



Der Geschäftsbericht

Lagebericht/Bilanz/Gewinn- und Verlustrechnung/Anhang

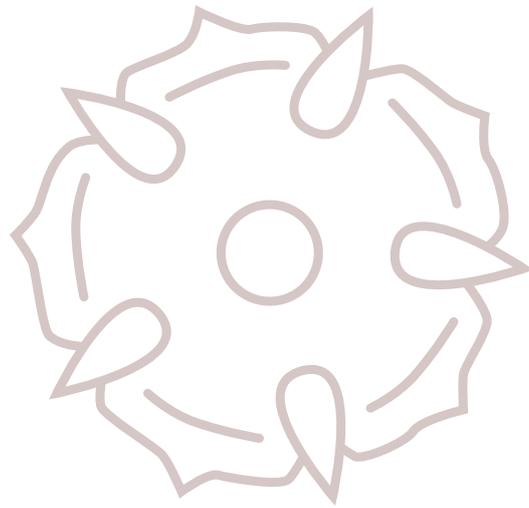
2007



Die Duisburger
Wohnungsgenossenschaften.
Ein sicherer Hafen.

Aus Verantwortung handeln...

Jahresabschluss 2007





Geschäft und Rahmenbedingungen 2007

Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung des Geschäftsjahres 2007 war geprägt durch weiterhin kräftige Expansion der Weltwirtschaft. Zum Jahresende zeigte sich aber eine Erhöhung der konjunkturellen Risiken. Hauptrisiken stellen die Immobilienkrise in den USA sowie die darauf folgenden Turbulenzen an den Finanzmärkten dar. Weiteres Risikopotential liegt in den deutlich gestiegenen Rohöl- und Energiepreisen und einer sich abzeichnenden Verknappung von Lebensmitteln in den Ländern der sogenannten „Dritten Welt“. Die Konjunktur wird daher in 2008 in den Industrieländern voraussichtlich an Schwung verlieren, was auch nicht ohne dämpfende Auswirkungen auf die konjunkturelle Entwicklung der Schwellenländer bleiben dürfte.

Die deutsche Wirtschaft befand sich auch in 2007 in einem vergleichsweise kräftigen Aufschwung. Der private Konsum erholte sich nach dem Einbruch durch die Mehrwertsteuererhöhung Anfang 2007 nur unwesentlich. Zusätzliche Belastungen aus steigenden Energiekosten und Nahrungsmittelpreisen sowie der anhaltenden Euro-Aufwertung in Verbindung mit dem Anstieg der Inflationsrate um 2,1% gegenüber dem Vorjahr verhinderten einen positiven Beitrag der Verbraucher. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) stieg gegenüber 2006 um 2,6%. Maßgebliche Impulse für das BIP-Wachstum im Jahr 2007 kamen – wie auch bereits in den Vorjahren – aus dem produzierenden Gewerbe. Für 2008 liegt die erwartete Steigerung des BIP bei unter 2%. Dies bedeutet voraussichtlich eine leichte Abschwächung der Wachstumsdynamik, wobei auch hier die Auswirkungen der US-Immobilienkrise und der zu erwartenden Abschwächung der US-Konjunktur nur schwer abzuschätzen sind. Die Beibehaltung vergleichbarer Wachstumsraten in 2008 kann nur bei Ausweitung der privaten Konsumausgaben erreicht werden, da sich Ausrüstungsinvestitionen und Außenhandel voraussichtlich nur noch abgeschwächt entwickeln werden. Eine Steigerung der privaten Konsumnachfrage erscheint aber auf Grund der geschilderten Rahmenbedingungen fraglich.

Der Arbeitsmarkt profitierte von konjunktureller Erholung; das Vorjahresniveau der Arbeitslosigkeit wurde erneut deutlich unterschritten. Die Arbeitslosenquote in Deutschland lag bei 8,1% (3.406.000 Personen/Vorjahr 10,8%/4.008.000 Personen). Die Zahl der Erwerbstätigen erhöhte sich weiter und lag bei ca. 39.659.000 Personen (+1,7% gegenüber dem Vorjahr). Die Prognosen für 2008 gehen von einem weiteren Rückgang der Arbeitslosenquote auf 7,9% aus. Konjunkturelle Schwankungen können sich jedoch auch hier zum Teil erheblich auswirken.

Im Bereich der Bauwirtschaft stellte die Nachfrage nach Gewerbegebäuden einen nachhaltigen Marktfaktor dar. Die Zahl der erstellten Neubauwohnungen beläuft sich bundesweit auf unter 226.000 gebaute Einheiten. Eine deutliche Belebung im Mietwohnungsbereich war lediglich im Bereich der Genossenschaften (wie auch bereits in 2006) feststellbar. Für 2008 wird ein leichter Anstieg auf 250.000 Wohnungen erwartet.

Die Lage am Kapitalmarkt war gekennzeichnet durch eine merkliche Erhöhung der Zinssätze im Jahresverlauf. Auf Grund der Turbulenzen an den internationalen Finanzmärkten ist eine stimmige Einschätzung des Marktes und der zu erwartenden Entwicklung der Zinsen zurzeit kaum möglich. Für 2008 wird jedoch aufgrund der erforderlichen Risikoneubewertungen mit tendenziell steigenden Zinssätzen gerechnet.

Der Mietwohnungsmarkt stellte sich auch 2007 als Mietermarkt dar. Die Wohnungsnachfrage blieb regional sehr unterschiedlich. In einigen Metropolen wie München, Köln und Frankfurt hielt ein knappes Wohnungsangebot die Mieten auf hohem Niveau. Der durchschnittliche Leerstand betrug in Westdeutschland 7%, in Ostdeutschland 13-14%, wobei dort in einigen Regionen auch Leerstandsquoten von mehr als 20% zu verzeichnen sind. Die Nettokaltmieten betragen im Bundesdurchschnitt 4,80 €/m². Die durchgängige Entspannung fand auch auf dem Mietwohnungsmarkt in Duisburg ihre Abbildung. Allerdings stellten sich deutliche innerstädtische Teilmärkte heraus.

Die Angebots- und Nachfragesituation an Mietwohnungen war auch im abgelaufenen Geschäftsjahr durch einen Angebotsüberhang gekennzeichnet. Das Angebot an Wohnraum überstieg die Nachfrage. Leerstände waren in allen Duisburger Ortsteilen in unterschiedlicher Intensität sichtbar. Leerstandshäufungen traten in Bereichen des Mietwohnungsbaus der 70er Jahre sowie bei schlecht ausgestatteten Wohnungen vermehrt auf. Gleiches gilt auch für Wohnungsbestände entlang viel befahrener Einfahrtsschneisen in die innerstädtischen Bereiche.

Im Geschäftsjahr wurde der Duisburger Mietspiegel neu ermittelt. Die Entwicklung der Nettomieten im Regionalmarkt fiel mit leichten Erhöhungen in den Baualtersklassen bis Baujahr 1960 erneut moderat aus. Die Mieten für Gebäude ab 1961 stagnieren hingegen; auch dies ein deutliches Anzeichen für den eingetretenen Wandel am Wohnungsmarkt. Im Bereich der Mietnebenkosten kam es jedoch wieder zu erheblichen Steigerungen (Energie- und Wärmeversorgung).

Seitens der Stadt wurden auch im Jahr 2007 gemeinsame Aktionen mit der Wohnungswirtschaft über die Initiative WoLeDu (Wohnen und Leben in Duisburg) zur Steigerung der Standortqualität durchgeführt. Neben diesen eher praxisorientierten Ansätzen gelang es der Kommune, das Gesamtimage der Stadt durch innovative Ideen – Masterplan Duisburg, Planungsvorhaben Living Bridge in Ruhrort und den weiteren Ausbau des Standortes Innenhafen – deutlich zu verbessern. Gleiches gilt auch für den Erfolg des Logistikzentrums Logport auf dem ehemaligen Gelände von Krupp Rheinhausen.

Die Daten der Stadt Duisburg zur Einwohnerentwicklung weisen einen Bevölkerungsrückgang zum 31.12.2007 auf 495.668 Einwohner (Vorjahr 498.466/Veränderung: -2.798/-0,56%) für das gesamte Stadtgebiet aus. Diese Entwicklung entspricht dem Ergebnis der im Jahr 2005 im Auftrag der Landesregierung durchgeführten Studie, die einen Rückgang der Einwohnerzahlen in Duisburg auf ca. 475.000 bis zum Jahr 2020 prognostiziert. Um die durch die demographische Entwicklung zu erwartenden Chancen und Risiken zu thematisieren, findet im April 2008 eine Auftaktveranstaltung „Zukunft findet Stadt – Stadtentwicklung in Duisburg“ statt.

Diese Veranstaltung stellt den Beginn des Konzeptes Duisburg 2027 dar, an dessen Ende ein neuer Flächennutzungsplan und Strategien für Duisburg und seine Stadtteile stehen werden.

Der gesamte Stadtteil Rheinhausen hat gegenüber dem Vorjahr einen weiteren Rückgang der Bevölkerung von 78.564 auf 77.933 Einwohner (Veränderung: -631 Einwohner/-0,80%) zu verzeichnen. Dieser Rückgang liegt über dem Duisburger Wert, ist allerdings standortabhängig. So liegt der Bevölkerungsrückgang in den Bereichen Friemersheim (-0,23%) und Rumeln-Kaldenhausen (-0,38%) deutlich unter den genannten Werten.

Die Arbeitslosenquote im Bezirk der Agentur für Arbeit Duisburg betrug zum 31.12.2007 13,2% (Vorjahr 14,9%). Zum Zeitpunkt der Berichterstellung betrug sie unverändert 13,2%.

Der Verlauf des Geschäftsjahres 2007

Mit den Kerngeschäftsbereichen Vermietung, Modernisierung und Instandhaltung sind wir seit 88 Jahren ein kompetenter Partner für unsere Mitglieder. Den sich verändernden Qualitäts- und Wohnanforderungen tragen wir durch Um- und Ausbau sowie Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen Rechnung. Auf dieser Grundlage ist es uns auch im Jahr 2007 gelungen, attraktiven Wohnraum für die Mitglieder unserer Genossenschaft anbieten zu können. Dieses erfolgreiche Handeln geschieht vor dem Hintergrund eines sich ständig wandelnden wirtschaftlichen Umfeldes und härter werdenden Wettbewerbes.

Die Nachfragesituation war auch in 2007 in den von uns besetzten Wohnungsteilmärkten im Duisburger Westen stabil. Im Bereich gut ausgestatteter Wohnungen lag die Nachfrage teilweise über dem Angebot. Weiter steigend sind auch die individuellen Ansprüche auf Ausstattung und Lage von Wohnraum. Die Genossenschaft trägt diesen Bedürfnissen durch Modernisierungs- und Instandhaltungstätigkeiten Rechnung.

Zur Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit treten wir seit Oktober 2002 im Rahmen der Aktion „Die Duisburger Wohnungsgenossenschaften. Ein sicherer Hafen“ gemeinsam mit den Duisburger Wohnungsbaugenossenschaften in einem Werbeverbund auf. Die Wahrnehmung der Genossenschaften in der Öffentlichkeit als sichere, zukunfts- und kundenorientierte Unternehmensform hat sich seither nachhaltig verbessert. Für das Jahr 2008 ist darüber hinaus der Beitritt zur Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland e.V. vorgesehen.

Bevölkerungsentwicklung 1993–2006

□ Bergheim ■ Friemersheim □ Rumeln-Kaldenhausen

1993	□ 20.084 ■ 13.389 □ 17.353	50.826	1994	□ 20.078 ■ 13.538 □ 17.363	50.979	1995	□ 20.109 ■ 13.825 □ 17.650	51.584	1996	□ 20.236 ■ 13.681 □ 17.871	51.788	1997	□ 20.306 ■ 13.657 □ 18.109	52.072
1998	□ 20.777 ■ 13.499 □ 18.066	52.342	1999	□ 21.398 ■ 13.454 □ 18.062	52.914	2000	□ 21.645 ■ 13.450 □ 18.077	53.172	2001	□ 21.787 ■ 13.307 □ 17.950	53.044	2002	□ 21.759 ■ 13.219 □ 17.933	52.911
2003	□ 21.693 ■ 13.004 □ 17.956	52.653	2004	□ 21.768 ■ 12.983 □ 17.984	52.735	2005	□ 21.779 ■ 12.917 □ 17.726	52.422	2006	□ 21.505 ■ 12.845 □ 17.725	52.075	2007	□ 21.258 ■ 12.815 □ 17.657	51.730

Bevölkerungsentwicklung Duisburg 2003–2007

2003	505.236
2004	503.664
2005	500.914
2006	498.466
2007	495.668



**Modernisierungs-,
Neubau- und Instandhaltungstätigkeit**

Modernisierung

Unsere Aktivitäten konzentrierten sich wie in den Vorjahren auf die nachhaltige Verbesserung der Wohnqualität. Dabei stand in der Zeit von Mitte Juni bis Mitte Oktober 2007 die Modernisierung der Wohnanlage Kaiserstr. 27-29 im Vordergrund. Das Vorhaben umfasste neben der „klassischen Modernisierung“ durch energetische Maßnahmen (Fassade, Dach, Fenster) auch eine wesentliche Verbesserung des Wohnflächenangebotes von vier Wohnungen durch die Errichtung von zwei Anbauten in Holzrahmenbauweise. Die Wohnungen waren bereits vor Fertigstellung der Maßnahme komplett vermietet. Im Bereich der Geeststraße wurden in einem dritten Bauabschnitt weitere 8 Wohnungen und im Bereich Walther-Rathenau-Straße ebenfalls 8 Wohnungen mit Balkonanlagen ausgestattet.

Neubau

Auf dem Grundstück an der Wilhelmstraße wurde im August 2007 mit dem Bau von 21 Wohnungen in vier Gebäuden begonnen. Die Baumaßnahme mit einem Investitionsvolumen von rund 2.300.000 EUR wird im Juli 2008 an die neuen Nutzer, die bereits kurz nach Baubeginn feststanden, übergeben. Mit dieser Baumaßnahme wird die Genossenschaft zukünftig in zentraler Lage Wohnungen für unterschiedliche Altersgruppen mit neuzeitlichen Ausstattungsstandards anbieten können. Die Vorbereitungen für den geplanten II. Bauabschnitt laufen zurzeit. Diese Baumaßnahme beinhaltet den Neubau von 40 Wohnungen in Verbindung mit einer Tiefgarage.

Instandhaltung

Im Berichtsjahr 2007 wurden insgesamt 1.747.729 € (Vorjahr 1.929.483 €) für Instandhaltungsaufgaben aufgewendet. Gegenüber dem Vorjahr bedeutet das eine Verringerung um 9,42 %. Um die Vermietbarkeit von Wohnungen zu gewährleisten, wurden 32 Mieteinheiten einer umfangreichen Einzelmodernisierung unterzogen. Die Kosten hierfür betragen 417.369 €. Für die übrige laufende und außerordentliche Bestandspflege in unserem Wohnungsbestand wurden insgesamt 1.330.360 € (Vorjahr 1.407.788 €) aufgewendet. Dies ergibt eine Minderung um 5,50 % gegenüber dem Vorjahr. Bezogen auf die Gesamtwohnfläche beträgt der Anteil der Gesamtinstandhaltung 20,31 €/m² (Vorjahr 22,17 €/m²). Bezogen auf den Anteil der laufenden und außerordentlichen Instandhaltung beträgt der Anteil 15,46 €/m² (Vorjahr 16,18 €/m²). Die Instandhaltungsaufwendungen liegen weiterhin – wie in den Vorjahren – über den kalkulatorischen Ansätzen der II. Berechnungsverordnung.

Instandhaltungsplanung 2008

Der Instandhaltungsplan für das Geschäftsjahr 2008 sieht Ausgaben von insgesamt 1.550.000 € vor. Die Struktur der Ausgaben sieht folgende Schwerpunkte vor:

Instandhaltung allgemein	489.000 €
Außenanlagen/Spielplätze	95.000 €
Dacharbeiten/Kaminabbrüche	65.000 €
Außenanstrich	67.000 €
Hauseingangsbereiche	56.000 €
Kellerisolierungen	56.600 €
Kellerabgänge	72.500 €
Warmwasser-/Heizanlagen und Austausch Wasserfilter	105.400 €
Dichtigkeitsprüfungen/Hausanschlüsse	50.000 €
Nutzerwechsel	360.000 €
Treppenhäuser	44.000 €
Badmodernisierung	89.500 €
Summe	1.550.000 €

Die geplanten Gesamtinvestitionen für das Jahr 2008 im Bereich Modernisierung, Instandhaltung und Neubau liegen weiterhin auf hohem Niveau. Die konsequente Bestandspflege wird nach wie vor der Schwerpunkt unserer Tätigkeiten in den kommenden Jahren sein.

Bestandsbewirtschaftung

Die Genossenschaft verfügt zum 31.12.2007 über:

	Anzahl der Einheiten	Wohn- / bzw. Nutzfläche in m ²
Wohnungen Altbau	681	38.922,02
Wohnungen Neubau	688	45.362,98
- davon Wiederaufbauten	46	2.623,65
Wohnungen insgesamt	1.369	84.285,00
gewerbliche Einheiten	11	1.797,00
- davon eigengenutzte Büroräume	1	230,40
Garagen	297	-
Einstellplätze	129	-
Einheiten insgesamt	1.806	86.082,00

Als Gemeinschaftsanlagen unterhalten wir für unsere Mieter 5 zentrale Waschküchen und 9 Kinderspielplätze. Die Bestandsminderung um 17 Mieteinheiten bzw. Wohnungen resultiert aus dem Verkauf von 15 Wohnungen, dem Abbruch von 6 Einfamilienhäusern im Zuge der Errichtung eines Neubaus, dem Zugang von einem Haus mit 5 Wohnungen durch einen Ankauf sowie der Zusammenlegung von zwei kleineren Wohnungen zu einer großen Wohnung im Zuge der Neuvermietung.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr fanden 126 Wohnungswechsel statt. Damit liegt die Fluktuationsrate bei 9,1% (Vorjahr 9,0%). Bei der Neuvermietung ergaben sich keine unerwarteten Schwierigkeiten. Wohnungen mit unzureichendem Ausstattungsstandard wurden vor der Weitervermietung modernisiert.

Kündigungsverlauf 1997-2007

1997	129
1998	155
1999	143
2000	140
2001	136
2002	130
2003	119
2004	111
2005	116
2006	125
2007	126

Verteilung nach Wohnlage

	2007	2006	2005	2004	2003
Einfamilienhaus Erdgeschoss	33	35	30	26	36
I.Obergeschoss	45	50	41	31	40
II.Obergeschoss	16	18	16	23	21
III.Obergeschoss	4	5	6	8	2
IV.Obergeschoss	1	0	1	0	3
Dachgeschoss	18	17	13	18	12
Gewerbe	0	0	0	0	0
Summe	126	125	116	111	119

Kündigungsgründe

Wohnung zu klein	9	7,14%
Wohnung zu gross	2	1,59%
Wohnung zu teuer	1	0,79%
allgemeiner Zustand der Wohnung/des Hauses	1	0,79%
Umzug	33	26,19%
Altersgründe/Tod	31	24,60%
Umzug innerhalb der Genossenschaft	23	18,25%
sonstiges/keine Angabe	16	12,70%
Zwangsräumung	2	1,59%
Vertragsumschreibungen (bei Tod, Scheidung etc.)	5	3,97%
Hartz IV bedingter Umzug	0	0,00%
Eigentumserwerb	1	0,79%
Privatisierung	2	1,59%
Summe	126	100,00%

Mitgliederentwicklung

1993	2513
1994	2548
1995	2621
1996	2645
1997	2663
1998	2739
1999	2778
2000	2803
2001	2745
2002	2718
2003	2708
2004	2709
2005	2656
2006	2628
2007	2622

Die Mitgliederzahl zum 31.12.2007 betrug 2.622 eingetragene Genossen. Gegenüber dem Vorjahr bedeutet dies einen Rückgang um 6 Mitglieder.



Die Analyse der Kündigungsgründe ergibt (wie in den Vorjahren) als Schwerpunkte:
Kündigungsgrund Wohnungswechsel wegen ungenügender Größe der Wohnung (Anteil 2007: 7,14%/Vorjahr 20,00%).
Kündigungsgrund Wohnungswechsel wegen altersbedingter Faktoren (Anteil 2007: 24,60%/Vorjahr 23,20%).

Durch weitere Zusammenlegungen von Kleinwohnungen zu größeren Einheiten sollen die dauerhaften Vermietungschancen gesteigert werden.
Für ältere Nutzer soll außerdem der Verbleib in der gewohnten Umgebung - durch Ergänzung des Angebotes an altersgerechten Wohnungen auf geeigneten Grundstücken im Ortskern von Friemersheim - dauerhaft sichergestellt werden.
Zur Unterstützung der bestehenden sozialen Strukturen erfolgte die Gründung eines Nachbarschaftshilfevereins (Nachbarn helfen - Nachbarschaftshilfe Friemersheim e.V.) im zweiten Halbjahr 2007.
Trotz des weiterhin angespannten Wohnungsmarktes in Duisburg hatte die Genossenschaft im Geschäftsjahr 2007 unverändert geringe Leerstände zu verzeichnen. Strukturelle Leerstände sind nicht vorhanden.

Die auf den gesamten Leerstand entfallenden Mietausfälle betragen 181.404 € (Vorjahr 185.597 €). Der prozentuale Anteil beträgt 4,10 % (Vorjahr 4,22 %) der Sollmieten. Berücksichtigt man jedoch nur die Leerstände, die aufgrund von kurzfristigen Vermietungsschwierigkeiten entstanden sind, betragen die Mietausfälle 83.814,00 € (Vorjahr 84.327,74 €). Der prozentuale Anteil an den Sollmieten beträgt hierbei 1,90 % (Vorjahr 1,92 %).
Die durchschnittliche Sollmiete betrug 4,29 €/m²/Monat (Vorjahr 4,21 €/m²/Monat).

Die Steigerung der Erträge aus Sollmieten um rund 37.000 € resultiert aus den im Jahresverlauf vorgenommenen Mietanpassungen im Bereich der öffentlich geförderten Wohnungen sowie der Nutzung von Erhöhungsspielräumen bei Neuvermietung.

Auf uneinbringliche oder zweifelhafte Forderungen wurden direkte Abschreibungen in Höhe von 30.627 € (0,54 % der Umsatzerlöse) vorgenommen.

Die in Teilen der Mieterschaft problematische Zahlungsmoral bedeutet auch weiterhin eine hohe zusätzliche Belastung für die Genossenschaft. In Fällen unverschuldeter Rückstandsbildung suchen wir gemeinsam mit dem Nutzer nach einvernehmlichen Lösungsmöglichkeiten. In den Fällen, in denen es nicht zur gemeinsamen Lösung kommt, wenden wir die mietrechtlichen Instrumente zur Durchsetzung berechtigter Ansprüche gegenüber säumigen Zahlern im Interesse der Genossenschaft konsequent an.

Die Zahl der nachhaltigen Störungen des nachbarschaftlichen Zusammenlebens hat sich auf dem Niveau des Vorjahres stabilisiert. Die Mitwirkung der Genossenschaft bei der Sicherstellung eines geregelten Miteinanders kann sich nur auf den Teil, der über die klaren Regelungen des Nutzungsvertrages und der Hausordnung abgedeckt ist, beschränken.

Mitgliederentwicklung

Die Mitgliederzahl zum 31.12.2007 betrug 2.622 eingetragene Genossen. Gegenüber dem Vorjahr bedeutet dies einen Rückgang um 6 Mitglieder (Übersicht siehe Seite 5).

Grundstücksbewirtschaftung

Die Fläche der mit Mietwohnungen bebauten Grundstücke beträgt 217.314 m². Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten haben eine Fläche von 3.015 m².

Die unbebauten Grundstücke verfügen über eine Gesamtgröße von 3.228 m² und verteilen sich wie folgt:

- 218 m² Kronprinzenstraße
- 547 m² Königstraße
- 2.463 m² Augustastraße / Am Borgardshof

Weiterhin geplant ist die Bebauung des Grundstücks Augustastraße/Am Borgardshof im Rahmen eines Modellvorhabens „Kosten- und flächensparendes Bauen“.

Grundstücksgeschäfte

Im Zusammenhang mit der nutzer- und genossenschaftsnahen Privatisierung von Häusern im Bereich der Altsiedlung wurden mit 14 weiteren Nutzern Kaufverträge geschlossen. Außerdem wurde ein Haus mit 5 Wohnungen zum 01.01.2007 erworben.

Finanzielle Leistungsindikatoren			
	2007	2006	2005
Gesamtkapitalrentabilität* in %	5,0	3,1	2,6
Eigenkapitalrentabilität* in %	10,4	3,4	1,7
Eigenkapitalquote* in %	28,6	28,0	27,6
durchschnittliche Miete in €/m ² /mtl	4,29	4,21	4,08
Leerstandsquote in %	3,6	4,7	3,6
Fluktuationsquote in %	9,1	9,0	8,3
Cashflow* in T€	1.763	1.089	855

* Anmerkungen zur Ermittlung der Kennzahlen:
Gesamtkapitalrentabilität = Jahresüberschuss + Fremdkapitalzinsen/Bilanzsumme
Eigenkapitalrentabilität = Jahresüberschuss/Eigenkapital am 31.12.
Eigenkapitalquote = langfristiges Eigenkapital/Bilanzsumme
Cashflow = Jahresüberschuss + Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Anlagevermögens + Zunahme der langfristigen Rückstellungen + Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten

Darstellung der Lage 2007

Ertragslage

Das aufgegliederte Jahresergebnis 2007 hat sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt entwickelt:

	Geschäftsjahr		Vorjahr		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Umsatzerlöse einschließlich Bestandsveränderungen	5.880	83,2%	5.780	89,1%	100
Andere aktivierte Eigenleistungen	104	1,5%	146	2,3%	-42
Gesamtleistung	5.984	84,7%	5.926	91,4%	58
Andere betriebliche Erträge	1.082	15,3%	558	8,6%	524
Betriebsleistung	7.066	100,0%	6.484	100,0%	582
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	3.329	47,1%	3.513	54,2%	-184
Personalaufwand	638	9,0%	712	11,0%	-74
Abschreibungen	817	11,6%	745	11,5%	72
Sonstige betriebliche Aufwendungen	381	5,3%	403	6,2%	-22
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	683	9,7%	674	10,4%	9
Gewinnunabhängige Steuern	170	2,4%	167	2,6%	3
Aufwendungen für die Betriebsleistung	6.018	85,1%	6.214	95,9%	-196
Betriebsergebnis	1.048	14,9%	270	4,1%	778
Beteiligungs- und Finanzergebnis	39		21		18
Neutrales Ergebnis	-43		12		-55
Gesamtergebnis vor Steuern	1.044		303		741
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0		0		0
Jahresüberschuss	1.044		303		741

Die Genossenschaft schließt somit mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 1.044 T€ (Vorjahr 303 T€) das Geschäftsjahr 2007 ab. Der Jahresüberschuss resultiert im Wesentlichen aus dem positiven Betriebsergebnis in Höhe von 1.048 T€. Das positive Betriebsergebnis wiederum umfasst die Ergebnisse aus den Leistungsbereichen Hausbewirtschaftung +284 T€ (Vorjahr + 9 T€), Bau- und Modernisierungstätigkeit -189 T€ (Vorjahr

-142 T€) sowie Verkaufstätigkeit in der Altsiedlung +953 T€ (Vorjahr +403 T€).

Die Verbesserung des Ergebnisses aus dem Leistungsbereich Hausbewirtschaftung in Höhe von 275 T€ gegenüber dem Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus gesunkenen Instandhaltungskosten.



Vermögens- und Finanzlage

Die Vermögenslage und die Kapitalverhältnisse der Genossenschaft stellen sich in einer Gegenüberstellung wie folgt dar:

	31.12.2007 T€	%	31.12.2006 T€	%	Veränderungen T€
Vermögensstruktur					
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände	7	0,0%	4	0,0%	3
Sachanlagen	29.815	86,4%	28.582	90,1%	1.233
Finanzanlagen	6	0,0%	6	0,0%	0
	29.828	86,4%	28.592	90,1%	1.236
Umlaufvermögen einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten langfristig					
Forderungen	9	0,0%	4	0,0%	5
Rechnungsabgrenzungsposten	36	0,1%	13	0,0%	23
	29.873	86,5%	28.609	90,1%	1.264
kurzfristig					
Unfertige Leistungen	2.151	6,3%	2.032	6,4%	119
Flüssige Mittel	2.217	6,4%	1.036	3,3%	1.181
Übrige Aktiva	267	0,8%	61	0,2%	206
	4.635	13,5%	3.129	9,9%	1.506
Gesamtvermögen	34.508	100,0%	31.738	100,0%	2.770
Kapitalstruktur					
Eigenkapital					
Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder	1.688	4,9%	1.677	5,3%	11
Ergebnisrücklagen	8.190	23,7%	7.213	22,7%	977
	9.878	28,6%	8.890	28,0%	988
Fremdkapital					
langfristig					
Rückstellungen	57	0,2%	157	0,5%	-100
Verbindlichkeiten	21.435	62,1%	20.044	63,2%	1.391
	21.492	62,3%	20.201	63,7%	1.291
kurzfristig					
Geschäftsguthaben der ausgeschiedenen Mitglieder	59	0,2%	67	0,2%	-8
Bilanzgewinn (vorgesehene Dividende)	67	0,2%	67	0,2%	0
Übrige Rückstellungen	121	0,4%	63	0,2%	58
Erhaltene Anzahlungen	2.390	6,9%	2.221	7,0%	169
Übrige Verbindlichkeiten	501	1,4%	229	0,7%	272
	3.138	9,1%	2.647	8,3%	491
Gesamtkapital	34.508	100,0%	31.738	100,0%	2.770

Die Zugänge beim Anlagevermögen (+ 1.236 T€) resultieren im Wesentlichen aus Aktivierungen im Bereich „Grundstücke mit Wohnbauten“ (+ 1.222 T€), aus Zugängen bei den immateriellen Vermögensgegenständen (+ 6 T€), bei den Maschinen (+ 5 T€), bei der Betriebs- und Geschäftsausstattung (+ 65 T€), bei den Anlagen im Bau (+ 725 T€) sowie im Bereich der Bauvorbereitungskosten (+ 38 T€), gemindert um Buchwertabgänge wegen Verkauf bzw. Abbruch im Bereich „Grundstücke mit Wohnbauten“ (- 8 T€) und um die Abschreibungen des Geschäftsjahres (- 817 T€).

Die Veränderungen beim Umlaufvermögen (+ 1.534 T€) ergeben sich aus der Erhöhung der unfertigen Leistungen (+ 119 T€), der flüssigen Mittel (+ 1.181 T€) sowie aus gestiegenen übrigen Aktiva (+ 234 T€).

Die Eigenkapitalquote hat sich bei gestiegenen Vermögenswerten (+ 988 T€) im Verhältnis zur Bilanzsumme gegenüber dem Vorjahr erhöht und beträgt zum Bilanzstichtag 28,6 % (Vorjahr 28,0 %). Die Gesamtkapitalrentabilität beträgt 5,0 % (Vorjahr 3,1 %). Die Eigenkapitalrentabilität beträgt 10,4 % (Vorjahr 3,4 %).

Die Aufgliederung der Bilanz zum 31. Dezember 2007 nach Fristigkeiten zeigt im Vergleich zum Vorjahr folgende Deckungsverhältnisse:

	2007 T€	2006 T€	Veränderung T€
Langfristiger Bereich			
Vermögenswerte	29.873	28.609	1.264
Finanzierungsmittel	31.370	29.091	2.279
Überdeckung	1.497	482	1.015
Kurzfristiger Bereich			
Finanzmittelbestand			
Flüssige Mittel	2.217	1.036	1.181
Übrige kurzfristig realisierbare Vermögenswerte	2.418	2.093	325
	4.635	3.129	1.506
Kurzfristige Verpflichtungen	3.138	2.647	491
Stichtagsliquidität (Netto-Geldvermögen)	1.497	482	1.015

Im langfristigen Bereich ist die Überdeckung der Vermögenswerte durch Finanzierungsmittel gegeben. Gleiches gilt für den kurzfristigen Bereich. Die Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft ist geordnet. Die Liquidität der Genossenschaft ist gegeben.

Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach Schluss des Geschäftsjahres nicht eingetreten. Im laufenden Geschäftsjahr 2008 sind für die Genossenschaft keine Risiken erkennbar, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage negativ beeinflussen können.

Risikobericht

Risikomanagement

Die Genossenschaft hat ein auf ihre Betriebsgröße und Risikostruktur abgestimmtes Risiko-Managementsystem (IKS, Planung und Controlling sowie Risikofrüherkennungssystem) eingerichtet.

Der Überwachung und Kontrolle der wirtschaftlichen Risiken der laufenden Geschäfte werden u.a. durch laufende interne Kontrollen des Prüfungsausschusses des Aufsichtsrates Rechnung getragen. Dies gilt auch für die laufende Kontrolle durch den Bauausschuss und die Wohnungskommission. Die regelmäßige Berichterstattung des Vorstandes an den Aufsichtsrat verbessert den Informationsfluss und den Informationsgrad des Kontrollorgans. Zudem erfolgt eine jährliche Prüfung durch den VdW, Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen e.V., Düsseldorf.

Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung

Die Umsetzung der Modernisierungs-, Neubau- und Instandhaltungsplanung zur nachhaltigen Verbesserung unseres Wohnungsbestandes wird auch in den Folgejahren höchste Priorität besitzen. Die Anpassung technischer Standards und Gestaltung des Wohnumfeldes zur Sicherung der Vermietungschancen sind wesentlicher Bestandteil dieser Maßnahmen. Die weiteren Verbesserungen des Wohnungsbestandes durch gezielte Investitionen in die Qualität erhöhen die Attraktivität der Bestandsobjekte.

Vermietungsrisiken können sich aus der vom Unternehmen nicht beeinflussbaren Entwicklung des Nachfrageverhaltens ergeben. Gleichfalls nicht durch das Unternehmen beeinflussbar sind die bekannten wirtschaftlichen, arbeitsmarktpolitischen und soziologischen Einflussfaktoren und Entwicklungen, die sich mittelbar auf den Wohnungsmarkt auswirken können.



Die Ertragslage kann als nachhaltig gesichert angesehen werden. Die Durchführung der für den Planungszeitraum vorgesehenen Neubau-, Instandhaltungs-, Modernisierungs- und der Umbau- bzw. Neubaumaßnahmen wird durch die Bereitstellung von Eigen- und Fremdkapital fristgerecht finanziert. Risiken aus eventuell steigenden Kapitalkosten wurde durch entsprechende Verteilung der Zinsfestschreibungszeiträume Rechnung getragen. Die Vermögens- und Finanzlage ist gesichert und durch mehrjährige Planung nachgewiesen. Wesentliche und bestandsgefährdende Risiken, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage negativ beeinflussen können, sind nicht erkennbar. Die Zahlungsbereitschaft der Genossenschaft war und ist jederzeit gewährleistet.

Finanzinstrumente

Die zur Finanzierung der Geschäftstätigkeit aufgenommenen langfristigen Darlehen sind ausnahmslos dinglich gesichert. Das Liquiditäts- und Zinsänderungsrisiko wird im Zuge der Finanzplanung laufend überwacht. Risiken nach § 289, Absatz 2 Nr. 2a/b HGB sind nicht gegeben.

Prognosebericht

Mit Übergabe der 21 Wohnungen des I. Bauabschnittes an der Wilhelmstraße im Juli 2008 verfügt die Genossenschaft über eine zusammenhängende Wohnanlage mit altersgerechten Wohnungen in zentraler Lage. Der Beginn der Neubautätigkeit auf dem benachbarten Grundstück (II. Bauabschnitt) mit 40 Wohnungen ist nach der erfolgreichen Platzierung der Wohnungen des I. Bauabschnittes am Mietwohnungsmarkt für das IV.Quartal 2008 vorgesehen.

Darüber hinaus befindet sich die Bebauung des Grundstückes Am Borgardshof mit bis zu 24 Mietwohnungen für 2009/2010 in Planungsvorbereitung. Die Durchführung dieser Neubaumaßnahme erfolgt unter Beachtung der Nachfragesituation und der Finanzkraft der Genossenschaft. Aus heutiger Sicht ist die Vermietung dieser Wohnungen durch die vorhandene Nachfrage der Mitglieder der Genossenschaft gesichert.

Die nachfragegerechte Anpassung des Wohnungsangebotes bleibt Hauptziel unseres genossenschaftlichen Handelns. Schwerpunkt der Bestandspflege für die kommenden Jahre ist die Umsetzung von Entwicklungskonzepten für die Wohnsiedlungen der 20er und 30er Jahre. Der Um- und Ausbau von Kleinwohnungen mit Wohnflächen unter 50 m² sowie die Ergänzung von Wohnungen mit Balkonen bilden die Tätigkeitsschwerpunkte. Die begleitenden Maßnahmen der Bestandspflege werden dazu beitragen, die Vermietbarkeit der Wohnungen dauerhaft zu sichern. Dabei gilt unsere besondere Aufmerksamkeit auch zukünftig der wirtschaftlichen und demographischen Entwicklung des Immobilienstandortes Duisburg.

Die Genossenschaft geht von einer weiterhin gegebenen Vermietbarkeit der bewirtschafteten Bestände aus und erwartet auch für die Geschäftsjahre 2008 und 2009 einen guten Geschäftsverlauf.

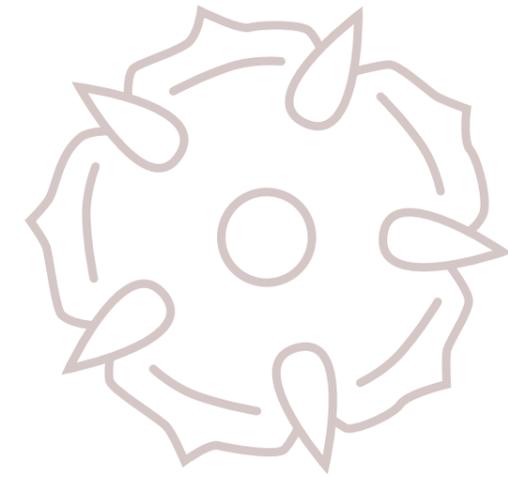
Der Vorstand spricht allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern seinen Dank für die im Jahr 2007 geleistete Arbeit aus. Er bedankt sich bei den Mitgliedern des Aufsichtsrates für die kooperative und vertrauensvolle Zusammenarbeit.

Duisburg, den 11. April 2008

Der Vorstand

D.Vornweg R.Pieper F.Knorr

Jahresabschluss 2007



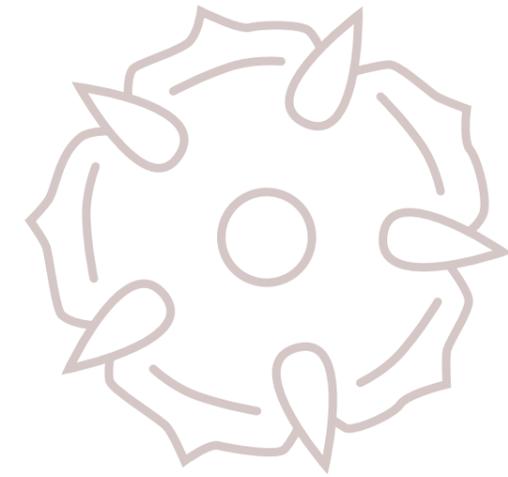


Bilanz zum 31. Dezember 2007

Aktiva	Geschäftsjahr		Vorjahr	Passiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€		€		€		€
	€	€	€		€	€	€
Anlagevermögen				Eigenkapital			
Immaterielle Vermögensgegenstände		7.574,00	4.284,00	Geschäftsguthaben			
Sachanlagen				der mit Ablauf des Geschäftsjahres			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte				ausgeschiedenen Mitglieder	57.413,36		66.039,75
mit Wohnbauten	28.489.139,66		27.955.193,70	der verbleibenden Mitglieder.....	1.687.540,20		1.676.470,41
Grundstücke mit anderen Bauten	43.066,36		45.728,36	aus gekündigten Geschäftsanteilen.....	1.800,00	1.746.753,56	1.200,00
Grundstücke ohne Bauten	153.206,69		153.206,69	Rückständige fällige Einzahlungen			
Maschinen.....	5.417,53		1.144,53	auf Geschäftsanteile :	17.659,80 €		(33.529,59)
Betriebs- und Geschäftsausstattung.....	145.116,00		133.248,00	Ergebnisrücklagen			
Anlagen im Bau	812.557,68		0,00	Gesetzliche Rücklage	1.345.586,14		1.241.178,51
Bauvorbereitungskosten.....	166.229,25	29.814.733,17	293.527,33	Bauerneuerungsrücklage	2.262.784,09		2.262.784,09
Finanzanlagen				Andere Ergebnisrücklagen.....	4.581.823,74	8.190.193,97	3.709.261,54
Beteiligungen	2.556,46		2.556,46	Bilanzgewinn			
Wertpapiere des Anlagevermögens	2.600,00		2.600,00	Jahresüberschuss.....	1.044.076,25		303.351,69
Andere Finanzanlagen	500,00	5.656,46	500,00	Einstellungen in Ergebnisrücklagen.....	-976.969,83	67.106,42	-236.113,42
Anlagevermögen insgesamt		29.827.963,63	28.591.989,07	Eigenkapital insgesamt		10.004.053,95	9.024.172,57
Umlaufvermögen				Rückstellungen.....			
Andere Vorräte.....				Rückstellungen für Pensionen	54.319,00		75.398,00
Unfertige Leistungen.....		2.151.404,73	2.031.850,44	Sonstige Rückstellungen.....	123.745,00	178.064,00	145.182,00
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände.....				Verbindlichkeiten			
Forderungen aus Vermietung.....	42.605,12		45.008,30	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten.....	18.412.967,52		16.842.033,97
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	188.250,00		0,00	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.090.419,14		3.277.675,39
Sonstige Vermögensgegenstände.....	40.020,74	270.875,86	15.000,66	Erhaltene Anzahlungen	2.389.955,48		2.220.541,64
Flüssige Mittel				Verbindlichkeiten aus Vermietung	15.821,71		17.216,47
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		2.217.126,09	1.035.954,79	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen .	390.733,49		118.536,13
Rechnungsabgrenzungsposten				Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen,			
Geldbeschaffungskosten	35.734,73		13.727,30	mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht.....	9.010,68		4.220,23
Andere Rechnungsabgrenzungsposten.....	4.726,54	40.461,27	4.794,84	Sonstige Verbindlichkeiten.....	16.805,61	24.325.713,63	13.349,00
Bilanzsumme.....		34.507.831,58	31.738.325,40	Bilanzsumme.....		34.507.831,58	31.738.325,40
Treuhandvermögen.....		2.140,76	0,00	Treuhandverbindlichkeiten		2.140,76	0,00



Jahresabschluss 2007



Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2007

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung.....		5.759.889,22	5.602.736,90
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen.....		119.554,29	177.127,59
Andere aktivierte Eigenleistungen		104.351,26	145.902,55
Sonstige betriebliche Erträge		1.110.384,32	639.494,08
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung.....		3.328.808,04	3.513.136,65
Rohergebnis		3.765.371,05	3.052.124,47
Personalaufwand			
a.) Löhne und Gehälter	515.099,91		581.785,71
b.) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung.....	122.777,35	637.877,26	130.194,08
davon für Altersversorgung:	20.661,26 €		(24.896,54)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegen- stände des Anlagevermögens und Sachanlagen		817.476,42	745.090,47
Sonstige betriebliche Aufwendungen		450.794,15	471.190,20
Erträge aus Beteiligungen	270,00		0,00
Erträge aus anderen Wertpapieren und Finanzanlagen.....	225,00		207,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	38.863,98	39.358,98	21.111,44
Zinsen und ähnliche Aufwendungen.....		683.212,16	674.337,10
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		1.215.370,04	470.845,35
Sonstige Steuern		171.293,79	167.493,66
Jahresüberschuss		1.044.076,25	303.351,69
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen.....		976.969,83	236.113,42
Bilanzgewinn		67.106,42	67.238,27



A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss für 2007 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches unter Berücksichtigung der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen aufgestellt. In der Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung ergaben sich keine Veränderungen zum Vorjahr.

Bei der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Alle Vorjahresbeträge der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung sind vergleichbar.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Anlagevermögen

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

Zugänge

Für die Zugänge in 2007 sind als Anschaffungs- oder Herstellungskosten Fremdkosten und Kosten für die technischen Eigenleistungen (eigene Architektenleistungen) angesetzt. Die Eigenleistungen sind zu Teilkosten bewertet; das Wahlrecht nach § 255 Absatz 2 Satz 4 HGB wurde wertansatzmindernd ausgeübt. Fremdkapitalzinsen gemäß § 255 Absatz 3 HGB während der Bauzeit wurden nicht aktiviert. Die Kosten der Modernisierung werden als Kosten der Erweiterung und wesentlichen Verbesserung nach § 255 Absatz 2 Satz 1 HGB aktiviert.

Abschreibungen

Die planmäßigen Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens wurden wie folgt vorgenommen:

- Die Nutzungsdauer bei den immateriellen Vermögensgegenständen beträgt 3 Jahre (Abschreibungssatz 33 1/3 %).
- Bei den Alt- und Neubauten werden die Restbuchwerte einschließlich der Zugänge nach der Restnutzungsdauer der jeweiligen Gebäude bzw. Wirtschaftseinheit abgeschrieben. Die Gesamtnutzungsdauer ist für die Altbauten und für die bis 1953 errichteten Bauten auf 66 Jahre und für die übrigen danach erstellten Neubauten auf 75 Jahre festgesetzt worden. Bei neu erworbenen Objekten wurde die Nutzungsdauer auf 50 Jahre festgesetzt. Nach Umbau bzw. Modernisierung wird in einigen Fällen die Restnutzungsdauer neu festgesetzt.
- Bei Garagen wird eine Gesamtnutzungsdauer von 25 Jahren angesetzt.
- Außenanlagen werden seit dem Geschäftsjahr 2003 gesondert erfasst und mit 10% abgeschrieben.
- Die Maschinen sowie die Betriebs- und Geschäftsausstattung werden unter Anwendung der linearen Abschreibungsmethode nach der geschätzten Nutzungsdauer abgeschrieben. Für alle Gegenstände, die nach dem 31.12.2000 angeschafft wurden, wird die AfA-Tabelle des Bundesministeriums der Finanzen mit den jeweiligen Abschreibungssätzen angewendet. Die Nutzungsdauern der Gegenstände liegen zwischen 3 und 13 Jahren. Die Zugänge werden zeitanteilig abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten bis 410,00 € werden im Jahr des Zugangs in voller Höhe abgeschrieben und als Abgang erfasst.

Finanzanlagen

Die Beteiligungen, Wertpapiere des Anlagevermögens und andere Finanzanlagen sind zu Anschaffungskosten (Nominalwerte) bewertet.

Umlaufvermögen

Unfertige Leistungen

Die unter dieser Position erfassten, mit den Mietern noch nicht abgerechneten, umlagefähigen Betriebskosten sind zu den tatsächlich entstandenen Kosten abzüglich Wertberichtigungen bilanziert.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind zu Nominalwerten angesetzt. Zweifelhafte Forderungen aus Vermietung wurden einzeln wertberichtigt oder direkt abgeschrieben.

Rechnungsabgrenzungsposten

Aktivisch abgegrenzt werden Geldbeschaffungskosten, die über 10 Jahre bzw. entsprechend des Zinsfestschreibungszeitraumes abgeschrieben werden.

Rückstellungen

Rückstellungen wurden entsprechend § 249 Absatz 1 HGB gebildet. Für Bauinstandhaltungen besteht eine Rücklage (Bauerneuerungsrücklage).

Pensionsrückstellung

Aufgrund eines versicherungsmathematischen Gutachtens ist die Pensionsrückstellung nach dem Teilwertverfahren und unter Zugrundelegung eines Rechnungszinsfußes von 6 % und den Richttafeln 2005 G von Dr. Klaus Heubeck ermittelt worden.

Andere Rückstellungen

Andere Rückstellungen wurden für in ihrer Höhe ungewisse Verbindlichkeiten gebildet. Die Bildung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind mit ihren Rückzahlungsbeträgen angesetzt. Alle gewährten Aufwendungsdarlehen gemäß § 88 des II. WoBauG wurden passiviert.

Von einer Zahlung der Abgeltungssteuer wird abgesehen. Vorstand und Aufsichtsrat haben beschlossen, den Antrag auf Nichtanwendung der Abgeltungssteuer bis zum 30.09.2008 zu stellen.

Abweichungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden gegenüber dem Vorjahr

Von den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden des Vorjahres wurde nicht abgewichen.



C. Erläuterungen zur Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung

I Bilanz

1. Entwicklung des Anlagevermögens

Anlagespiegel zum 31. Dezember 2007

Bilanzposition	Anschaffungs-/ Herstellungskosten €	Geschäftsjahr Zugänge €	Geschäftsjahr Abgänge €	Umbuchungen €	Abschreibungen kumuliert €	Buchwert 31.12.2007 €	Buchwert 31.12.2006 €	Abschreibungen Geschäftsjahr €
Immaterielle Vermögensgegenstände	19.653,62	6.018,80	0,00	0,00	18.098,42	7.574,00	4.284,00	2.728,80
Sachanlagen								
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	43.973.857,88	1.221.865,58	155.061,67	78.107,90	16.629.630,03	28.489.139,66	27.955.193,70	758.297,50
Grundstücke mit anderen Bauten	222.898,56	0,00	0,00	0,00	179.832,20	43.066,36	45.728,36	2.662,00
Grundstücke ohne Bauten	215.210,18	0,00	0,00	0,00	62.003,49	153.206,69	153.206,69	0,00
Maschinen	44.796,47	4.684,32	0,00	0,00	44.063,26	5.417,53	1.144,53	411,32
Betriebs- und Geschäftsausstattung	294.179,45	65.244,80	41.981,64	0,00	172.326,61	145.116,00	133.248,00	53.376,80
Anlagen im Bau	0,00	724.875,12	0,00	87.682,56	0,00	812.557,68	0,00	0,00
Bauvorbereitungskosten	293.527,33	38.542,38	50,00	-165.790,46	0,00	166.229,25	293.527,33	0,00
	45.044.469,87	2.055.212,20	197.093,31	0,00	17.087.855,59	29.814.733,17	28.582.048,61	814.747,62
	45.064.123,49	2.061.231,00	197.093,31	0,00	17.105.954,01	29.822.307,17	28.586.332,61	817.476,42
Finanzanlagen								
Beteiligungen	2.556,46	0,00	0,00	0,00	0,00	2.556,46	2.556,46	0,00
Wertpapiere des Anlagevermögens	2.600,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.600,00	2.600,00	0,00
Andere Finanzanlagen	500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	500,00	500,00	0,00
	5.656,46	0,00	0,00	0,00	0,00	5.656,46	5.656,46	0,00
Anlagevermögen insgesamt zum 31. Dezember 2007	45.069.779,95	2.061.231,00	197.093,31	0,00	17.105.954,01	29.827.963,63	28.591.989,07	817.476,42

2. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 2.151.404,73 € (Vorjahr 2.031.850,44 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

3. In der Position „Forderungen aus der Vermietung“ ist ein Betrag in Höhe von 8.708,60 € (Vorjahr 4.306,70 €) mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr enthalten.

4. In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

5. Eine aktive Steuerabgrenzung nach § 274 Absatz 2 HGB wurde nicht vorgenommen.



6. Die Entwicklung der Ergebnisrücklagen stellt sich wie folgt dar:

Rücklagenspiegel zum 31. Dezember 2007	Bestand am Ende des Vorjahres	Einstellung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	Entnahme für das Geschäftsjahr	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
	€	€	€	€	€
Ergebnisrücklagen					
1. Gesetzliche Rücklage	1.241.178,51	0,00	104.407,63	0,00	1.345.586,14
2. Bauerneuerungsrücklage	2.262.784,09	0,00	0,00	0,00	2.262.784,09
3. Andere Ergebnisrücklagen	3.709.261,54	0,00	872.562,20	0,00	4.581.823,74
Summen	7.213.224,14	0,00	976.969,83	0,00	8.190.193,97

10. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte oder ähnliche Rechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	insgesamt	Davon				
		Restlaufzeit			gesichert	
		bis zu 1 Jahr	zwischen 1 u. 5 Jahren	über 5 Jahre	€	Art der Sicherung
	€	€	€	€		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	18.412.967,52	506.755,79	1.632.315,56	16.273.896,17	18.311.522,41	GPR *
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.090.419,14	183.068,88	819.006,23	2.088.344,03	3.090.419,14	GPR *
Erhaltene Anzahlungen	2.389.955,48	2.389.955,48	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	15.821,71	15.821,71	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	390.733,49	357.688,49	33.045,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	9.010,68	9.010,68	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	16.805,61	16.805,61	0,00	0,00	0,00	
Gesamtbetrag	24.325.713,63	3.479.106,64	2.484.366,79	18.362.240,20	21.401.941,55	

* GPR = Grundpfandrecht

7. In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

- Jahresabschluss- und Prüfungskosten 32.000,00 €
- Rückstellung für Altersteilzeit 63.255,00 €

8. Für zugesagte Pensionen sind Rückstellungen in vollem Umfang gebildet.

9. In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

11. Eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr haben folgende Verbindlichkeiten:

Verbindlichkeiten	Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	506.755,79	428.155,06
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	183.068,88	188.764,27
Erhaltene Anzahlungen	2.389.955,48	2.220.541,64
Verbindlichkeiten aus Vermietung	15.821,71	17.216,47
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	357.688,49	92.036,13
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	9.010,68	4.220,23
Sonstige Verbindlichkeiten	16.805,61	13.349,00
Gesamtbetrag	3.479.106,64	2.964.282,80



II Gewinn- und Verlustrechnung

1. Außerordentliche Erträge und Aufwendungen sind nicht angefallen.

2. Im Geschäftsjahr 2007 ergaben sich durch den Verkauf von 15 Häusern und einer Teilfläche in der Altsiedlung periodenfremde Erträge in Höhe von 1.055.644,98 €. In der Gewinn- und Verlustrechnung sind keine weiteren wesentlichen periodenfremden Aufwendungen und Erträge erfasst.

3. Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung bestehen aus:

Betriebskosten	1.571.581,97 €
Instandhaltungskosten	1.747.728,94 €
Sonstige	9.497,13 €

D. Sonstige Angaben

1. Es bestanden keine Haftungsverhältnisse im Sinne der §§ 251 und 268 Absatz 7 HGB.

2. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

Vollbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter = 6,5
Technische Mitarbeiter = 3,5

Außerdem waren im Jahre 2007 zwei Auszubildende beschäftigt.

3. Mitgliederbewegung (Anzahl der Mitglieder) :

Am 01.01.2007	2.628
Zugänge 2007	122
Abgänge 2007	128
Mitgliederstand am 31.12.2007	2.622

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 11.069,79 € erhöht.

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr um 3.600,00 € verringert.

Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf 1.573.200,00 €.

4. Zuständiger Prüfungsverband:
VdW Rheinland-Westfalen e.V.
Goltsteinstr. 29, 40211 Düsseldorf

5. Mitglieder des Vorstandes:
Dietmar Vornweg
Rüdiger Pieper
Fritz Knorr

6. Mitglieder des Aufsichtsrates:
Ulrike Ambaum, seit dem 13.06.2007
Udo Carstens
Brigitte Eitrich, bis zum 31.12.2007
Edelgard Franken
Anja Gother-Lemke, seit dem 13.06.2007
Rolf Held, bis zum 13.06.2007
Wilhelm Henschel, bis zum 13.06.2007
Pia Kühnen
Michael Loogen, Vorsitzender
Birgit Lorenz
Dirk Miklikowski
Dirk Oesterwind, stellvertretender Vorsitzender
Klaus Rütter
Elfriede Weggen

E. Weitere Angaben

Gewinnverteilungsvorschlag des Vorstandes:
Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn 2007 in Höhe von 67.106,42 € zur Ausschüttung einer Dividende von 4,00 % auf die Geschäftsguthaben nach dem Stand vom 01.01.2007 zu verwenden.

Duisburg, 11. April 2008
Gemeinnütziger Spar- und Bauverein Friemersheim e.G.

Der Vorstand
D.Vornweg
R.Pieper
F.Knorr

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat sich im Berichtsjahr 2007 durch den Vorstand über die Entwicklung des Unternehmens, insbesondere über die anstehenden und geplanten Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsarbeiten, sowie über allgemeine Entwicklungen am Wohnungsmarkt unterrichten lassen.

Die wichtigsten Geschäftsvorgänge sowie die Lage des Unternehmens wurden in gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand erläutert und beraten. Zusätzlich prüften die Kommissionen stichprobenweise Rechnungsvorgänge, besichtigten Baumaßnahmen und befassten sich mit der Vermietungssituation. Die Ergebnisse sind in Niederschriften festgehalten.

Insgesamt wurden 9 Sitzungen des Aufsichtsrates durchgeführt, davon 7 gemeinsam mit dem Vorstand. Dieser nahm auch regelmäßig an den Kommissionssitzungen teil.

Der Aufsichtsrat hat damit die im Gesetz, in der Geschäftsanweisung und in der Satzung (§§ 25 bis 29) festgehaltenen Pflichten erfüllt.

Die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung mit Anhang für das Berichtsjahr 2007 mit den entsprechenden Unterlagen wurden von der Prüfungskommission am 10.04.2008 geprüft und in der gemeinsamen Sitzung am 24.04.2008 ausführlich erörtert.

Die Unternehmenslage wird im vorliegenden Rechnungswerk zutreffend dargelegt. Es besteht kein Zweifel an der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Die Ertragslage ist gesichert. Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse sind geordnet; die Zahlungsbereitschaft ist gewährleistet.

Der Aufsichtsrat stimmt dem Vorschlag des Vorstands zu, den Jahresüberschuss in Höhe von 1.044.076,25 € wie folgt zu verwenden:

Einstellung in die gesetzliche Rücklage	104.407,63 €
Einstellung in die freien Rücklagen	872.562,20 €

Der verbleibende Bilanzgewinn in Höhe von 67.106,42 € wird ausgewiesen, um eine vierprozentige Dividende auf das Geschäftsguthaben zum 01.01.2007 auszuschütten.

Das vorgelegte Rechnungswerk und der Vorschlag des Vorstandes zur Gewinnverwendung werden der Mitgliederversammlung zur Annahme empfohlen.

Der Aufsichtsrat spricht dem Vorstand und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern seinen Dank für die geleistete Arbeit aus.

Duisburg, den 24.04.2008
Der Aufsichtsrat



www.bauverein-friemersheim.de

Kaiserstraße 53, 47229 Duisburg, Telefon (02065)-9459-0, Telefax (02065)-945920, E-Mail center@bauverein-friemersheim.de

Öffnungszeiten: Mo., Di., Mi. 9,00-10,00 Uhr, Do. 14,30-18,30 Uhr

