jahren einem sehr großen Wandel stellen. Nach dem Wegfall der Gemeinnützigkeit und der Umstrukturierung vieler Unternehmen folgten etliche Paketverkäufe großer Wohnungsbestände. Damit verändern sich auch die Anforderungen des Wohnungsmarktes, der durch demografische Entwicklungen ohnehin einer gewissen Erneuerung bedarf.

Dieser Wandel spiegelt sich auch in angepassten Werbe- und Marketingmaßnahmen wider.

### ImmobilienScout24

Die Bedeutung der klassischen Zeitungsannonce für die Neuvermietung von Wohnraum sinkt kontinuierlich. Ersetzt wird dieses Medium mehr und mehr durch die Vermarktung über das Internet.

Die Genossenschaft nutzt das im Internet bedeutendste Portal

„ImmobilienScout24“ zur effektiven Vermietung insbesondere von kleineren 1- und 2-Raum-Wohnungen. Diese werden oft von jüngeren Interessenten nachgefragt.

### Woledu – Wohnen und Leben in Duisburg

Im Jahr 2008 fand erneut die Duisburger Wohnungsbörse statt. Im Rahmen der vom Kooperationsprojekt „Woledu – Wohnen und Leben in Duisburg“ initiierten Veranstaltung konnten die beteiligten Unternehmen ihr Leistungsspektrum und ihre Angebote rund um das Wohnen und Leben in dieser Stadt präsentieren.

Für unsere Genossenschaft war die Teilnahme einmal mehr ein Erfolg. Besonders viele Interessierte gab es einerseits für die an ältere Menschen gerichtete Angebote, andererseits wurde häufig auch die sogenannte „Starterwohnung“ nachgefragt.

Diese Initiative, für Studenten, Schüler und Auszubildende einen begrenzten Mietnachlass zu gewähren, wurde von den Mitgliedsunternehmen des Werbeverbundes der Duisburger Wohnungsgenossenschaften auch im Jahr 2008 angeboten.

### Die Duisburger Wohnungsgenossenschaften

Gemeinsame Werbe- und Marketingmaßnahmen stehen im Vordergrund der seit einigen Jahren bestehenden Kooperation „Die Duisburger Wohnungsgenossenschaften. Ein sicherer Hafen.“. Koordiniertes Sponsoring, Anzeigenserien und redaktionelle Pressebeiträge werden dabei kombiniert mit einem eigenen Internetauftritt sowie einer Telefonhotline. Zielsetzung dieser Aktionen liegt nach wie vor darin, die Vorzüge des Lebens in einer Genossenschaftswohnung deutlich zu kommunizieren.

## Tätigkeit der Organe

### Vertreterversammlung

Die Vertretersammlung der Genossenschaft besteht aus 55 Mitgliedern.

Am 11.06.2008 fand die 103. ordentliche Vertreterversammlung für das Geschäftsjahr 2007 statt. Die Vertreter verabschiedeten den Jahresabschluss, die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2007 und stimmten dem Bericht über die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2006 durch den Prüfungsverband zu. Die vom Aufsichtsrat und

Vorstand vorgeschlagene Gewinnverteilung 2007 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 2007 Entlastung erteilt. Die turnusmäßig aus dem Aufsichtsrat ausscheidenden Mitglieder – Frau Margret Bierod und Frau Claudia Larsson sowie Herr Michael Trucksess – wurden wiedergewählt.

### Vertreterwahlen

Im Herbst 2008 fand die satzungsmäßige Vertreterwahl statt. Die Vertreter bilden das höchste Organ der Genossenschaft und werden von den Mitgliedern für eine Legislaturperiode von 5 Jahren gewählt. In den 10 Wahlbezirken wurden insgesamt 55 Vertreter und 24 Ersatzvertreter gewählt.

Von den 7.054 wahlberechtigten Mitgliedern machten 2.298 von ihrem Wahlrecht Gebrauch. Die Wahlbeteiligung lag mit 32,6 % unter dem Ergebnis des Wahl-

jahres 2003 mit 36,7 % (1998: 41,2 %; 1993: 40,4 %). 18 Mitglieder gehören der Vertreterversammlung neu an.

Das Wahlergebnis der Vertreterwahl 2008 wurde am 18.12.2008 endgültig.

Zu einer Vertreterinformationsveranstaltung wurde zum 18.03.2009 eingeladen. Themen waren nebst einer kleinen Wahlanalyse der abgelaufenen Vertreterwahl eine allgemeine Abhandlung über die Rolle der Vertreterversammlung in der Genossenschaft.

### Aufsichtsrat

Die personelle Zusammensetzung des Aufsichtsrates hat sich gegenüber dem Vorjahr 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.

Die Rahmenbedingungen für die Entwicklung der Genossenschaft sind und bleiben kompliziert. Die frühzeitige und langfristige Anpassung der Unternehmensentwicklung an die vorhandenen und zu erwartenden äußeren Gegebenheiten und Prognosen bleibt einziger Weg, um eine positive Zukunft für die Genossenschaft zu gestalten.

## Verwaltung

### Tarifänderungen

Für die Arbeitnehmer gelten die aktuellen Tarifverträge für Unternehmen in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Hiernach erfolgte zum 01.07.2008 eine Anhebung der Vergütung um 3,0 %. Des Weiteren gehörte eine jährliche Einmalzahlung – gestaffelt nach Gehaltsgruppen zwischen 200 € bis 480 € – zu dieser Vereinbarung.

Zum 01.07.2009 erfolgt eine weitere Erhöhung um 1,5 % zuzüglich einer Einmalzahlung und zum 01.05.2010 eine Erhöhung um 1,0 %. Dieser Tarifvertrag hat insgesamt eine Laufzeit bis zum 30.11.2010. 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 Immobilienkauf-frau/-kaufmann an.

Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter haben gerade im Jahre 2008 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.

## Bericht des Aufsichtsrates

Im abgelaufenen Geschäftsjahr hat sich der Aufsichtsrat ausführlich mit der Lage und der Entwicklung der Genossenschaft befasst und damit die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben erfüllt. Die Geschäftsführung des Vorstandes wurde kontinuierlich überwacht und beratend begleitet. Der Vorstand unterrichtete regelmäßig den Aufsichtsrat umfassend in schriftlichen und mündlichen Berichten über den Gang der Geschäfte.

In allen Entscheidungen, für die aufgrund Gesetz oder Satzung die Zustimmung oder Genehmigung des Aufsichtsrates erforderlich ist, waren die Mitglieder des Aufsichtsrates eingebunden und haben – ggf. vorbereitet durch die zuständige Kommission des Aufsichtsrates – die Beschlussvorlagen gemeinsam mit dem Vorstand beraten und die notwendigen Beschlüsse gefasst. Fallweise Prüfungen haben die Kommissionen des Aufsichtsrates in ihrem jeweiligen Arbeitsgebiet vorgenommen. Diese Prüfungen blieben ohne Beanstandungen. Über Ablauf und Ergebnis der Prüfungen hat der jeweilige Kommissionsvorsitzende in den gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat Bericht erstattet.

Die nach § 53 Genossenschaftsgesetz vorgeschriebene Prüfung

des Jahresabschlusses mit Anhang und des Lageberichtes für das Geschäftsjahr 2007 wurde unter Einbeziehung der Buchführung durch den zuständigen Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. mit Sitz in Düsseldorf vorgenommen.

Die Prüfung ergab keine Beanstandungen. 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. Das Ergebnis der Prüfung wurde vom zuständigen Prüfer des Verbandes in der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 23.10.2008 vorgestellt und erörtert. Der Aufsichtsrat hat den Bericht über die Prüfung zustimmend zur Kenntnis genommen.

Der Aufsichtsrat billigt den vom Vorstand erstellten Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2008 mit dem Anhang zum Jahresabschluss und dem Lagebericht. Dem Gewinnverwendungsvorschlag – Ausschüttung einer Dividende von 4,0 v. H. bezogen auf das Ge-

schäftsguthaben am 01.01.2008 – stimmt der Aufsichtsrat zu. Der Aufsichtsrat empfiehlt daher der Vertreterversammlung, den Jahresabschluss zum 31.12.2008 festzustellen und dem Gewinnverwendungsvorschlag zuzustimmen.

Der Vertreterversammlung schlägt der Aufsichtsrat die Entlastung des Vorstandes vor.

Mit Ablauf der Vertreterversammlung am 11.06.2008 endete die Wahlperiode von Frau Margret Bierod, Frau Claudia Larsson und Herrn Michael Trucksess als Mitglieder des Aufsichtsrates. Die Vertreterversammlung bestätigte diese Aufsichtsratsmandate durch Wiederwahl.

Der Aufsichtsrat dankt den Mitgliedern des Vorstandes und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern unserer Genossenschaft für ihren Einsatz und die geleistete Arbeit im Geschäftsjahr 2008.

Duisburg, 14.05.2009

Der Vorsitzende des  
Aufsichtsrates

Werner Hammacher

# Lagebericht des Vorstandes zum Jahresabschluss 2008

## Wohnungsbewirtschaftung

Nachdem im Jahr 2007 zwei größere Neubaumaßnahmen fertig gestellt wurden, waren die wirtschaftlichen Aktivitäten im Berichtsjahr wieder durch eine umfassende Instandhaltungs- und Modernisierungstätigkeit gekennzeichnet.

### Wohnungsbestand

Zum Jahresende 2008 befanden sich 4.277 Wohnungen in 927 Häusern im Bestand der Genossenschaft. Weiterhin wurden 40 Gewerbeeinheiten und 823

Garagen (davon 409 Einstellplätze in Tiefgaragen) bewirtschaftet.

Von den Wohnungen unterlagen im Jahresverlauf 604 Einheiten den Bestimmungen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus; mit Ablauf des 31.12.2008 endete die Bindungsfrist für 125 Einheiten. Somit befinden sich seit dem 01.01.2009 noch 479 öffentlich geförderte Wohnungen im Bestand.

Durch Mansardenabtrennungen entstanden 4 neue Einheiten; im

Zuge von Zusammenlegungen reduzierte sich der Bestand um ebenfalls 4 Wohnungen.

Im Dezember 2008 wurde das Einfamilienhaus Düsseldorf Str. 604 in Wanheimerort erworben. Dieses Objekt wurde zwar statistisch als Wohnungsbestand erfasst, jedoch findet aufgrund eines vorgesehenen Abrisses und einer an dieser Stelle geplanten Neubebauung keine Bewirtschaftung statt.

Der Wohnungsbestand stellt sich wie folgt dar:

	Häuser	Wohnungen	Wohnfläche m <sup>2</sup>	Gewerbe	Nutzfläche m <sup>2</sup>	Garagen
Altbauten	673	2.663	183.809,00	25	2.190,34	102
Neubauten	254	1.614	114.528,62	15	3.481,45	721
Gesamtbestand	927	4.277	298.337,62	40	5.671,79	823

### Fluktuation

Die Zahl der Kündigungen des Jahres 2008 betrug 294, davon 292 Wohnungen und 2 Gewerbeeinheiten.

Von den gesamten gekündigten Wohnungen waren 47 öffentlich gefördert.

Im Vergleich zum Vorjahr ist die Anzahl der Kündigungen um 32 Einheiten zurückgegangen.

Die Fluktuation ist damit seit zwei Jahren rückläufig und lag bei 6,81 % (2007: 7,55 %).

In 71 Fällen führte ein Wohnungswechsel innerhalb der Genossenschaft zu einer Wohnungskündigung (2007: 79).

In 179 Fällen (2007: 215) erfolgte die Vermietung der freigewordenen Wohnungen an Neumitglieder.

Die von den Mietern angegebenen Kündigungsgründe sind vielfältig. Oftmals stehen alters-

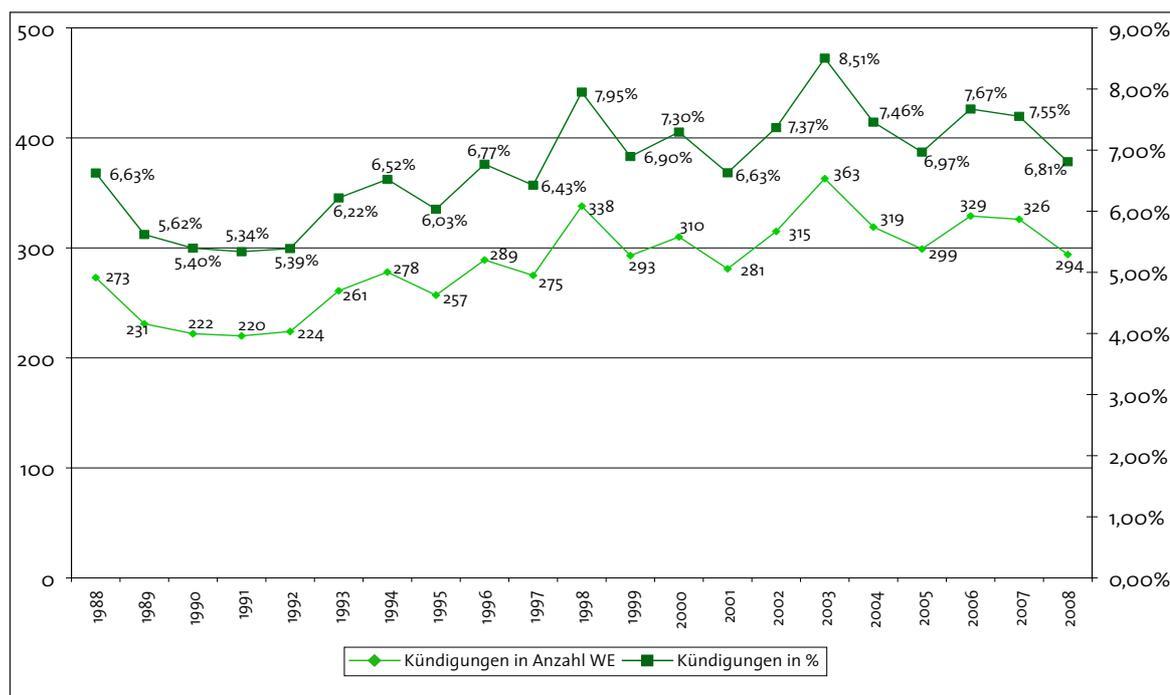
bedingte Einschränkungen im Vordergrund, häufig spielt auch der Wunsch nach einer größeren Wohnung oder nach dem Erwerb von Wohneigentum eine Rolle. Im Einzelnen stellen sich die Gründe wie folgt dar:

- Wunsch nach größerer Wohnung 59
- Sterbefall 35
- Umzug in ein Altenheim 31
- Erwerb von Wohneigentum 25
- Wunsch nach kleinerer Wohnung 21
- Lage der Wohnung 16
- Miete zu hoch 4
- Umbau durch die Genossenschaft 3
- Bessere Ausstattung der Wohnung 2
- Gewerbe 2
- Zwangsräumung 1
- Sonstige Gründe (z. B. Berufswechsel) 95

Im Vergleich zum Vorjahr gestiegen ist die Zahl der Wohnungswechsel, die durch einen Sterbefall (+ 7) oder den Umzug in ein Altenheim (+ 7) begründet sind.

Die Begründung, dass die bisherige Wohnung zu klein war, ist im Vorjahresvergleich zurückgegangen (- 6), ebenso wie der Wunsch nach eigenem Wohneigentum (- 11) und der Wunsch, in eine kleinere Wohnung zu ziehen (- 5). Die sonstigen Gründe, wie z. B. Berufswechsel, reduzierten sich um 8.

## Entwicklung der jährlichen Kündigungen seit 1988



### Wohnraumnachfrage

Der generell zu erkennende Trend, dass zunehmend eher Wohnungen mit mehr Wohnfläche nachgefragt werden und oftmals auch ein zusätzlicher Raum gewünscht wird, zeigt sich auch im Nachfrageverhalten unserer Mitglieder.

Die Vermietung von Klein- und Kleinstwohnungen erfolgt überwiegend an Neumitglieder, häufig im Zusammenhang mit dem Angebot der „Starterwohnung“.

Die Nachfrage nach modernen, funktionell ausgestatteten 2- bzw. 3-Raum-Wohnungen in problemlosen Lagen ist nach wie vor ungebrochen.

### Leerstand

Die Zahl der Leerstände stellte sich auch im Jahr 2008 sehr erfreulich dar.

Zum Stichtag 31.12.2008 gab es keinen vermietungsbedingten Leerstand.

Im gesamten Jahresverlauf 2008 waren lediglich 27 Wohnungen von vermietungsbedingten Leerständen betroffen (im Durchschnitt stand jede dieser Wohnungen bis zu einer Anschlussvermietung 1,2 Monate leer). Insgesamt resultierte daraus ein Erlösausfall in Höhe von 10,4 T€.

Modernisierungsbedingt gab es am Ende des Berichtsjahres 28 leerstehende Wohnungen; dies entsprach einer Leerstandsquote von 0,65 %.

### Umsatzerlöse

Die Sollmieten für die Vermietung von Wohnungen, Gewerbeeinheiten, Garagen und Stellplätzen lagen im Jahr 2008 bei 16.145,2 T€. Sie erhöhten sich damit im Vergleich zum Vorjahr um 438,9 T€ bzw. 2,8 %.

Sollmietensteigerungen ergaben sich dabei insbesondere aus Mieterhöhungen gemäß § 558 BGB (116,2 T€), aus Anpassungen aufgrund von Maßnahmen zur Modernisierung und Wertverbesserung der Wohnungen (73,8 T€), aus der Änderung von Verwaltungs- und Instandhaltungskostensätzen der II. Berechnungsverordnung (60,3 T€) sowie aus der Anpassung an Mietspiegelwerte bei Neuvermietungen (16,6 T€).

Ganzjährige Auswirkungen von im Vorjahr durchgeführten Mietanpassungen erhöhten die Sollmieten um 224,6 T€.

Insbesondere durch Abgänge von Wertverbesserungszuschlägen, Zusammenlegungen von Wohnungen und Abtrennungen von Mansarden ergaben sich Reduzierungen der Sollmieten in Höhe von 57,4 T€.

Im Jahr 2008 entstanden Erlöschmälerungen (einschließlich

der angefallenen Umlagen für Betriebs- und Heizkosten) in Höhe von 304,5 T€; im Vorjahr waren dies 335,6 T€. Davon entfielen auf Kosten für Miet- und Räumungsklagen 20,7 T€ und auf Abschreibungen auf uneinbringliche Mietforderungen 22,9 T€.

Die gesamten Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung betragen im Berichtsjahr 21.694,6 T€ (Vorjahr: 21.914,2 T€). Der Rückgang ist im Wesentlichen bedingt durch die im Vorjahr durchgeführte Umstellung des

Abrechnungszeitraumes für Heizkosten auf einen kalenderjährlichen Rhythmus.

### Aufwendungen für Hausbewirtschaftung

Die Betriebs- und Heizkosten lagen im Jahr 2008 bei 5.997,2 T€ und haben sich im Vergleich zum Jahr 2007 um 60,5 T€ (dies entspricht 1,02 %) erhöht.

Während die Heizkosten (um 333,3 T€), die Kosten für den Breitbandkabelanschluss (um

44,0 T€) und die Gebäudeversicherungsprämien (um 28,2 T€) stiegen, verringerten sich im Vergleich zum Vorjahr die Kosten für die Be- und Entwässerung (um 211,9 T€), die Kosten für die Gartenpflege (um 114,4 T€) und für die Müllabfuhr (um 20,7 T€).

Für Instandhaltungskosten wendete die Genossenschaft, ohne Berücksichtigung von Regiebetriebsleistungen, insgesamt 5.514,8 T€ auf (Vorjahr: 5.727,2 T€). Damit reduzierte sich der Aufwand für die Instandhaltung um 212,4 T€ bzw. 3,7 %.

## Bautätigkeit

### Im Bau befindliche Maßnahmen

Lage	Häuser	Wohnungen	Stellplätze	Herstellungskosten T€	Fremdkapital T€	Eigenkapital T€
Hitzestraße 3	1	4	4	686,3	200,0	486,3

Nach Abriss des nicht wirtschaftlich sinnvoll zu sanierenden Doppelhauses Hitzestraße 3 und 5 in Duisburg-Wanheimerort und Baubeginn eines Neubaus im April 2008 erfolgte die Fertigstellung des neuen Mehrfamilienwohnhauses im März 2009. Alle Wohnungen waren zu diesem Termin bereits ver-

mietet. Die Bauzeit betrug 11 Monate.

Das Objekt verfügt über 4 Wohnungen und 4 PKW-Stellplätze. Die Gesamtwohnfläche beträgt rund 320 m<sup>2</sup>.

Die beiden 2-Raum-Wohnungen im Erdgeschoss sind barrierearm

und damit auch seniorengerecht konzipiert; die 3-Raum-Wohnungen des Obergeschosses wurden im Maisonette-Stil über zwei Etagen errichtet.

Das Objekt ist freifinanziert; der Mietpreis beträgt 6,55 €/m<sup>2</sup>.

### Planungen

Lage	Häuser	Wohnungen	Stellplätze	Herstellungskosten T€	Fremdkapital T€	Eigenkapital T€
1) Schreiberstraße 13 (Mehrfamilienhaus)	1	5		944,0	300,0	644,0
2) Schreiberstraße 13 (Parkdeck)			122	1.487,9	400,0	1.087,9

Zu 1) und 2): Das nicht wirtschaftlich sinnvoll zu sanierende Mehrfamilienhaus Schreiberstraße 13 in Duisburg-Duisern wurde zusammen mit den dahinter liegenden alten Werkstatt- und Garagengebäuden abgerissen.

An dieser Stelle befindet sich zurzeit noch eine Baustraße in den Innenhofbereich zwischen der Falk-, Hansa- und Schreiberstraße. Dort wurden umfangreiche Fassadensanierungen und Wärmedämmungen, Balkon-erneuerungen und -neuanbauten sowie eine Neugestaltung der Außenanlagen durchgeführt.

Nach Abschluss dieser Arbeiten wird in dem Innenhof ein Parkdeck mit voraussichtlich 122 PKW-Stellplätzen errichtet werden, um der stetig steigenden Nachfrage nach Parkmöglichkeiten zu folgen und für unsere Mieter in diesem Bereich – in unmittelbarer Nähe zum wachsenden Innenhafen – eine deutliche Entlastung zu ermöglichen.

Der Baubeginn für die Errichtung des Parkdecks wird im Mai 2009 erfolgen.

Im Bereich des alten Hauses Schreiberstraße 13 wird ein neues Mehrfamilienhaus mit 5 Wohnungen und ca. 450 m<sup>2</sup> Wohnfläche errichtet.

## Vorplanungen

### Von-Spee-Straße

Das Doppelhaus Von-Spee-Straße 1 und 3 in Wanheimerort kann aufgrund des Baualters, des Gesamtzustandes und aufgrund der geringen zur Verfügung stehenden Wohnflächen nicht sinnvoll saniert werden.

Daher wird das Doppelhaus abgerissen. An dieser Stelle wird ein Mehrfamilienhaus, voraus-

sichtlich mit 3 Wohnungen, neu errichtet.

### Eichenhof

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

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

Um diese entfallenden Parkplätze zu kompensieren, ist der Bau einer Tiefgarage im rückwärtigen Bereich der Häuser Eichenhof 2-6 geplant. Dort befindet sich zurzeit eine Garagenhofanlage mit 15 Garagen. Diese sollen zunächst entfernt werden, um an gleicher Stelle eine Tiefgarage mit voraussichtlich 36 Kfz-Stellplätzen zu bauen.

Nach Fertigstellung sollen auf dem Dach der Tiefgarage wiederum Garagen errichtet werden. Die Baugenehmigung hierfür wurde von der Stadt Duisburg bereits erteilt.

## Unbebaute Grundstücke

Nutzung	m <sup>2</sup>	€
Bebaubare Fläche	2.418,00	537.230,23
Ackerland	13.193,00	114.168,29
Straßen- und Gartenlandparzellen	10.146,00	0,00
	25.757,00	651.398,52

Nach erfolgtem Baubeginn des Mehrfamilienhauses Hitzestraße 3 wurde eine entsprechende Umbuchung von der Bilanzposition „Grundstücke ohne Bauten“ zu der Position „Anlagen im Bau“ vorgenommen.

### Düsseldorfer Straße 602/604

Das im Dezember 2008 erworbene Einfamilienhaus Düsseldorfer Straße 604 in Wanheimerort wird, zusammen mit dem dann nicht mehr vermieteten Haus Düsseldorfer Straße 602, im Sommer 2009 abgerissen werden.

Beide Objekte wurden um das Jahr 1924 errichtet und sind aufgrund ihres Zustandes, ihrer Baualtersklasse und der nicht zeitgemäßen Aufteilung aus wirtschaftlicher Sicht nicht sinnvoll zu sanieren.

An dieser Stelle wird ein attraktives Mehrfamilienwohnhaus errichtet, das heutigen und künftigen Anforderungen an modernes und barrierearmes Wohnen entspricht.

## Grundstücksgeschäfte

Zur Realisierung des bereits erwähnten geplanten Neubaus in Wanheimerort wurde im Dezember 2008 das Einfamilienhaus Düsseldorfer Straße 604 mit einer Grundstücksgröße von 448 m<sup>2</sup> erworben.

Das Objekt wird zurzeit nicht bewirtschaftet; der Abriss erfolgt im Sommer 2009.



Duisburg-Duisern, Falkstraße 92-104, Hansastraße 109-127,  
Schreiberstraße 15-25

Altbau, Baujahr 1910 – 1927, zum Teil Wiederaufbau 1952

Fassadenerneuerung mit einem Wärmedämmverbundsystem  
und Erneuerung der Balkone mit anschließender Umgestaltung  
der Außenanlage



## Modernisierung – Instandhaltung

Die Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen zur Verbesserung des baulichen Zustandes der Genossenschaftswohnungen werden auch in den nächsten Jahren Vorrang haben. Gleichzeitig ist unser Wohnungsbestand vergleichsweise mit anderen Wohnungsunternehmen alt und weist dementsprechend einen sehr hohen Instandhaltungs- und Modernisierungsbedarf auf.

72,6 % 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, d. h. es erfolgt eine energetische Modernisierung. Zugleich werden Heizungskessel kontinuierlich erneuert.

Im vergangenen Jahr konnten Maßnahmen für 200 Wohnungen in verschiedenen Wohnanlagen abgeschlossen werden.

Im Jahr 2009 werden wir 27 Häuser mit 128 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.

Viele Wohnbauten müssen grunderneuert und renoviert werden, haustechnische Anlagen sind der technischen Weiterent-

wicklung anzupassen. Um die Energieverluste der Gebäudehülle zu verringern werden Außenwände, Kellerdecken und Speicherböden gedämmt. Durch den Abriss der bestehenden Balkone werden die Wärmebrücken in Form durchlaufender Deckenplatten entfernt und durch neue vorgesetzte Aluminiumkonstruktionen ersetzt.

### Wohnumfeldverbesserungen

Durch die Fassadensanierung trägt die Genossenschaft zur Entwicklung und Wohnumfeldverbesserung unserer Stadt bei. Auch in 2008 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 27 Häuser mit 193 Wohnungen zwei Innenhofbereiche in den Ortsteilen Neudorf und Duissern 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 119 Einzelmaßnahmen beliefen sich auf 4.913 T€; hierin sind die Kosten der begleitenden Instandsetzung enthalten.

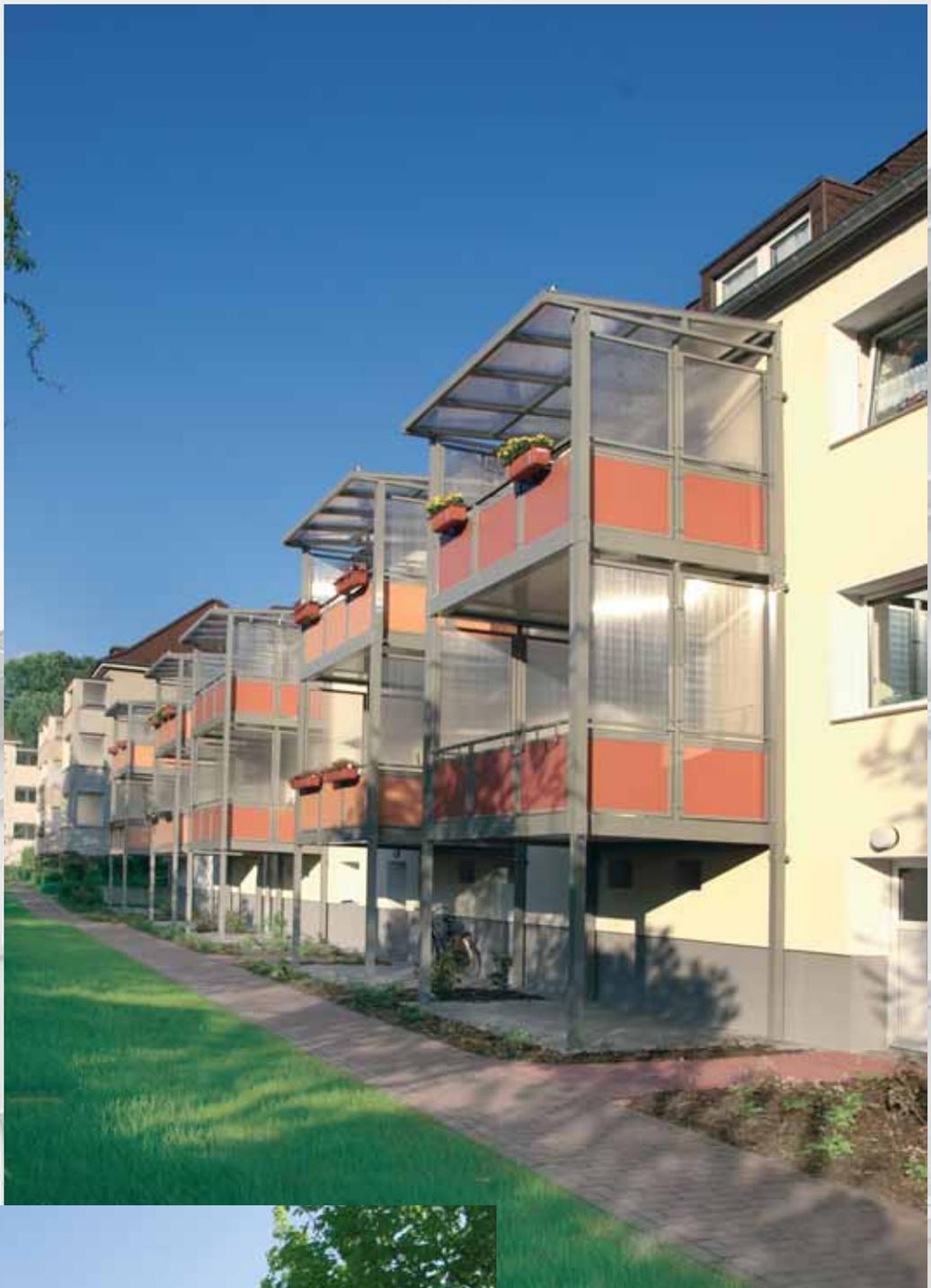
Des Weiteren wurde 1 kleineres Wohn- und Geschäftshaus zu einem Stadthaus umgebaut. Der Kostenaufwand für die Komplettsanierung betrug 294 T€. Je nach Bedarf fielen in den Wohnungen folgende Arbeiten an:

- 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 22 Jahren über 2.000 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.



**Duisburg-Neudorf, Wildstraße 53-61**

Altbau, Baujahr 1937

Fassadensanierung mit einem  
Wärmedämmverbundsystem und  
Montage von Aluminiumfertigbalkonen

## Instandhaltung

Die Instandhaltungsleistungen des Jahres 2008 betragen 6.444.535,45 € (Vorjahr 6.552.013,78 €) und setzten sich wie folgt zusammen:

	€
a) Planmäßige Instandhaltung	
Kleinreparaturen	1.146.353,54
periodische Instandhaltung	1.117.090,36
b) Leistungen des Regiebetriebes	268.721,59
c) Verrechnete Verwaltungsleistungen	661.029,27
d) Begleitende Instandsetzung im Zusammenhang mit Modernisierungsmaßnahmen	3.251.340,69
<b>Gesamtaufwendungen</b>	<b>6.444.535,45</b>

Wie in den Jahren zuvor sind auch in 2008 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. 7.089 Kleinstreparaturaufträge wurden an die Handwerker vergeben, gegenüber 7.274 in 2007.

168 Versicherungsschäden mussten im Jahr 2008 bearbeitet werden: 112 Leitungswasserschäden – davon 75 innerhalb von Wohnungen –, 55 Sturmschäden und 1 Brandschaden.

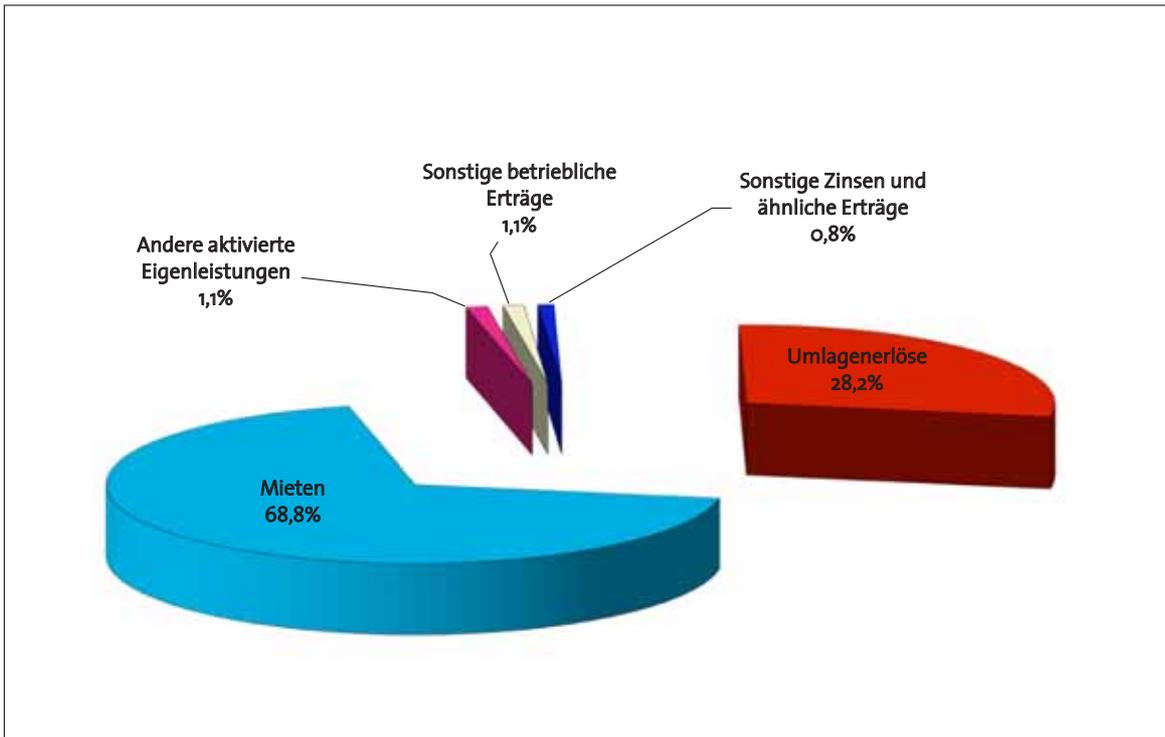
45 Treppenhäuser in Mehrfamilienhäusern wurden mit einem Kostenaufwand von 336 T€ renoviert.

## Gesamtausgaben für Instandhaltung

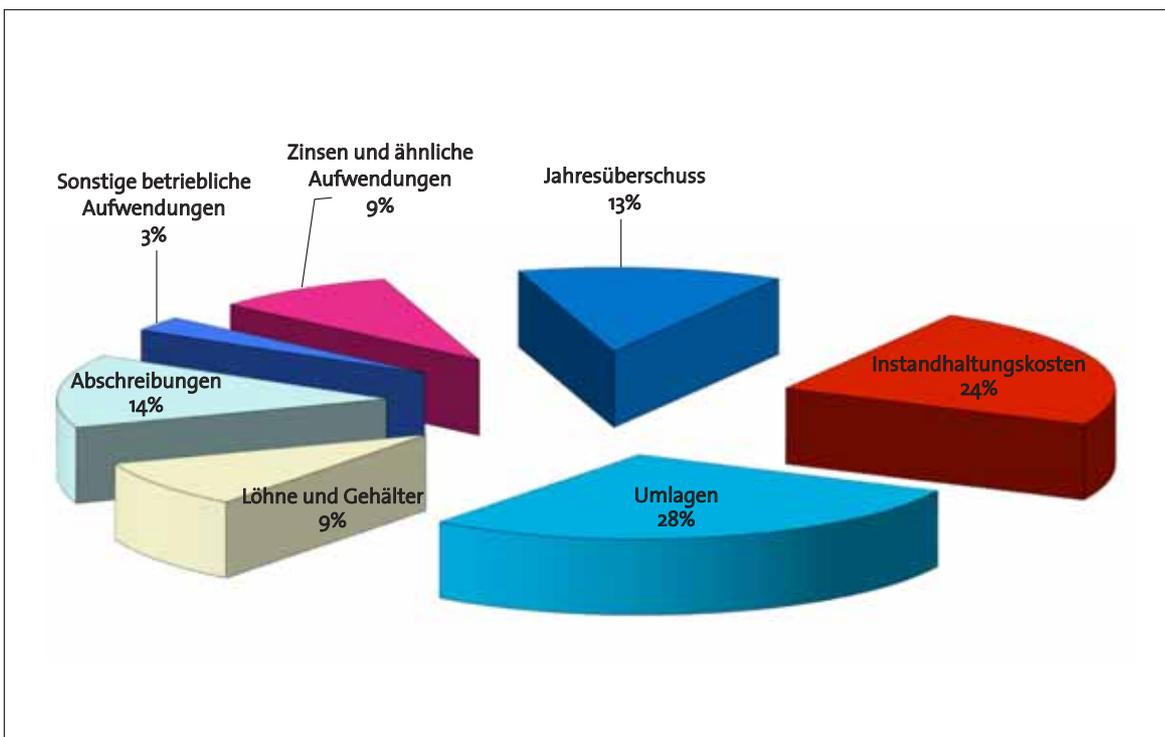
In der nachstehenden Tabelle sind die durchschnittlichen Instandhaltungskosten je m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche bezogen auf die jeweiligen Wohngruppen, im Vergleich zum Vorjahr, dargestellt.

	T€ gesamt 2007	€ je m <sup>2</sup> 2007	T€ gesamt 2008	€ je m <sup>2</sup> 2008
Altbauwohnungen bis 20.06.1948	4.533	24,40	4.468	24,02
Neubauwohnungen nach dem 20.06.1948	2.019	17,12	1.976	16,75

## Umsatzerlöse



## Aufwendungen



# Wirtschaftsbericht

## Wirtschaftliche Lage

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

Ertragslage	2007 T€	2008 T€	Veränderung T€
Umsatzerlöse einschl. Bestandsveränderungen	22.011,3	22.636,0	624,7
Andere aktivierte Eigenleistungen	345,2	262,6	-82,6
<b>Gesamtleistung</b>	<b>22.356,5</b>	<b>22.898,6</b>	<b>542,1</b>
Andere betriebliche Erträge	330,4	229,4	-101,0
<b>Betriebsleistung</b>	<b>22.686,9</b>	<b>23.128,0</b>	<b>441,1</b>
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	11.691,6	11.534,4	-157,2
Personalaufwand	2.150,9	2.137,4	-13,5
Abschreibungen	3.657,0	3.281,6	-375,4
Andere betriebliche Aufwendungen	658,5	637,2	-21,3
Zinsaufwand	2.059,7	2.089,8	30,1
Steuern	570,5	601,8	31,3
<b>Aufwendungen für die Betriebsleistung</b>	<b>20.788,2</b>	<b>20.282,2</b>	<b>-506,0</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>1.898,7</b>	<b>2.845,8</b>	<b>947,1</b>
<b>Finanzergebnis</b>	<b>109,8</b>	<b>196,5</b>	<b>86,7</b>
<b>Neutrales Ergebnis</b>	<b>50,2</b>	<b>-4,6</b>	<b>-54,8</b>
<b>Gesamtergebnis / Jahresüberschuss</b>	<b>2.058,7</b>	<b>3.037,7</b>	<b>979,0</b>

Das Betriebsergebnis konnte im Geschäftsjahr auf 2.846 T€ gesteigert werden. Es resultiert im Wesentlichen aus gestiegenen Sollmieten einschließlich Betriebskostenumlagen von 599 T€. Des Weiteren konnten die Erlösschmälerungen um 35 T€ reduziert werden. Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung haben sich bei den Betriebskosten um 60 T€ erhöht und bei den Instandhaltungskosten um 216 T€ vermindert. Die planmäßige Vollabschreibung einiger Altbauten, die bereits im Jahre 2007 eingetreten war, hat im Berichtsjahr

zu einer Verminderung der Abschreibung auf Wohnbauten von 375 T€ geführt.

Das Finanzergebnis resultiert im Wesentlichen aus einer Steigerung der Festzinserträge in Höhe von 86 T€.

Das neutrale Ergebnis beinhaltet Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen und der Ausbuchung von Verbindlichkeiten sowie Erträge aus früheren Jahren mit insgesamt 21 T€ sowie aus Verkäufen von Gegenständen der Betriebs- und Geschäftsausstattung von 2 T€.

Abbruchkosten, Spenden und Wertberichtigungen auf sonstige Forderungen von insgesamt 28 T€ standen den Erträgen gegenüber.

Von dem im Berichtsjahr erzielten Jahresüberschuss wurden in die gesetzliche Rücklage 304 T€ und in die Bauerneuerungsrücklage 2.522 T€ eingestellt. Der verbleibende Gewinn in Höhe von 211 T€ dient zur Ausschüttung einer Dividende von 4 %, bezogen auf die am 01.01.2008 eingezahlten Geschäftsguthaben.

## Vermögenslage

Hinsichtlich der Vermögensstruktur enthält die Bilanz zum 31.12.2008 langfristig gebundenes Sachanlagevermögen von 95.603 T€, insbesondere Grundstücke mit Wohnbauten. Auf das Umlaufvermögen entfallen 74 T€.

Die Kapitalstruktur weist langfristiges Fremdkapital, vor allem Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern sowie Rückstellungen in Höhe von 54.136 T€ (50,7 %) aus. Darlehensvalutierungen von

6.877 T€ standen außerplanmäßige Rückzahlungen und Tilgungen von 7.880 T€ gegenüber. Das langfristige Eigenkapital beträgt 43.242 T€, was einer Eigenkapitalquote von 40,5 % entspricht.

Vermögensstruktur	2007		2008		Veränderung T€
	T€	in %	T€	in %	
Anlagevermögen	93.590,9	89,9	95.603,2	89,5	2.012,3
Langfristiges Umlaufvermögen	33,6	0,0	73,9	0,1	40,3
Kurzfristiges Umlaufvermögen	10.556,5	10,1	11.066,5	10,4	510,0
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>104.181,0</b>	<b>100,0</b>	<b>106.743,6</b>	<b>100,0</b>	<b>2.562,6</b>

Kapitalstruktur	2007		2008		Veränderung T€
	T€	in %	T€	in %	
Eigenkapital	40.420,9	38,8	43.242,1	40,5	2.821,2
Langfristige Rückstellungen	2.560,4	2,5	2.526,1	2,4	-34,3
Langfristige Verbindlichkeiten	52.866,7	50,7	51.610,3	48,3	-1.256,4
Kurzfristige Verbindlichkeiten	8.333,0	8,0	9.365,1	8,8	1.032,1
<b>Gesamtkapital</b>	<b>104.181,0</b>	<b>100,0</b>	<b>106.743,6</b>	<b>100,0</b>	<b>2.562,6</b>

## Finanzlage

Die Aufgliederung der Bilanz zum 31.12.2008 nach Fristigkeiten zeigt im Vergleich zum Vorjahr folgende Deckungsverhältnisse:

Finanzlage	2007 T€	2008 T€	Veränderung T€
<b>Langfristiger Bereich</b>			
Vermögenswerte	93.624,5	95.677,1	2.052,6
Finanzierungsmittel	95.848,0	97.378,5	1.530,5
<b>Überdeckung</b>	<b>2.223,5</b>	<b>1.701,4</b>	<b>-522,1</b>
<b>Kurzfristiger Bereich</b>			
Finanzmittelbestand	4.702,8	4.345,9	-356,9
Übrige kurzfristig realisierbare Vermögenswerte	5.853,7	6.720,6	866,9
	10.556,5	11.066,5	510,0
Kurzfristige Verpflichtungen	8.333,0	9.365,1	1.032,1
<b>Stichtagsliquidität</b>	<b>2.223,5</b>	<b>1.701,4</b>	<b>-522,1</b>

Am 31.12.2008 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 2008 jederzeit erfüllen. Unter Einbeziehung der Finanzplanung für das Jahr 2009 ist die Zahlungsbereitschaft nachhaltig gesichert.

## Kapitalflussrechnung

Die Entwicklung des Finanzmittelbestandes ist in der nachfolgenden Kapitalflussrechnung dargestellt:

Kapitalflussrechnung	2007 T€	2008 T€
<b>Jahresüberschuss</b>	2.058	3.038
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	3.657	3.281
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	5	10
Zunahme/Abnahme der langfristigen Rückstellungen	5	-34
<b>Cashflow</b>	<b>5.725</b>	<b>6.295</b>
Zunahme/Abnahme der mittel- und kurzfristigen Rückstellungen	11	-3
Zunahme der unfertigen Leistungen sowie anderer Aktiva	-241	-917
Zunahme/Abnahme der erhaltenen Anzahlungen und anderer Passiva	318	780
Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-59	-2
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>5.754</b>	<b>6.153</b>
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-6.093	-5.293
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	63	2
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-6.030</b>	<b>-5.291</b>
Valutierung von Darlehen	6.624	6.877
Planmäßige Tilgungen von Darlehen	-3.327	-3.539
Außerplanmäßige Tilgungen	-1.930	-4.341
Auszahlungen für Dividenden	-210	-211
Zunahme/Abnahme der langfristigen Geschäftsguthaben	22	-5
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>1.179</b>	<b>-1.219</b>
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	903	-357
Finanzmittelbestand am 1. Januar	3.800	4.703
<b>Finanzmittelbestand am 31. Dezember</b>	<b>4.703</b>	<b>4.346</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 5 Jahre stellen sich die finanziellen Leistungsindikatoren wie folgt dar:

Leistungsindikatoren		2004	2005	2006	2007	2008
Bilanzsumme	T€	101.295,0	101.309,5	100.611,9	104.180,9	106.743,6
Anlagevermögen	T€	84.755,0	87.902,0	91.160,9	93.590,9	95.603,2
Langfristiges Eigenkapital	T€	35.300,0	36.874,6	38.550,7	40.420,9	43.242,1
Eigenkapitalquote	%	34,9	36,4	38,3	38,8	40,5
Jahresüberschuss	T€	1.455,3	1.756,7	1.894,6	2.058,8	3.037,7
Cashflow	T€	4.965,0	5.488,8	5.836,0	5.725,0	6.295,0
Eigenkapitalrentabilität vor Ertragssteuern	%	4,1	4,7	4,9	5,1	7,0
Eigenkapitalrentabilität nach Ertragssteuern	%	4,1	4,7	4,9	5,1	7,0
Stichtagsliquidität	T€	9.670,5	5.241,0	1.228,4	2.223,5	1.701,4
Investitionen in das Anlagevermögen	T€	5.685,4	6.881,4	7.152,0	6.093,0	5.293,0
Umsatzerlöse	T€	20.994,0	21.330,6	21.979,0	21.914,2	21.694,6
Sollmieten	T€	15.170,0	15.321,0	15.443,0	15.706,3	16.145,2
Durchschnittliche Sollmiete	€/m <sup>2</sup> /mtl.	4,24	4,26	4,30	4,30	4,43
Durchschnittliche Erlösschmälerungen	€/m <sup>2</sup> /mtl.	0,05	0,04	0,04	0,06	0,05
Fremdkapitalzinsen	T€	2.195,0	2.413,0	2.242,4	2.060,7	2.090,2
Fremdkapitalzinsen	€/m <sup>2</sup> /mtl.	0,61	0,67	0,63	0,57	0,57
Wohnungsbestand	Anzahl	4.238	4.251	4.248	4.276	4.277
Fluktuationsquote	%	7,5	7,0	7,7	7,6	6,8
Leerstandsquote	%	0,5	0,5	0,8	0,8	0,7
Mitglieder	Anzahl	6.945	6.972	6.952	6.989	6.971

## Nachtragsbericht

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

# Risikobericht

## Risikomanagement

Das in der Genossenschaft eingerichtete Risikomanagement ist darauf gerichtet, sowohl externe als auch interne Risiken frühzeitig zu erfassen.

Im Vordergrund steht dabei das Bestreben, Veränderungen so rechtzeitig zu erkennen, dass durch geeignete Maßnahmen wesentliche negative Einflüsse auf die Unternehmensentwicklung abgewendet werden können.

Über die wesentlichen Indikatoren aller Risikobereiche wird der Aufsichtsrat regelmäßig informiert.

Unternehmensgefährdende Risiken sind zum Berichtszeitpunkt nicht erkennbar.

## Risiken der künftigen Entwicklung

Für die Wohnungswirtschaft können sich Marktrisiken insbe-

sondere durch signifikante Leerstände und hohe Mietrückstände, durch ungünstige Zinsentwicklungen sowie übermäßig hohe Fluktuationsquoten ergeben.

Aktuell ist die Genossenschaft von bedeutenden negativen Auswirkungen dieser Risiken nicht betroffen.

Den nachteiligen demografischen Entwicklungen innerhalb Duisburgs kann wie bislang aufgrund der lokal differenzierten Lagevorteile begegnet werden.

## Chancen der künftigen Entwicklung

Jede Marktsituation bietet grundsätzlich auch Chancen. So kann der demografische Wandel auch dazu genutzt werden, mit Hilfe spezieller Wohnungsangebote für ältere Bevölkerungsgruppen, unterstützt durch unsere sachgerechte Seniorenbetreuung und Angebote unseres

Nachbarschaftshilfevereins, eine bessere Marktposition gegenüber Mitbewerbern zu erreichen.

## Finanzinstrumente

Besondere Finanzierungsinstrumente und Sicherungsgeschäfte werden nicht in Anspruch genommen.

Bei den zur Finanzierung der Geschäftstätigkeit eingesetzten langfristigen Fremdmitteln handelt es sich um Annuitätendarlehen, die ausnahmslos dinglich gesichert sind. Gegebenenfalls werden zur Sicherung günstiger Finanzierungsbedingungen Prolongationen im Voraus abgeschlossen.

Wie bisher wird von Terminoptions- oder Swappeschäften sowie sonstigen spekulativen Finanzderivaten aufgrund erhöhter Risiken kein Gebrauch gemacht.

Das Liquiditätsrisiko und die Zinsentwicklung werden im Zuge des Risikomanagements laufend beobachtet.

# Prognosebericht

Die Wohnung, der unmittelbare Lebensraum vieler Menschen, wurde in den zurückliegenden Monaten mancherorts zum Spekulationsobjekt global agierender Investmentgesellschaften.

Im Strudel der Finanzmarktkrise sehen einige dieser Unternehmen als einzige Möglichkeit der Renditeerzielung häufig nur die Reduzierung von Instandhaltungsinvestitionen – leider oftmals zu Lasten der dort wohnenden Mieter.

Als lokal agierende Wohnungsgenossenschaft bieten wir unseren Mitgliedern lebenslange Wohnsicherheit.

Durch nachhaltiges und verantwortungsvolles Handeln wird auch künftig die kontinuierliche Entwicklung des Unternehmens sichergestellt.

Unterschiedlichen Anforderungen des Marktes an das Wohnen wird unser Unternehmen schon

seit vielen Jahren gerecht: durch zeitgemäßen, barrierearmen Neubau, durch anhaltende Instandhaltungs- und Modernisierungstätigkeit und durch zielgruppenorientierte Wohnraumanpassungen.

Dieses Handeln wird auch zukünftig dazu beitragen, dass sich die wirtschaftliche Situation der Wohnungsgenossenschaft Duisburg-Süd eG als sehr solide darstellen wird.

Duisburg, im März 2009

Der Vorstand

Meyer

Trippelsdorf

Große

# Jahres- abschluss

für das

# Geschäftsjahr 2008

1. Bilanz
2. Gewinn- und  
Verlustrechnung

der  
Wohnungsgenossenschaft  
Duisburg-Süd eG  
Eichenhof 9  
47053 Duisburg

# 1. Bilanz zum 31.12.2008

Aktivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>Anlagevermögen</b>			
Immaterielle Vermögensgegenstände		13.506,00	14.956,00
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke mit Wohnbauten .....	94.098.244,94		92.577.354,40
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten .....	46.402,40		47.515,40
Grundstücke ohne Bauten .....	651.398,52		573.564,49
Betriebs- und Geschäftsausstattung .....	233.683,00		281.772,00
Anlagen im Bau .....	462.403,36		0,00
Bauvorbereitungskosten .....	94.981,12	95.587.113,34	93.139,05
<b>Finanzanlagen</b>			
Beteiligungen .....		2.556,46	2.556,46
<b>Anlagevermögen insgesamt</b> .....		95.603.175,80	93.590.857,80
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen .....	6.430.035,93		5.488.724,55
Andere Vorräte .....	13.529,81	6.443.565,74	22.860,96
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung .....	66.116,29		80.382,57
Sonstige Vermögensgegenstände .....	235.340,48	301.456,77	281.985,92
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten .....		4.345.869,40	4.702.771,91
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Geldbeschaffungskosten .....	46.858,08		10.843,68
Andere Rechnungsabgrenzungsposten .....	2.690,00	49.548,08	2.498,00
<b>Bilanzsumme</b>		106.743.615,79	104.180.925,39

Passivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>Eigenkapital</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder .....	168.750,00		171.750,00
der verbleibenden Mitglieder .....	<u>5.258.585,75</u>	5.427.335,75	5.263.516,92
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage .....	5.826.760,00		5.522.760,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 304.000,00 €			(206.000,00)
Bauerneuerungsrücklage .....	25.815.485,46		23.293.330,32
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 2.522.155,14 €			(1.642.365,38)
Andere Ergebnisrücklagen .....	<u>6.341.308,50</u>	37.983.553,96	6.341.308,50
<b>Bilanzgewinn</b>			
Jahresüberschuss .....	3.037.655,81		2.058.754,11
Einstellungen in Ergebnisrücklagen .....	<u>-2.826.155,14</u>	<u>211.500,67</u>	<u>-1.848.365,38</u>
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		43.622.390,38	40.803.054,47
<b>Rückstellungen</b>			
Rückstellungen für Pensionen .....	2.526.072,00		2.560.431,00
Sonstige Rückstellungen .....	<u>74.297,00</u>	2.600.369,00	76.696,00
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten .....	31.893.455,25		32.990.375,16
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern .....	19.894.111,72		19.950.195,25
Erhaltene Anzahlungen .....	7.472.938,05		6.263.104,72
Verbindlichkeiten aus Vermietung .....	65.430,00		55.643,35
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen .....	1.084.600,73		1.371.251,28
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht .....	391,99		7.480,10
Sonstige Verbindlichkeiten .....	<u>109.567,93</u>	60.520.495,67	96.369,26
davon aus Steuern: 39.714,56 €			(23.711,03)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 1.207,80 €			(1.729,59)
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b> .....		<u>360,74</u>	<u>6.324,80</u>
<b><u>Bilanzsumme</u></b>		<u>106.743.615,79</u>	<u>104.180.925,39</u>

## 2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2008

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung .....		21.694.639,38	21.914.240,66
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen (Vorjahr Erhöhung) .....		941.311,38	97.037,93
Andere aktivierte Eigenleistungen .....		262.644,33	345.235,64
Sonstige betriebliche Erträge .....		252.548,32	410.506,53
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung .....		<u>11.534.417,59</u>	<u>11.691.578,29</u>
<b>Rohergebnis</b> .....		11.616.725,82	11.075.442,47
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter .....	1.594.152,65		1.571.809,14
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung .....	<u>543.285,56</u>	2.137.438,21	579.088,38 (277.697,50)
davon für Altersversorgung: 246.470,80 €			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen .....		3.281.576,15	3.657.003,73
Sonstige betriebliche Aufwendungen .....		664.965,59	688.410,25
Erträge aus Beteiligungen .....	270,00		270,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge .....	<u>196.670,07</u>	196.940,07	110.511,43
Zinsen und ähnliche Aufwendungen .....		<u>2.090.187,42</u>	<u>2.060.677,11</u>
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b> .....		3.639.498,52	2.629.235,29
Sonstige Steuern .....		<u>601.842,71</u>	<u>570.481,18</u>
<b>Jahresüberschuss</b> .....		3.037.655,81	2.058.754,11
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen .....		<u>2.826.155,14</u>	<u>1.848.365,38</u>
<b>Bilanzgewinn</b> .....		<u><u>211.500,67</u></u>	<u><u>210.388,73</u></u>



# 3. Anhang des Jahres- abschlusses

der  
Wohnungsgenossenschaft  
Duisburg-Süd eG  
Eichenhof 9  
47053 Duisburg

## A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss für 2008 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt. Bei der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Die Bilanz zum 31.12.2008 und die Gewinn- und Verlustrechnung für 2008 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.

Für geringwertige Wirtschaftsgüter, die im Geschäftsjahr 2008 angeschafft wurden, wurde ein Sammelposten gebildet, der über 5 Jahre abgeschrieben wird.

### 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

Aktiviert Geldbeschaffungskosten im Sinne von § 250 Abs. 3 HGB werden grundsätzlich über 10 Jahre abgeschrieben. Des Weiteren wurden andere Aufwendungen abgegrenzt, die das Jahr 2009 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 (Heubeck-) Richttafeln 2005 G mit einem Rechnungszinsfuß von 6 %.

### Sonstige Rückstellungen

Sie wurden entsprechend § 249 Abs. 1 HGB gebildet für Jahresabschluss- und Prüfungskosten, Berufsgenossenschaftsbeiträge, Urlaubsansprüche, Jubiläumsansprüche, Prozesskosten sowie für 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 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 €
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	148.969,27	7.571,35	-4.023,08
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke mit Wohnbauten .....	162.987.522,73	4.711.525,38	
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten .....	187.320,74		
Grundstücke ohne Bauten .....	645.130,52	79.353,03	
Betriebs- und Geschäftsausstattung .....	690.224,93	25.317,96	-22.583,25
Anlagen im Bau .....	0,00	434.354,27	
Bauvorbereitungskosten .....	93.139,05	35.772,16	
	164.603.337,97	5.286.322,80	-22.583,25
<b>Finanzanlagen</b>			
Beteiligungen .....	2.556,46		
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	164.754.863,70	5.293.894,15	-26.606,33

Umbuchungen €	Abschreibungen (kumulierte) €	Buchwert am 31.12.2008 €	Abschreibungen Geschäftsjahr €	Buchwert am 31.12.2007 €
	139.011,54	13.506,00	9.021,35	14.956,00
+7.400,00	73.608.203,17	94.098.244,94	3.198.034,84	92.577.354,40
	140.918,34	46.402,40	1.113,00	47.515,40
-1.519,00	71.566,03	651.398,52		573.564,49
	459.276,64	233.683,00	73.406,96	281.772,00
+28.049,09		462.403,36		0,00
-33.930,09		94.981,12		93.139,05
0,00	74.279.964,18	95.587.113,34	3.272.554,80	93.573.345,34
		2.556,46		2.556,46
0,00	74.418.975,72	95.603.175,80	3.281.576,15	93.590.857,80

2. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 6.430.035,93 € (Vorjahr 5.488.724,55 €) 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	46.000,00
Berufsgenossenschaftsbeiträge	11.500,00
Urlaubsansprüche	931,00
Jubiläumsansprüche	13.880,00
Prozesskosten	500,00
Unterlassene Instandhaltungen, die in den ersten 3 Monaten des Folgejahres nachgeholt werden	1.486,00

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	9.783,03	12.466,70
Sonstige Vermögensgegenstände	17.300,00	10.300,00
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>27.083,03</b>	<b>22.766,70</b>

8. 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	31.893.455,25 (32.990.375,16)	5.278.621,47 (2.759.445,53)	11.303.498,84 (10.121.714,56)	15.311.334,94 (20.109.215,07)	31.893.455,25 (32.990.375,16)	GPR*
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	19.894.111,72 (19.950.195,25)	1.328.640,09 (1.199.725,28)	5.124.404,44 (5.038.128,04)	13.441.067,19 (13.712.341,93)	19.894.111,72 (19.950.195,25)	GPR*
Erhaltene Anzahlungen	7.472.938,05 (6.263.104,72)	7.472.938,05 (6.263.104,72)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	65.430,00 (55.643,35)	29.769,41 (23.860,05)		35.660,59 (31.783,30)		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.084.600,73 (1.371.251,28)	1.030.238,48 (1.342.118,30)	54.362,25 (29.132,98)			
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	391,99 (7.480,10)	391,99 (7.480,10)				
Sonstige Verbindlichkeiten	109.567,93 (96.369,26)	55.654,76 (42.878,87)	1.913,67 (1.649,67)	51.999,50 (51.840,72)		
Gesamtbetrag	60.520.495,67 (60.734.419,12)	15.196.254,25 (11.638.612,85)	16.484.179,20 (15.190.625,25)	28.840.062,22 (33.905.181,02)	51.787.566,97 (52.940.570,41)	

\*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 keine wesentlichen periodenfremden Aufwendungen und Erträge 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	11,00	6,00
technische Mitarbeiter	9,00	3,00
Mitarbeiter im Regiebetrieb	7,00	
Auszubildende	1,00	

6. Mitgliederbewegung

		Anzahl
Stand:	01.01.2008	6.989
	Zugang	235
	Abgang	253
Stand:	31.12.2008	6.971

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 4.931,17 € vermindert.

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr um 11.250,00 € vermindert.  
Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf 5.285.250,00 €.

7. Als steuerbefreite Vermietungsgenossenschaft haben wir im Berichtsjahr 2008 auf der Grundlage des Jahressteuergesetzes 2008 das Antragswahlrecht zur Nichtanwendung der Abgeltungsteuer auf den EK 02-Bestand nach § 38 und 40 KStG ausgeübt. Die bisherige Rechtslage findet somit weiterhin Anwendung.
8. 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

9. Mitglieder des Vorstandes:

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

10. 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

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

Duisburg, im März 2009

Der Vorstand

Große

Meyer

Trippelsdorf



gut wohnen

Wohnungs-  
genossenschaft  
Duisburg-Süd eG