



Der Geschäftsbericht

20
12

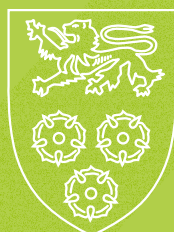
Lagebericht

Bilanz

Gewinn- und Verlustrechnung

Anhang

Rhein



Gemeinnütziger Spar- &

BAUVEREIN
FRIEMERSHEIM eG



... eine deutliche Verbesserung der Partizipationsstruktur...
... als Ziel der gemeinsamen...
... auf einen Fall reduziert werden. Die in...
... der Mäxenschaft...
... dennoch auch weiterhin eine hohe...
... die Genossenschaft...
... bildung suchen wir gemeinsam mit dem...
... nehmlichen Lösungsmöglichkeiten...
... es nicht zur gemeinsamen Lösung...
... mietrechtlichen Instrumente zur...
... Ansprüche gegenüber säumigen...
... Die Zahl der nachhaltigen Störungen...
... Zusammenlebens hat sich auf dem...
... lisiert. Die Mitwirkung der Genossenschaft...
... lung eines geregelten Mittelmaßes kann...
... der über die klaren Regelungen des...
... Hausordnung abgedeckt ist, beschränkt.



Jahresabschluss 2012

Lagebericht

Bilanz

Gewinn- und Verlustrechnung

Anhang

1. Geschäft und Rahmenbedingungen 2012

1.1. Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Naturkatastrophen, Revolutionen und Finanzmarkturbulenzen – drei Themen, die 2011 die Welt(wirtschaft) nachhaltig veränderten. 2012 sind Naturkatastrophen zum Glück ausgeblieben. Gesellschaftliche Veränderungen im Nahen Osten sowie Turbulenzen an den Finanzmärkten waren aber weiterhin beherrschendes Thema. Die weltwirtschaftliche Konjunktur hat 2012 nahezu überall an Fahrt verloren, und die Stimmung von Unternehmen und Haushalten hat sich global gesehen weiter verschlechtert. Ein wichtiger Belastungsfaktor ist schon seit dem Jahr 2011 die Schulden- und Vertrauenskrise im Euroraum. Hinzu kommt, dass die Anpassungsprozesse, die seit dem Platzen der Immobilienblase in den USA im Jahr 2007 auch in anderen fortgeschrittenen Volkswirtschaften stattfinden, noch nicht abgeschlossen sind.

Die Notenbanken in den großen fortgeschrittenen Volkswirtschaften reagierten im Spätsommer 2012 auf die neuerliche Zunahme von Pessimismus auf den Finanzmärkten und die Eintrübung der konjunkturellen Aussichten, indem sie neue Wertpapierkäufe ankündigten, die im Fall der EZB und der FED diesmal im Umfang nicht begrenzt wurden.

Auf den Finanzmärkten hat sich die Stimmung in Folge dieser Notenbankeingriffe erst einmal verbessert. Dass es der Geldpolitik dadurch gelingt, die Konjunktur zu beleben, ist allerdings fraglich.

Ob etwa die EZB die Finanzierungsbedingungen für öffentliche und private Schuldner in den Krisenländern nachhaltig verbessern kann, wird wohl wesentlich davon abhängen, ob die Wirtschaftspolitik es schafft, dass Finanzinvestoren, Unternehmen und Haushalte Vertrauen in die Reform- und Konsolidierungsanstrengungen im Euroraum fassen.

Die Rezession im Euroraum hat sich im Verlauf des Jahres 2012 fortgesetzt. Die gesamtwirtschaftliche Produktion ging seit dem Herbst 2011 zurück; im zweiten Quartal 2012 sank sie um 0,2 %. Seit dem Sommer 2011 schrumpft die Binnennachfrage im Euroraum kontinuierlich. Anregungen gehen hingegen vom Außenhandel aus. Wohl nicht zuletzt infolge der Abwertung des Euro legten die Exporte im zweiten Quartal dieses Jahres trotz der schwächeren Weltkonjunktur in beschleunigtem Tempo zu. Gleichzeitig verringerte sich die Zunahme der Importe, weil die Inlandsnachfrage weiterhin merklich zurückging. Vergleichsweise günstig verlief die Entwicklung in Deutschland und Österreich, wo die wirtschaftliche Aktivität bis zuletzt aufwärts gerichtet war, sowie in Belgien und der Slowakei. Geradezu dramatisch sind demgegenüber die Produktionsrückgänge in den von der Staatsschuldenkrise besonders betroffenen Ländern. Die Bruttoanlageinvestitionen nahmen deutlich ab. Besonders stark war der Rückgang bei den Bauinvestitionen; sie sind mittlerweile auf ihr Niveau von 1997 gefallen, wobei die Anpassung in den Niederlanden und

in Spanien als Folge von Immobilienkrisen besonders ausgeprägt ist. Auch der private Konsum ging im gesamten ersten Halbjahr zurück. Vielerorts werden große Anstrengungen zur Konsolidierung der öffentlichen Haushalte unternommen, so dass höhere Abgaben und Einschnitte bei Löhnen und Beschäftigung im öffentlichen Dienst die private Nachfrage belasten.

Die deutsche Wirtschaft erwies sich in einem schwierigen wirtschaftlichen Umfeld als widerstandsfähig und trotzte der europäischen Rezession. Allerdings hat sich die deutsche Konjunktur in der zweiten Jahreshälfte deutlich abgekühlt. Das Wachstum der deutschen Wirtschaft ist im Jahresdurchschnitt 2012 weiter gestiegen: um 0,7 % war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) höher als im Vorjahr. In den beiden vorangegangenen Jahren war das BIP allerdings sehr viel kräftiger gestiegen (2010 um 4,2 % und 2011 um 3,0 %). Dabei handelte es sich aber um Aufholprozesse nach der weltweiten Wirtschaftskrise 2009.

Auf der Verwendungsseite des Bruttoinlandsprodukts erwies sich der Außenhandel angesichts eines schwierigen außenwirtschaftlichen Umfelds als sehr robust: Deutschland exportierte im Jahr 2012 preisbereinigt insgesamt 4,1 % mehr Waren und Dienstleistungen als ein Jahr zuvor. Gleichzeitig stiegen die Importe lediglich um 2,3 %. Die Differenz zwischen Exporten und Importen – der Außenbeitrag – steuerte 1,1 Prozentpunkte zum BIP-Wachstum 2012 bei und war damit einmal mehr wichtigster Wachstumsmotor der deutschen Wirtschaft.

Die Binnennachfrage entwickelte sich unterschiedlich: Zwar wurde im Inland mehr konsumiert (+ 0,8 % bei den privaten und + 1,0 % bei den staatlichen Konsumausgaben). Die Investitionen konnten aber erstmals seit der Wirtschaftskrise 2009 keinen positiven Beitrag zum BIP-Wachstum liefern. Sie gingen zum Teil deutlich zurück: Die Bauinvestitionen um 1,1 % und die Ausrüstungsinvestitionen sogar um 4,4 %.

Die führenden Wirtschaftsforschungsinstitute gehen in ihrem Herbstgutachten 2012 davon aus, dass sich im Laufe des Jahres 2013 die deutsche Konjunktur belebt, da sich die Lage im Euroraum allmählich entspannen und die übrige Weltwirtschaft stärker Fahrt aufnehmen dürfte. In einem so verbesserten Umfeld dürften die günstigen Finanzierungsbedingungen stärker zum Tragen kommen. Für den Jahresdurchschnitt 2013 erwarten die Institute einen Zuwachs des Bruttoinlandsprodukts um 1,0 %. Die konjunkturellen Daten fanden auch eine Abbildung im Bereich des Arbeitsmarktes. Die Zahl der Erwerbstätigen und der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nahm auch 2012 zu.

Der Arbeitsmarkt in Deutschland zeigte 2012 eine robuste Entwicklung in schwierigerem Umfeld. Die Arbeitslosenquote in Deutschland lag bei 6,8 % (Vorjahr 7,1 %). Die Zahl der Erwerbstätigen erhöhte sich auf 41.600.000 Personen (+ 6,8 %). Für 2013 gehen die Prognosen weiterhin von einem leichten Anstieg der Zahl der Erwerbstätigen und einem leichten Rückgang der Zahl der registrierten Arbeitslosen aus.

Seit 2005 ist die Zahl der Erwerbstätigen um insgesamt 2,66 Millionen Personen (+6,8 %) gestiegen. Der Anstieg der Erwerbstätigkeit fiel allerdings im Jahr 2012 im Zuge der in der zweiten Jahreshälfte nachlassenden wirtschaftlichen Dynamik nicht mehr ganz so kräftig aus wie im Jahr 2011. Damals hatte sich die Zahl der Erwerbstätigen noch um 550.000 Personen oder 1,4 % erhöht.

Dennoch ist auch das jüngste Jahresergebnis, angesichts des durch die Staatsschulden und Bankenkrise im Euroraum belasteten gesamtwirtschaftlichen Umfeldes, sehr beachtlich. Das sogenannte deutsche Jobwunder wird vor allem im Vergleich zu den übrigen 17 Euroländern deutlich.

Die Arbeitslosigkeit im Euroraum hat im September 2012 mit rund 18,5 Millionen Menschen einen neuen Negativrekord erreicht. In Spanien und Griechenland ist aktuell jeder Vierte ohne Arbeit. Portugal verzeichnet mit Griechenland die höchsten Zuwachsraten. Hinzu kommt, dass in den betroffenen Ländern Südeuropas die Jugendarbeitslosigkeit extrem hoch ist. In Spanien und Griechenland lag sie im November saisonbereinigt bei deutlich über 50 %. Auch in Portugal, Italien und der Slowakei ist jeder dritte Bürger unter 25 Jahren ohne Beschäftigung, in Irland, Frankreich und Zypern sind es über 27 %, während Deutschland lediglich 8 % Jugendarbeitslosigkeit verzeichnet.

Die dramatisch hohe Arbeitslosigkeit und die Liberalisierung des Arbeitsmarktes innerhalb der EU sorgen für eine deutlich positive Nettozuwanderung nach Deutschland. Für 2012 wird nach ersten Abschätzungen mit einem Zuwanderungssaldo von 380.000 Personen gerechnet. Dies bedeutet einen Anstieg um 35 % gegenüber 2011. Vor allem junge arbeitslose Menschen aus den südeuropäischen Euroländern kommen vermehrt nach Deutschland. Die Zuzüge konzentrieren sich auf die zumeist westdeutschen Ballungsräume und verstärken dort die Wohnungsnachfrage.

Im Jahr 2012 wurden in Bauten insgesamt 1,1 % weniger investiert als im Jahr zuvor. Der Rückgang der Bauinvestitionen war in erster Linie kräftigen Einbußen beim öffentlichen Bau

geschuldet (-10 %). Dies ist auch darauf zurückzuführen, dass die öffentlichen Bauinvestitionen im Jahr 2011 noch stark durch die Konjunkturprogramme geprägt gewesen sein dürften. Dies gilt insbesondere für die öffentlichen Tiefbauvorhaben. Der gewerbliche Bau entwickelte sich in 2012 ebenfalls rückläufig und weist ein Minus von 2,2 % aus.

Der Wohnungsbau zeigt mit einem Zuwachs von 1,5 % im Jahr 2012 nun im dritten Jahr in Folge eine aufwärtsgerichtete Tendenz. Investitionen in den Wohnungsbau profitieren gegenwärtig von einem historisch niedrigen Zinsniveau und einer günstigen Lage auf dem Arbeitsmarkt. Die expansive Geldpolitik der EZB nährt zudem die Sorge vor einer Inflation. Vor diesem Hintergrund hält die Suche nach stabilen Sachwerten als Anlagegut weiter an. Mit einem Anteil von gut 58 % an der Gesamtsumme der Bauinvestitionen haben die Wohnbauten ihre Stellung als bedeutendste Teilsparte unter den Bauarten weiter ausgebaut.

Der Wohnungsbau wird auch im Jahr 2013 weiter zulegen. Darauf deuten nach Urteil der Institute neben den genannten Rahmenbedingungen vor allem auch die hohen Auftragsbestände bei den Bauunternehmen hin. Für den Wirtschaftsbau wird dagegen analog zur Entwicklung der Ausrüstungsinvestitionen erneut mit einem leichten Rückgang gerechnet. Der öffentliche Bau dürfte sich im Spannungsfeld erhöhter Steuereinnahmen bei gleichzeitig fortbestehender Schuldenlast der kommunalen Haushalte nur zögerlich beleben. In der Summe aller Bausparten rechnen die Institute 2013 mit einem Wachstum der Bauinvestitionen um 1,2 % bis 2,5 %.

Die Lage am Kapitalmarkt war im Verlauf des Jahres 2012 nach wie vor geprägt durch ein anhaltend niedriges Zinsniveau. Die Zinsentwicklung zwischen Anfang und Ende 2012 war für Kreditnehmer positiv. Unabhängig von Fristigkeit und Darlehensvolumen gingen die Effektivzinssätze deutlich zurück.

Die von der deutschen Bundesbank veröffentlichten Effektivzinssätze für Kredite an nichtfinanzielle Kapitalgesellschaften (Neugeschäft) entwickelten sich wie folgt:

Zinsentwicklung Bundesbank									
Laufzeit Termin	< 1 Jahr			1-5 Jahre			> 5 Jahre		
	2011-12 %	2012-11 %	+/- %-Pkte.	2011-12 %	2012-11 %	+/- %-Pkte.	2011-12 %	2012-11 %	+/- %-Pkte.
Volumen < 1 Mio. Euro	3,92	2,90	-1,02	4,61	3,67	-0,94	3,58	2,78	-0,80
> 1 Mio. Euro	2,93	2,00	-0,93	3,71	3,25	-0,46	3,59	2,71	-0,88

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 haben die Europäische Zentralbank EZB dazu bewegt, von ihrer bisherigen Strategie abzurücken. Der gültige Leitzins der EZB wirkt sich nachhaltig auf die Entwicklung des Zins-Niveaus aus und stellt auch für 2013 historisch niedrige Zinsen in Aussicht.

1.2. Wohnungswirtschaftliche Lage

1.2.1. Rahmenbedingungen

Am Wohnungsmarkt verfestigten sich die Tendenzen der letzten Jahre:

- die Wohnungsnachfrage und das Wohnungsangebot waren weiterhin regional sehr unterschiedlich. Dabei verstärkten sich die Unterschiede zwischen Regionen mit starker Nachfrage (zum Beispiel im Bereich Köln/Bonn) und Regionen mit entspannten Märkten (wie dem Ruhrgebiet)
- in angespannten Wohnungsmärkten kommt es zu strukturellen Leerständen in unattraktiven Lagen, sozial problematischen Quartieren oder schlecht verwalteten Beständen
- der Mietwohnungsmarkt in angespannten Wohnungsmärkten ist ein Mietermarkt
- in Regionen und ländlichen Räumen verstärken sich der Leerstand im Mietwohnungs- und Eigentumsbereich.
- der demografische Wandel ist am Wohnungsmarkt deutlich spürbar

Die Nettokaltmieten betragen im Bundesdurchschnitt 4,96 €/m² (+ 2,1 %), in den alten Bundesländern 5,18 €/m² (+ 1,9 %) und in den neuen Bundesländern 4,69 €/m² (+2,5%). Die Steigerungen liegen leicht über der Jahresteuersatzrate von 2,0 %. Die Jahresteuersatzrate 2012 wurde durch die überdurchschnittliche Preisentwicklung der Energieprodukte geprägt. Der Einfluss schwächte sich jedoch im Vergleich zum Vorjahr 2011 etwas ab. Energie verteuerte sich 2012 insgesamt um 5,7 % (davon Kraftstoffe: + 5,7 %; Haushaltsenergie: + 5,6 %). Bei der Haushaltsenergie erhöhten sich vor allem die Preise für Umlagen der Zentralheizung und Fernwärme (+ 9,4 %) sowie für leichtes Heizöl (+ 8,9 %). Im Jahr 2012 mussten die Konsumenten auch mehr für Gas (+ 5,5 %) und Strom (+ 2,8 %) zahlen als 2011. Ohne Berücksichtigung der Energiepreisentwicklung betrug die Jahresteuersatzrate 1,6 %. Überdurchschnittliche Preiserhöhungen gegenüber 2011 zeigten sich auch bei Nahrungsmitteln und alkoholfreien Getränken (+ 3,2 %; davon Nahrungsmittel: + 3,2 %; alkoholfreie Getränke: + 2,9 %). Der Einfluss auf die Jahresteuersatzrate hat sich hier im Vergleich zum Vorjahr 2011 verstärkt. Deutlich teurer wurden 2012 viele Nahrungsmittel, zum Beispiel Fleisch und Fleischwaren (+ 5,4 %), Fisch und Fischwaren (+ 4,9 %), Obst (+ 4,4 %) sowie Süßwaren (+ 4,0 %). Preiserhöhungen gab es auch bei Kaffee, Kakao und Tee (+ 3,9 %).

1.2.2. Wohnungsmarkt in Duisburg

Die Angebots- und Nachfragesituation in Duisburg war im abgelaufenen Geschäftsjahr zum wiederholten Mal durch einen Angebotsüberhang gekennzeichnet. Die unterschiedliche Entwicklung innerstädtischer Teilmärkte setzte sich auch 2012 fort. Leerstände waren im gesamten Duisburger Stadtgebiet in unterschiedlicher Intensität sichtbar. Wohnungen mit Instandhaltungs- und Modernisierungstau, schlechter Ausstattung und Lagenachteilen waren verstärkt von Leerstandsproblemen betroffen. Steigerungen der Nettokaltmieten waren in nennenswertem Umfang 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). Der bereits zum 01.01.2011 erfolgten Grundsteuererhöhung folgte während der Berichterstellung im März 2013 eine weitere Anhebung des Hebesatzes auf 695 Prozent rückwirkend zum 01.01.2013. Zum 01.01.2012 wurde die Gebührenstruktur der Wirtschaftsbetriebe Duisburg für den Bereich der Restmüllentsorgung grundlegend neu strukturiert. Eine messbare Erhöhung der durchschnittlichen Gebühren gegenüber dem alten Berechnungsschema ist nicht eingetreten. Grundsätzlich bleibt anzumerken, dass durch die erwähnten Steigerungen der Mietnebenkosten die Mieterhöhungsspielräume der Hauseigentümer gemindert werden.

Die Stadt Duisburg begleitete auch im Jahr 2012 gemeinsame Aktionen mit der Wohnungswirtschaft. Die Initiative Wohnen und Leben in Duisburg (WoLeDu) war ganzjährig präsent. Die eingeschränkte politische Handlungsfähigkeit der Kommune im Nachgang der Loveparade-Katastrophe konnte auch nach der Neuwahl des Oberbürgermeisters im Juni 2012 nicht nachhaltig aufgelöst werden. Schwerpunkte der politischen Tätigkeit des neu gewählten Oberbürgermeisters Sören Link betrafen nicht unmittelbar allgemeine wohnungswirtschaftliche Bereiche.

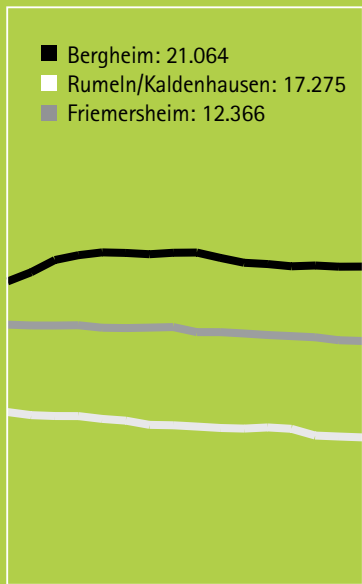
Die Daten der Stadt Duisburg zur Einwohnerentwicklung weisen einen Bevölkerungsrückgang zum 31.12.2012 auf 486.752 Einwohner (Vorjahr 486.838 / Veränderung: - 86) für das gesamte Stadtgebiet aus. Diese Entwicklung entspricht tendenziell dem Ergebnis der bekannten Studien zur Bevölkerungsentwicklung, die einen Rückgang der Einwohnerzahlen in Duisburg auf ca. 475.000 bis zum Jahr 2020 prognostizieren. Der relativ geringe Rückgang der Bevölkerung in 2012 ist auf den Zuzug von ca. 6.000 Bürgern aus Südosteuropa zurückzuführen.

Bevölkerungsentwicklung Duisburg 2007 - 2012

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
2012	486.752	-86

Bevölkerungsentwicklung 1997-2012

	Bergheim		Friemersheim		Rumeln-Kaldenhausen	
1997	20.306		13.657		18.109	
1998	20.777	471	13.499	-158	18.066	-43
1999	21.398	621	13.454	-45	18.062	-4
2000	21.645	247	13.450	-4	18.077	15
2001	21.787	142	13.307	-143	17.950	-127
2002	21.759	-28	13.219	-88	17.933	-17
2003	21.693	-66	13.004	-215	17.956	23
2004	21.768	75	12.983	-21	17.984	28
2005	21.779	11	12.917	-66	17.726	-258
2006	21.505	-274	12.845	-72	17.725	-1
2007	21.258	-247	12.815	-30	17.657	-68
2008	21.192	-66	12.873	58	17.579	-78
2009	21.078	-114	12.803	-70	17.523	-56
2010	21.119	41	12.460	-343	17.464	-59
2011	21.058	-61	12.410	-50	17.313	-151
2012	21.064	6	12.366	-44	17.275	-38



Der Stadtteil Rheinhausen hat gegenüber dem Vorjahr einen leichten Zugewinn der Bevölkerung von 76.694 auf 76.769 Einwohner (Veränderung: +75 Einwohner/+0,09 %) zu verzeichnen. Die Bevölkerungsentwicklung der Ortsteile Bergheim, Friemersheim und Rumeln-Kaldenhausen, in denen wir schwerpunktmäßig mit Immobilien vertreten sind, entwickelte sich prozentual entsprechend mit einem weiteren Rückgang der Bevölkerung.

Die Arbeitslosenquote im Bezirk der Agentur für Arbeit Duisburg betrug zum 31.12.2012 12,3 % (Vorjahr 12,4 %). Die Quote entspricht 30.081 arbeitslos gemeldeten Bürgern. Zum Zeitpunkt der Berichtserstellung betrug sie 13,0 % (Vorjahr 13,3 %).

1.3. Der Verlauf des Geschäftsjahres 2012

Mit den Geschäftsbereichen Vermietung, Modernisierung und Instandhaltung sind wir seit 94 Jahren 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 Nachfrage nach Genossenschaftswohnungen war auch in 2012 in den Wohnungsteilmärkten Bergheim, Friemersheim und Rumeln-Kaldenhausen stabil. Im Bereich gut ausgestatteter Wohnungen lag die Nachfrage teilweise über dem Angebot. Die Bereitstellung von 46 Wohnungen des Neubauprogramms „Revitalisierung Altsiedlung“ trägt dazu bei, das Angebot an modernem Wohnraum in Friemersheim deutlich zu erweitern. Weitere 15 Wohnungen werden ab dem

I. Quartal 2012 neu errichtet und stehen voraussichtlich zum 01.06.2013 zur Vermietung an.

Zur nachhaltigen Verbesserung der Wettbewerbsfähigkeit treten wir im Rahmen des Verbundes „Die Duisburger Wohnungsgenossenschaften. Ein sicherer Hafen“ seit 2002 erfolgreich mit den Duisburger Wohnungsbau-genossenschaften in einer gemeinsamen Werbegemeinschaft auf.

Seit 2008 sind wir Mitglied der „Marketinginitiative der Wohnungsbau-genossenschaften 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

Zu Beginn des Jahres 2012 erfolgte die Fertigstellung der Modernisierungsmaßnahme Reichsstr. 56-60, einer Wohnanlage mit insgesamt 16 Wohnungen. 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.

Die für 2012 geplante Umsetzung der Modernisierungsmaßnahme an den Gebäuden Beguinenstraße/Birkenweg wurde im Herbst 2012 planungsseitig begonnen. Die Fertigstellung der Maßnahme verzögert sich wegen des langanhaltenden Winters auf Juni 2013.

Die Maßnahme Lindenallee/Krefelder Straße konnte auf Grund unerwartet eingetretener baurechtlicher Probleme in 2012 nicht begonnen werden. Das Projekt sieht die Einbringung einer Tagespflegeeinrichtung mit 16 Plätzen (in Trägerschaft des DRK Duisburg) im ehemaligen Netto Ladenlokal, die Modernisierung der Wohnungen, den Anbau eines Aufzuges sowie die energetische Verbesserung der Gebäudehülle vor. Im Vorgriff auf diese Modernisierung wurden Wohnungen in den Gebäuden bewusst nach Kündigung nicht neu vermietet. Auf Grund der baulichen Verzögerung hat dieser gewollte Leerstand im Ergebnis 2012 zu einer deutlichen Erhöhung der Leerstandsquote geführt. Wir gehen davon aus, dass die Maßnahme gegen Ende 2013 abgeschlossen sein wird. Die Vermietbarkeit der modernisierten Wohnungen ist im Zusammenhang mit den gegebenen wechselseitigen Effekten der Tagespflegeeinrichtung gegeben, so dass mit Fertigstellung der Maßnahme der erläuterte Leerstandseffekt entfällt.

Als weiteres Modernisierungsobjekt wurde im Berichtsjahr mit umfangreichen Umbauarbeiten an den Wohngebäuden Am Borgschenkof 35/37 (Umbau für eine Wohngruppe des Kinderheimes St. Josef) begonnen. Außerdem wurden die Objekte Josefstr. 1-6 in den Bereichen Dach/Fassade energetisch modernisiert.

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 wird zum 31.05.2013 erfolgen. Nach Abschluss der gesamten Baumaßnahme verfügt unsere Genossenschaft in zentraler Lage über 61 Wohnungen für unterschiedliche Altersgruppen mit modernen Ausstattungsstandards.

1.3.1.3. Instandhaltung

Im Berichtsjahr 2012 wurden insgesamt 1.307.383 € (Vorjahr 1.224.825 €) für Instandhaltungsaufgaben aufgewendet. Gegenüber dem Vorjahr bedeutet das eine Erhöhung um 6,7 %.

Um die Vermietbarkeit von Wohnungen zu gewährleisten, wurden 36 (Vorjahr 34) Mieteinheiten einer umfangreichen Einzelmodernisierung unterzogen. Die Kosten hierfür betragen 565.326 € (Vorjahr 535.465 €).

Für die übrige laufende und außerordentliche Bestandspflege in unserem Wohnungsbestand wurden insgesamt 742.057 € (Vorjahr 689.360 €) aufgewendet. Dies ergibt eine Steigerung um 7,6 % gegenüber dem Vorjahr.

Bezogen auf die Gesamtwohnfläche beträgt der Anteil der Gesamtinstandhaltung 14,77 €/m² (Vorjahr 13,89€/m²). Bezogen auf den Anteil der laufenden und außerordentlichen Instandhaltung beträgt der Anteil 8,38 €/m² (Vorjahr 7,82 €/m²). Die Instandhaltungsaufwendungen liegen weiterhin – wie in den Vorjahren – über den kalkulatorischen Ansätzen der II. Berechnungsverordnung.

Instandhaltungsplanung 2013

Der Instandhaltungsplan für das Geschäftsjahr 2013 sieht Ausgaben von insgesamt 1.400.000 € vor. Die Struktur der Ausgaben sieht folgende Schwerpunkte vor, die im Schaubild aufgeführt sind. Die geplanten Gesamtinvestitionen für das Jahr 2013 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	29.000 €
Dacharbeiten/Kaminabbrüche	10.000 €
Außenanstrich	23.000 €
Abbrucharbeiten	35.000 €
Kellerisolierungen	45.000 €
Kellerabgänge/Hauseingänge	37.000 €
Warmwasser-/Heizanlagen und Austausch Wasserfilter	95.000 €
Dichtigkeitsprüfungen/Hausanschlüsse	60.000 €
Nutzerwechsel	500.000 €
Treppenhäuser	16.000 €
Feuchtigkeit	20.000 €
Badmodernisierung	80.000 €
Summe	1.400.000 €

1.3.2. Bestandsbewirtschaftung

Die Genossenschaft verfügt zum 31.12.2012 über:

	Anzahl der Einheiten	Wohn- / bzw. Nutzfläche in m ²
Wohnungen Altbau	642	37.201,24
Wohnungen Neubau	735	49.536,61
- davon Wiederaufbauten	44	2.488,59
Wohnungen insgesamt	1.377	86.737,85
gewerbliche Einheiten	11	1.798,50
- davon eigengenutzte Büroräume	1	316,29
Garagen	308	-
Einstellplätze	189	-
Einheiten insgesamt	1.885	88.536,35

Als Gemeinschaftsanlagen unterhalten wir für unsere Mieter 5 zentrale Waschküchen und 9 Kinderspielplätze. Die Bestandserhöhung um 2 Mieteinheiten bzw. Wohnungen resultiert aus dem Verkauf von einer Wohnung, dem Zugang von 4 Wohnungen bzw. Mieteinheiten und 2 Garagen im Zuge des Erwerbs des Objektes Heinrichstr. 8 zum 01.01.2012 und dem Abgang von einer Wohnung im Zuge einer Zusammenlegung.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr fanden 133 (Vorjahr 134) Wohnungswechsel statt. Damit liegt die Fluktuationsrate bei 9,6 % (Vorjahr 9,7 %). 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					
	2012	2011	2010	2009	2008
Einfamilienhaus	2	3	8	10	4
Erdgeschoss	39	42	30	36	33
I.Obergeschoss	43	43	27	47	27
II.Obergeschoss	23	21	12	21	20
III.Obergeschoss	6	7	8	3	6
IV.Obergeschoss	0	2	1	0	2
Dachgeschoss	20	16	13	14	13
Gesamt	133	134	99	131	105

Die Analyse der Kündigungsgründe ergibt folgendes Bild:

Kündigungsgründe 2012		
Wohnung zu klein	11	8,27%
Wohnung zu teuer	2	1,50%
Arbeitsplatz-/Ortswechsel	14	10,53%
Altersgründe / Tod	32	24,06%
Umzug innerhalb der Genossenschaft	15	11,28%
sonstiges / keine Angabe	44	33,08%
Zwangsräumung / fristlose Kündigung	9	6,77%
Eigentumserwerb	6	4,51%
Gesamt	133	100,00%

Als Kündigungsschwerpunkte 2012 ergeben sich

- der Wohnungswechsel wegen Arbeitsplatz- oder Ortswechsel (Anteil 2012: 10,53 % / Vorjahr: 28,36 %)
- der Wohnungswechsel wegen altersbedingter Faktoren (Anteil 2012: 24,06 % / Vorjahr: 24,63 %).

Auf die individuellen Kündigungsgründe haben wir als Vermieter keinen Einfluss. 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.

Strukturelle Leerstände sind weiterhin nicht vorhanden. Die Leerstandsquote wurde 2012 durch zwei Besonderheiten negativ beeinflusst. Zum einen konnte die Modernisierungsmaßnahme Lindenallee/Krefelder Straße auf Grund unerwartet eingetretener baurechtlicher Probleme in 2012 nicht begonnen werden. Im Vorgriff auf diese Modernisierung wurden 12 Wohnungen in den Gebäuden bewusst nach Kündigung nicht neu vermietet. Auf Grund der baulichen Verzögerung hat dieser gewollte Leerstand im Ergebnis 2012 zu einer deutlichen Erhöhung der Leerstandsquote geführt. Zum anderen stehen im zum Verkauf bestimmten Gebäude Schelmenweg 32/34 weitere 12 Wohnungen leer.

Die Erlösschmälerungen des Berichtsjahres betragen 278.193 € (Vorjahr 237.798 €). Der prozentuale Anteil beträgt 5,44 % (Vorjahr 4,70 %) der Sollmieten. Berücksichtigt man jedoch nur die Erlösschmälerungen, die aufgrund von kurzfristigen Vermietungsschwierigkeiten entstanden sind, betragen die Mietausfälle 67.048 € (Vorjahr 51.873 €). Der prozentuale Anteil an den Sollmieten beträgt hierbei 1,31 % (Vorjahr 1,02 %). Die durchschnittliche Sollmiete beträgt 4,81 €/m²/Monat (Vorjahr 4,78 €/m²/Monat). Die Steigerung der Erträge aus Sollmieten um rd. 57.000 € resultiert aus der Nutzung von Erhöhungsspielräumen bei Neuvermietungen sowie der ganzjährigen Auswirkung aus dem Ankauf des Objektes Heinrichstr. 8 zum 01.01.2012.

Auf uneinbringliche oder zweifelhafte Mietforderungen wurden direkte Abschreibungen und Wertberichtigungen in Höhe von 46.305 € (0,68 % 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 31.12.2012 betrug 2.543 eingetragene Genossen. Gegenüber dem Vorjahr bedeutet dies einen Rückgang um 10 Mitglieder.

Mitgliederentwicklung			
1997	2663	2005	2656
1998	2739	2006	2628
1999	2778	2007	2622
2000	2803	2008	2612
2001	2745	2009	2608
2002	2718	2010	2615
2003	2708	2011	2553
2004	2709	2012	2543

Die Mitgliederzahl zum 31.12.2012 betrug 2.543 eingetragene Genossen. Gegenüber dem Vorjahr bedeutet dies einen Rückgang um 10 Mitglieder.

1.3.4. Grundstücksbewirtschaftung

Die Flächen der mit Mietwohnungen bebauten Grundstücke betragen insgesamt 208.571 qm. Grundstücke mit anderen Bauten haben eine Fläche von 3.562 qm.

Die unbebauten Grundstücke verfügen über eine Gesamtgröße von 2.841 qm und verteilen sich wie folgt:

- 160 qm Teilfläche Kaiserstr. 39
- 218 qm Kronprinzenstraße
- 2.463 qm 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, wurde mit einem weiteren Nutzer ein Kaufvertrag geschlossen. Außerdem wurden in 2012 das Objekt Heinrichstr. 8 (Grundstück und Gebäude) sowie Teilflächen an den Grundstücken Kaiserstr. 39 und Ewaldstr./Ecke Wilhelmstr. erworben.

1.4. Finanzielle Leistungsindikatoren 2012

	2012	2011	2010
Gesamtkapitalrentabilität* in %	2,9	3,1	2,9
Eigenkapitalrentabilität* in %	2,4	3,4	2,8
Eigenkapitalquote* in %	27,8	27,8	28,0
durchschnittliche Miete in €/m ² /mtl	4,81	4,78	4,50
Leerstandsquote in %	6,3	5,3	4,1
Fluktuationsquote in %	9,6	9,7	7,1
Cashflow* in T€	1.358	1.484	1.310

* Anmerkungen zur Ermittlung der Kennzahlen

Gesamtkapitalrentabilität = Jahresüberschuss + Fremdkapitalzinsen / Bilanzsumme

Eigenkapitalrentabilität = Jahresüberschuss/Eigenkapital am 31.12.

Eigenkapitalquote = langfristiges Eigenkapital/Bilanzsumme

Cashflow = Jahresergebnis + Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Anlagevermögens + Zunahme der langfristigen Rückstellungen + Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten

- Zuschreibungen zum Anlagevermögen - zahlungsunwirksame Erträge

2. Darstellung der Lage 2012

2.1. Ertragslage

Das aufgegliederte Jahresergebnis 2012 hat sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt entwickelt:

	Geschäftsjahr		Vorjahr		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Umsatzerlöse einschließlich Bestandsveränderungen	6.835	97,0%	6.987	97,2%	-152
Andere aktivierte Eigenleistungen	114	1,6%	0	0,0%	114
Gesamtleistung	6.949	98,6%	6.987	97,2%	-38
Andere betriebliche Erträge	101	1,4%	202	2,8%	-101
Betriebsleistung	7.050	100,0%	7.189	100,0%	-139
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	3.259	46,2%	3.321	46,2%	-62
Personalaufwand	762	10,8%	699	9,7%	63
Abschreibungen	1.149	16,3%	1.119	15,6%	30
Sonstige betriebliche Aufwendungen	510	7,2%	522	7,2%	-12
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	914	13,0%	863	12,0%	51
Gewinnunabhängige Steuern	206	2,9%	193	2,7%	13
Aufwendungen für die Betriebsleistung	6.800	96,4%	6.717	93,4%	83
Betriebsergebnis	250	3,6%	472	6,6%	-222
Finanzergebnis	6		2		4
Neutrales Ergebnis	18		-81		99
Gesamtergebnis vor Steuern	274		393		-119
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0		0		0
Jahresüberschuss	274		393		-119

Die Genossenschaft schließt somit mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 274 T€ (Vorjahr 393 T€) das Geschäftsjahr 2012 ab. Der Jahresüberschuss resultiert im Wesentlichen aus dem positiven Betriebsergebnis in Höhe von 250 T€. Das positive Betriebsergebnis wiederum umfasst die Ergebnisse aus den Leistungsbereichen Hausbewirtschaftung +607 T€ (Vorjahr +823 T€), Bau- und Modernisierungstätigkeit -327

T€ (Vorjahr -403 T€) sowie Verkaufstätigkeit in der Altsiedlung -30 T€ (Vorjahr +52 T€).

Die Verschlechterung des Ergebnisses aus dem Leistungsbereich Hausbewirtschaftung in Höhe von 216 T€ gegenüber dem Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus gestiegenen Instandhaltungskosten.

2.2. Vermögens- und Finanzlage

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

	31.12.2012		31.12.2011		Veränderungen
	T€	%	T€	%	T€
Vermögensstruktur					
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände	13	0,1%	38	0,1%	-25
Sachanlagen	38.047	92,6%	37.189	92,3%	858
Finanzanlagen	3	0,0%	3	0,0%	0
	38.063	92,7%	37.230	92,4%	833
Umlaufvermögen einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten					
langfristig					
Forderungen	77	0,2%	79	0,2%	-2
Bausparguthaben	133	0,3%	12	0,0%	121
Rechnungsabgrenzungsposten	29	0,1%	34	0,1%	-5
	38.302	93,3%	37.355	92,7%	947
kurzfristig					
Unfertige Leistungen	1.906	4,6%	1.860	4,6%	46
Flüssige Mittel	696	1,7%	882	2,2%	-186
Übrige Aktiva	169	0,4%	213	0,5%	-44
	2.771	6,7%	2.955	7,3%	-184
Gesamtvermögen	41.073	100,0%	40.310	100,0%	763
Kapitalstruktur					
Eigenkapital					
Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder	1.931	4,7%	1.928	4,8%	3
Ergebnisrücklagen	9.491	23,1%	9.294	23,0%	197
	11.422	27,8%	11.222	27,8%	200
Fremdkapital					
langfristig					
Rückstellungen	18	0,1%	19	0,0%	-1
Verbindlichkeiten	26.708	65,0%	26.348	65,4%	360
	26.726	65,1%	26.367	65,4%	359
kurzfristig					
Geschäftsguthaben der ausgeschiedenen Mitglieder und aus gekündigten Geschäftsanteilen	144	0,4%	96	0,2%	48
Bilanzgewinn (vorgesehene Dividende)	77	0,2%	76	0,2%	1
Übrige Rückstellungen	56	0,1%	56	0,1%	0
Erhaltene Anzahlungen	2.279	5,5%	2.158	5,4%	121
Übrige Verbindlichkeiten	369	0,9%	335	0,9%	34
	2.925	7,1%	2.721	6,8%	204
Gesamtkapital	41.073	100,0%	40.310	100,0%	763

Die Zugänge beim Anlagevermögen (+833 T€) resultieren im Wesentlichen aus Aktivierungen in den Bereichen „Grundstücke mit Wohnbauten“ und „Grundstücke ohne Bauten“ (insgesamt +605 T€), einer Zuschreibung im Bereich „Grundstücke ohne Bauten“ (+62 T€), aus Zugängen bei der Betriebs- und Geschäftsausstattung (+60 T€), bei den Anlagen im Bau (+840 T€) sowie bei den Bauvorbereitungskosten (+416 T€), gemindert um einen Buchwertabgang wegen Verkauf im Bereich „Grundstücke mit Wohnbauten“ (-1T€) und um die Abschreibungen des Geschäftsjahres (-1.149 T€).

Die Veränderungen beim Umlaufvermögen (-70 T€) ergeben sich aus der Erhöhung bei den unfertigen Leistungen (+46 T€), der Abnahme der flüssigen Mitteln (-186 T€), der Erhöhung der Bausparguthaben (+121 T€) sowie der Abnahme bei den übrigen Aktiva (-51 T€).

Die langfristige Eigenkapitalquote ist bei gestiegenen Vermögenswerten (+763 T€) im Verhältnis zur Bilanzsumme gegenüber dem Vorjahr unverändert und beträgt zum Bilanzstichtag 27,8 %.

Die Gesamtkapitalrentabilität beträgt 2,9 % (Vorjahr 3,1 %). Die Eigenkapitalrentabilität beträgt 2,4 % (Vorjahr 3,4 %).

Die Aufgliederung der Bilanz zum 31. Dezember 2012 nach Fristigkeiten zeigt im Vergleich zum Vorjahr folgende Deckungsverhältnisse:

	2012 T€	2011 T€	Veränderung T€
Langfristiger Bereich			
Vermögenswerte	38.302	37.355	947
Finanzierungsmittel	38.148	37.589	559
Unterdeckung / Überdeckung	-154	234	-388
Kurzfristiger Bereich			
Finanzmittelbestand			
Flüssige Mittel	696	882	-186
Übrige kurzfristig realisierbare Vermögenswerte	2.075 2.771	2.073 2.955	2 -184
Kurzfristige Verpflichtungen	2.925	2.721	204
Stichtagsliquidität (Netto-Geldbedarf/- vermögen)	-154	234	-388

Im langfristigen Bereich ist eine leichte Unterdeckung 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 2013 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 unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit wesentlicher Bestandteil dieser Maßnahmen. Die Verbesserungen des Wohnungsbestandes durch gezielte Investitionen in die Qualität erhöhen die Attraktivität und dauerhafte Vermietbarkeit der Bestandsobjekte.

Vermietungsrisiken können sich aus der vom Unternehmen nicht beeinflussbaren Entwicklung des Nachfrageverhaltens ergeben.

Durch das Unternehmen nicht beeinflussbar sind die wirtschaftlichen, infrastrukturellen, standortbezogenen, 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 15 Wohnungen zum 31.05.2013 verfügt die Genossenschaft über eine zusammenhängende Wohnanlage mit 61 altersgerechten Wohnungen in zentraler Lage von Friemersheim.

Gemeinsam mit dem Verein „W.I.R. – DU e.V. Wohnen in Rumeln - Duisburg“ planen wir die Errichtung einer Mehrgenerationenanlage mit bis zu 60 Wohnungen im Ortsteil Rumeln-Kaldenhausen an der Kirchfeldstraße. Die Bauantragstellung soll Mitte 2013 erfolgen. Die Bebauung des Grundstückes Am Borgardshof mit 24 Wohnungen befindet sich weiterhin in Planung.

Aus heutiger Sicht ist die Vermietung dieser geplanten Wohnungen durch die vorhandene Nachfrage 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 Nachbarschaftstreffs (Kaiserstraße 51a 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 2012 geleistete Arbeit aus. Er bedankt sich bei den Mitgliedern des Aufsichtsrates für die kooperative und vertrauensvolle Zusammenarbeit.

Duisburg, den 02. Mai 2013

Der Vorstand

Dietmar Vornweg Dirk Oesterwind Fritz Knorr

II. Bauabschnitt Neubau Altsiedlung 2010



I. Bauabschnitt Neubau Altsiedlung 2008



Jahresabschluss 2012

Lagebericht

Bilanz

Gewinn- und Verlustrechnung

Anhang

Bilanz zum 31. Dezember 2012

Aktiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen.....		12.665,36	37.587,36
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	36.031.278,97		36.230.523,06
Grundstücke mit anderen Bauten	110.873,05		116.763,05
Grundstücke ohne Bauten	225.473,40		151.091,78
Maschinen	4.890,00		6.026,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	175.902,50		181.661,43
Anlagen im Bau	1.042.501,85		0,00
Bauvorbereitungskosten	456.496,92		275.998,53
Geleistete Anzahlungen	0,00	38.047.416,69	226.722,37
Finanzanlagen			
Wertpapiere des Anlagevermögens	2.600,00		2.600,00
Andere Finanzanlagen	500,00	3.100,00	500,00
Anlagevermögen insgesamt		38.063.182,05	37.229.473,58
Umlaufvermögen			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen		1.905.818,78	1.860.357,16
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	41.123,24		78.333,32
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	156.000,00		172.500,00
Sonstige Vermögensgegenstände	37.829,53	234.952,77	30.276,25
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	695.967,46		881.787,41
Bausparguthaben	132.420,81	828.388,27	12.005,08
Rechnungsabgrenzungsposten.....			
Geldbeschaffungskosten	29.241,84		34.774,24
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	11.011,94	40.253,78	10.915,16
Bilanzsumme		41.072.595,65	40.310.422,20
Treuhandvermögen		0,00	747,56

		Passiva		
		Geschäftsjahr		Vorjahr
		€	€	€
Eigenkapital				
Geschäftsguthaben				
der mit Ablauf des Geschäftsjahres				
ausgeschiedenen Mitglieder	64.200,00			92.260,00
der verbleibenden Mitglieder	1.930.777,40			1.927.962,06
aus gekündigten Geschäftsanteilen	80.400,00	2.075.377,40		3.600,00
Rückständige fällige Einzahlungen				
auf Geschäftsanteile:	6.622,60 €			(7.037,94)
Ergebnisrücklagen				
Gesetzliche Rücklage	1.511.580,04			1.484.197,33
Bauerneuerungsrücklage	2.262.784,09			2.262.784,09
Andere Ergebnisrücklagen	5.716.286,34	9.490.650,47		5.547.021,24
Bilanzgewinn				
Jahresüberschuss	273.827,14			393.040,68
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-196.647,81	77.179,33		-316.899,68
Eigenkapital insgesamt		11.643.207,20		11.393.965,72
Rückstellungen				
Rückstellungen für Pensionen	18.121,00			19.163,00
Sonstige Rückstellungen	55.900,00	74.021,00		56.090,00
Verbindlichkeiten				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	24.571.223,08			23.965.217,55
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.082.739,65			2.299.383,33
Erhaltene Anzahlungen	2.279.206,15			2.157.591,46
Verbindlichkeiten aus Vermietung	18.683,81			52.830,78
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	361.780,00			345.822,45
Sonstige Verbindlichkeiten	41.734,76	29.355.367,45		20.357,91
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 26,00 €...				(0,00)
Bilanzsumme		41.072.595,65		40.310.422,20
Treuhandverbindlichkeiten		0,00		747,56

*Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit
vom 01. Januar bis 31. Dezember 2012*

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		6.789.214,02	6.813.963,62
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen.....		45.461,62	173.284,71
Andere aktivierte Eigenleistungen.....		114.242,89	0,00
Sonstige betriebliche Erträge		196.275,29	255.506,43
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		3.259.403,35	3.321.498,34
		<hr/>	<hr/>
Rohergebnis		3.885.790,47	3.921.256,42
Personalaufwand			
a.) Löhne und Gehälter	626.731,30		575.454,73
b.) Soziale Abgaben und Aufwendungen			
für Altersversorgung	134.838,36	761.569,66	123.262,62
davon für Altersversorgung:	13.058,09 €		(11.701,08)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegen- stände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.148.697,00	1.118.927,00
Sonstige betriebliche Aufwendungen		585.964,99	655.385,37
Erträge aus anderen Wertpapieren und Finanzanlagen	179,50		212,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	6.605,71	6.785,21	2.645,65
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		915.083,49	863.607,43
- davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen:			
..... 837,00 €			(891,00)
		<hr/>	<hr/>
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		481.260,54	587.476,92
Sonstige Steuern		207.433,40	194.436,24
Jahresüberschuss		273.827,14	393.040,68
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		196.647,81	316.899,68
Bilanzgewinn		77.179,33	76.141,00

Jahresabschluss 2012

Lagebericht

Bilanz

Gewinn- und Verlustrechnung

Anhang

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss für 2012 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 planmäßiger und ggf. außerplanmäßiger Abschreibungen bewertet. Erforderliche Zuschreibungen wurden maximal bis zu den ursprünglichen Anschaffungs- oder Herstellungskosten vorgenommen soweit der Grund für die außerplanmäßigen Abschreibungen entfallen ist.

Zugänge

Für die Zugänge in 2012 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 § 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 ggf. 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.

Flüssige Mittel

Flüssige Mittel sind zum Nennwert bilanziert.

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 2012

Bilanzposition	Anschaffungs-/ Herstellungskosten €	Geschäftsjahr Zugänge €	Geschäftsjahr Abgänge €
Immaterielle Vermögensgegenstände Entgeltlich erworbene Lizenzen	125.585,93	0,00	4.329,89
	125.585,93	0,00	4.329,89
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	56.202.570,15	592.818,38	8.406,63
Grundstücke mit anderen Bauten	310.710,25	0,00	0,00
Grundstücke ohne Bauten	213.095,27	12.378,13	0,00
Maschinen	10.184,32	0,00	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	345.343,85	60.158,07	11.807,61
Anlagen im Bau	0,00	839.518,38	0,00
Bauvorbereitungskosten	275.998,53	416.069,92	0,00
Geleistete Anzahlungen	226.722,37	0,00	0,00
	57.584.624,74	1.920.942,88	20.214,24
	57.710.210,67	1.920.942,88	24.544,13
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 2012	57.713.310,67	1.920.942,88	24.544,13

2. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 1.905.818,78 € (Vorjahr 1.860.357,16 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

3. In der Position „Forderungen aus der Vermietung“ ist ein Betrag in Höhe von 280,00 € (Vorjahr 1.596,94 €) 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 77.000,00 €) mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr enthalten.

Umbuchungen €	Zuschreibungen €	Abschreibungen kumuliert €	Buchwert 31.12.2012 €	Buchwert 31.12.2011 €	Abschreibungen Geschäftsjahr €
0,00	0,00	108.590,68	12.665,36	37.587,36	24.922,00
0,00	0,00	108.590,68	12.665,36	37.587,36	24.922,00
259.310,43	0,00	21.015.013,36	36.031.278,97	36.230.523,06	1.050.832,00
0,00	0,00	199.837,20	110.873,05	116.763,05	5.890,00
0,00	62.003,49	0,00	225.473,40	151.091,78	0,00
0,00	0,00	5.294,32	4.890,00	6.026,00	1.136,00
0,00	0,00	217.791,81	175.902,50	181.661,43	65.917,00
202.983,47	0,00	0,00	1.042.501,85	0,00	0,00
-235.571,53	0,00	0,00	456.496,92	275.998,53	0,00
-226.722,37	0,00	0,00	0,00	226.722,37	0,00
0,00	62.003,49	21.437.936,69	38.047.416,69	37.188.786,22	1.123.775,00
0,00	62.003,49	21.546.527,37	38.060.082,05	37.226.373,58	1.148.697,00
0,00	0,00	0,00	2.600,00	2.600,00	0,00
0,00	0,00	0,00	500,00	500,00	0,00
0,00	0,00	0,00	3.100,00	3.100,00	0,00
0,00	62.003,49	21.546.527,37	38.063.182,05	37.229.473,58	1.148.697,00

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

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

Rücklagenspiegel zum 31. Dezember 2012	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	1.484.197,33	0,00	27.382,71	0,00	1.511.580,04
2. Bauerneuerungsrücklage	2.262.784,09	0,00	0,00	0,00	2.262.784,09
3. Andere Ergebnisrücklagen	5.547.021,24	0,00	169.265,10	0,00	5.716.286,34
Summen	9.294.002,66	0,00	196.647,81	0,00	9.490.650,47

7. In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:
- Jahresabschluss- und Prüfungskosten 36.000,00 €.

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 €	Restlaufzeit			gesichert	
		bis zu 1 Jahr €	zwischen 1 u. 5 Jahren €	über 5 Jahre €	€	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	24.571.223,08	676.062,79	2.758.592,26	21.136.568,03	24.531.360,52	GPR *
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.082.739,65	221.709,78	595.348,27	1.265.681,60	2.082.739,65	GPR *
Erhaltene Anzahlungen	2.279.206,15	2.279.206,15	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	18.683,81	18.683,81	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	361.780,00	267.596,98	94.183,02	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	41.734,76	41.734,76	0,00	0,00	0,00	
Gesamtbetrag	29.355.367,45	3.504.994,27	3.448.123,55	22.402.249,63	26.614.100,17	
* GPR = Grundpfandrecht						

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

Verbindlichkeiten	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	676.062,79	604.912,76
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	221.709,78	216.950,15
Erhaltene Anzahlungen	2.279.206,15	2.157.591,46
Verbindlichkeiten aus Vermietung	18.683,81	52.830,78
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	267.596,98	254.873,29
Sonstige Verbindlichkeiten	41.734,76	20.357,91
Gesamtbetrag	3.504.994,27	3.307.516,35

II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. Außerordentliche Erträge und Aufwendungen sind nicht angefallen.

2. Im Geschäftsjahr 2012 ergaben sich folgende periodenfremde Erträge:

- aus dem Verkauf eines Hauses in der Altsiedlung wurde ein Ertrag von 78.459,10 € erzielt.
- bei dem Posten Grundstücke ohne Bauten wurden Zuschreibungen in Höhe von 62.003,49 € vorgenommen.

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

3. Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung bestehen aus:

Betriebskosten	1.940.703,40 €
Instandhaltungskosten	1.307.382,53 €
Sonstige	11.317,42 €

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:

Kaufmännische Mitarbeiter = 9
 - davon Teilzeitbeschäftigte = 2
 Technische Mitarbeiter = 3

Außerdem waren im Jahre 2012 durchschnittlich 1,4 Auszubildende beschäftigt.

3. Mitgliederbewegung (Anzahl der Mitglieder):

Am 01.01.2012	2.553
Zugänge 2012	143
Abgänge 2012	153
Mitgliederstand am 31.12.2012	2.543

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 2.815,34 € erhöht.

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr um 6.000,00 € verringert.

Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf 1.525.800,00 €.

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
 Edelgard Franken
 Martina Kirfel
 Pia Kühnen
 Michael Loogen, Vorsitzender
 Birgit Lorenz
 Dirk Miklikowski
 Hans Schregel
 Marco Siedler
 Elfriede Weggen

E. Weitere Angaben

Gewinnverteilungsvorschlag des Vorstandes:
 Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn 2012 in Höhe von 77.179,33 € zur Ausschüttung einer Dividende von 4,00 % auf die Geschäftsguthaben nach dem Stand vom 01.01.2012 zu verwenden.

Duisburg, den 02. Mai 2013

Gemeinnütziger Spar- und Bauverein Friemersheim eG

Der Vorstand

Dietmar Vornweg Dirk Oesterwind Fritz Knorr

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat sich im Berichtsjahr 2012 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 6 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 2012 mit den entsprechenden Unterlagen wurden von der Prüfungskommission am 16.05.2013 geprüft und in der gemeinsamen Sitzung am 06.06.2013 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 273.827,14 € wie folgt zu verwenden:

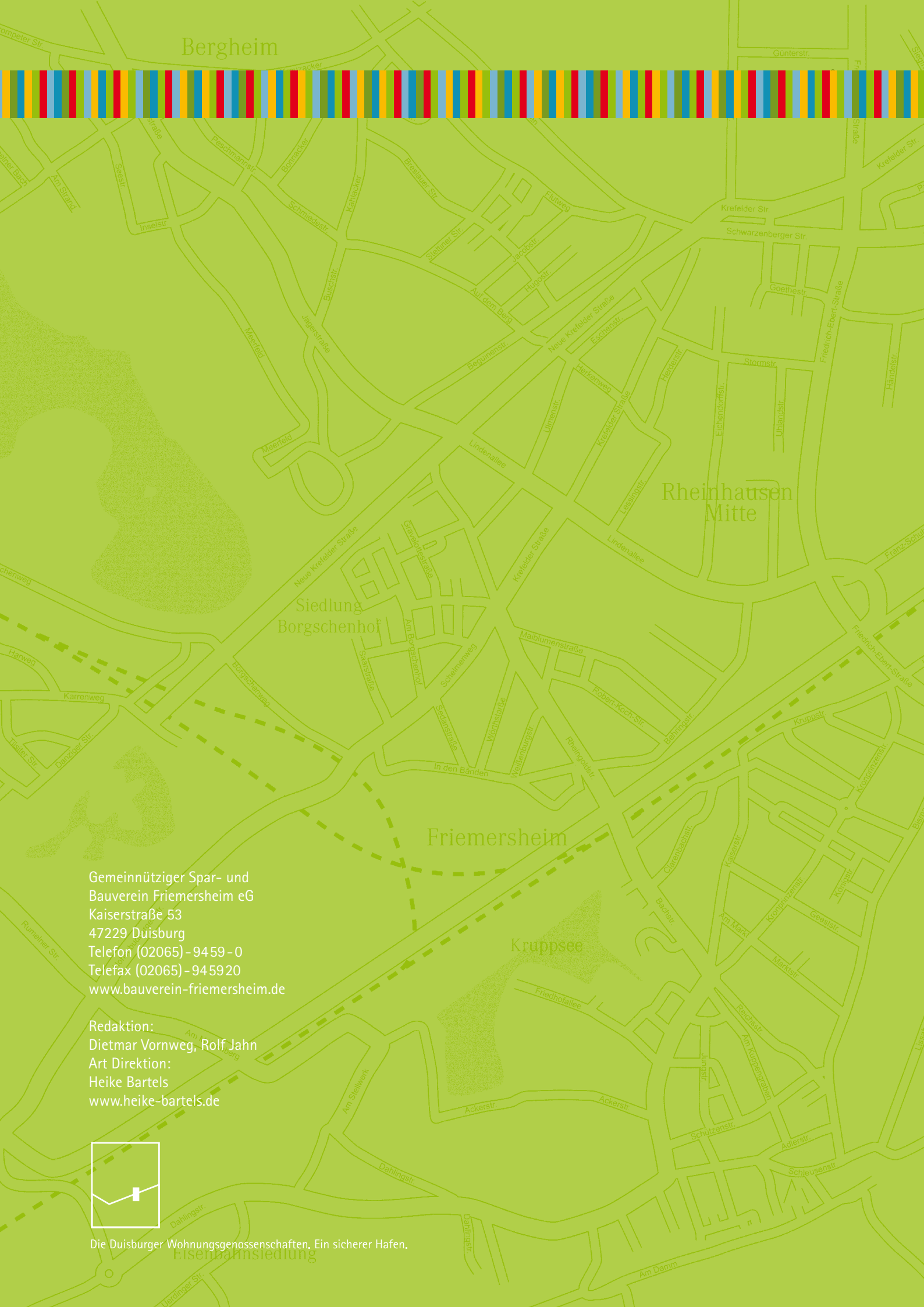
Einstellung in die gesetzliche Rücklage	27.382,71 €
Einstellung in die freien Rücklagen	169.265,10 €

Der verbleibende Bilanzgewinn in Höhe von 77.179,33 € wird ausgewiesen, um eine vierprozentige Dividende auf das Geschäftsguthaben zum 01.01.2012 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 06.06.2013
Der Aufsichtsrat



Bergheim

Rheinhausen
Mitte

Siedlung
Borgschenhof

Friemersheim

Kruppsee

Eisenbahnstiedlung

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.