



# Der Geschäftsbericht 2009

*Lagebericht*

*Bilanz*

*Gewinn- und Verlustrechnung*

*Anhang*

Gemeinnütziger  
Spar- und Bauverein

Friemersheim eG  
Aus Verantwortung handeln



# Jahresabschluss 2009

*Lagebericht*

*Bilanz*

*Gewinn- und Verlustrechnung*

*Anhang*

## 1. Geschäft und Rahmenbedingungen 2009

### 1.1. Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung des Geschäftsjahres 2009 war maßgeblich geprägt durch eine allgemeine weltwirtschaftliche Rezession. Die andauernde Krise auf den Finanzmärkten mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen und erheblichen Vermögensverlusten griff zu Beginn des 1. Halbjahres 2009 auf alle Wirtschaftsbereiche über. Zum Ende des Jahres 2009 scheint der Tiefpunkt der schwersten weltwirtschaftlichen Rezession seit dem Zweiten Weltkrieg überschritten. Vieles deutet auf eine konjunkturelle Erholung hin. Maßgeblich für den Umschwung war die Stabilisierung an den Finanzmärkten, insbesondere ermöglicht durch die massiven Interventionen der Notenbanken, die Ankündigung staatlicher Stützungsprogramme und Garantien für den Finanzsektor. Allerdings zeigt die Erfahrung früherer wirtschaftlicher Schwächephasen, dass Rezessionen, die mit Banken- und Immobilienkrisen einhergingen, zumeist nur langsam überwunden wurden. Eine den weltwirtschaftlichen Aufschwung bremsende Wirkung wird insbesondere von dem mit der wirtschaftlichen Erholung meist einhergehenden Anstieg der Energiekosten erwartet. Dennoch wird sowohl global als auch für den EURO-Raum für 2010 eine leichte konjunkturelle Erholung erwartet.

Die deutsche Wirtschaft stabilisierte sich zum Jahresende 2009 auf einem deutlich reduzierten Produktionsniveau. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes hat das reale Bruttoinlandsprodukt im 4. Quartal 2009 stagniert, nach Zuwächsen in den beiden Quartalen zuvor. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) 2009 sank gegenüber 2008 um 5,0 %. Dies ist der schlechteste Wert seit 1949. Wachstumsimpulse kamen 2009 ausschließlich aus dem Inland. Die privaten Konsumausgaben stiegen in 2009 um 0,4 % und entsprechen somit dem Wert für 2008. Der Anstieg erklärt sich durch die relativ stabil gebliebene Lage auf dem Arbeitsmarkt. Die Ausrüstungsinvestitionen sanken dramatisch um 20,0 %, die Bauinvestitionen verringerten sich um 0,7 %. Der Staatskonsum hat 2009 preisbereinigt um 2,7 % zugenommen, eine Folge der seit Ende 2008 massiv vorgenommenen wirtschaftspolitischen Investitionen. Der Außenbeitrag bremste ebenso die wirtschaftliche Entwicklung 2009. Ursache dafür ist der deutliche Rückgang der Exporte um 17,0 %.

Für 2010 wird nach der aktuellen Einschätzung nicht mit einem nachhaltigen Aufschwung gerechnet, da sich auch erhebliche Bremskräfte bemerkbar machen werden. Dazu könnte wahrscheinlich eine Verschärfung des Arbeitsplatzabbaus in 2010 trotz Erholung wegen bestehender erheblicher Überkapazitäten zählen. Auch könnten sich verschlechterte Finanzierungsbedingungen negativ auswirken. Frühindikatoren wie Auftragseingänge und ifo-Geschäftsklimaindex lassen aber erwarten, dass sich die leichte wirtschaftliche Erholung fortsetzt. Die Auswirkungen der Wirtschaftskrise auf

den Arbeitsmarkt sind moderat. So nahmen nach den aktuellen saisonbereinigten Daten die Erwerbstätigkeit und die sozialversicherungspflichtige Beschäftigung gegen Ende 2009 zu. Die Vorjahreswerte werden nur leicht unterschritten. Die Arbeitslosenquote in Deutschland lag bei 7,8 % (3.276.000 Personen / Vorjahr 7,4 % / 3.102.000 Personen). Die Zahl der Erwerbstätigen erhöhte sich weiter und lag bei ca. 40.416.000 Personen.

Die Prognosen für 2010 sind uneindeutig und gehen zum Teil von einem deutlichen Anstieg der Arbeitslosenzahlen aus. Die Arbeitslosigkeit ist im I. Quartal 2010 aufgrund der Frühjahrsbelebung aber auch saisonbereinigt gesunken. Im Vergleich zum Vorjahr gibt es einen leichten Rückgang. Dies beruht allerdings allein auf einem Sondereffekt infolge der Neuausrichtung der arbeitsmarktpolitischen Instrumente. Die Unterbeschäftigung liegt über dem Vorjahr. Nach wie vor entlastet Kurzarbeit in großem Umfang den Arbeitsmarkt, die Inanspruchnahme unterschreitet aber mittlerweile deutlich den Höhepunkt vom Mai 2009.

Im Bereich der Bauwirtschaft gingen die Umsätze nach vorläufigen Berechnungen in 2009 gegenüber 2008 um 4,7 % auf 81,6 Mrd. Euro zurück. Während die Umsätze im Wohnungsbau um 5,1 % und im Wirtschaftsbau um 12,1 % zurückgingen, wurde im öffentlichen Bau ein Zuwachs von 5,4 % erreicht. Für 2010 wird bestenfalls mit einer Stagnation oder einem nur geringen Umsatzwachstum gerechnet. Die Zahl der Beschäftigten im Bauhauptgewerbe wird für 2009 mit 689.000 und damit erstmals unter 700.000 geschätzt. Von Januar bis Oktober 2009 wurde in Deutschland der Bau von 145.262 Wohnungen (einschließlich Bestandsmaßnahmen) genehmigt. Das waren 1,8 % weniger als im Vorjahreszeitraum. Von den im Zeitraum von Januar bis Oktober 2009 genehmigten Wohnungen waren 129.091 Neubauwohnungen, was in etwa der Anzahl des Vorjahreszeitraums entspricht.

Die Lage am Kapitalmarkt war im Verlauf des Jahres 2009 durch zum Teil erhebliche Senkungen des Zinsniveaus gekennzeichnet. So verminderten sich z. B. die von der deutschen Bundesbank veröffentlichten Effektivzinssätze für Kredite an nichtfinanzielle Kapitalgesellschaften unter 1 Mio. Euro mit einer Laufzeit über 5 Jahren zwischen Oktober 2008 und Oktober 2009 von 5,36 % auf 4,37 %. Für Kredite über 1 Mio. Euro war eine Minderung von 5,45 % auf 4,29 % zu verzeichnen.

Allerdings war das Volumen der Kreditvergabe an nichtfinanzielle Unternehmen zuletzt stark rückläufig. Dies wird aktuell noch auf konjunkturelle Einflüsse zurückgeführt, sodass von einer Kreditklemme noch nicht die Rede sein kann. Für 2010 wird jedoch mit einer Verschlechterung der Finanzierungsbedingungen gerechnet. Dafür spricht, dass den Banken noch erhebliche Abschreibungen auf Risikopapiere und Unternehmenskredite bevorstehen, wodurch weitere Eigenkapitalverluste absehbar sind. Absehbare höhere Ausfallwahrscheinlich-

keiten werden zusätzlich zu einer restriktiveren Kreditvergabe führen. Abzuwarten bleiben auch die Einflüsse der Neuverschuldung von Bund, Ländern und Kommunen. Allein der Bundeshaushalt sieht hier eine Neuverschuldung in der Rekordhöhe von über 80 Milliarden Euro für 2010 vor.

### 1.2. Wohnungswirtschaftliche Lage

#### 1.2.1. Rahmenbedingungen

Der Mietwohnungsmarkt stellte sich auch 2009 zum wiederholten Mal als Mietermarkt dar. Die Wohnungsnachfrage blieb regional sehr unterschiedlich. Der durchschnittliche Leerstand bewegte sich auf Vorjahresniveau und betrug in Westdeutschland durchschnittlich rund 7 %, in Ostdeutschland weiterhin über 12 %.

Zukünftig werden vor allem Regionen und ländliche Räume mit einem geringen Arbeitsmarkt- und Ausbildungsplatzangebot verstärkt von Leerstand im Mietwohnungs- und Eigenheimbereich betroffen sein. Die Nettokaltmieten betragen im Bundesdurchschnitt 4,62 €/m<sup>2</sup> (+0,07 €/m<sup>2</sup>), in den alten Bundesländern 4,72 €/m<sup>2</sup> (+0,08 €/m<sup>2</sup>). Bedingt durch die niedrige Inflationsrate von 0,4 % stiegen die Nettokaltmieten auf niedrigem Niveau überdurchschnittlich.

Die Betriebskostensteigerungen übertrafen die Inflationsrate deutlich, wobei die Preissteigerungen im Bereich der Energiekosten für Strom und Heizung zum wiederholten Mal die größten Preistreiber bildeten.

#### 1.2.2. Wohnungsmarktlage in Duisburg

Die bundes- und landesweite Tendenz der entspannten Lage der Wohnungsmärkte fand auch auf dem Mietwohnungsmarkt in Duisburg ihre Abbildung. Die Angebots- und Nachfragesituation an Mietwohnungen in Duisburg war auch im abgelaufenen Geschäftsjahr durch einen Angebotsüberhang gekennzeichnet. Die unterschiedliche Entwicklung innerstädtischer Teilmärkte setzte sich unvermindert fort. Leerstände waren in allen Duisburger Ortsteilen in unterschiedlicher Intensität sichtbar. Leerstandshäufungen traten nach wie vor 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.

Eine nennenswerte positive Entwicklung der Nettomieten im Geltungsbereich des Duisburger Mietspiegels war lediglich bei Neuvermietungen zu realisieren. Das Bestandsmietenniveau stagnierte. Im Bereich der Mietnebenkosten kam es jedoch wieder zu erheblichen Preissteigerungen (Energie- und Wärmerversorgung).

Die Stadt Duisburg koordinierte auch im Jahr 2009 gemeinsame Aktionen mit der Wohnungswirtschaft über die Initiative WoLeDu (Wohnen und Leben in Duisburg) zur nachhaltigen Steigerung der Standortqualität. Im Rahmen des Projektes Duisburg 2027 wurden die Wohnungsunternehmen in mehreren Arbeitsgruppen eingebunden. Projektziel ist es, eine gemeinsame Stadtentwicklung voranzutreiben, um den Standort Duisburg auch zukünftig so nachfrageorientiert wie möglich zu gestalten. Die Umsetzung und Realisierung nachhaltiger Stadtentwicklungsziele hängt aber direkt mit deren Umsetzbarkeit unter dem Einfluss der angespannten kommunalen Haushaltslage zusammen.

Die Daten der Stadt Duisburg zur Einwohnerentwicklung weisen einen Bevölkerungsrückgang zum 31.12.2009 auf 490.266 Einwohner (Vorjahr 492.870 / Veränderung: -2.604) für das gesamte Stadtgebiet aus.

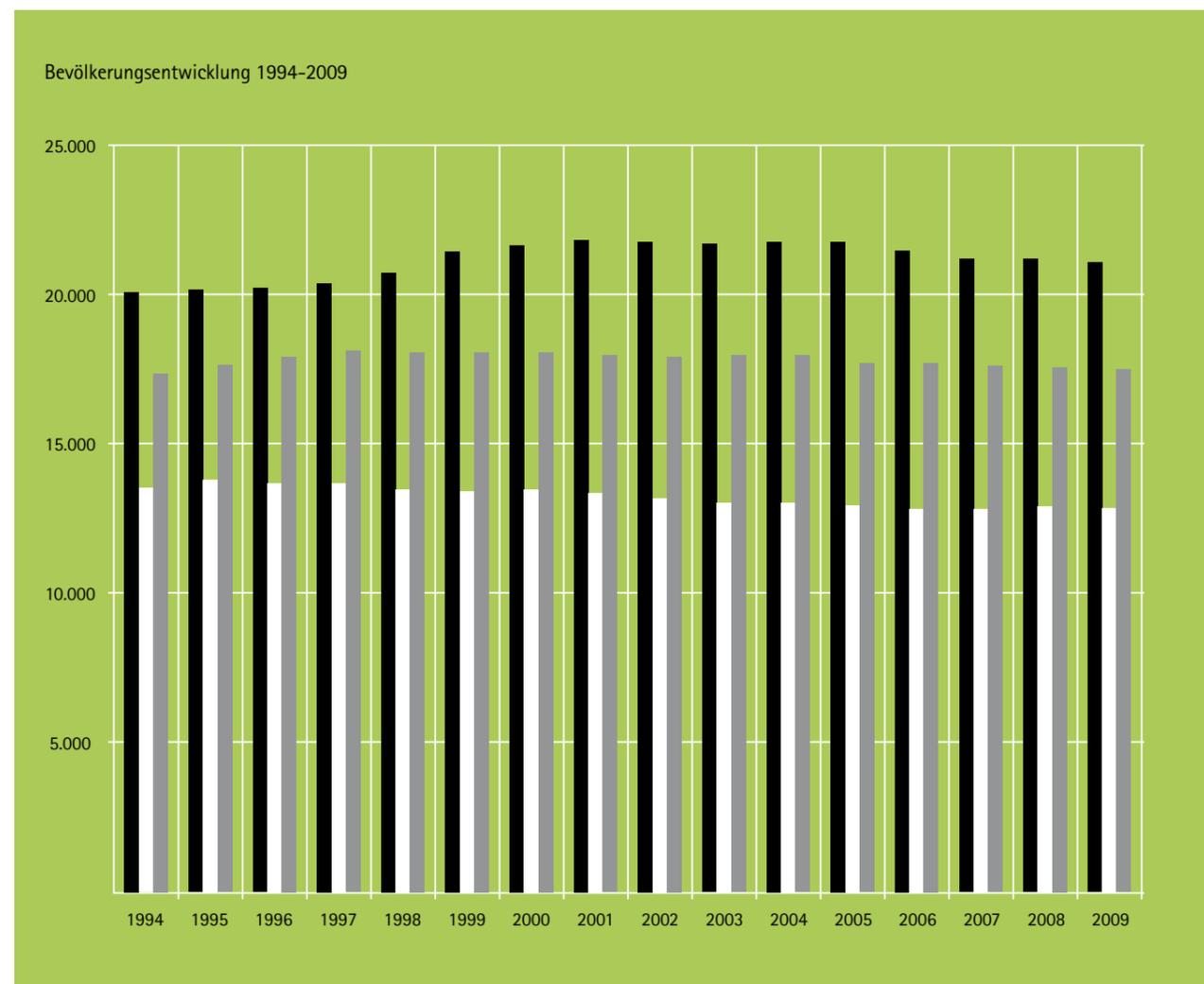
Diese Entwicklung entspricht tendenziell dem Ergebnis der in Auftrag gegebenen verschiedenen Studien zur Bevölkerungsentwicklung, die einen Rückgang der Einwohnerzahlen in Duisburg auf ca. 475.000 bis zum Jahr 2020 prognostizieren. Das städtische Amt für Statistik geht in einer Prognose für das Jahr 2027 von einem Rückgang auf nur noch 450.000 Einwohner aus.

Bevölkerungsentwicklung Duisburg 2005 - 2009

2005	500.914	-2.750
2006	498.466	-2.448
2007	495.668	-2.798
2008	492.870	-2.798
2009	490.266	-2.604

Der Stadtteil Rheinhausen hat gegenüber dem Vorjahr einen weiteren Rückgang der Bevölkerung von 77.595 auf 77.244 Einwohner (Veränderung: -351 Einwohner / -0,43 %) zu verzeichnen. Dieser Rückgang liegt unter dem Duisburger Wert. Der Ortsteil Friemersheim hat einen Rückgang von 70 Einwohnern zu verzeichnen.

Die Arbeitslosenquote im Bezirk der Agentur für Arbeit Duisburg betrug zum 31.12.2009 12,9 % (Vorjahr 12,0 %). Zum Zeitpunkt der Berichterstellung betrug sie 13,4 % (Vorjahr 12,8 %).



### 1.3. Der Verlauf des Geschäftsjahres 2009

Mit den Geschäftsbereichen Vermietung, Modernisierung und Instandhaltung sind wir seit 90 Jahren ein kompetenter Partner für unsere Mitglieder. Den sich ständig verändernden Qualitäts- und Wohnanforderungen tragen wir durch Um- und Ausbau sowie Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen Rechnung. Auf dieser Grundlage ist es uns auch im Jahr 2009 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 2009 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 an Ausstattung und Lage von Wohnraum.

Zur Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit treten wir seit 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. Seit 2008 sind wir auch Mitglied der „Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland e.V.“

#### 1.3.1. Modernisierungs-, Neubau- und Instandhaltungstätigkeit

##### 1.3.1.1. Modernisierung

Wie in den Vorjahren konzentrierten sich unsere Modernisierungsmaßnahmen auf die nachhaltige Verbesserung der Wohnqualität und des Wohnumfeldes. Im 2. Halbjahr 2009 wurde mit der Modernisierung der Wohnanlage Schützenstraße 33–41 / Reichsstraße 50 mit insgesamt 22 Wohnungen begonnen. Die Fertigstellung erfolgte auf Grund der schlechten Witterungsbedingungen des Winters 2009 im Frühjahr 2010.

Die Maßnahme umfasste die „klassische Modernisierung“ durch energetische Verbesserungen an Fassade, Dach und Fenstern. Alle Wohnungen wurden mit Balkonen ausgestattet. Die Außenanlagen wurden komplett erneuert, die Wohnungseingänge barrierearm gestaltet. Die Wohnungen waren während der Durchführung der Arbeiten bewohnt.

##### 1.3.1.2. Neubau

Auf dem Grundstück an der Wilhelmstraße wurde im Sommer 2009 mit dem Bau von 25 Wohnungen (II. Bauabschnitt) in vier Gebäuden in Verbindung mit der Erstellung einer Tiefgarage mit 58 Stellplätzen begonnen. Nach Abschluss der gesamten Baumaßnahme mit drei Bauabschnitten voraussichtlich Ende 2011 verfügt unsere Genossenschaft zukünftig in zentraler Lage über 61 Wohnungen für unterschiedliche Altersgruppen mit modernen Ausstattungsstandards. Die Vorbereitungen für den geplanten III. Bauabschnitt mit weiteren 15 Wohnungen laufen zur Zeit.

##### 1.3.1.3. Instandhaltung

Im Berichtsjahr 2009 wurden insgesamt 1.826.911 € (Vorjahr 1.761.564 €) für Instandhaltungsaufgaben aufgewendet. Gegenüber dem Vorjahr bedeutet das eine Erhöhung um 3,71 %.

Um die Vermietbarkeit von Wohnungen zu gewährleisten, wurden 50 Mieteinheiten einer umfangreichen Einzelmodernisierung unterzogen. Die Kosten hierfür betragen 627.852 €.

Für die übrige laufende und außerordentliche Bestandspflege in unserem Wohnungsbestand wurden insgesamt 1.199.059 € (Vorjahr 1.237.862 €) aufgewendet. Dies ergibt eine Minderung um 3,13 % gegenüber dem Vorjahr.

Bezogen auf die Gesamtwohnfläche beträgt der Anteil der Gesamtinstandhaltung 21,13 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr 20,19 €/m<sup>2</sup>). Bezogen auf den Anteil der laufenden und außerordentlichen Instandhaltung beträgt der Anteil 13,87 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr 14,19 €/m<sup>2</sup>). Die Instandhaltungsaufwendungen liegen weiterhin – wie in den Vorjahren – über den kalkulatorischen Ansätzen der II. Berechnungsverordnung.

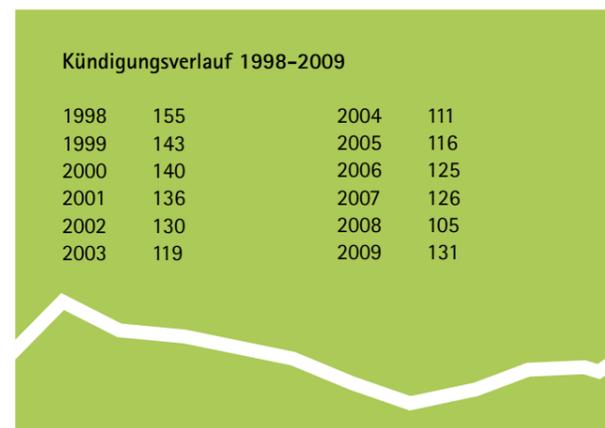
#### Instandhaltungsplanung 2010

Der Instandhaltungsplan für das Geschäftsjahr 2010 sieht Ausgaben von insgesamt 1.650.000 € vor. Die Struktur der Ausgaben sieht folgende Schwerpunkte vor, die auf der folgenden Seite im Schaubild aufgeführt sind.

Die geplanten Gesamtinvestitionen für das Jahr 2010 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.

Instandhaltung allgemein	450.000 €
Außenanlagen/Spielplätze	65.000 €
Dacharbeiten/Kaminabbrüche	120.000 €
Außenanstrich	171.500 €
Hauseingangsbereiche	57.500 €
Kellerisolierungen	18.500 €
Kellerabgänge	44.500 €
Warmwasser-/Heizanlagen und Austausch Wasserfilter	68.000 €
Nutzerwechsel	540.000 €
Treppenhäuser	40.000 €
Sonstiges	45.000 €
Badmodernisierung	30.000 €
<b>Summe</b>	<b>1.650.000 €</b>

ben sich keine unerwarteten Schwierigkeiten. Wohnungen mit unzureichendem Ausstattungsstandard wurden vor der Weitervermietung modernisiert. Von den 131 Kündigungen entfallen 5 Fälle auf Nutzungsverhältnisse, die im Zusammenhang mit der Neubaumaßnahme an der Wilhelmstraße (II. und III. Bauabschnitt) durch unser Unternehmen im Einvernehmen mit den Nutzern beendet wurden. Die Mitglieder wurden an anderer Stelle mit Wohnraum versorgt. Die Kündigungen verteilen sich wie folgt:



### 1.3.2. Bestandsbewirtschaftung

Die Genossenschaft verfügt zum 31.12.2009 über:

	Anzahl der Einheiten	Wohn- / bzw. Nutzfläche in m <sup>2</sup>
Wohnungen Altbau	659	37.870,38
Wohnungen Neubau	706	46.820,48
- davon Wiederaufbauten	44	2.492,67
Wohnungen insgesamt	1.365	84.690,86
gewerbliche Einheiten	11	1.798,96
- davon eigengenutzte Büroräume	1	316,29
Garagen	297	-
Einstellplätze	129	-
<b>Einheiten insgesamt</b>	<b>1.802</b>	<b>86.489,82</b>

Verteilung nach Wohnlage					
	2009	2008	2007	2006	2005
Einfamilienhaus	10	4	9	0	9
Erdgeschoss	36	33	33	35	30
I.Obergeschoss	47	27	45	50	41
II.Obergeschoss	21	20	16	18	16
III.Obergeschoss	3	6	4	5	6
IV.Obergeschoss	0	2	1	0	1
Dachgeschoss	14	13	18	17	13
	<b>131</b>	<b>105</b>	<b>126</b>	<b>125</b>	<b>116</b>

Als Gemeinschaftsanlagen unterhalten wir für unsere Mieter 5 zentrale Waschküchen und 9 Kinderspielplätze.

Die Bestandsminderung um 16 Mieteinheiten bzw. Wohnungen resultiert aus dem Verkauf von 6 Wohnungen, dem Abbruch von 6 Wohnungen im Zuge des Neubaus an der Wilhelmstr. 7-13 und dem Abgang von vier Wohnungen bzw. Mieteinheiten im Zuge von Zusammenlegungen.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr fanden 131 Wohnungswechsel (Vorjahr 105) statt. Damit liegt die Fluktuationsrate bei 9,5 % (Vorjahr 7,5 %). Bei der Neuvermietung von Wohnraum erga-

Die Analyse der Kündigungsgründe ergibt folgendes Bild:

Kündigungsgründe 2009		
Wohnung zu klein	14	10,69%
Wohnung zu gross	9	6,87%
Wohnung zu teuer	3	2,29%
allgemeiner Zustand der Wohnung/ des Hauses	5	3,82%
Umzug	23	17,56%
Altersgründe / Tod	34	25,95%
Umzug innerhalb der Genossenschaft	17	12,98%
sonstiges / keine Angabe	21	16,03%
Zwangsräumung	1	0,76%
Vertragsumschreibungen (bei Tod, Scheidung etc.)	1	0,76%
Umzug wegen Auflagen Hartz IV	0	0,00%
Eigentumserwerb	3	2,29%
Privatisierung	0	0,00%
<b>Summe</b>	<b>131</b>	<b>100,00%</b>

Als Schwerpunkte bilden sich die Kündigungsgründe

Wohnungswechsel wegen ungenügender Größe der Wohnung (Anteil 2009: 10,69 % / Vorjahr: 9,52 %)

Wohnungswechsel wegen arbeitsbedingtem Umzug (Anteil 2009: 17,56 % / Vorjahr 11,43 %)

Wohnungswechsel wegen altersbedingter Faktoren (Anteil 2009: 25,95 % / Vorjahr: 22,86 %).

Als mögliche Maßnahmen zur Verbesserung werden in unserem Unternehmen Kleinwohnungen durch Zusammenlegungen zu größeren Einheiten nachfragegerecht umgebaut. Eine Einflussnahme des Unternehmens auf Arbeitsplatzverlagerung und demographische Entwicklung ist nicht möglich. Als direkte Folge ergibt sich eine erhöhte Instandsetzungsnotwendigkeit in Wohnungen, deren ehemalige langjährige Nutzer das Nutzungsverhältnis aus Altersgründen aufgeben mussten. Die Wiedervermietung ist aufgrund der hohen Wohn- und Standortqualitäten in den meisten Fällen problemlos gegeben. Zur Unterstützung der bestehenden sozialen Strukturen erfolgte im Jahr 2007 die Gründung des Nachbarschaftshilfevereins „Nachbarn helfen – Nachbarschaftshilfe Friemersheim e.V.“. Im Zusammenhang mit anderen Teilnehmern soll dadurch für ältere Nutzer der Verbleib in der gewohnten Umgebung – auch durch Ergänzung des Angebotes an altersgerechten Wohnungen auf geeigneten Grundstücken im Ortskern von Friemersheim – dauerhaft sichergestellt werden.

Trotz des weiterhin angespannten Wohnungsmarktes in Duisburg hatte die Genossenschaft im Geschäftsjahr 2009 geringe Leerstände zu verzeichnen. Strukturelle Leerstände sind nicht vorhanden.

Die auf den gesamten Leerstand entfallenden Mietausfälle betragen 211.546 € (Vorjahr 199.766 €). Der prozentuale Anteil beträgt 4,58 % (Vorjahr 4,44 %) der Sollmieten. Berücksichtigt man jedoch nur die Leerstände, die aufgrund von kurzfristigen Vermietungsschwierigkeiten entstanden sind, betragen die Mietausfälle 69.270 € (Vorjahr 82.387 €). Der prozentuale Anteil an den Sollmieten beträgt hierbei 1,50 % (Vorjahr 1,83 %). Die durchschnittliche Sollmiete beträgt 4,43 €/m<sup>2</sup>/Monat (Vorjahr 4,29 €/m<sup>2</sup>/Monat).

Die Steigerung der Erträge aus Sollmieten um rd. 110.000 € resultiert aus den ganzjährigen Auswirkungen der im Verlauf des Vorjahres vorgenommenen Mietanpassungen im Bereich der öffentlich geförderten Wohnungen und der im Verlauf des Vorjahres übernommen Mieten für den im August 2008 fertig gestellten Neubau. Außerdem wurden Erhöhungsspielräume bei Neuvermietungen genutzt.

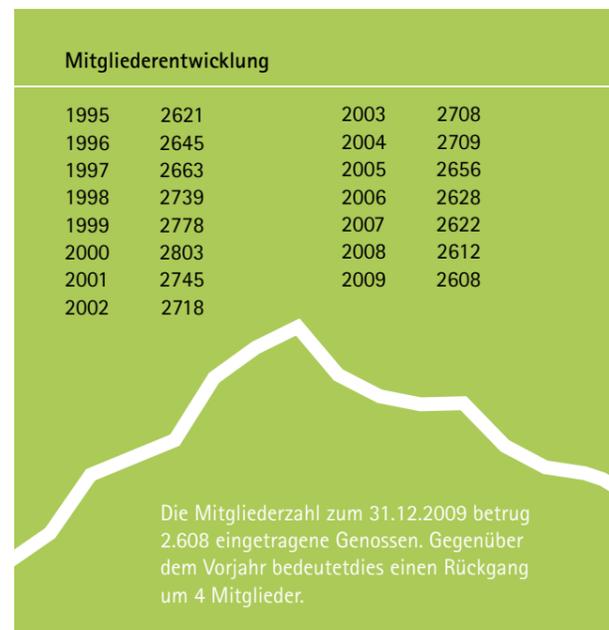
Auf uneinbringliche oder zweifelhafte Forderungen wurden direkte Abschreibungen in Höhe von 13.085 € (0,21 % der Umsatzerlöse) vorgenommen.

Durch eine deutliche Verbesserung des Forderungsmanagements konnte die Zahl der gerichtlich erwirkten Zwangsräumungen auf einen Fall reduziert werden. Die in Teilen der Mieterschaft problematische Zahlungsmoral bedeutet dennoch 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 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.

### 1.3.3. Mitgliederentwicklung

Die Mitgliederzahl zum 31.12.2009 betrug 2.608 eingetragene Genossen. Gegenüber dem Vorjahr bedeutet dies einen Rückgang um 4 Mitglieder.



### 1.4. Finanzielle Leistungsindikatoren 2009

	2009	2008	2007
Gesamtkapitalrentabilität* in %	2,3	3,8	5,0
Eigenkapitalrentabilität* in %	0,9	5,7	10,4
Eigenkapitalquote* in %	28,5	29,5	28,6
durchschnittliche Miete in €/m <sup>2</sup> /mtl	4,43	4,29	4,29
Leerstandsquote in %	4,2	4,2	3,6
Fluktuationsquote in %	9,5	7,5	9,1
Cashflow* in T€	984	1.486	1.763

\*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

### 1.3.4. Grundstücksbewirtschaftung

Die Fläche der mit Mietwohnungen bebauten Grundstücke beträgt 211.484,54 m<sup>2</sup>. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten haben eine Fläche von 3.015 m<sup>2</sup>.

Die unbebauten Grundstücke verfügen über eine Gesamtgröße von 3.228 m<sup>2</sup> und verteilen sich wie folgt:

218 m <sup>2</sup>	Kronprinzenstraße
547 m <sup>2</sup>	Königstraße
2.463 m <sup>2</sup>	Augustastr. / Am Borgardshof

Die Bebauung des Grundstücks Augustastr. / Am Borgardshof im Rahmen eines Modellvorhabens „Kosten- und flächensparendes Bauen“ ist weiterhin geplant.

### 1.3.5. Grundstücksgeschäfte

Im Zusammenhang mit der nutzer- und genossenschaftsnahen Privatisierung von Häusern im Bereich der Altsiedlung wurden mit 6 weiteren Nutzern Kaufverträge geschlossen.

## 2. Darstellung der Lage 2009

### 2.1. Ertragslage

Das aufgliederte Jahresergebnis 2009 hat sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt entwickelt:

	Geschäftsjahr		Vorjahr		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Umsatzerlöse einschließlich Bestandsveränderungen	6.283	90,9%	6.076	89,0%	207
Andere aktivierte Eigenleistungen	120	1,7%	90	1,3%	30
<b>Gesamtleistung</b>	<b>6.403</b>	<b>92,6%</b>	<b>6.166</b>	<b>90,3%</b>	<b>237</b>
Andere betriebliche Erträge	511	7,4%	660	9,7%	-149
<b>Betriebsleistung</b>	<b>6.914</b>	<b>100,0%</b>	<b>6.826</b>	<b>100,0%</b>	<b>88</b>
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	3.706	53,6%	3.481	51,0%	225
Personalaufwand	674	9,8%	640	9,4%	34
Abschreibungen	926	13,4%	889	13,0%	37
Sonstige betriebliche Aufwendungen	388	5,6%	414	6,1%	-26
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	753	10,9%	728	10,7%	25
Gewinnunabhängige Steuern	175	2,5%	169	2,4%	6
<b>Aufwendungen für die Betriebsleistung</b>	<b>6.622</b>	<b>95,8%</b>	<b>6.321</b>	<b>92,6%</b>	<b>301</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>292</b>	<b>4,2%</b>	<b>505</b>	<b>7,4%</b>	<b>-213</b>
Beteiligungs- und Finanzergebnis	9		75		-66
<b>Neutrales Ergebnis</b>	<b>-206</b>		<b>15</b>		<b>-221</b>
<b>Gesamtergebnis vor Steuern</b>	<b>95</b>		<b>595</b>		<b>-500</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0		0		0
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>95</b>		<b>595</b>		<b>-500</b>

Die Genossenschaft schließt somit mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 95 T€ (Vorjahr 595 T€) das Geschäftsjahr 2009 ab. Der Jahresüberschuss resultiert im Wesentlichen aus dem positiven Betriebsergebnis in Höhe von 292 T€. Das positive Betriebsergebnis wiederum umfasst die Ergebnisse aus den Leistungsbereichen Hausbewirtschaftung +155 T€ (Vorjahr +167 T€), Bau- und Modernisierungstätigkeit -250 T€

(Vorjahr -185 T€) sowie Verkaufstätigkeit in der Altsiedlung +387 T€ (Vorjahr +523 T€).

Die Verschlechterung des Ergebnisses aus dem Leistungsbereich Hausbewirtschaftung in Höhe von 12 T€ gegenüber dem Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus gestiegenen Instandhaltungskosten, denen verminderte Verwaltungskosten gegenüberstehen.

## 2.2. Vermögens- und Finanzlage

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

	31.12.2009		31.12.2008		Veränderungen T€
	T€	%	T€	%	
<b>Vermögensstruktur</b>					
<b>Anlagevermögen</b>					
Immaterielle Vermögensgegenstände	74	0,2%	7	0,0%	67
Sachanlagen	33.865	91,7%	32.418	91,9%	1.447
Finanzanlagen	3	0,0%	6	0,0%	-3
	33.942	91,9%	32.431	91,9%	1.511
<b>Umlaufvermögen einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten</b>					
langfristig					
Forderungen	36	0,1%	3	0,0%	33
Rechnungsabgrenzungsposten	29	0,1%	33	0,1%	-4
	34.007	92,1%	32.467	92,0%	1.540
kurzfristig					
Unfertige Leistungen	1.799	4,9%	1.630	4,6%	169
Flüssige Mittel	621	1,7%	977	2,8%	-356
Übrige Aktiva	499	1,3%	197	0,6%	302
	2.919	7,9%	2.804	8,0%	115
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>36.926</b>	<b>100,0%</b>	<b>35.271</b>	<b>100,0%</b>	<b>1.655</b>
<b>Kapitalstruktur</b>					
<b>Eigenkapital</b>					
Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder	1.778	4,8%	1.687	4,8%	91
Ergebnisrücklagen	8.745	23,7%	8.718	24,7%	27
	10.523	28,5%	10.405	29,5%	118
<b>Fremdkapital</b>					
langfristig					
Rückstellungen	43	0,1%	55	0,1%	-12
Verbindlichkeiten	23.823	64,5%	22.601	64,1%	1.222
	23.866	64,6%	22.656	64,2%	1.210
kurzfristig					
Geschäftsguthaben der ausgeschiedenen Mitglieder	55	0,1%	56	0,1%	-1
Bilanzgewinn ( vorgesehene Dividende )	68	0,2%	67	0,2%	1
Übrige Rückstellungen	68	0,2%	61	0,2%	7
Erhaltene Anzahlungen	1.878	5,1%	1.792	5,1%	86
Übrige Verbindlichkeiten	468	1,3%	234	0,7%	234
	2.537	6,9%	2.210	6,3%	327
<b>Gesamtkapital</b>	<b>36.926</b>	<b>100,0%</b>	<b>35.271</b>	<b>100,0%</b>	<b>1.655</b>

Die Zugänge beim Anlagevermögen (+ 1.511 T€) resultieren im Wesentlichen aus Aktivierungen in den Bereichen „Grundstücke mit Wohnbauten“ und „Anlagen im Bau“ (insgesamt + 2.212 T€), aus Zugängen bei den immateriellen Vermögensgegenständen (+ 85 T€), bei der Betriebs- und Geschäftsausstattung (+ 61 T€), sowie im Bereich der Bauvorbereitungskosten (+ 86 T€), gemindert um Buchwertabgänge wegen Verkauf im Bereich „Grundstücke mit Wohnbauten“ (- 4 T€) und um die Abschreibungen des Geschäftsjahres (- 929 T€).

Die Veränderungen beim Umlaufvermögen (+ 144 T€) ergeben sich aus den Erhöhungen bei den unfertigen Leistungen (+ 169 T€), der Verringerung der flüssigen Mittel (-356 T€) sowie aus der Erhöhung bei den übrigen Aktiva (+ 331 T€).

Die langfristige Eigenkapitalquote ist bei gestiegenen Vermögenswerten (+ 1.655 T€) im Verhältnis zur Bilanzsumme gegenüber dem Vorjahr leicht gesunken und beträgt zum Bilanzstichtag 28,5 % (Vorjahr 29,5 %). Die Gesamtkapitalrentabilität beträgt 2,3 % (Vorjahr 3,8 %). Die Eigenkapitalrentabilität beträgt 0,9 % (Vorjahr 5,7 %).

Die Aufgliederung der Bilanz zum 31. Dezember 2009 nach Fristigkeiten zeigt im Vergleich zum Vorjahr folgende Deckungsverhältnisse:

	2009 T€	2008 T€	Veränderung T€
<b>Langfristiger Bereich</b>			
Vermögenswerte	34.007	32.467	1.540
Finanzierungsmittel	34.389	33.061	1.328
Überdeckung	382	594	-212
<b>Kurzfristiger Bereich</b>			
Finanzmittelbestand			
Flüssige Mittel	621	977	-356
Kontokorrentkredite	0	0	0
Übrige kurzfristig realisierbare Vermögenswerte	2.298	1.827	471
	2.919	2.804	115
Kurzfristige Verpflichtungen	2.537	2.210	327
<b>Stichtagsliquidität (Netto-Geldvermögen)</b>	<b>382</b>	<b>594</b>	<b>-212</b>

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.

## 3. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach Schluss des Geschäftsjahres nicht eingetreten. Im laufenden Geschäftsjahr 2010 sind für die Genossenschaft keine Risiken erkennbar, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage negativ beeinflussen können.

## 4. Risikobericht

### 4.1. 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 Rheinland Westfalen e.V., Düsseldorf.

### 4.2. 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 beein-

flussbar sind die bekannten wirtschaftlichen, arbeitsmarkt-politischen und soziologischen Einflussfaktoren und Entwick-lungen, die sich mittelbar auf den Wohnungsmarkt auswirken können.

Die Ertragslage kann als nachhaltig gesichert angesehen wer-den. Die Durchführung der für den Planungszeitraum vorge-sehenen Baumaßnahmen in den Bereichen Neubau, Umbau, Modernisierung und Instandhaltung wird durch die Bereit-stellung von Eigen- und Fremdkapital fristgerecht finanziert. Risiken aus eventuell steigenden Kapitalkosten wurde durch entsprechende Verteilung der Zinsfestschreibungszeiträume Rechnung getragen. Die Vermögens- und Finanzlage ist gesi-chert und durch mehrjährige Planung nachgewiesen. Wesent-liche und bestandsgefährdende Risiken, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage negativ beeinflussen können, sind nicht erkennbar. Die Zahlungsbereitschaft der Genossenschaft war und ist jederzeit gewährleistet.

### 4.3. 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.

### 5. Prognosebericht

Mit dem Bezug von 21 Wohnungen an der Wilhelmstraße (I. Bauabschnitt) zum 1. August 2008 verfügt die Genossen-schaft über eine zusammenhängende Wohnanlage mit alters-gerechten Wohnungen in zentraler Lage. Die Bauarbeiten auf dem benachbarten Grundstück entlang der Wilhelmstraße (II. Bauabschnitt) wurden im Sommer 2009 begonnen. Die Be-zugsfertigstellung dieser weiteren 25 Wohnungen in Verbin-dung mit 58 Tiefgarageneinstellplätzen (für die gesamte Bau-maßnahme der Bauabschnitte I, II und III) ist für den Zeitraum September – November 2010 vorgesehen. Zum Zeitpunkt der Berichterstellung waren 21 von 25 Wohnungen des II. Bauab-schnittes bereits vermietet. Das Baugenehmigungsverfahren für den abschließenden III. Bauabschnitt mit bis zu 15 Woh-nungen ist eingeleitet.

Die Bebauung des Grundstückes Am Borgardshof mit bis zu 24 Mietwohnungen –ursprünglich für 2010 vorgesehen– befindet sich für das Geschäftsjahr 2011 in Planung. Die Durchführung dieser Neubaumaßnahme erfolgt unter Beachtung der Nach-fragesituation 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 eines der Hauptziele unseres genossenschaftlichen Han-delns. Schwerpunkte der Bestandspflege sind die Umsetzung der Entwicklungskonzepte für die Wohnsiedlungen der 20er und 30er Jahre, der Um- und Ausbau, die Zusammenlegung von Kleinwohnungen mit Wohnflächen unter 50 qm sowie die Ergänzung von Wohnungen mit Balkonen. Diese Maßnahmen werden dazu beitragen, die Vermietbarkeit der Wohnungen dauerhaft zu sichern. Dabei gilt unsere besondere Aufmerk-samkeit auch zukünftig der wirtschaftlichen und demogra-phischen Entwicklung des Immobilienstandortes Duisburg.

Die Genossenschaft geht von einer weiterhin guten Vermiet-barkeit der bewirtschafteten Bestände aus und erwartet auch für das laufende und die zukünftigen Geschäftsjahre einen stabilen und positiven Geschäftsverlauf.

Der Vorstand spricht allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern seinen Dank für die im Jahr 2009 geleistete Arbeit aus. Er be-dankt sich bei den Mitgliedern des Aufsichtsrates für die koo-perative und vertrauensvolle Zusammenarbeit.

Duisburg, den 14. April 2010

Der Vorstand

Dietmar Vornweg Fritz Knorr Dirk Oesterwind

# Jahresabschluss 2009

*Lagebericht*

*Bilanz*

*Gewinn- und Verlustrechnung*

*Anhang*

## Bilanz zum 31. Dezember 2009

Aktiva	Geschäftsjahr		Vorjahr	Passiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€		€		€		€
	€	€	€		€	€	€
<b>Anlagevermögen</b>				<b>Eigenkapital</b>			
Immaterielle Vermögensgegenstände		73.680,00	7.406,00	<b>Geschäftsguthaben</b>			
<b>Sachanlagen</b>				der mit Ablauf des Geschäftsjahres			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte				ausgeschiedenen Mitglieder .....	55.040,32		56.348,32
mit Wohnbauten .....	31.778.310,82		31.777.840,93	der verbleibenden Mitglieder .....	1.777.872,43		1.686.408,62
Grundstücke mit anderen Bauten .....	37.742,36		40.404,36	aus gekündigten Geschäftsanteilen .....	380,36	1.833.293,11	0,00
Grundstücke ohne Bauten .....	153.206,69		153.206,69	<b>Rückständige fällige Einzahlungen</b>			
Maschinen .....	8.311,53		9.824,53	auf Geschäftsanteile: .....	10.127,57 €		(12.791,38)
Betriebs- und Geschäftsausstattung .....	154.845,00		146.073,00	<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Anlagen im Bau .....	1.594.221,81		0,00	Gesetzliche Rücklage .....	1.414.560,92		1.405.086,00
Bauvorbereitungskosten .....	139.214,36	33.865.852,57	291.009,56	Bauerneuerungsrücklage .....	2.262.784,09		2.262.784,09
<b>Finanzanlagen</b>				Andere Ergebnisrücklagen .....	5.067.522,14	8.744.867,15	5.049.820,85
Beteiligungen .....	0,00		2.556,46	<b>Bilanzgewinn</b>			
Wertpapiere des Anlagevermögens .....	2.600,00		2.600,00	Jahresüberschuss	94.749,22		594.998,53
Andere Finanzanlagen .....	500,00	3.100,00	500,00	Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-27.176,21	67.573,01	-527.496,97
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		33.942.632,57	32.431.421,53	<b>Eigenkapital insgesamt</b>		10.645.733,27	10.527.949,44
<b>Umlaufvermögen</b>				Rückstellungen .....			
<b>Andere Vorräte</b> .....				Rückstellungen für Pensionen .....	38.409,00	51.493,00	
Unfertige Leistungen .....		1.799.058,61	1.629.864,65	Sonstige Rückstellungen .....	72.210,00	110.619,00	64.310,00
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b> .....				<b>Verbindlichkeiten</b>			
Forderungen aus Vermietung .....	25.379,49		23.208,53	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten .....	21.038.295,58		19.668.082,94
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken .....	340.000,00		75.875,00	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern .....	2.716.021,19		2.907.350,03
Sonstige Vermögensgegenstände .....	161.471,92	526.851,41	93.863,26	Erhaltene Anzahlungen .....	1.878.260,57		1.792.380,51
<b>Flüssige Mittel</b>				Verbindlichkeiten aus Vermietung .....	16.219,22		16.338,52
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		621.117,14	977.159,56	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen .....	502.803,23		223.693,64
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b> .....				Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht .....	0,00		741,41
Geldbeschaffungskosten .....	28.973,03		33.025,43	Sonstige Verbindlichkeiten .....	18.399,53	26.169.999,32	18.884,06
Andere Rechnungsabgrenzungsposten .....	7.718,83	36.691,86	6.805,59	<b>Bilanzsumme</b>		36.926.351,59	35.271.223,55
<b>Bilanzsumme</b> .....		36.926.351,59	35.271.223,55	<b>Treuhandverbindlichkeiten</b>		1.630,50	2.156,81
<b>Treuhandvermögen</b> .....		1.630,50	2.156,81				

*Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit  
vom 01. Januar bis 31. Dezember 2009*

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung .....		6.114.476,44	6.597.893,67
Erhöhung (Vorjahr Verminderung) des Bestandes .....			
an unfertigen Leistungen .....		169.193,96	-521.540,08
Andere aktivierte Eigenleistungen .....		120.234,92	89.883,65
Sonstige betriebliche Erträge .....		583.749,26	713.657,98
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung .....		3.705.719,58	3.481.018,01
<b>Rohergebnis</b>		<b>3.281.935,00</b>	<b>3.398.877,21</b>
<b>Personalaufwand</b>			
a.) Löhne und Gehälter .....	536.874,97		515.316,10
b.) Soziale Abgaben und Aufwendungen .....			
für Altersversorgung .....	136.875,99	673.750,96	124.636,10
davon für Altersversorgung: .....	31.555,51€		(20.576,28)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegen- stände des Anlagevermögens und Sachanlagen .....		926.430,66	889.377,41
Sonstige betriebliche Aufwendungen .....		666.714,75	452.616,48
Erträge aus Beteiligungen .....	0,00		270,00
Erträge aus anderen Wertpapieren und Finanzanlagen .....	125,72		244,50
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge .....	11.972,55	12.098,27	75.123,89
Abschreibungen auf Finanzanlagen .....		2.556,46	0,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen .....		753.332,43	727.933,10
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>271.248,01</b>	<b>764.636,41</b>	
Sonstige Steuern .....	176.498,79	169.637,88	
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>94.749,22</b>	<b>594.998,53</b>	
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen .....	27.176,21	527.496,97	
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>67.573,01</b>	<b>67.501,56</b>	

# Jahresabschluss 2009

*Lagebericht*

*Bilanz*

*Gewinn- und Verlustrechnung*

*Anhang*

### A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss für 2009 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 2009 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 Neubauten auf 66 Jahre und für die bis 2007 errichteten Neubauten auf 75 Jahre festgesetzt worden. Bei neu erworbenen Objekten und bei Neubauten, die nach dem 01.01.2008 erstellt wurden, ist die Nutzungsdauer auf 50 Jahre festgesetzt worden. 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, die nach dem 01.01.2008 angeschafft wurden und deren Anschaffungskosten zwischen 151,00 € und 1.000,00 € liegen, werden gemäß Neuregelung des § 6 Abs. 2a EstG als Sammelposten pro Jahr erfasst und auf die Dauer von 5 Jahren abgeschrieben.

### Finanzanlagen

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

### 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.

#### 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 2009

Bilanzposition	Anschaffungs-/ Herstellungskosten €	Geschäftsjahr Zugänge €	Geschäftsjahr Abgänge €	Umbuchungen €	Abschreibungen kumuliert €	Buchwert 31.12.2009 €	Buchwert 31.12.2008 €	Abschreibungen Geschäftsjahr €
Immaterielle Vermögensgegenstände	30.466,41	85.126,68	0,00	0,00	41.913,09	73.680,00	7.406,00	18.852,68
<b>Sachanlagen</b>								
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	49.189.096,60	849.200,84	91.988,86	6.497,92	18.174.495,68	31.778.310,82	31.777.840,93	851.300,56
Grundstücke mit anderen Bauten	222.898,56	0,00	0,00	0,00	185.156,20	37.742,36	40.404,36	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	51.314,26	0,00	0,00	0,00	43.002,73	8.311,53	9.824,53	1.513,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	361.653,78	60.874,42	0,00	0,00	267.683,20	154.845,00	146.073,00	52.102,42
Anlagen im Bau	0,00	1.362.923,25	0,00	231.298,56	0,00	1.594.221,81	0,00	0,00
Bauvorbereitungskosten	291.009,56	86.001,28	0,00	-237.796,48	0,00	139.214,36	291.009,56	0,00
	50.331.182,94	2.358.999,79	91.988,86	0,00	18.732.341,30	33.865.852,57	32.418.359,07	907.577,98
	50.361.649,35	2.444.126,47	91.988,86	0,00	18.774.254,39	33.939.532,57	32.425.765,07	926.430,66
<b>Finanzanlagen</b>								
Beteiligungen	2.556,46	0,00	0,00	0,00	2.556,46	0,00	2.556,46	2.556,46
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	2.556,46	3.100,00	5.656,46	2.556,46
<b>ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT ZUM 31. DEZEMBER 2009</b>	<b>50.367.305,81</b>	<b>2.444.126,47</b>	<b>91.988,86</b>	<b>0,00</b>	<b>18.776.810,85</b>	<b>33.942.632,57</b>	<b>32.431.421,53</b>	<b>928.987,12</b>

2. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 1.799.058,61 € (Vorjahr 1.629.864,65 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

3. In der Position „Forderungen aus der Vermietung“ ist ein Betrag in Höhe von 3.686,74 € (Vorjahr 2.838,19 €) 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.

Mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr ist ein Betrag in Höhe von 31.700,00 € (Vorjahr 0,00 €) enthalten.

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 2009	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	1.405.086,00	0,00	9.474,92	0,00	1.414.560,92
2. Bauerneuerungsrücklage	2.262.784,09	0,00	0,00	0,00	2.262.784,09
3. Andere Ergebnisrücklagen	5.049.820,85	0,00	17.701,29	0,00	5.067.522,14
Summen	8.717.690,94	0,00	27.176,21	0,00	8.744.867,15

7. In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:  
 - Jahresabschluss- und Prüfungskosten 42.000,00 €  
 - Urlaubsrückstellungen 15.150,00 €

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

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

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

Verbindlichkeiten	insgesamt	Davon			gesichert	Art der Sicherung
		Restlaufzeit				
		bis zu 1 Jahr	zwischen 1 u. 5 Jahren	über 5 Jahre		
€	€	€	€	€		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	21.038.295,58	471.899,21	1.798.082,08	18.768.314,29	20.989.479,43	GPR *
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.716.021,19	199.815,72	890.053,43	1.626.152,04	2.716.021,19	GPR *
Erhaltene Anzahlungen	1.878.260,57	1.878.260,57	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	16.219,22	16.219,22	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	502.803,23	384.987,98	117.815,25	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	18.399,53	18.399,53	0,00	0,00	0,00	
Gesamtbetrag	26.169.999,32	2.969.582,23	2.805.950,76	20.394.466,33	23.705.500,62	
* GPR = Grundpfandrecht						

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

Verbindlichkeiten	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	471.899,21	497.025,52
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	199.815,72	191.159,01
Erhaltene Anzahlungen	1.878.260,57	1.792.380,51
Verbindlichkeiten aus Vermietung	16.219,22	16.338,52
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	384.987,98	138.876,09
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	741,41
Sonstige Verbindlichkeiten	18.399,53	18.884,06
Gesamtbetrag	2.969.582,23	2.655.405,12

## II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. Außerordentliche Erträge und Aufwendungen sind nicht angefallen.

2. Im Geschäftsjahr 2009 ergaben sich durch den Verkauf von 6 Häusern in der Altsiedlung periodenfremde Erträge in Höhe von 493.571,69 €.

In der Gewinn- und Verlustrechnung sind keine weiteren wesentlichen periodenfremden Aufwendungen und Erträge erfasst.

3. Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung bestehen aus:

Betriebskosten	1.867.752,45 €
Instandhaltungskosten	1.826.910,97 €
Sonstige	11.056,16 €

## 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

Außerdem war im Jahre 2009 durchschnittlich ein Auszubildender beschäftigt.

3. Mitgliederbewegung (Anzahl der Mitglieder):

Am 01.01.2009	2.612
Zugänge 2009	126
Abgänge 2009	130
Mitgliederstand am 31.12.2009	2.608

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 91.463,81 € erhöht.

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr um 2.400,00 € verringert.

Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf 1.564.800,00 €.

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

5. Mitglieder des Vorstandes:  
Dietmar Vornweg  
Rüdiger Pieper, bis zum 31.12.2009  
Dirk Oesterwind, ab dem 01.01.2010  
Fritz Knorr

6. Mitglieder des Aufsichtsrates:  
Ulrike Ambaum  
Udo Carstens, stellvertretender Vorsitzender, ab dem 01.01.2010  
Edelgard Franken  
Pia Kühnen  
Michael Loogen, Vorsitzender  
Birgit Lorenz  
Dirk Miklikowski  
Dirk Oesterwind, stellvertretender Vorsitzender, bis zum 31.12.2009  
Klaus Rütter  
Hans Schregel  
Marco Siedler, ab dem 18.05.2009  
Elfriede Weggen

## E. Weitere Angaben

Gewinnverteilungsvorschlag des Vorstandes:  
Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn 2009 in Höhe von 67.573,01 € zur Ausschüttung einer Dividende von 4,00 % auf die Geschäftsguthaben nach dem Stand vom 01.01.2009 zu verwenden.

Duisburg 14. April 2010

Gemeinnütziger Spar- und Bauverein Friemersheim e.G.

Der Vorstand

Vornweg      Oesterwind      Knorr

## Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat sich im Berichtsjahr 2009 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 8 Sitzungen des Aufsichtsrates durchgeführt, davon 5 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 2009 mit den entsprechenden Unterlagen wurden von der Prüfungskommission am 15.04.2010 geprüft und in der gemeinsamen Sitzung am 06.05.2010 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 94.749,22 € wie folgt zu verwenden:

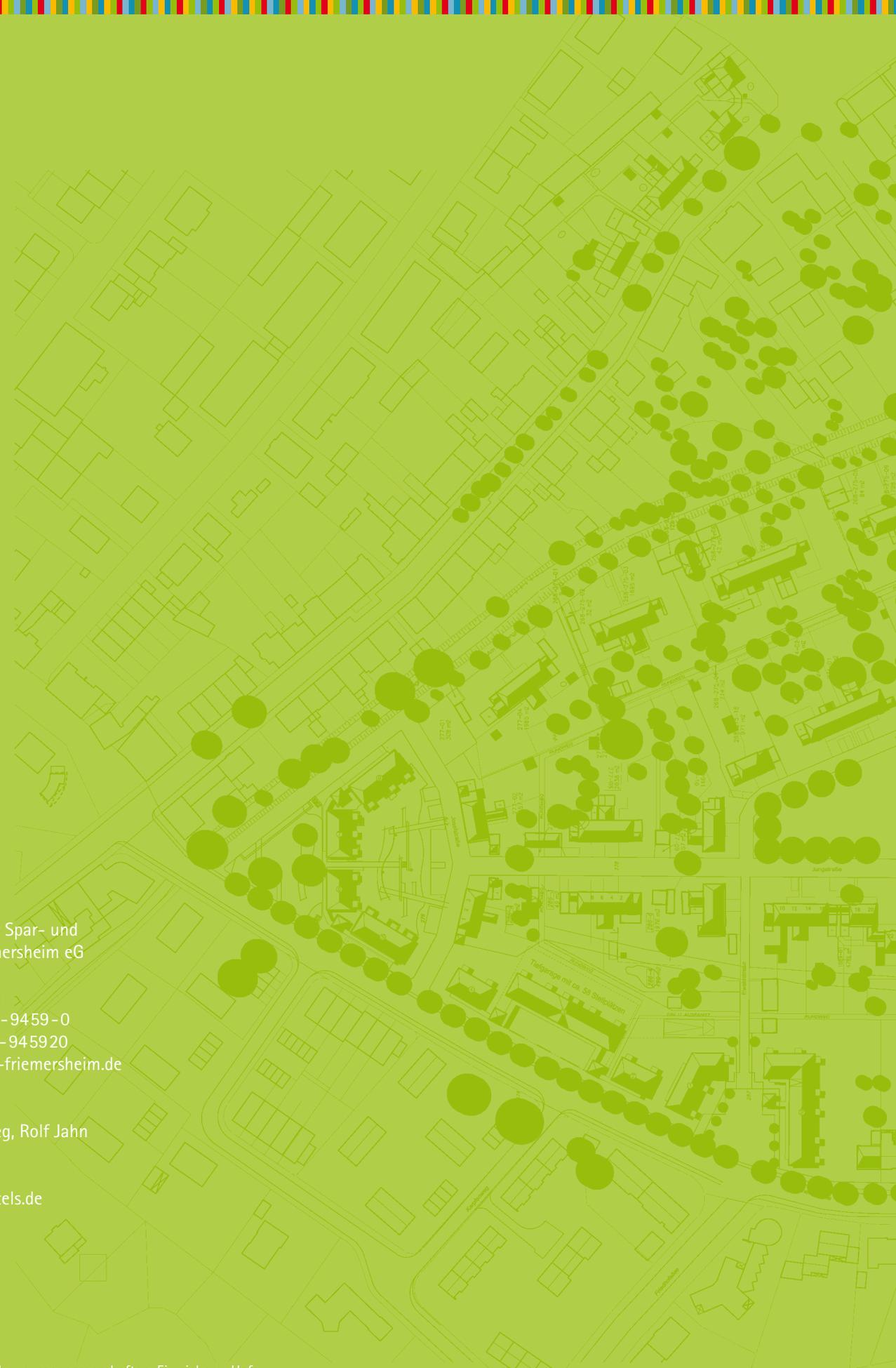
Einstellung in die gesetzliche Rücklage	9.474,92 €
Einstellung in die freien Rücklagen	17.701,29 €

Der verbleibende Bilanzgewinn in Höhe von 67.573,01 € wird ausgewiesen, um eine vierprozentige Dividende auf das Geschäftsguthaben zum 01.01.2009 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 06.05.2010  
Der Aufsichtsrat



Gemeinnütziger Spar- und  
Bauverein Friemersheim eG  
Kaiserstraße 53  
47229 Duisburg  
Telefon (02065) - 94 59 - 0  
Telefax (02065) - 94 59 20  
[www.bauverein-friemersheim.de](http://www.bauverein-friemersheim.de)

Redaktion:  
Dietmar Vornweg, Rolf Jahn  
Art Direktion:  
Heike Bartels  
[www.heike-bartels.de](http://www.heike-bartels.de)



Die Duisburger Wohnungsgenossenschaften. Ein sicherer Hafen.