



Der Geschäftsbericht

20¹¹

Lagebericht

Bilanz

Gewinn- und Verlustrechnung

Anhang

Rhein



Gemeinnütziger Spar- &

BAUVEREIN
FRIEMERSHEIM eG

Jahresabschluss 2011

Lagebericht

Bilanz

Gewinn- und Verlustrechnung

Anhang

1. Geschäft und Rahmenbedingungen 2011

1.1. Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Naturkatastrophen, Revolutionen und Finanzmarkturbulenzen – drei Themen, die 2011 die Welt(wirtschaft) nachhaltig veränderten. Neben der Naturkatastrophe in Japan und den Revolutionen im arabischen Raum war die noch nicht überwundene Staatsschuldenkrise in Europa und auch – unter anderen Rahmenbedingungen – in den USA der größte Einflussfaktor auf die weltwirtschaftliche Entwicklung im Jahr 2011. Der weltweite Vertrauenseinbruch setzte im Juli ein, als zeitgleich in den USA um die Ausweitung der Obergrenze für öffentliche Schulden und in der Europäischen Union um ein neues Hilfspaket für Griechenland sowie eine Reform des Rettungsfonds gerungen wurde. Die diesseits und jenseits des Atlantiks präsentierten Ergebnisse wurden an den Märkten nicht als Lösung der Schuldenprobleme aufgefasst und konnten den Vertrauensverlust nicht aufhalten. Wachstumsimpulse wurden in den fortgeschrittenen Volkswirtschaften in der zweiten Jahreshälfte durch eine expansive Geldpolitik sowie die hohe, wiewohl abgeschwächte Wachstumsdynamik in den Schwellenländern Asiens, Lateinamerikas und Mittel- und Osteuropas generiert. Dieser Effekt wird voraussichtlich auch in 2012 fortsetzen.

Im Bereich der Europäischen Union sind die Staatsfinanzen durch die Finanzkrise massiv in Mitleidenschaft gezogen worden. Etwa die Hälfte des Anstiegs der Defizitquote seit 2007 war auf Maßnahmen zur Stützung der Konjunktur und Aufwendungen zur Stabilisierung des Finanzsektors zurückzuführen. Die andere Hälfte reflektiert Einnahmeausfälle und Ausgabenzuwächse, die Folge des konjunkturellen Einbruchs waren. Es kann nicht davon ausgegangen werden, dass diese Defizite im Zuge eines Aufschwungs automatisch wieder verschwinden. Ursächlich für diese Annahme ist, dass die Rezession in einer Reihe von Ländern mit strukturellen Umbrüchen – insbesondere im Immobilienmarkt und im Bankensektor – einherging, die das Produktionspotenzial gesenkt haben dürften und wohl auch das Potenzialwachstum auf längere Zeit drücken werden. Hinzu kommt die Belastung durch den Schuldendienst, der infolge des höheren Schuldenstandes und wegen gestiegener Risikoprämien zunimmt.

Die deutsche Wirtschaft befand sich auch 2011 in einer Aufschwunghase. Im Jahresverlauf 2011 wurde auch das Vorkrisenniveau des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts wieder überschritten. Der wirtschaftliche Aufschwung fand dabei aus den bereits erwähnten Gründen hauptsächlich in der ersten Jahreshälfte statt.

Wachstumsimpulse kamen 2011 vor allem aus dem Inland. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes stieg das reale Bruttoinlandsprodukt (BIP) 2011 um 3,0 % (Vorjahr 3,7 %). Insbesondere die privaten Konsumausgaben erwiesen sich als Stütze der wirtschaftlichen Entwicklung. Daneben war das

Jahr 2011 wiederum geprägt von einer kräftigen Investitionsdynamik, während der Außenhandel einen geringeren Anteil am BIP-Wachstum hatte.

Dabei zeigte er sich aber weiterhin dynamisch: Deutschland exportierte im Jahr 2011 preisbereinigt 8,2 % mehr Waren und Dienstleistungen als ein Jahr zuvor. Gleichzeitig stiegen die Importe etwas weniger stark (+7,2 %). Die Differenz zwischen Exporten und Importen – der Außenbeitrag – steuerte 0,8 Prozentpunkte zum BIP-Wachstum 2011 bei. Der stärkste Nachfrageimpuls kam allerdings aus der Binnenwirtschaft: Ausrüstungsinvestitionen, Bauinvestitionen und Vorratsveränderungen zusammen genommen trugen mit plus einem Prozentpunkt kräftig zum Anstieg des BIP bei. Maßgeblich zu dieser positiven Entwicklung haben die Ausrüstungsinvestitionen beigetragen: In Maschinen und Geräte sowie Fahrzeuge investierten Staat und Unternehmen zusammen 8,3 % mehr als ein Jahr zuvor. Damit konnte ein Großteil der Rückgänge aus dem Krisenjahr 2009 wieder aufgeholt werden. Die Bauinvestitionen erhöhten sich um 5,4 % und damit so stark wie seit 1994 nicht mehr.

Der Staat erhöhte seine Konsumausgaben 2011 ebenfalls, und zwar um 1,2 %. Den Bemühungen um eine Konsolidierung der öffentlichen Haushalte geschuldet, nahmen die Staatsausgaben aber nicht mehr so stark zu wie in den Vorjahren.

Für 2012 gehen die Prognosen davon aus, dass sich die konjunkturelle Erholung (+0,9 %) fortsetzt. Es bestehen nach wie vor aber beträchtliche Risiken. Das größte Risiko wird allgemein in einer weiteren Zuspitzung der Schulden- und Vertrauenskrise gesehen, bei der das europäische Finanzsystem erneut ins Wanken geriete. Hier ist insbesondere relevant, dass sich viele Staaten eine Rekapitalisierung der nationalen Banken wohl nicht mehr leisten könnten, da die öffentlichen Haushalte bereits sehr stark angespannt sind. Eine Bankenkrise im Euroraum würde angesichts der Vernetzung im Finanzsektor vermutlich auf andere Länder übergreifen und hätte gravierende Konsequenzen für die Wirtschaft in Deutschland.

Die positiven konjunkturellen Daten fanden auch eine Abbildung im Bereich des Arbeitsmarktes. Die Zahl der Erwerbstätigen und der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nahm auch 2011 zu. Die Arbeitslosenquote in Deutschland lag bei 7,1 % (2.780.000 Personen), (Vorjahr 7,7 % / 3.016.000 Personen). Die Zahl der Erwerbstätigen erhöhte sich auf 41.416.000 Personen (Vorjahr 40.918.000 Personen). Für 2012 gehen die Prognosen von einem verlangsamten Anstieg der Zahl der Erwerbstätigen (+0,4 %) und einem Rückgang der Zahl der registrierten Arbeitslosen auf im Jahresdurchschnitt 2,8 Mio. aus.

Der Beschäftigungsaufbau, der im Jahr 2011 mit dem Überschreiten der 41-Millionen-Marke einen neuen Höhepunkt markiert, beruht bei genauerer Analyse auf einem längerfristigen strukturellen Wandel der Arbeitswelt, der auch einige Schattenseiten birgt: der Beschäftigungsaufbau seit der

Wiedervereinigung (+2,4 Millionen Erwerbstätige bis 2011) war begleitet vom Bedeutungszuwachs sogenannter atypischer Beschäftigungsverhältnisse – das sind Teilzeitbeschäftigungen von weniger als 20 Wochenstunden einschließlich geringfügiger Beschäftigungen, befristete Arbeitsverhältnisse und Leiharbeit. Diese marginal Beschäftigten sind von 1991 bis 2011 um mehr als 3,3 Millionen gestiegen, während gleichzeitig die Zahl der in Vollzeit sozialversicherungspflichtig Beschäftigten um fast 5,4 Millionen sank. Wichtig für die volkswirtschaftliche Beurteilung ist dabei: der Anstieg der Erwerbstätigenzahlen ging nicht mit entsprechenden Zuwächsen beim Arbeitsvolumen einher. Im Vergleich zu 1991 ist das gesamtwirtschaftliche Arbeitsvolumen in 2011 sogar um fast zwei Milliarden Stunden gesunken, während die Beschäftigung um 2,4 Millionen Personen anwuchs. Ein geringeres Jahresarbeitsvolumen wurde demzufolge auf mehr Erwerbstätige verteilt. Die Schattenseiten des strukturellen Wandels zeigen sich insbesondere dann, wenn es sich bei den neu entstandenen Erwerbstätigkeiten um prekäre Beschäftigungsverhältnisse handelt und das erzielte Lohn Einkommen zu gering ist, um den eigenen Lebensunterhalt nachhaltig zu sichern.

Die Bauinvestitionen erhöhten sich im Jahr 2011 preisbereinigt um 5,4 %. Dies war der stärkste Anstieg seit dem Jahr 1994. Getragen wurde dieser Aufschwung insbesondere durch die kräftigen Zuwächse bei den Wohnbauten (+5,9 %). Mit einem Anteil von 57 % an der Gesamtsumme der Bauinvestitionen sind die Wohnbauten zudem die bedeutendste Teilsparte unter den Bauarten.

Der gewerbliche Bau 2011 erholte sich vom Einbruch der beiden letzten Jahre und stieg um 6,6 %. Der öffentliche Hochbau, der 2009 und 2010 offensichtlich durch die Maßnahmen der Konjunkturprogramme im Zusammenhang mit der Finanz- und Wirtschaftskrise des Jahres 2008 geprägt war, brach regelrecht ein und notierte im Jahresmittel um 4,9 % unter dem Vorjahresergebnis. Im öffentlichen Tiefbau wirkten die Impulse der Konjunkturpakete dagegen 2011 noch deutlich nach. Die Investitionen stiegen in diesem Bausegment aufgrund der längeren planerischen Vorlaufzeiten erstmals seit der Krise stark um 4,9 % an.

Von Januar bis Dezember 2011 wurde in Deutschland der Bau von 228.400 Wohnungen (einschließlich Bestandsmaßnahmen) genehmigt. Das waren 21,7 % mehr als 2010. Davon waren 204.800 Neubauwohnungen (+22,14 %). Der Anstieg von Baugenehmigungen für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (+25,2 %) fiel dabei höher aus als bei Wohnungen in Ein- (+18,7 %) und Zweifamilienhäusern (+6,3 %).

Mit Auslaufen der Konjunkturpakete und den zunehmenden Bestrebungen zur Konsolidierung der öffentlichen Haushalte wird der Zuwachs in 2012 deutlich rückläufig sein. Für das Jahr 2012 wird über alle Sparten ein Umsatzplus von 1,6 % erwartet.

Die Lage am Kapitalmarkt war im Verlauf des Jahres 2011 nach wie vor geprägt durch ein anhaltend niedriges Zinsniveau. Die Zinsentwicklung zwischen Anfang und Ende des Jahres 2011 entwickelte sich allerdings uneinheitlich. Während die Effektivzinssätze im kurz- und mittelfristigen Bereich stiegen, gingen sie im langfristigen Bereich im Jahresverlauf zurück. Die von der deutschen Bundesbank veröffentlichten Effektivzinssätze für Kredite an nichtfinanzielle Kapitalgesellschaften (Neugeschäft) entwickelten sich wie im unteren Schaubild dargestellt.

Die Entwicklung der Bauzinsen ist nach wie vor mit den uns bekannten herkömmlichen volkswirtschaftlichen Modellen und Berechnungsmethoden nicht kalkulierbar. Weder die hohe europaweite Inflationsrate, noch die Belastungen durch den Euro-Rettungsschirm für Griechenland haben die Europäische Zentralbank EZB dazu bewegt, von ihrer bisherigen Strategie abzurücken. Der gültige Leitzins (1,0 %) der EZB wirkt sich nachhaltig auf die Entwicklung des Zins-Niveaus aus und stellt auch für 2012 historisch niedrige Zinsen in Aussicht. Hätten sich viele Volkswirte zur Jahreswende auf eine Zinswende eingestellt und damit gerechnet, dass die EZB mit ihrer Zinssenkungspolitik nun pausieren würde, hat sich nun der extrem günstige Zins etabliert. Ein deutlicher Anstieg der Inflationsraten könnte aber dazu führen, dass die Europäische Zentralbank dieser Entwicklung mit einem Anheben des Leitzinssatzes entgegen steuern muss.

Zinsentwicklung Bundesbank									
Laufzeit Termin	< 1 Jahr			1-5 Jahre			> 5 Jahre		
	2011-01 %	2011-12 %	+/- %-Pkte.	2011-01 %	2011-12 %	+/- %-Pkte.	2011-01 %	2011-12 %	+/- %-Pkte.
Volumen < 1 Mio. Euro	3,36	3,92	0,56	4,25	4,61	0,33	3,96	3,58	-0,38
> 1 Mio. Euro	2,50	2,93	0,43	3,34	3,71	0,37	3,95	3,59	-0,36

1.2. Wohnungswirtschaftliche Lage

1.2.1. Rahmenbedingungen

Die grundsätzlichen Wohnungsmarktmerkmale der letzten Jahre verfestigten sich im Jahr 2011:

- der Mietwohnungsmarkt ist bis auf wenige Ausnahmen ein Mietermarkt.
- die Wohnungsnachfrage blieb regional sehr unterschiedlich.
- auf angespannten Wohnungsmärkten kommt es zu strukturellen Leerständen in unattraktiven Lagen, sozial problematischen Quartieren oder schlecht verwalteten Beständen.
- in Regionen und ländlichen Räumen mit einem geringen Arbeitsmarkt- und Ausbildungsangebot verstärkt sich der Leerstand im Mietwohnungs- und Eigentumsbereich.
- der demografische Wandel ist am Wohnungsmarkt angekommen.

Die Nettokaltmieten betragen im Bundesdurchschnitt 4,86 €/m² (+2,2 %), in den alten Bundesländern 5,05 €/m² (+2,7 %). Die Steigerungen entsprechen einem Inflationsausgleich (Quote 2011 +2,3 %).

Die prozentuale Steigerung der Nebenkosten übertraf die Inflationsrate deutlich, wobei erneut überdurchschnittliche Erhöhungen um +9,5 % im Bereich der Energiekosten auftraten. Strom verteuerte sich 2011 um +7,3 %, Gas um +4,6 %, Heizöl um +24,5 % und Fernwärme um +8 %.

1.2.2. Wohnungsmarkt in Duisburg

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 im gesamten Duisburger Stadtgebiet in unterschiedlicher Intensität sichtbar. Leerstandskonzentrationen traten in den Bereichen des hochverdichteten Mietwohnungsbaus der 70er Jahre vermehrt auf. Wohnungen mit Instandhaltungs- und Modernisierungstau, schlechter Ausstattung und Lage waren auch von Leerstandsproblemen betroffen.

Steigerungen der Nettokaltmieten waren bei Neuvermietungen zu realisieren. Erhöhungsspielräume durch Anwendung des Duisburger Mietspiegels bestehen lageabhängig. Im Bereich der Mietnebenkosten kam es wieder zu erheblichen Preissteigerungen (Energie- und Wärmeversorgung). In 2011 erfolgte eine Erhöhung der Grundsteuer. Zum 01.01.2012 wurde die Gebührenstruktur der Wirtschaftsbetriebe Duisburg für den Bereich der Restmüllentsorgung grundlegend neu strukturiert. Eine mögliche Erhöhung der Gebühren gegenüber dem alten Berechnungsschema kann sich rechnerisch in

Abhängigkeit zur Wohnungsanzahl ergeben. Durch die Steigerungen im Bereich der Nebenkosten vermindert sich der Mieterhöhungsspielraum der Hauseigentümer.

Die Stadt Duisburg begleitete auch im Jahr 2011 gemeinsame Aktionen mit der Wohnungswirtschaft im Rahmen ihrer finanziellen und politischen Möglichkeiten. Die Initiative WoLeDu (Wohnen und Leben in Duisburg) war ganzjährig präsent. Grundlegende oder richtungsweisende Entscheidungen wurden auf Grund der politischen Handlungsunfähigkeit des Oberbürgermeisters der Stadt Duisburg nicht getroffen. Diese auch für die Wohnungswirtschaft untragbare Situation wird sich nach der anstehenden Neuwahl des Oberbürgermeisters im Juni 2012 erwartungsgemäß auflösen. Die Realisierung der definierten Stadtentwicklungsziele hängt aber in erster Linie von der zukünftigen Haushaltslage der Stadt Duisburg ab.

Die Daten der Stadt Duisburg zur Einwohnerentwicklung weisen einen Bevölkerungsrückgang zum 31.12.2011 auf 486.838 Einwohner (Vorjahr 488.218 / Veränderung: -1.380) 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.

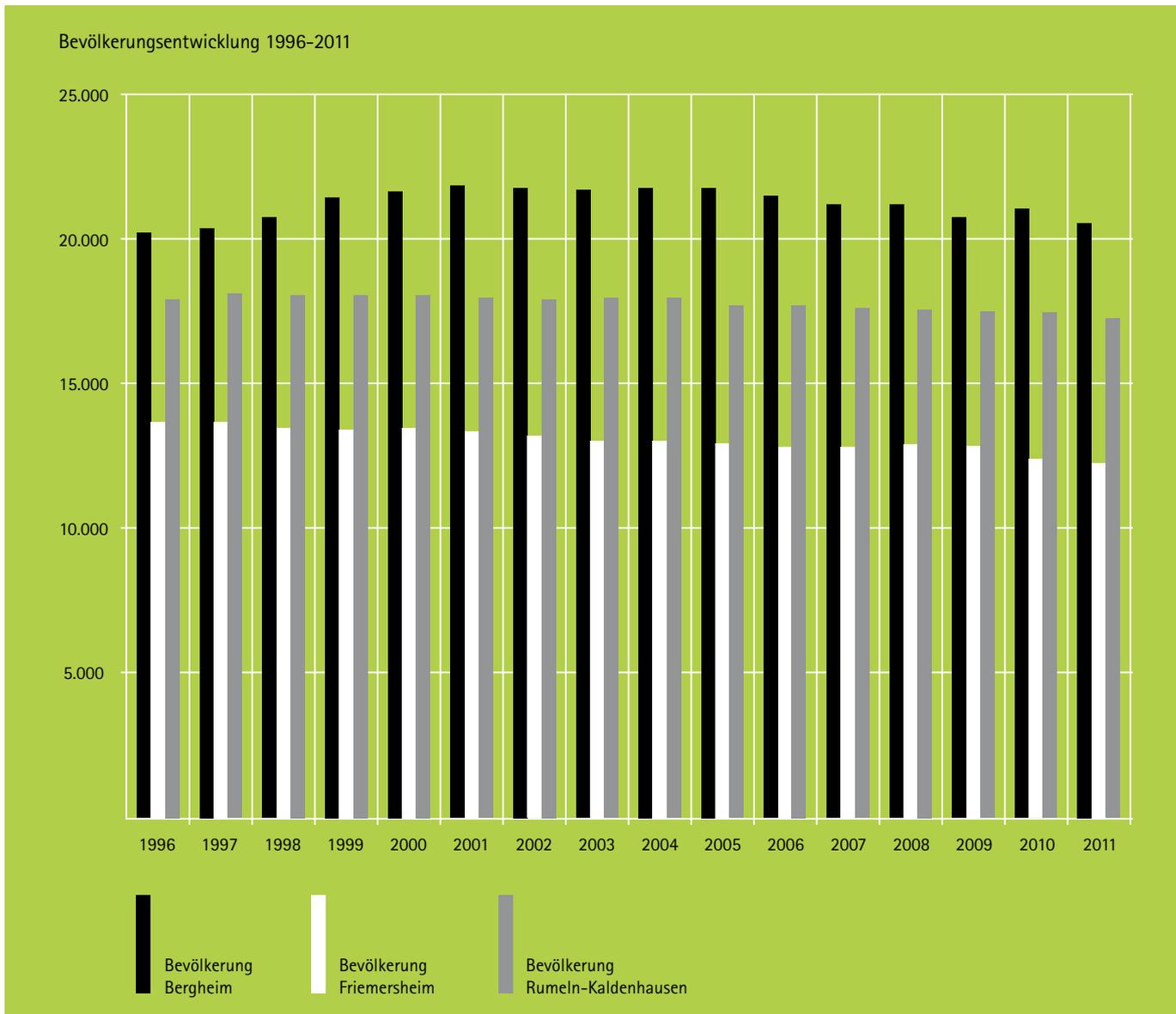
Bevölkerungsentwicklung Duisburg 2006 - 2011		
2006	498.466	-2.448
2007	495.668	-2.798
2008	492.870	-2.798
2009	490.266	-2.604
2010	488.218	-2.048
2011	486.838	-1.380

Der Stadtteil Rheinhausen hat gegenüber dem Vorjahr einen weiteren Rückgang der Bevölkerung von 76.916 auf 76.694 Einwohner (Veränderung: -222 Einwohner / -0,29 %) zu verzeichnen.

Die Bevölkerungsentwicklung der Ortsteile Bergheim, Friemersheim und Rumeln-Kaldenhausen, in denen wir schwerpunktmäßig mit Immobilien vertreten sind, entwickelt sich prozentual entsprechend mit einem weiteren Rückgang der Bevölkerung.

Die Arbeitslosenquote im Bezirk der Agentur für Arbeit Duisburg betrug zum 31.12.2011 12,4 % (Vorjahr 12,7 %). Die Quote entspricht 30.029 arbeitslos gemeldeten Bürgern.

Zum Zeitpunkt der Berichtserstellung betrug sie 13,3 % (Vorjahr 13,9 %).



1.3. Der Verlauf des Geschäftsjahres 2011

Mit den Geschäftsbereichen Vermietung, Modernisierung und Instandhaltung sind wir seit 1919 ein kompetenter und verlässlicher Partner für unsere Mitglieder. Den sich stetig verändernden Qualitäts- und Wohnanforderungen tragen wir durch Um- und Ausbau sowie umfangreiche Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen Rechnung.

Die Nachfragesituation war auch in 2011 in den Wohnungsteilmärkten Bergheim, Friemersheim und Rumeln-Kaldenhausen stabil. Im Bereich gut ausgestatteter Wohnungen lag die Nachfrage teilweise über dem Angebot. Die Fertigstellung von mittlerweile 46 Wohnungen des I. und II. Bauabschnitts des seit 2007 aufgelegten Neubauprogramms „Revitalisierung Altsiedlung“ trägt dazu bei, das Angebot an modernem Wohn-

raum deutlich zu erweitern. Weitere 15 Wohnungen werden ab dem I. Quartal 2012 neu errichtet.

Zum Ausbau und zur Verbesserung der Wettbewerbsfähigkeit treten wir im Rahmen des Verbundes „Die Duisburger Wohnungsgenossenschaften. Ein sicherer Hafen“ erfolgreich mit den Duisburger Wohnungsbaugenossenschaften in einem gemeinsamen Werbeverbund auf. Die Wahrnehmung der Genossenschaften in der Öffentlichkeit als sichere, zukunfts- und kundenorientierte Unternehmensform hat sich seither deutlich und nachhaltig verbessert.

Seit 2008 sind wir Mitglied der „Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland e.V.“. Seit Mai 2010 unterstützen wir als Gründungsmitglied das „Friemersheimer Bündnis für Familie“.

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 Spätherbst 2011 wurde mit der Modernisierung der Wohnanlage Reichsstr. 56-60 mit insgesamt 16 Wohnungen begonnen. Die Fertigstellung erfolgte zu Beginn des Jahres 2012.

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

1.3.1.2. Neubau

Auf dem Grundstück an der Wilhelm-/Ewaldstrasse wurde zu Beginn des Jahres 2012 mit dem Bau von 15 Wohnungen (III. Bauabschnitt) begonnen. Die Bezugfertigstellung der Wohnungen soll noch im Jahre 2012 erfolgen. Nach Abschluss der gesamten Baumaßnahme verfügt unsere Genossenschaft zukünftig in zentraler Lage über 61 Wohnungen für unterschiedliche Altersgruppen mit modernen Ausstattungsstandards.

1.3.1.3. Instandhaltung

Im Berichtsjahr 2011 wurden insgesamt 1.224.825 € (Vorjahr 1.449.402 €) für Instandhaltungsaufgaben aufgewendet. Gegenüber dem Vorjahr bedeutet das eine Verminderung um 15,5 %. Um die Vermietbarkeit von Wohnungen zu gewährleisten, wurden 34 (Vorjahr 30) Mieteinheiten einer umfangreichen Einzelmodernisierung unterzogen. Die Kosten hierfür betrugen 535.465 € (Vorjahr 420.458 €).

Für die übrige laufende und außerordentliche Bestandspflege in unserem Wohnungsbestand wurden insgesamt 689.360 € (Vorjahr 1.028.944 €) aufgewendet. Dies ergibt eine Minderung um 33,0 % gegenüber dem Vorjahr.

Bezogen auf die Gesamtwohnfläche beträgt der Anteil der Gesamtinstandhaltung 13,89 €/m² (Vorjahr 16,44 €/m²). Bezogen auf den Anteil der laufenden und außerordentlichen Instandhaltung beträgt der Anteil 7,82 €/m² (Vorjahr 11,67 €/m²). Die Instandhaltungsaufwendungen liegen weiterhin – wie in den Vorjahren – über den kalkulatorischen Ansätzen der II. Berechnungsverordnung.

Instandhaltungsplanung 2012

Der Instandhaltungsplan für das Geschäftsjahr 2012 sieht Ausgaben von insgesamt 1.400.000 € vor. Die Struktur der Ausgaben sieht folgende Schwerpunkte vor, die im unten dargestellten Schaubild aufgeführt sind.

Die geplanten Gesamtinvestitionen für das Jahr 2012 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	400.000 €
Außenanlagen/Spielplätze	55.000 €
Dacharbeiten/Kaminabbrüche	100.000 €
Außenanstrich	62.000 €
Abbrucharbeiten	16.000 €
Kellerisolierungen	25.000 €
Kellerabgänge	25.000 €
Warmwasser-/Heizanlagen und Austausch Wasserfilter	46.000 €
Dichtigkeitsprüfungen/Hausanschlüsse	35.000 €
Nutzerwechsel	500.000 €
Treppenhäuser	16.000 €
Feuchtigkeit	5.000 €
Badmodernisierung	115.000 €
Summe	1.400.000 €

1.3.2. Bestandsbewirtschaftung

Die Genossenschaft verfügt zum 31.12.2011 über:

	Anzahl der Einheiten	Wohn- / bzw. Nutzfläche in m ²
Wohnungen Altbau	644	37.187,62
Wohnungen Neubau	731	49.156,36
- davon Wiederaufbauten	44	2.488,59
Wohnungen insgesamt	1.375	86.343,98
gewerbliche Einheiten	11	1.798,96
- davon eigengenutzte Büroräume	1	316,29
Garagen	306	-
Einstellplätze	187	-
Einheiten insgesamt	1.879	88.142,94

Als Gemeinschaftsanlagen unterhalten wir für unsere Mieter 5 zentrale Waschküchen und 9 Kinderspielplätze.
Die Bestandsminderung um 4 Mieteinheiten bzw. Wohnungen resultiert aus dem Verkauf von 2 Wohnungen und dem Abgang von 2 Wohnungen bzw. Mieteinheiten im Zuge von Zusammenlegungen.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr fanden 134 (Vorjahr 98) Wohnungswechsel statt. Damit liegt die Fluktuationsrate bei 9,7 % (Vorjahr 7,1 %). Bei der Neuvermietung von Wohnraum ergaben sich keine unerwarteten Schwierigkeiten. Wohnungen mit unzeitgemäßem Ausstattungsstandard wurden vor der Weitervermietung modernisiert.

Die Kündigungen verteilen sich wie folgt:



Verteilung nach Wohnlage

	2011	2010	2009	2008	2007
Einfamilienhaus	3	8	10	4	9
Erdgeschoss	42	30	36	33	33
I.Obergeschoss	43	27	47	27	45
II.Obergeschoss	21	12	21	20	16
III.Obergeschoss	7	8	3	6	4
IV.Obergeschoss	2	1	0	2	1
Dachgeschoss	16	13	14	13	18
Gesamt	134	99	131	105	126

Die Analyse der Kündigungsgründe ergibt folgendes Bild:

Kündigungsgründe 2011		
Wohnung zu klein	10	7,46%
Wohnung zu teuer	5	3,73%
Arbeitsplatz-/Ortswechsel	38	28,36%
Altersgründe / Tod	33	24,63%
Umzug innerhalb der Genossenschaft	21	15,67%
sonstiges / keine Angabe	16	11,94%
Zwangsräumung / fristlose Kündigung	6	4,48%
Eigentumserwerb	5	3,73%
Gesamt	134	100,00%

Als Kündigungsschwerpunkte 2011 ergeben sich

- a) der Wohnungswechsel wegen Arbeitsplatz- oder Ortswechsel
(Anteil 2011: 28,36 % / Vorjahr: 14,35 %)
- b) der Wohnungswechsel wegen altersbedingter Faktoren
(Anteil 2011: 24,63 % / Vorjahr: 24,24 %).

Auf die individuellen Kündigungsgründe haben wir als Vermieter keinen Einfluss. Der starke Anstieg des Grundes „Arbeitsplatz- und Ortswechsel“ hängt mit der gesamtwirtschaftlichen Situation und der stagnierenden Entwicklung am Duisburger Arbeitsmarkt zusammen. Eine Einflussnahme des Unternehmens auf die demografische Entwicklung ist nicht möglich.

Als mögliche Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnungsangebotes werden in unserem Unternehmen Kleinwohnungen durch Zusammenlegungen zu größeren Einheiten nachfragegerecht umgebaut. 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.“. In Zusammenarbeit mit dem DRK Kreisverband Duisburg e.V. wird insbesondere durch Angebote für ältere Nutzer der Verbleib in der gewohnten Umgebung – auch durch Ergänzung des Angebotes an altersgerechten Wohnungen auf geeigneten Grundstücken im Ortskern von Friemersheim durch die Genossenschaft – dauerhaft sichergestellt. Eine Erweiterung der Angebote in Richtung „Jugend und Familie“ erfolgte im Mai 2010 durch die Gründung des „Friemersheimer Bündnisses für Familie“ gemeinsam mit anderen ortsansässigen Partnern. Trotz des weiterhin angespannten Wohnungsmarktes in Duisburg hatte die Genossenschaft auch im Geschäftsjahr 2011 geringe Leerstände zu verzeichnen. Strukturelle Leerstände sind weiterhin nicht vorhanden.

Die auf den gesamten Leerstand entfallenden Mietausfälle betragen 237.798 € (Vorjahr 192.710 €). Der prozentuale Anteil beträgt 4,70 % (Vorjahr 4,05 %) der Sollmieten. Berücksichtigt man jedoch nur die Leerstände, die aufgrund von kurzfristigen Vermietungsschwierigkeiten entstanden sind, betragen die Mietausfälle 51.873 € (Vorjahr 60.543 €). Der prozentuale Anteil an den Sollmieten beträgt hierbei 1,02 % (Vorjahr 1,28 %).

Die durchschnittliche Sollmiete beträgt 4,78 €/m²/Monat (Vorjahr 4,50 €/m²/Monat).

Die Steigerung der Erträge aus Sollmieten um rd. 297.000 € resultiert aus der ganzjährigen Auswirkung der Mitte 2010 vorgenommenen Mietanpassungen im Bereich der freifinanzierten Wohnungen, der Nutzung von Erhöhungsspielräumen bei Neuvermietungen sowie der ganzjährigen Auswirkung durch Vermietung der Neubauwohnungen an der Wilhelmstr. 7-13 zum Ende des Jahres 2010.

Auf uneinbringliche oder zweifelhafte Mietforderungen wurden direkte Abschreibungen und Wertberichtigungen in Höhe von 57.329 € (0,84 % der Umsatzerlöse) vorgenommen.

Durch ein gutes Forderungsmanagement konnte wie im Vorjahr die Zahl der gerichtlich erwirkten Zwangsräumungen auf einem niedrigen Niveau gehalten 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 im Interesse der Genossenschaft konsequent an.

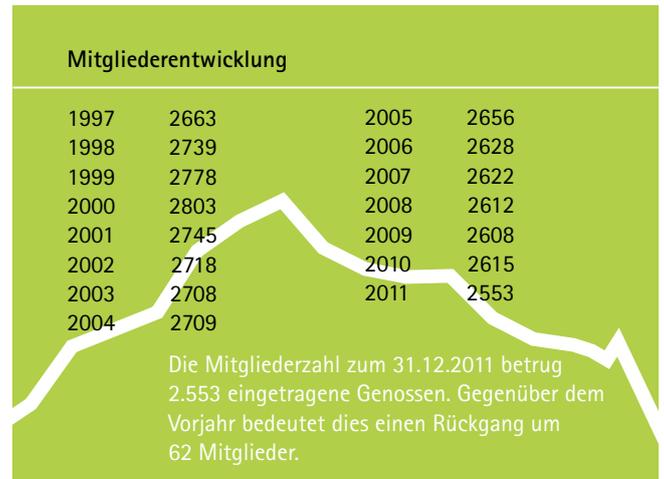
Die Zahl der nachhaltigen Störungen des nachbarschaftlichen Zusammenlebens hat sich auf dem Niveau des Vorjahres stabilisiert. Die Mitwirkung der Genossenschaft bei der Sicherstellung eines geregelten Miteinanders kann sich nur auf den Teil, der über die klaren Regelungen des Nutzungsvertrages und der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

1.3.3. Mitgliederentwicklung

Die Mitgliederzahl zum 31.12.2011 betrug 2.553 eingetragene Genossen. Gegenüber dem Vorjahr bedeutet dies einen Rückgang um 62 Mitglieder.

1.3.4. Grundstücksbewirtschaftung

Die Flächen der mit Mietwohnungen bebauten Grundstücke betragen insgesamt 208.042 m². Grundstücke mit anderen



Bauten haben eine Fläche von 3.562 m². Die unbebauten Grundstücke verfügen über eine Gesamtgröße von 2.681 m² und verteilen sich wie folgt:

- 218 m² Kronprinzenstraße
- 2.463 m² Augustastraße/Am Borgardshof

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

1.3.5. Grundstücksgeschäfte

Im Zusammenhang mit der nutzer- und genossenschaftsnahen Privatisierung von Häusern im Bereich der Altsiedlung, wurden mit 2 weiteren Nutzern Kaufverträge geschlossen.

1.4. Finanzielle Leistungsindikatoren 2011

	2011	2010	2009
Gesamtkapitalrentabilität* in %	3,1	2,9	2,3
Eigenkapitalrentabilität* in %	3,4	2,8	0,9
Eigenkapitalquote* in %	27,8	28,0	28,5
durchschnittliche Miete in €/m ² /mtl	4,78	4,50	4,43
Leerstandsquote in %	5,3	4,1	4,2
Fluktuationsquote in %	9,7	7,1	9,5
Cashflow* in T€	1.484	1.310	984

*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

2. Darstellung der Lage 2011

2.1. Ertragslage

Das aufgegliederte Jahresergebnis 2011 hat sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt entwickelt:

	Geschäftsjahr		Vorjahr		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Umsatzerlöse einschließlich Bestandsveränderungen	6.987	97,2%	6.335	92,5%	652
Andere aktivierte Eigenleistungen	0	0	0	0,0%	0
Gesamtleistung	6.987	97,2%	6.335	92,5%	652
Andere betriebliche Erträge	202	2,8%	510	7,5%	-308
Betriebsleistung	7.189	100%	6.845	100,0%	344
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	3.321	46,2%	3.143	45,9%	178
Personalaufwand	699	9,7%	633	9,2%	66
Abschreibungen	1.119	15,6%	979	14,3%	140
Sonstige betriebliche Aufwendungen	522	7,2%	507	7,4%	15
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	863	12,0%	834	12,2%	29
Gewinnunabhängige Steuern	193	2,7%	176	2,6%	17
Aufwendungen für die Betriebsleistung	6.717	93,4%	6.272	91,6%	445
Betriebsergebnis	472	6,6%	573	8,4%	-101
Finanzergebnis	2		2		0
Neutrales Ergebnis	-81		-272		191
Gesamtergebnis vor Steuern	393		303		90
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0		0		0
Jahresüberschuss	393		303		90

Die Genossenschaft schließt somit mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 393 T€ (Vorjahr 303 T€) das Geschäftsjahr 2011 ab. Der Jahresüberschuss resultiert im Wesentlichen aus dem positiven Betriebsergebnis in Höhe von 472 T€. Das positive Betriebsergebnis wiederum umfasst die Ergebnisse aus den Leistungsbereichen Hausbewirtschaftung +823 T€ (Vorjahr +624 T€), Bau- und Modernisierungstätigkeit -403

T€ (Vorjahr -381 T€) sowie Verkaufstätigkeit in der Altsiedlung +52 T€ (Vorjahr +330 T€).

Die Verbesserung des Ergebnisses aus dem Leistungsbereich Hausbewirtschaftung in Höhe von 199 T€ gegenüber dem Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus verringerten Instandhaltungskosten.

2.2. Vermögens- und Finanzlage

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

	31.12.2011 T€	%	31.12.2010 T€	%	Veränderungen T€
Vermögensstruktur					
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände	38	0,1%	53	0,1%	-15
Sachanlagen	37.189	92,3%	36.300	93,5%	889
Finanzanlagen	3	0,0%	3	0,0%	0
	37.230	92,4%	36.356	93,6%	874
Umlaufvermögen einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten					
langfristig					
Forderungen	79	0,2%	2	0,0%	77
Rechnungsabgrenzungsposten	34	0,1%	28	0,1%	6
	37.343	92,7%	36.386	93,7%	957
kurzfristig					
Unfertige Leistungen	1.860	4,6%	1.687	4,3%	173
Flüssige Mittel und Bausparguthaben	894	2,2%	394	1,0%	500
Übrige Aktiva	213	0,5%	369	1,0%	-156
	2.967	7,3%	2.450	6,3%	517
Gesamtvermögen	40.310	100,0%	38.836	100,0%	1.474
Kapitalstruktur					
Eigenkapital					
Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder	1.928	4,8%	1.903	4,9%	25
Ergebnisrücklagen	9.294	23,0%	8.977	23,1%	317
	11.222	27,8%	10.880	28,0%	342
Fremdkapital					
langfristig					
Rückstellungen	19	0,0%	20	0,0%	-1
Verbindlichkeiten	26.348	65,4%	25.423	65,5%	925
	26.367	65,4%	25.443	65,5%	924
kurzfristig					
Geschäftsguthaben der ausgeschiedenen Mitglieder	96	0,2%	56	0,1%	40
Bilanzgewinn (vorgesehene Dividende)	76	0,2%	71	0,2%	5
Übrige Rückstellungen	56	0,1%	56	0,1%	0
Erhaltene Anzahlungen	2.158	5,4%	2.009	5,2%	149
Übrige Verbindlichkeiten	335	0,9%	321	0,9%	14
	2.721	6,8%	2.513	6,5%	208
Gesamtkapital	40.310	100,0%	38.836	100,0%	1.474

Die Zugänge beim Anlagevermögen (+874 T€) resultieren im Wesentlichen aus Aktivierungen in den Bereichen „Grundstücke mit Wohnbauten“ und „Grundstücke mit anderen Bauten“ (insgesamt +1.549 T€), aus Zugängen bei den immateriellen Vermögensgegenständen (+23 T€), bei der Betriebs- und Geschäftsausstattung (+77 T€), bei den Bauvorbereitungskosten (+118 T€), sowie im Bereich der geleisteten Anzahlungen (+227 T€), gemindert um Buchwertabgänge wegen Verkauf im Bereich „Grundstücke mit Wohnbauten“ (-1 T€) und um die Abschreibungen des Geschäftsjahres (-1.119 T€).

Die Veränderungen beim Umlaufvermögen (+600 T€) ergeben sich aus den Erhöhungen bei den unfertigen Leistungen (+173 T€), den flüssigen Mitteln (+500 T€) sowie der Minderung bei den übrigen Aktiva (-73 T€).

Die langfristige Eigenkapitalquote ist bei gestiegenen Vermögenswerten (+1.474 T€) im Verhältnis zur Bilanzsumme gegenüber dem Vorjahr leicht gesunken und beträgt zum Bilanzstichtag 27,8 % (Vorjahr 28,0 %). Die Gesamtkapitalrentabilität beträgt 3,1 % (Vorjahr 2,9 %). Die Eigenkapitalrentabilität beträgt 3,4 % (Vorjahr 2,8 %).

Die Aufgliederung der Bilanz zum 31. Dezember 2011 nach Fristigkeiten zeigt im Vergleich zum Vorjahr folgende Deckungsverhältnisse:

	2011 T€	2010 T€	Veränderung T€
Langfristiger Bereich			
Vermögenswerte	37.343	36.386	957
Finanzierungsmittel	37.589	36.323	1.266
Unterdeckung / Überdeckung	246	-63	309
Kurzfristiger Bereich			
Finanzmittelbestand Flüssige Mittel und Bausparguthaben	894	394	500
Übrige kurzfristig realisierbare Vermögenswerte	2.073 2.967	2.056 2.450	17 517
Kurzfristige Verpflichtungen	2.721	2.513	208
Stichtagsliquidität (Netto-Geldbedarf/- vermögen)	246	-63	309

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 2012 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. Es besteht eine regelmäßige Berichterstattung des Vorstandes an den Aufsichtsrat in Form von Quartalsberichten. Die jährliche Prüfung der Geschäftstätigkeit erfolgt durch den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft 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 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. Durch das Unternehmen nicht beeinflussbar sind die 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 Baumaßnahmen in den Bereichen Neubau, Umbau, Modernisierung und Instandhaltung 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.

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 der Fertigstellung von weiteren 25 Wohnungen (insgesamt nunmehr 46 Wohnungen) an der Wilhelmstraße (I. und II. Bauabschnitt) Ende 2010 verfügt die Genossenschaft über eine zusammenhängende Wohnanlage mit altersgerechten Wohnungen und Tiefgarage in zentraler Lage.

Die Bauarbeiten auf dem Grundstück des III. Bauabschnittes wurden im I. Quartal 2012 begonnen. Die Bezugsfertigstellung dieser weiteren 15 Wohnungen ist für Ende 2012 vorgesehen. Zum Zeitpunkt der Berichterstellung waren alle 46 Wohnungen des I. und II. Bauabschnittes vermietet.

Die Bebauung des Grundstückes Am Borgardshof mit bis zu 24 Mietwohnungen befindet sich weiterhin in Planung. Gemeinsam mit dem Verein „W.I.R. – DU e.V. Wohnen in Rumeln – Duisburg“ planen wir die Errichtung eines Mehrgenerationenhauses mit bis zu 30 Wohnungen im Ortsteil Rumeln an der Kirchfeldstraße. Aus heutiger Sicht ist die Vermietung dieser Wohnungen durch die vorhandene Nachfrage der Mitglieder der Genossenschaft gesichert. Die Durchführung der Neubaumaßnahmen erfolgt unter Beachtung der Nachfragesituation und der Finanzkraft der Genossenschaft. Die nachfragegerechte Anpassung des Wohnungsangebotes bleibt eines der Hauptziele unseres wirtschaftlichen 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 m² sowie die Ergänzung von Wohnungen mit Balkonen. Diese Maßnahmen werden dazu beitragen, die Vermietbarkeit der Wohnungen dauerhaft zu sichern. Neben diesen rein technischen Maßnahmen bieten wir in Kooperation mit dem DRK Kreisverband Duisburg e.V. unseren Nutzern und Mitgliedern zwei sogenannte Nachbarschaftstreffs (Kaiserstraße 53 und Krefelder Straße 218) an. Diese dienen der Aufrechterhaltung und Vertiefung nachbarschaftlicher Strukturen, der Familienbildung und der Schaffung zusätzlicher wohnungsnaher Angebote und Dienstleistungen.

Die Genossenschaft geht von einer weiterhin guten Vermietbarkeit der bewirtschafteten Bestände aus und erwartet auch für das laufende und die zukünftigen Geschäftsjahre einen stabilen und positiven Geschäftsverlauf. Unsere besondere Aufmerksamkeit gilt dabei auch zukünftig der wirtschaftlichen und demografischen Entwicklung des Standortes Duisburg und der damit in Verbindung stehenden Auswirkungen auf unser Unternehmen.

Der Vorstand spricht allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern seinen Dank für die im Jahr 2011 geleistete Arbeit aus. Er bedankt sich bei den Mitgliedern des Aufsichtsrates für die kooperative und vertrauensvolle Zusammenarbeit.

Duisburg, den 27. April 2012

Der Vorstand

Dietmar Vornweg Dirk Oesterwind Fritz Knorr

Jahresabschluss 2011

Lagebericht

Bilanz

Gewinn- und Verlustrechnung

Anhang

Bilanz zum 31. Dezember 2011

Aktiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen.....		37.587,36	52.561,47
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	36.230.523,06		35.708.729,84
Grundstücke mit anderen Bauten	116.763,05		113.515,46
Grundstücke ohne Bauten	151.091,78		151.091,78
Maschinen	6.026,00		7.162,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	181.661,43		153.421,08
Bauvorbereitungskosten	275.998,53		166.299,26
Geleistete Anzahlungen	226.722,37	37.188.786,22	0,00
Finanzanlagen			
Wertpapiere des Anlagevermögens	2.600,00		2.600,00
Andere Finanzanlagen	500,00	3.100,00	500,00
Anlagevermögen insgesamt		37.229.473,58	36.355.880,89
Umlaufvermögen			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen		1.860.357,16	1.687.072,45
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	78.333,32		41.946,36
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	172.500,00		244.000,00
Sonstige Vermögensgegenstände	30.276,25	281.109,57	75.248,45
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	881.787,41		394.252,56
Bausparguthaben	12.005,08	893.792,49	0,00
Rechnungsabgrenzungsposten.....			
Geldbeschaffungskosten	34.774,24		28.056,63
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	10.915,16	45.689,40	9.225,69
Bilanzsumme		40.310.422,20	38.835.683,03
Treuhandvermögen		747,56	742,08

		Passiva		
		Geschäftsjahr		Vorjahr
		€	€	€
Eigenkapital				
Geschäftsguthaben				
der mit Ablauf des Geschäftsjahres				
ausgeschiedenen Mitglieder	92.260,00			55.631,31
der verbleibenden Mitglieder	1.927.962,06			1.903.548,86
aus gekündigten Geschäftsanteilen	3.600,00	<u>2.023.822,06</u>		0,00
Rückständige fällige Einzahlungen				
auf Geschäftsanteile:	7.037,94 €			(6.251,14)
Ergebnisrücklagen				
Gesetzliche Rücklage	1.484.197,33			1.444.893,26
Bauerneuerungsrücklage	2.262.784,09			2.262.784,09
Andere Ergebnisrücklagen	5.547.021,24	<u>9.294.002,66</u>		5.269.425,63
Bilanzgewinn				
Jahresüberschuss	393.040,68			303.323,37
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-316.899,68	<u>76.141,00</u>		-232.235,83
Eigenkapital insgesamt		11.393.965,72		11.007.370,69
Rückstellungen				
Rückstellungen für Pensionen	19.163,00			20.351,00
Sonstige Rückstellungen	56.090,00	<u>75.253,00</u>		55.670,00
Verbindlichkeiten				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	23.965.217,55			22.832.076,53
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.299.383,33			2.512.347,78
Erhaltene Anzahlungen	2.157.591,46			2.009.041,54
Verbindlichkeiten aus Vermietung	52.830,78			23.628,58
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	345.822,45			353.431,59
Sonstige Verbindlichkeiten	20.357,91	<u>28.841.203,48</u>		21.765,32
Bilanzsumme		40.310.422,20		38.835.683,03
Treuhandverbindlichkeiten		747,56		742,08

Jahresabschluss 2011

Lagebericht

Bilanz

Gewinn- und Verlustrechnung

Anhang

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss für 2011 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 2011 sind als Anschaffungs- oder Herstellungskosten neben den Fremdkosten angemessene Teile der Fertigungsgemeinkosten berücksichtigt. Kosten für die technischen Eigenleistungen (eigene Architektenleistungen) werden aktiviert soweit sie angefallen sind. 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 entgeltlich erworbenen Lizenzen 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 danach bis 2007 erstellten 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 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 für Pensionen

Rückstellungen für Pensionen wurden nach dem Barwertverfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Rentenanpassungen errechnet.

Zur Ermittlung der Verpflichtungen wurden die Sterbetafeln nach Prof. Dr. Klaus Heubeck (Richttafeln 2005 G) sowie ein Abzinsungssatz gemäß Zinsstrukturkurve der Deutschen Bundesbank zugrunde gelegt. Rentensteigerungen wurden in Höhe von 1,5 % p.a. berücksichtigt.

Rückstellungen

Rückstellungen wurden entsprechend § 249 Absatz 1 HGB gebildet und bei längeren Laufzeiten abgezinst. Die Bildung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages. Künftige Preis- und Kostensteigerungen werden dabei berücksichtigt.

Für Bauinstandhaltungen besteht eine Rücklage (Bauerneuerungsrücklage).

Verbindlichkeiten

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

C. Erläuterungen zur Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. Entwicklung des Anlagevermögens

Anlagespiegel zum 31. Dezember 2011

Bilanzposition	Anschaffungs-/ Herstellungskosten €	Geschäftsjahr Zugänge €	Geschäftsjahr Abgänge €
Immaterielle Vermögensgegenstände Entgeltlich erworbene Lizenzen	103.033,04	22.552,89	0,00
	103.033,04	22.552,89	0,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	54.670.670,45	1.540.561,13	16.661,43
Grundstücke mit anderen Bauten	301.572,66	9.137,59	0,00
Grundstücke ohne Bauten	213.095,27	0,00	0,00
Maschinen	10.184,32	0,00	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	268.158,50	77.185,35	0,00
Bauvorbereitungskosten	166.299,26	117.699,27	0,00
geleistete Anzahlungen	0,00	226.722,37	0,00
	55.629.980,46	1.971.305,71	16.661,43
	55.733.013,50	1.993.858,60	16.661,43
Finanzanlagen			
Wertpapiere des Anlagevermögens	2.600,00	0,00	0,00
Andere Finanzanlagen	500,00	0,00	0,00
	3.100,00	0,00	0,00
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT ZUM 31. DEZEMBER 2011	55.736.113,50	1.993.858,60	16.661,43

2. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 1.860.357,16 € (Vorjahr 1.687.072,45 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

3. In der Position „Forderungen aus der Vermietung“ ist ein Betrag in Höhe von 1.596,94 € (Vorjahr 2.098,94 €) mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr enthalten.

4. In der Position „Forderungen aus Verkauf von Grundstücken“ ist ein Betrag in Höhe von 77.000,00 € (Vorjahr 0,00 €) mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr enthalten.

Umbuchungen €	Abschreibungen kumuliert €	Buchwert 31.12.2011 €	Buchwert 31.12.2010 €	Abschreibungen Geschäftsjahr €
0,00	87.998,57	37.587,36	52.561,47	37.527,00
0,00	87.998,57	37.587,36	52.561,47	37.527,00
8.000,00	19.972.047,09	36.230.523,06	35.708.729,84	1.025.429,00
0,00	193.947,20	116.763,05	113.515,46	5.890,00
0,00	62.003,49	151.091,78	151.091,78	0,00
0,00	4.158,32	6.026,00	7.162,00	1.136,00
0,00	163.682,42	181.661,43	153.421,08	48.945,00
-8.000,00	0,00	275.998,53	166.299,26	0,00
0,00	0,00	226.722,37	0,00	0,00
0,00	20.395.838,52	37.188.786,22	36.300.219,42	1.081.400,00
0,00	20.483.837,09	37.226.373,58	36.352.780,89	1.118.927,00
0,00	0,00	2.600,00	2.600,00	0,00
0,00	0,00	500,00	500,00	0,00
0,00	0,00	3.100,00	3.100,00	0,00
0,00	20.483.837,09	37.229.473,58	36.355.880,89	1.118.927,00

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

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

Rücklagenspiegel zum 31. Dezember 2011	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
	€	€	€	€	€
Ergebnismrücklagen					
1. Gesetzliche Rücklage	1.444.893,26	0,00	39.304,07	0,00	1.484.197,33
2. Bauerneuerungsrücklage	2.262.784,09	0,00	0,00	0,00	2.262.784,09
3. Andere Ergebnismrücklagen	5.269.425,63	0,00	277.595,61	0,00	5.547.021,24
Summen	8.977.102,98	0,00	316.899,68	0,00	9.294.002,66

7. In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:
- Jahresabschluss- und Prüfungskosten 39.000,00 €

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.

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	23.965.217,55	604.912,76	2.675.249,84	20.685.054,95	23.958.143,83	GPR *
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.299.383,33	216.950,15	793.805,12	1.288.628,06	2.299.383,33	GPR *
Erhaltene Anzahlungen	2.157.591,46	2.157.591,46	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	52.830,78	52.830,78	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	345.822,45	254.873,29	90.949,16	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	20.357,91	20.357,91	0,00	0,00	0,00	
Gesamtbetrag	28.841.203,48	3.307.516,35	3.560.004,12	21.973.683,01	26.257.527,16	
* GPR = Grundpfandrecht						

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

Verbindlichkeiten	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	604.912,76	498.426,16
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	216.950,15	213.001,48
Erhaltene Anzahlungen	2.157.591,46	2.009.041,54
Verbindlichkeiten aus Vermietung	52.830,78	23.628,58
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	254.873,29	267.757,72
Sonstige Verbindlichkeiten	20.357,91	21.765,32
Gesamtbetrag	3.307.516,35	3.033.620,80

II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. Außerordentliche Erträge und Aufwendungen sind nicht angefallen (Vorjahr 3.798,00 €; außerordentliche Aufwendungen aufgrund Neubewertung der Pensionsrückstellungen).

2. Im Geschäftsjahr 2011 ergaben sich durch den Verkauf von 2 Häusern und einer Garage in der Altsiedlung periodenfremde Erträge in Höhe von 175.536,09 €.

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

3. Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung bestehen aus:

Betriebskosten	2.085.646,07 €
Instandhaltungskosten	1.224.824,79 €
Sonstige	11.027,48 €

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 = 8,5
Technische Mitarbeiter = 3
Außerdem war im Jahre 2011 durchschnittlich ein Auszubildender beschäftigt.

3. Mitgliederbewegung (Anzahl der Mitglieder):

Am 01.01.2011	2.615
Zugänge 2011	123
Abgänge 2011	185
Mitgliederstand am 31.12.2011	2.553

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 24.413,20 € erhöht.

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr um 37.200,00 € verringert.

Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf 1.531.800,00 €.

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

5. Mitglieder des Vorstandes:
Dietmar Vornweg
Dirk Oesterwind
Fritz Knorr

6. Mitglieder des Aufsichtsrates:
Ulrike Ambaum
Udo Carstens, stellvertretender Vorsitzender
Günter Ewert, seit dem 29.06.2011
Edelgard Franken
Stephan Ketels, bis zum 29.06.2011
Martina Kirfel, seit dem 29.06.2011
Pia Kühnen
Michael Loogen, Vorsitzender
Birgit Lorenz
Dirk Miklikowski
Klaus Rütter, bis zum 29.06.2011
Hans Schregel
Marco Siedler
Elfriede Weggen

E. Weitere Angaben

Gewinnverteilungsvorschlag des Vorstandes:
Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn 2011 in Höhe von 76.141,00 € zur Ausschüttung einer Dividende von 4,00 % auf die Geschäftsguthaben nach dem Stand vom 01.01.2011 zu verwenden.

Duisburg, den 27. April 2012

Gemeinnütziger Spar- und Bauverein Friemersheim e.G.

Der Vorstand

Dietmar Vornweg Dirk Oesterwind Fritz Knorr

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat sich im Berichtsjahr 2011 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 7 Sitzungen des Aufsichtsrates durchgeführt, davon 6 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 2011 mit den entsprechenden Unterlagen wurden von der Prüfungskommission am 26.04.2012 geprüft und in der gemeinsamen Sitzung am 24.05.2012 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 393.040,68 € wie folgt zu verwenden:

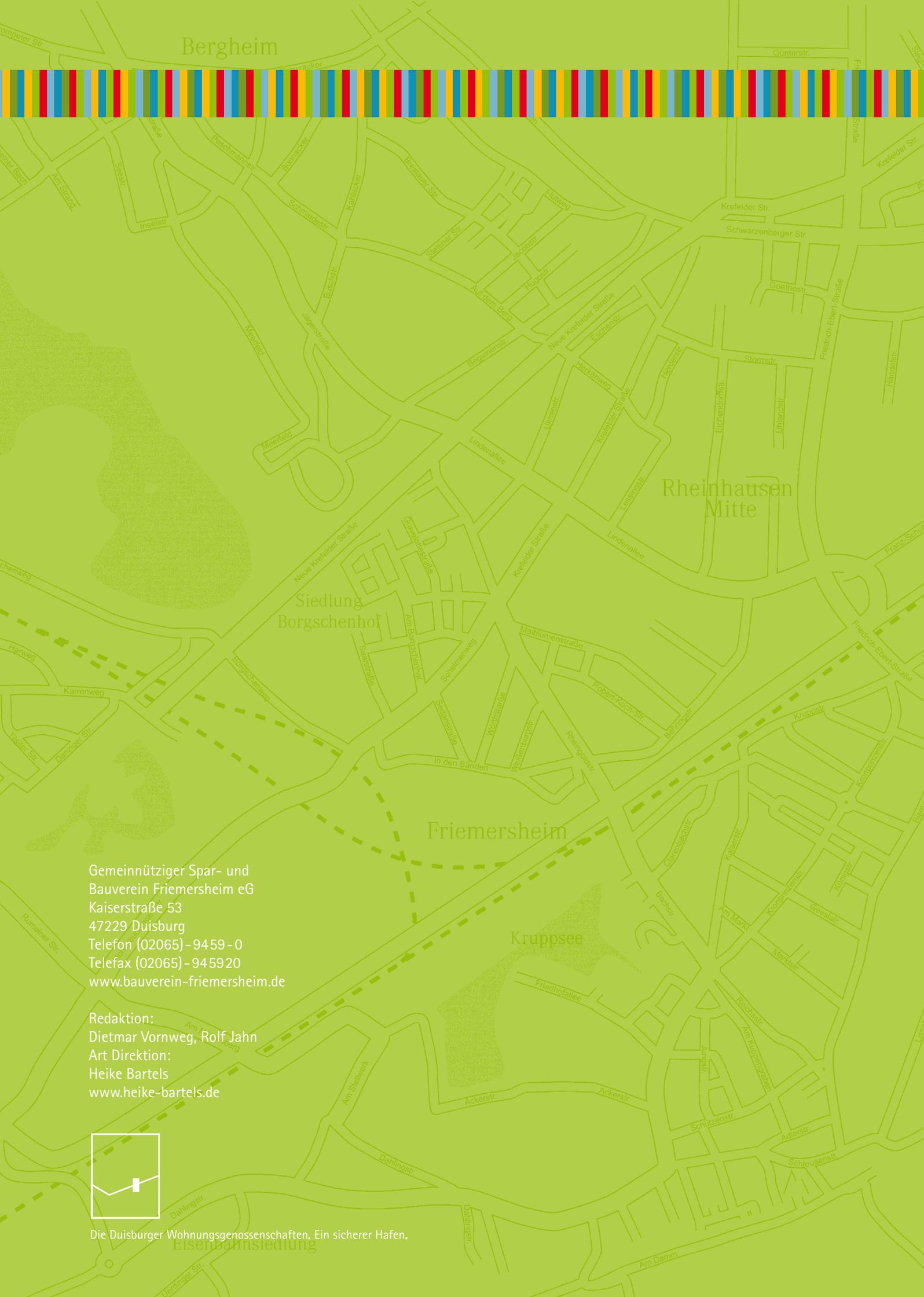
Einstellung in die gesetzliche Rücklage	39.304,07 €
Einstellung in die freien Rücklagen	277.595,61 €

Der verbleibende Bilanzgewinn in Höhe von 76.141,00 € wird ausgewiesen, um eine vierprozentige Dividende auf das Geschäftsguthaben zum 01.01.2011 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 24.05.2012
Der Aufsichtsrat



Bergheim

Rheinhausen
Mitte

Siedlung
Borgschenhof

Friemersheim

Kruppsee

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

Redaktion:
Dietmar Vornweg, Rolf Jahn
Art Direktion:
Heike Bartels
www.heike-bartels.de



Die Duisburger Wohnungsgenossenschaften. Ein sicherer Hafen.

Eisenbahnstedlung