



Der Geschäftsbericht

20  
13

*Lagebericht*

*Bilanz*

*Gewinn- und Verlustrechnung*

*Anhang*



Gemeinnütziger Spar- &

**BAUVEREIN**  
**FRIEMERSHEIM eG**

# Jahresabschluss 2013

*Lagebericht*

*Bilanz*

*Gewinn- und Verlustrechnung*

*Anhang*



## 1. Geschäft und Rahmenbedingungen 2013

### 1.1. Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Gegenüber den Verwerfungen der Vorjahre kleidete sich das Wirtschaftsjahr 2013 in vielfältiger Art und Weise in vermeintlich „ruhige Gewänder“. Im ersten Halbjahr 2013 erhöhte sich das Tempo der weltwirtschaftlichen Expansion auf niedrigem Niveau. Diese behutsame Entwicklung festigte sich in der zweiten Jahreshälfte und dürfte auch im Jahr 2014 gehalten werden.

Die deutsche Wirtschaft wurde 2013 durch die anhaltende Rezession in einer Reihe europäischer Länder und eine nur moderate weltwirtschaftliche Konjunktur gebremst. Auch 2014 bleibt die Überwindung der Krise des Euroraums die bedeutendste Herausforderung für die wirtschaftliche Entwicklung.

Die zu beobachtende Verbesserung der Stimmung hat wohl auch fundamentale Ursachen: Manches, was seit der Finanzkrise die wirtschaftliche Aktivität belastet hat, verliert langsam an Bedeutung. In den Augen mancher Beobachter herrschte allerdings eine eher trügerische Ruhe (vor dem Sturm).

Die Notenbanken aller großen Volkswirtschaften haben für 2014 angekündigt, auf expansivem Kurs zu bleiben. Dabei steht allerdings zu erwarten, dass der Zeitpunkt einer behutsamen Rücknahme des geldpolitischen Expansionsgrades näher rückt.

In den Eurostaaten ist das Bruttoinlandsprodukt (BIP) 2013 um 0,4 % gesunken. Trotz leichter Erholung der wirtschaftlichen Dynamik im Jahresverlauf schrumpfte die Wirtschaftsleistung in acht Staaten der Eurozone weiterhin, am stärksten in Zypern (-8,7 %), Griechenland (-4,0 %), Slowenien (-2,7 %), Portugal (-1,8 %), Italien (-1,8 %) und Spanien (-1,3 %). In Belgien und Frankreich stagnierte das Bruttoinlandsprodukt auf dem Niveau des Vorjahres.

Außerhalb der Eurozone wiesen lediglich Tschechien, Kroatien und Litauen eine rückläufige Wirtschaftsleistung auf. Ungarn und Großbritannien lösten sich 2013 dagegen aus der Rezession und fanden zu einem moderaten Wachstum zurück. Insgesamt wies das BIP aller EU-Staaten zusammengenommen 2013 ein Nullwachstum auf. Die deutsche Wirtschaft konnte sich in der Krise trotz Wachstumseinbußen, im Unterschied zu den schuldengeplagten Euroländern im Süden, deutlich behaupten. Das Bruttoinlandsprodukt in Deutschland stieg 2013 um 0,4 %.

Das deutsche Wirtschaftswachstum bleibt allerdings damit im zweiten Jahr in Folge deutlich hinter dem Durchschnittswert der letzten zehn Jahre (+1,2 %) zurück. Bereits im vergangenen Jahr war das BIP lediglich um 0,7 % gewachsen. Die deutsche Wirtschaft ist damit hinter dem längerfristigen Potenzialwachstum zurückgeblieben und konnte die bestehenden Kapazitäten nicht voll nutzen. Auf der Verwendungsseite des Bruttoinlandsprodukts war der Konsum wichtigster

Wachstumsmotor der deutschen Wirtschaft: Die privaten Konsumausgaben stiegen preisbereinigt um 0,9 %, die des Staates um 1,1 %. Dagegen gingen die Investitionen zurück: Im Inland investierten Unternehmen und Staat zusammen 2,2 % weniger in Maschinen und Geräte sowie Fahrzeuge als ein Jahr zuvor. Auch die preisbereinigten Bauinvestitionen gingen zurück, aber nur um 0,3 %. Der sonst so robuste deutsche Außenhandel büßte im Jahresdurchschnitt 2013 angesichts eines weiterhin schwierigen außenwirtschaftlichen Umfelds an Dynamik ein: Deutschland exportierte preisbereinigt zwar insgesamt 0,6 % mehr Waren und Dienstleistungen als ein Jahr zuvor. Gleichzeitig stiegen die Importe aber um 1,3 %. Die Differenz zwischen Exporten und Importen – der Außenbeitrag – bremste dadurch mit einem negativen Beitrag von – 0,3 Prozentpunkten das BIP-Wachstum 2013.

Auch wenn nach Urteil der führenden Wirtschaftsforschungsinstitute im Jahr 2014 keine hohen Produktionszuwächse zu erwarten sind, hat sich die deutsche Konjunktur im Laufe des Jahres 2013 von Quartal zu Quartal zögerlich, aber kontinuierlich erholt. Insbesondere die Ausrüstungsinvestitionen zogen wieder an, so dass die Wachstumsraten des dritten und vierten Quartals bereits deutlich über dem Jahresdurchschnitt von 2013 lagen. Die Konjunkturbetrachtung für das Jahr 2014 startet damit bereits mit einem positiven statistischen Überhang.

Die leichte konjunkturelle Erholung fand auch eine Abbildung im Bereich des Arbeitsmarktes. Die Zahl der Erwerbstätigen und der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nahm auch 2013 zu.

Die Wirtschaftsleistung in Deutschland wurde im Jahresdurchschnitt 2013 nach ersten vorläufigen Berechnungen von rund 41,8 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Damit erreichte die Zahl der Erwerbstätigen das siebte Jahr in Folge einen neuen Höchststand. Allerdings schwächte sich der Beschäftigungsaufbau mit +0,6 % (+233.000 Personen) gegenüber dem Vorjahr deutlich ab.

Die Summe der von allen Erwerbstätigen geleisteten Arbeitsstunden – das sogenannte gesamtwirtschaftliche Arbeitsvolumen – erhöhte sich im Jahr 2013 nach ersten vorläufigen Schätzungen nur geringfügig um 0,2 %, da jeder Erwerbstätige im Durchschnitt 0,4 % oder fünf Stunden weniger arbeitete als im Jahr zuvor.

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

Im europäischen Vergleich hat sich die deutsche Wirtschaft trotz konjunktureller Abkühlung in den Jahren 2012/2013 gut behauptet. Im Euroraum wiesen lediglich Luxemburg, Malta, Estland und die Slowakei höhere BIP-Wachstumsraten auf

als Deutschland. Für fast alle übrigen großen europäischen Volkswirtschaften verzeichnet die EU-Kommission für 2013 niedrigere und überwiegend negative Wachstumsraten der Wirtschaft.

Das vergleichsweise gute Abschneiden der deutschen Wirtschaft hat das Muster der Binnenmigration in der EU verändert. In Folge der Eurokrise ist Deutschland zu einem bevorzugten Ziel der europäischen Wanderungsbewegungen geworden. Betrug das Zuwanderungsplus im Jahr 2012 bereits 370.000 Personen, dürfte dieser Wanderungsgewinn im Jahr 2013 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes nochmals auf knapp 410.000 Personen ansteigen. Die Mehrzahl der ausländischen Zuwanderer kam aus Osteuropa (Polen, Rumänien, Bulgarien). Wie schon 2012 stieg aber insbesondere die Zuwanderung aus EU-Ländern, die von der Finanz- und Schuldenkrise besonders betroffen sind (Italien, Spanien und Portugal).

Der Wohnungsbau zeigte mit einem Zuwachs von 0,3 % im Jahr 2013 nun im vierten 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 knapp 59 % an der Gesamtsumme aller Bauinvestitionen haben die Wohnbauten ihre Stellung als bedeutendste Teilsparte unter den Bauarten weiter ausgebaut.

Der Wohnungsbau dürfte auch im Jahr 2014 weiter zulegen. Von Januar bis März 2014 wurde in Deutschland der Bau von 63.900 Wohnungen genehmigt. Das waren 15,3 % oder 8.500 Wohnungen mehr als im ersten Quartal 2013. Damit setzte sich die positive Entwicklung bei den Baugenehmigungen von Wohnungen weiter fort (2013: + 12,9 % zum Vorjahr).

In Wohngebäuden wurden im ersten Quartal 2014 insgesamt 55.000 Neubauwohnungen genehmigt, das waren 11,6 % mehr als im Vorjahreszeitraum. Zu dieser Zunahme haben vor allem Wohnungen in Mehr- (+ 22,5 %) und Zweifamilienhäusern

(+ 5,5 %) beigetragen. Baugenehmigungen für Wohnungen in Einfamilienhäusern stiegen nur geringfügig (+ 1,1 %).

Die nur leichte Steigerung der Wohnungsbauinvestitionen im Jahr 2013 erstaunt angesichts deutlich steigender Zahlen im Wohnungsneubau. Die stark aufwärtsgerichtete Dynamik im Neubausegment (die Anzahl der Baugenehmigungen lag gemäß Angabe des Statistischen Bundesamtes bei rund 270.400 Wohnungen) wurde 2013 aber von einer leicht gegenläufigen Tendenz bei den Investitionen in den Wohnungsbestand begleitet. Die Bestandsinvestitionen umfassen rund zwei Drittel der gesamten Wohnungsbauinvestitionen.

Der Wohnungsneubau profitiert gegenwärtig davon, dass Wohnimmobilien infolge der Finanzkrise als weitgehend sichere und werterhaltende Kapitalanlage gelten. Zudem sind die Hypothekenzinsen weiterhin günstig. Darüber hinaus liegt die Nettozuwanderung in Deutschland seit 2012 auf einem Niveau, das die langfristigen Erwartungen der letzten Jahre, die von einer Nettozuwanderung zwischen 100.000 und 200.000 Personen ausgingen, sehr deutlich übersteigt.

Allerdings konzentriert sich der verstärkte Wohnungsneubau nur auf einige Wachstumsregionen. Vor allem im Geschosswohnungsbau ist die Nachfrage sehr deutlich in den Ballungsgebieten wie Berlin, München, Hamburg, Köln, Frankfurt am Main und Stuttgart fokussiert.

Die Neubaunachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern manifestiert sich vor allem in den Umlandkreisen großer Städte. Hierbei stechen vor allem das Berliner Umland, die Metropolregion Hamburg sowie das südwestliche Münchener Umland hervor.

Die Lage am Kapitalmarkt war auch im Jahr 2013 nach wie vor geprägt durch ein niedriges Zinsniveau. Die Zinsentwicklung zwischen Anfang und Ende 2013 war durch stärkere Schwankungen gekennzeichnet.

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

Laufzeit	< 1 Jahr			1-5 Jahre			> 5 Jahre		
	2012-12 %	2013-11 %	+/- %-Pkte.	2012-12 %	2013-11 %	+/- %-Pkte.	2012-12 %	2013-11 %	+/- %-Pkte.
Volumen < 1 Mio. Euro	2,94	2,99	+0,05	3,56	3,69	+0,13	2,75	2,85	+0,10
> 1 Mio. Euro	1,89	1,70	-0,19	2,54	2,43	-0,11	2,70	2,70	0,00



Die Entwicklung der Bauzinsen ist nach wie vor mit den uns bekannten herkömmlichen volkswirtschaftlichen Modellen und Berechnungsmethoden nicht einschätzbar. Der gültige Leitzins der EZB wirkt sich nachhaltig auf die Entwicklung des Zins-Niveaus aus und stellt auch für 2014 niedrige Zinsen in Aussicht.

### 1.2. Wohnungswirtschaftliche Lage

#### 1.2.1. Rahmenbedingungen

Die Nettokaltmieten betragen im Bundesdurchschnitt 5,04 €/m<sup>2</sup> (+ 1,6 %), in den alten Bundesländern 5,28 €/m<sup>2</sup> (+ 2,0 %) und in den neuen Bundesländern 4,76 (+1,5%) €/m<sup>2</sup>. Im Jahresdurchschnitt 2013 stiegen die Verbraucherpreise in Deutschland gegenüber 2012 um 1,5 %. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilt, lag die Jahresteuersatzrate damit deutlich niedriger als in den beiden Vorjahren (2012: + 2,0 %; 2011: + 2,1 %). Eine niedrigere Teuerung im Jahresdurchschnitt hatte es zuletzt 2010 gegeben (+ 1,1 % gegenüber 2009). Zum Jahresende 2013 zog die Inflationsrate leicht an. Im Dezember lag sie – gemessen am Verbraucherpreisindex – bei + 1,4 % (November 2013: + 1,3 %). Für 2013 wurden in allen Monaten und somit auch im Jahr Inflationsraten unterhalb von 2 % ermittelt.

Preistreibend wirkten im Jahr 2013 vor allem die Nahrungsmittel. Der Einfluss auf die Gesamtteuerung hat sich hier im Vergleich zum Vorjahr 2012 nochmals verstärkt. Nahrungsmittel insgesamt verteuerten sich 2013 für die Verbraucher spürbar um 4,4 % gegenüber 2012.

Energie insgesamt verteuerte sich 2013 um 1,4 % gegenüber 2012. In den Vorjahren 2012 bis 2010 wurden deutlich höhere Jahresteuersatzraten ermittelt, der Einfluss der Energie auf die Gesamtteuerung hat sich somit abgeschwächt. Ohne Berücksichtigung der Energiepreise lag die Jahresteuersatzrate 2013 bei 1,6 %. Die Preisentwicklung der einzelnen Energieprodukte fiel 2013 unterschiedlich aus: So standen dem Preisanstieg bei Strom (+ 11,9 %) vor allem infolge der Erhöhung der EEG-Umlage fallende Preise für leichtes Heizöl (- 6,0 %) und Kraftstoffe (- 3,4 %) gegenüber.

Die Preise für Waren insgesamt erhöhten sich 2013 gegenüber 2012 etwas stärker (+ 1,7 %) als die für Dienstleistungen (+ 1,4 %). Maßgeblich für die Preisentwicklung der Dienstleistungen war aufgrund des hohen Ausgabenanteils der privaten Haushalte der Preisanstieg bei der Nettokaltmiete (+ 1,3 %).

#### 1.2.2. Wohnungsmarkt in Duisburg

Die Angebots- und Nachfragesituation in Duisburg war auch im Geschäftsjahr 2013 durch einen Angebotsüberhang ge-

kennzeichnet. Die unterschiedliche Entwicklung innerstädtischer Teilmärkte setzte sich fort. Wohnungen mit Lage-nachteilen, Instandhaltungs- und Modernisierungstau oder schlechter Ausstattung waren verstärkt von Leerstand betroffen. In den angespannten Teilmärkten kam es zu strukturellen Leerständen und der Bildung sozial problematischer Quartiere.

Die Nachfrage nach Genossenschaftswohnungen war an den von unserem Unternehmen besetzten Teilmärkten im Duisburger Westen auch in 2013 ausgeglichen und stabil. Im Bereich gut ausgestatteter Wohnungen lag die Nachfrage teilweise über dem bereitstehenden Angebot.

Eine Steigerung der Nettokaltmieten war in erkennbarem Umfang lediglich bei Neuvermietungen zu realisieren. Erhöhungsspielräume durch Anwendung des Duisburger Mietspiegels bestehen lageabhängig.

Im Bereich der Mietnebenkosten kam es wiederum zu Preissteigerungen. Im März 2013 erfolgte eine Grundsteuererhöhung. Der Hebesatz beträgt nun 695 Prozent, rückwirkend zum 01.01.2013. Die bereits in 2012 umgesetzte Änderung der Gebührenstruktur der Wirtschaftsbetriebe Duisburg für den Bereich der Restmüllentsorgung hat entgegen erster Befürchtungen zu keiner deutlichen Erhöhung der durchschnittlichen Gebühren gegenüber dem alten Berechnungsschema geführt. Die Energiekosten hingegen erhöhten sich um bis zu 12 % (Strom). Grundsätzlich bleibt anzumerken, dass durch die von der Genossenschaft nicht zu beeinflussenden Steigerungen der Mietnebenkosten die Mieterhöhungsspielräume eingeschränkt werden.

Die Stadt Duisburg begleitete auch im Jahr 2013 gemeinsame Aktionen mit der Wohnungswirtschaft. Die Initiative Wohnen und Leben in Duisburg (WoLeDu) war ganzjährig präsent.

Die Daten der Stadt Duisburg zur Einwohnerentwicklung weisen einen leichten Bevölkerungszuwachs zum 31.12.2013 auf 488.472 Einwohner (Vorjahr 486.752 / Veränderung: + 1.720) für das gesamte Stadtgebiet aus.

Die leichte Zunahme resultiert aus dem Zuzug von EU-Bürgern. Grundsätzlich bleibt es aber bei der Prognose eines Rückgangs der Einwohnerzahlen in Duisburg auf ca. 475.000 bis zum Jahr 2020.

Bevölkerungsentwicklung Duisburg 2008 - 2013		
2008	492.870	
2009	490.266	-2.604
2010	488.218	-2.048
2011	486.838	-1.380
2012	486.752	-86
2013	488.472	1.720

Der Stadtteil Rheinhausen hat gegenüber dem Vorjahr einen leichten Zugewinn der Bevölkerung von 76.694 auf 77.209

Bevölkerungsentwicklung 1998-2013					
	Bergheim	Friemersheim	Rumeln-Kaldenhausen	Summe	
1998	20.777	13.499	18.066	52.342	
1999	21.398	13.454	18.062	52.914	572
2000	21.645	13.450	18.077	53.172	258
2001	21.787	13.307	17.950	53.044	-128
2002	21.759	13.219	17.933	52.911	-133
2003	21.693	13.004	17.956	52.653	-258
2004	21.768	12.983	17.984	52.735	82
2005	21.779	12.917	17.726	52.422	-313
2006	21.505	12.845	17.725	52.075	-347
2007	21.258	12.815	17.657	51.730	-345
2008	21.192	12.873	17.579	51.644	-86
2009	21.078	12.803	17.523	51.404	-240
2010	21.119	12.460	17.464	51.043	-361
2011	21.058	12.410	17.313	50.781	-262
2012	21.064	12.366	17.275	50.705	-76
2013	21.293	12.476	17.125	50.894	189

Einwohner (Veränderung: +515 Einwohner / +0,68 %) 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 leichten Zuwachs der Bevölkerung.

Die Arbeitslosenquote im Bezirk der Agentur für Arbeit Duisburg betrug zum 31.12.2013 12,5 % (Vorjahr 12,3 %). Zum Zeitpunkt der Berichterstellung betrug sie 13,7 %. Die bundesweite konjunkturelle Erholung fand auch im Berichtsjahr auf dem Duisburger Arbeitsmarkt zum wiederholten Male nicht statt.

### 1.3. Der Verlauf des Geschäftsjahres 2013

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 Nachfrage nach Genossenschaftswohnungen war wie in den Vorjahren auch in 2013 in den Wohnungsteilmärkten Bergheim, Friemersheim und Rumeln-Kaldenhausen stabil. Im Bereich gut ausgestatteter Wohnungen lag die Nachfrage teilweise über dem Angebot. Die Bereitstellung von nunmehr 61 Wohnungen des Neubauprogramms „Revitalisierung Altsiedlung“ trägt dazu bei, das Angebot an modernem Wohnraum in Friemersheim deutlich zu erweitern.

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

Die Ende 2012 begonnene Modernisierungsmaßnahme an den Gebäuden Beguinenstraße 113/ Birkenweg 2 wurde in 2013 abgeschlossen. Die insgesamt 18 Wohnungen der Wohnanlage wurden durch Grundrissänderungen vergrößert. Neben neuen Balkonanlagen in den oberen Geschossen wurden die beiden Wohngebäude mit umfangreichen energetischen Verbesserungen im Bereich Fassade und Dach ausgestattet.

Die Maßnahme Lindenallee/Krefelder Straße wurde im III. Quartal 2013 begonnen. Das Projekt sieht die Einbringung einer Tagespflegeeinrichtung mit 16 Plätzen (in Trägerschaft des DRK Duisburg) im ehemaligen PLUS Ladenlokal, die Modernisierung der Wohnungen, den Anbau eines Aufzuges sowie die energetische Verbesserung der Gebäudehülle vor. Zum Zeitpunkt der Berichtserstellung war die Tagespflege in Betrieb. Der Abschluss der Arbeiten im Bereich der Gebäudehülle sowie die Inbetriebnahme des Aufzuges stehen noch aus. Die Vermietbarkeit der modernisierten Wohnungen ist im Zusammenhang mit den gegebenen wechselseitigen Effekten der Tagespflegeeinrichtung gegeben.

Als weiteres Modernisierungsobjekt wurde im Berichtsjahr das Wohngebäude Am Borgschenhof 35/37 (Umbau für eine Wohngruppe des Kinderheimes St. Josef) fertig gestellt.

1.3.1.2. Neubau

Die Bezugsfertigstellung der Wohnungen des III. Bauabschnittes an der Ewaldstrasse erfolgte planmäßig zum 31.05.2013. Mit Abschluss dieses Bauabschnitts verfügt unsere Genossenschaft in zentraler Lage über 61 weitere Wohnungen für unterschiedliche Altersgruppen mit modernen Ausstattungsstandards.

1.3.1.3. Instandhaltung

Im Berichtsjahr 2013 wurden insgesamt 1.353.619 € (Vorjahr 1.307.383 €) für Instandhaltungsaufgaben aufgewendet. Gegenüber dem Vorjahr bedeutet das eine Erhöhung um 3,5 %.

Um die Vermietbarkeit von Wohnungen zu gewährleisten, wurden 37 (Vorjahr 36) Mieteinheiten einer umfangreichen Einzelmodernisierung unterzogen. Die Kosten hierfür betragen 589.998 € (Vorjahr 565.326 €).

Für die übrige laufende und außerordentliche Bestandspflege in unserem Wohnungsbestand wurden insgesamt 763.621 € (Vorjahr 742.057 €) aufgewendet. Dies ergibt eine Steigerung um 2,9 % gegenüber dem Vorjahr.

Bezogen auf die Gesamtwohnfläche beträgt der Anteil der Gesamtinstandhaltung 15,05 €/m² (Vorjahr 14,77 €/m²). Bezogen auf den Anteil der laufenden und außerordentlichen Instandhaltung beträgt der Anteil 8,49 €/m² (Vorjahr 8,38 €/m²). Die Instandhaltungsaufwendungen liegen weiterhin – wie in den Vorjahren – über den kalkulatorischen Ansätzen der II. Berechnungsverordnung.

Instandhaltungsplanung 2014

Der Instandhaltungsplan für das Geschäftsjahr 2014 sieht Ausgaben von insgesamt 1.100.000 € vor. Die Struktur der Ausgaben sieht folgende Schwerpunkte vor:

Instandhaltung allgemein	360.000 €
Außenanlagen/Spielplätze	29.000 €
Dacharbeiten/Kaminabbrüche	25.000 €
Abbrucharbeiten	45.000 €
Kellerabgänge/Hauseingänge	15.000 €
Warmwasser-/Heizanlagen und Austausch Wasserfilter	101.000 €
Dichtigkeitsprüfungen/Hausanschlüsse und adapterm	60.000 €
Nutzerwechsel	400.000 €
Treppenhäuser	25.000 €
Feuchtigkeit	8.000 €
Badmodernisierung	32.000 €
<b>Summe</b>	<b>1.100.000 €</b>

Die geplanten Gesamtinvestitionen für das Jahr 2014 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.

1.3.2. Bestandsbewirtschaftung

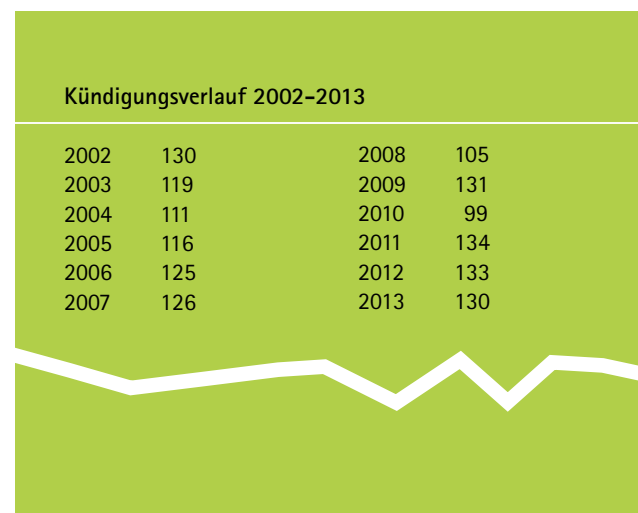
Die Genossenschaft verfügt zum 31.12.2013 über:

	Anzahl der Einheiten	Wohn- / bzw. Nutzfläche in m²
Wohnungen Altbau	624	36.382,66
Wohnungen Neubau	761	51.398,91
- davon Wiederaufbauten	44	2.488,59
Wohnungen insgesamt	1.385	87.781,57
gewerbliche Einheiten	14	2.142,06
- davon eigengenutzte Büroräume	1	365,00
Garagen	314	-
Einstellplätze	189	-
<b>Einheiten insgesamt</b>	<b>1.902</b>	<b>89.923,63</b>

Als Gemeinschaftsanlagen unterhalten wir für unsere Mieter 5 zentrale Waschküchen und 9 Kinderspielplätze. Die Bestandserhöhung um 11 Mieteinheiten (Wohnungen und Gewerbe) resultiert aus dem Verkauf von 10 Wohnungen, dem Zugang von 15 Wohnungen bzw. Mieteinheiten im Zuge der Fertigstellung der Neubaumaßnahme Ewaldstr. 2-2g, dem Zugang von 13 Wohnungen und 3 Gewerben im Zuge des Erwerbs des Objektes Krefelder Str. 220-222 zum 01.09.2013 und dem Abgang von 10 Wohnungen im Zuge von Zusammenlegungen.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr fanden 130 (Vorjahr 133) Wohnungswechsel statt. Damit liegt die Fluktuationsrate bei 9,3 % (Vorjahr 9,6 %). 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:



	2013	2012	2011	2010	2009
Einfamilienhaus	8	2	3	8	10
Erdgeschoss	27	39	42	30	36
I.Obergeschoss	43	43	43	27	47
II.Obergeschoss	21	23	21	12	21
III.Obergeschoss	10	6	7	8	3
IV.Obergeschoss	1	0	2	1	0
Dachgeschoss	20	20	16	13	14
<b>Summe</b>	<b>130</b>	<b>133</b>	<b>134</b>	<b>99</b>	<b>131</b>

Die Analyse der Kündigungsgründe ergibt folgendes Bild:

Grund	Anzahl	Anteil (%)
Wohnung zu klein	11	8,46%
Wohnung zu teuer	10	7,69%
Arbeitsplatz-/Ortswechsel	19	14,62%
Altersgründe / Tod	25	19,23%
Umzug innerhalb der Genossenschaft	23	17,69%
sonstiges / keine Angabe	32	24,61%
Zwangsräumung / fristlose Kündigung	6	4,62%
Eigentumserwerb	4	3,08%
<b>Summe</b>	<b>130</b>	<b>100,00%</b>

Als Kündigungsschwerpunkte 2013 ergeben sich

- a) der Wohnungswechsel wegen Arbeitsplatz- oder Ortswechsel (Anteil 2013: 14,62 % / Vorjahr: 10,53 %)
- b) der Wohnungswechsel wegen altersbedingter Faktoren (Anteil 2013: 19,23 % / Vorjahr: 24,06 %).

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 2013 durch zwei Sonderheiten negativ beeinflusst. Zum einen konnte die Modernisierungsmaßnahme Lindenallee / Krefelder Straße auf Grund unerwartet eingetretener baurechtlicher Probleme in 2013 nicht fertiggestellt 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 2013 zu einer weiterhin hohen Leerstandsquote geführt. Zum anderen stehen im zum Verkauf bestimmten Gebäude Schelmenweg 32/34 weitere 12 Wohnungen leer. Die Erlösschmälerungen des Berichtsjahres betragen 300.459 € (Vorjahr 278.193 €). Der prozentuale Anteil beträgt 5,72 % (Vorjahr 5,44 %) der Sollmieten. Berücksichtigt man jedoch nur die Erlösschmälerungen, die aufgrund von kurzfristigen Vermietungsschwierigkeiten entstanden sind, betragen die Mietausfälle 73.852 € (Vorjahr 67.048 €). Der prozentuale Anteil an den Sollmieten beträgt hierbei 1,41 % (Vorjahr 1,31 %).

Die durchschnittliche Sollmiete beläuft sich auf 4,87 €/m<sup>2</sup>/Monat (Vorjahr 4,81 €/m<sup>2</sup>/Monat). Die Steigerung der Erträge aus Sollmieten um rd. 142 T€ resultiert aus der Nutzung von Erhöhungsspielräumen bei Neuvermietungen sowie der Auswirkung aus der Fertigstellung des Neubaus Ewaldstr. 2-2g zum 01.06.2013 sowie der Auswirkung aus dem Erwerb des Objektes Krefelder Str. 220-222 zum 01.09.2013.

Auf uneinbringliche oder zweifelhafte Mietforderungen wurden direkte Abschreibungen und Wertberichtigungen in Höhe von 24.669 € (0,35 % der Umsatzerlöse) vorgenommen.

Durch ein gutes Forderungsmanagements 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 stabi-

liert. 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 31.12.2013 betrug 2.571 eingetragene Genossen. Gegenüber dem Vorjahr bedeutet dies eine Erhöhung um 28 Mitglieder.

Mitgliederentwicklung			
1999	2778	2007	2622
2000	2803	2008	2612
2001	2745	2009	2608
2002	2718	2010	2615
2003	2708	2011	2553
2004	2709	2012	2543
2005	2656	2013	2571
2006	2628		

Die Mitgliederzahl zum 31.12.2013 betrug 2.571 eingetragene Genossen. Gegenüber dem Vorjahr bedeutet dies einen Zugang von 28 Mitglieder.

### 1.3.4. Grundstücksbewirtschaftung

Die Flächen der mit Mietwohnungen bebauten Grundstücke betragen insgesamt 204.744 m<sup>2</sup>. Grundstücke mit anderen Bauten haben eine Fläche von 3.562 m<sup>2</sup>.

Die unbebauten Grundstücke verfügen über eine Gesamtgröße von 4.834 qm und verteilen sich wie folgt:

- 164 m<sup>2</sup> Teilfläche Kaiserstr. 39
- 218 m<sup>2</sup> Kronprinzenstraße
- 2.463 m<sup>2</sup> Augustastraße/Am Borgardshof
- 1.433 m<sup>2</sup> Adlerstr. 53-59
- 556 m<sup>2</sup> Friedhofsallee

Die Gebäude auf dem Grundstück Adlerstr. 53-59 wurden in 2013 abgerissen, so dass diese Grundstücksfläche Ende 2013 als unbebautes Grundstück ausgewiesen wird. Eine erneute Bebauung ist zurzeit nicht geplant. Weiterhin geplant ist die Bebauung des Grundstücks Augustastraße/Am Borgardshof.

### 1.3.5. Grundstücksgeschäfte

Im Zusammenhang mit der nutzer- und genossenschaftsnahen Privatisierung von Häusern im Bereich der Altsiedlung, wurden mit 8 weiteren Nutzern Kaufverträge geschlossen. In 2013 wurde das Objekt Krefelder Str. 220-222 (Grundstück und Gebäude) sowie eine Fläche an der Friedhofsallee in Rumeln erworben.

### 1.4. Finanzielle Leistungsindikatoren 2013

	2013	2012	2011
Gesamtkapitalrentabilität* in %	3,4	2,9	3,1
Eigenkapitalrentabilität* in %	4,6	2,4	3,4
Eigenkapitalquote* in %	27,1	27,8	27,8
durchschnittliche Miete in €/m <sup>2</sup> /mtl	4,87	4,81	4,78
Leerstandsquote in %	5,1	6,3	5,3
Fluktuationsquote in %	9,3	9,6	9,7
Cashflow* in T€	1.830	1.358	1.484

\* 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 - zahlungsunwirksame Erträge

## 2. Darstellung der Lage 2013

### 2.1. Ertragslage

Das aufgliederte Jahresergebnis 2013 hat sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt entwickelt:

	Geschäftsjahr		Vorjahr		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Umsatzerlöse einschließlich Bestandsveränderungen	7.144	90,6%	6.835	97,0%	309
Andere aktivierte Eigenleistungen	118	1,5%	114	1,6%	4
<b>Gesamtleistung</b>	<b>7.262</b>	<b>92,1%</b>	<b>6.949</b>	<b>98,6%</b>	<b>313</b>
Andere betriebliche Erträge	626	7,9%	101	1,4%	525
<b>Betriebsleistung</b>	<b>7.888</b>	<b>100,0%</b>	<b>7.050</b>	<b>100,0%</b>	<b>838</b>
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	3.487	44,2%	3.259	46,2%	228
Personalaufwand	811	10,3%	762	10,8%	49
Abschreibungen	1.257	15,9%	1.149	16,3%	108
Sonstige betriebliche Aufwendungen	506	6,4%	510	7,2%	-4
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	952	12,1%	914	13,0%	38
Gewinnunabhängige Steuern	286	3,6%	206	2,9%	80
<b>Aufwendungen für die Betriebsleistung</b>	<b>7.299</b>	<b>92,5%</b>	<b>6.800</b>	<b>96,4%</b>	<b>499</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>589</b>	<b>7,5%</b>	<b>250</b>	<b>3,6%</b>	<b>339</b>
Finanzergebnis	2		6		-4
Neutrales Ergebnis	-22		18		-40
<b>Gesamtergebnis vor Steuern</b>	<b>569</b>		<b>274</b>		<b>295</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0		0		0
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>569</b>		<b>274</b>		<b>295</b>

Die Genossenschaft schließt somit mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 569 T€ (Vorjahr 274 T€) das Geschäftsjahr 2013 ab. Der Jahresüberschuss resultiert im Wesentlichen aus dem positiven Betriebsergebnis in Höhe von 589 T€. Das positive Betriebsergebnis wiederum umfasst die Ergebnisse aus den Leistungsbereichen Hausbewirtschaftung +473 T€ (Vorjahr +607 T€), Bau- und Modernisierungstätigkeit -355 T€

(Vorjahr -327 T€) sowie Verkaufstätigkeit in der Altsiedlung +471 T€ (Vorjahr -30 T€).

Die Verschlechterung des Ergebnisses aus dem Leistungsbereich Hausbewirtschaftung in Höhe von 134 T€ gegenüber dem Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus gestiegenen Abschreibungen auf Sachanlagen und Instandhaltungskosten.

### 2.2. Vermögens- und Finanzlage

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

	31.12.2013		31.12.2012		Veränderungen T€
	T€	%	T€	%	
<b>Vermögensstruktur</b>					
<b>Anlagevermögen</b>					
Immaterielle Vermögensgegenstände	25	0,1%	13	0,1%	12
Sachanlagen	41.929	92,5%	38.047	92,6%	3.882
Finanzanlagen	3	0,0%	3	0,0%	0
	41.957	92,6%	38.063	92,7%	3.894
<b>Umlaufvermögen einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten</b>					
langfristig					
Forderungen	2	0,0%	77	0,2%	-75
Bausparguthaben	238	0,5%	133	0,3%	105
Rechnungsabgrenzungsposten	24	0,1%	29	0,1%	-5
	42.221	93,2%	38.302	93,3%	3.919
kurzfristig					
Unfertige Leistungen	2.000	4,4%	1.906	4,6%	94
Flüssige Mittel	746	1,7%	696	1,7%	50
Übrige Aktiva	337	0,7%	169	0,4%	168
	3.083	6,8%	2.771	6,7%	312
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>45.304</b>	<b>100,0%</b>	<b>41.073</b>	<b>100,0%</b>	<b>4.231</b>
<b>Kapitalstruktur</b>					
<b>Eigenkapital</b>					
Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder	2.276	5,0%	1.931	4,7%	345
Ergebnisrücklagen	9.983	22,1%	9.491	23,1%	492
	12.259	27,1%	11.422	27,8%	837
<b>Fremdkapital</b>					
langfristig					
Rückstellungen	17	0,0%	18	0,1%	-1
Verbindlichkeiten	29.949	66,1%	26.708	65,0%	3.241
	29.966	66,1%	26.726	65,1%	3.240
kurzfristig					
Geschäftsguthaben der ausgeschiedenen Mitglieder und aus gekündigten Geschäftsanteilen	82	0,2%	144	0,4%	-62
Bilanzgewinn (vorgesehene Dividende)	77	0,2%	77	0,2%	0
Übrige Rückstellungen	57	0,1%	56	0,1%	1
Erhaltene Anzahlungen	2.363	5,2%	2.279	5,5%	84
Übrige Verbindlichkeiten	500	1,1%	369	0,9%	131
	3.079	6,8%	2.925	7,1%	154
<b>Gesamtkapital</b>	<b>45.304</b>	<b>100,0%</b>	<b>41.073</b>	<b>100,0%</b>	<b>4.231</b>



Die Zugänge beim Anlagevermögen (+3.894 T€) resultieren im Wesentlichen aus Aktivierungen in den Bereichen „Immaterielle Vermögensgegenstände“ (+22 T€), „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“ (+4.806 T€), „Grundstücke ohne Bauten“ (+123 T€), bei der Betriebs- und Geschäftsausstattung (+62 T€) sowie bei den Bauvorbereitungskosten (+214 T€), gemindert um Buchwertabgänge wegen Verkauf im Bereich „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“ (-76 T€) und um die Abschreibungen des Geschäftsjahres (-1.257 T€).

Die Veränderungen beim Umlaufvermögen (+337 T€) ergeben sich aus der Erhöhung bei den unfertigen Leistungen (+94 T€), der Erhöhung der flüssigen Mitteln (+50 T€), der Erhöhung der Bausparguthaben (+105 T€) sowie der Erhöhung bei den übrigen Aktiva (+88 T€).

Die langfristige Eigenkapitalquote ist bei gestiegenen Vermögenswerten (+4.231 T€) im Verhältnis zur Bilanzsumme gegenüber dem Vorjahr leicht gesunken und beträgt zum Bilanzstichtag 27,1 %. Die Gesamtkapitalrentabilität beträgt 3,4 % (Vorjahr 2,9 %). Die Eigenkapitalrentabilität beträgt 4,6 % (Vorjahr 2,4 %).

Die Aufgliederung der Bilanz zum 31. Dezember 2013 nach Fristigkeiten zeigt im Vergleich zum Vorjahr folgende Deckungsverhältnisse:

	2013 T€	2012 T€	Veränderung T€
<b>Langfristiger Bereich</b>			
Vermögenswerte	42.221	38.302	3.919
Finanzierungsmittel	42.225	38.148	4.077
Überdeckung / Unterdeckung	4	-154	158
<b>Kurzfristiger Bereich</b>			
Finanzmittelbestand			
Flüssige Mittel	746	696	50
Übrige kurzfristige realisierbare Vermögenswerte	2.337 3.083	2.075 2.771	262 312
Kurzfristige Verpflichtungen	3.079	2.925	154
<b>Stichtagsliquidität (Netto-Geldvermögen/- bedarf)</b>	<b>4</b>	<b>-154</b>	<b>158</b>

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

### 3. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach Schluss des Geschäftsjahres nicht eingetreten. Im laufenden Geschäftsjahr 2014 sind für die Genossenschaft keine Risiken erkennbar, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage negativ beeinflussen können.

### 4. Risikobericht

#### 4.1. Risikomanagement

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

Der Überwachung und Kontrolle der wirtschaftlichen Risiken der laufenden Geschäfte werden u.a. durch laufende interne Kontrollen der Ausschüsse des Aufsichtsrates Rechnung getragen. 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 haben. Die Anpassung technischer Standards, die Gestaltung des Wohnumfeldes und die Aktivierung von Nachbarschaften 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 lokalen Nachfrageverhaltens ergeben. Durch das Unternehmen nicht beeinflussbar sind die wirtschaftlichen, infrastrukturellen, standortbezogenen, arbeitsmarktpolitischen und soziologischen Einfluss-

faktoren 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 abschließenden Fertigstellung des III. Bauabschnittes Altsiedlung 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“ planen wir die Errichtung einer Mehrgenerationenanlage mit bis zu 60 Wohnungen im Ortsteil Rumeln-Kaldenhausen an der Kirchfeldstraße.

Die Bebauung des Grundstückes Am Borgardshof mit 24 Wohnungen befindet sich weiterhin in Planung.

Darüber hinaus ist mittelfristig ein bauliches Engagement unseres Unternehmens im Bereich Friemersheim Zentrum (Entwicklungsfläche entlang der Kaiserstraße im Bereich der Tennisplätze) geplant.

Aus heutiger Sicht ist die Vermietung der geplanten Wohnungen durch die vorhandene und zukünftige 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 Handelns. 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 m<sup>2</sup> 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 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 Eröffnung der durch das DRK betriebenen Tagespflegeeinrichtung an der Lindenallee im April 2014 stellt einen weiteren Baustein unseres Engagements zur Standortsicherung dar.

Die Genossenschaft geht von einer weiterhin guten Vermietbarkeit der bewirtschafteten Bestände aus. Wir erwarten für das laufende und die zukünftigen Geschäftsjahre eine stabile und positive Unternehmensentwicklung. Unsere besondere Aufmerksamkeit gilt dabei auch weiterhin der zukünftigen 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 2013 geleistete Arbeit aus. Er bedankt sich bei den Mitgliedern des Aufsichtsrates für die jederzeit vertrauensvolle und kooperative Zusammenarbeit.

Duisburg, den 12. Mai 2014

Der Vorstand

Dietmar Vornweg Dirk Oesterwind Fritz Knorr



Übersicht Altsiedlung





# Jahresabschluss 2013

*Lagebericht*

*Bilanz*

*Gewinn- und Verlustrechnung*

*Anhang*

## Bilanz zum 31. Dezember 2013

Aktiva				Passiva			
	Geschäftsjahr		Vorjahr		Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€		€	€	€
<b>Anlagevermögen</b>				<b>Eigenkapital</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>				<b>Geschäftsguthaben</b>			
Entgeltlich erworbene Lizenzen.....		24.443,42	12.665,36	der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder .....	79.800,00		64.200,00
<b>Sachanlagen</b>				der verbleibenden Mitglieder .....	2.275.744,02		1.930.777,40
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte				aus gekündigten Geschäftsanteilen .....	2.400,00	2.357.944,02	80.400,00
mit Wohnbauten .....	40.961.534,13		36.031.278,97	Rückständige fällige Einzahlungen .....			
Grundstücke mit anderen Bauten .....	106.339,05		110.873,05	auf Geschäftsanteile: .....	6.055,98 €		(6.622,60)
Grundstücke ohne Bauten .....	376.600,50		225.473,40	<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Maschinen .....	3.754,00		4.890,00	Gesetzliche Rücklage .....	1.568.470,39		1.511.580,04
Betriebs- und Geschäftsausstattung.....	167.626,56		175.902,50	Bauerneuerungsrücklage .....	2.262.784,09		2.262.784,09
Anlagen im Bau .....	0,00		1.042.501,85	Andere Ergebnisrücklagen .....	6.151.018,56	9.982.273,04	5.716.286,34
Bauvorbereitungskosten .....	313.439,67	41.929.293,91	456.496,92	<b>Bilanzgewinn</b>			
<b>Finanzanlagen</b>				Jahresüberschuss .....	568.903,46		273.827,14
Wertpapiere des Anlagevermögens .....	2.600,00		2.600,00	Einstellungen in Ergebnisrücklagen .....	-491.622,57	77.280,89	-196.647,81
Andere Finanzanlagen .....	500,00	3.100,00	500,00	<b>Eigenkapital insgesamt</b>			
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>41.956.837,33</b>	<b>38.063.182,05</b>	Rückstellungen .....			11.643.207,20
<b>Umlaufvermögen</b>				Rückstellungen für Pensionen .....	17.193,00		18.121,00
Andere Vorräte .....				Sonstige Rückstellungen .....	57.130,00	74.323,00	55.900,00
Unfertige Leistungen .....		2.000.616,97	1.905.818,78	<b>Verbindlichkeiten</b>			
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>				Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten.....	28.007.829,82		24.571.223,08
Forderungen aus Vermietung .....	40.667,15		41.123,24	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern .....	1.860.798,10		2.082.739,65
Forderungen aus Grundstücksverkäufen .....	272.750,00		156.000,00	Erhaltene Anzahlungen .....	2.363.133,07		2.279.206,15
Sonstige Vermögensgegenstände .....	16.928,75	330.345,90	37.829,53	Verbindlichkeiten aus Vermietung .....	15.180,25		18.683,81
<b>Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>				Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen .....	519.797,26		361.780,00
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	746.166,48		695.967,46	Sonstige Verbindlichkeiten .....	45.253,49	32.811.991,99	41.734,76
Bausparguthaben .....	237.890,11	984.056,59	132.420,81	- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 €...			(26,00)
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>				<b>Bilanzsumme</b> .....		<b>45.303.812,94</b>	<b>41.072.595,65</b>
Geldbeschaffungskosten .....	23.709,44		29.241,84	<b>Treuhandverbindlichkeiten</b> .....		<b>3.008,97</b>	<b>0,00</b>
Andere Rechnungsabgrenzungsposten .....	8.246,71	31.956,15	11.011,94				
<b>Bilanzsumme</b> .....		<b>45.303.812,94</b>	<b>41.072.595,65</b>				
<b>Treuhandvermögen</b> .....		<b>3.008,97</b>	<b>0,00</b>				



*Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit  
vom 01. Januar bis 31. Dezember 2013*

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung .....	7.049.194,78		6.789.214,02
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen.....	94.798,19		45.461,62
Andere aktivierte Eigenleistungen.....	117.692,58		114.242,89
Sonstige betriebliche Erträge .....	674.617,56		196.275,29
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung .....	3.487.056,34		3.259.403,35
<b>Rohergebnis</b>	<b>4.449.246,77</b>		<b>3.885.790,47</b>
<b>Personalaufwand</b>			
a.) Löhne und Gehälter .....	670.903,67		626.731,30
b.) Soziale Abgaben und Aufwendungen .....			
für Altersversorgung .....	140.321,69	811.225,36	134.838,36
davon für Altersversorgung: .....12.636,16 €			(13.058,09)
<b>Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegen-</b>			
<b>stände des Anlagevermögens und Sachanlagen .....</b>	<b>1.257.158,47</b>		<b>1.148.697,00</b>
Sonstige betriebliche Aufwendungen .....	575.781,65		585.964,99
Erträge aus anderen Wertpapieren und Finanzanlagen .....	125,72		179,50
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge .....	3.476,96	3.602,68	6.605,71
Zinsen und ähnliche Aufwendungen .....	952.709,46		915.083,49
- davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen: .....			(837,00)
..... 763,00 €			
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>855.974,51</b>		<b>481.260,54</b>
<b>Sonstige Steuern .....</b>	<b>287.071,05</b>		<b>207.433,40</b>
<b>Jahresüberschuss .....</b>	<b>568.903,46</b>		<b>273.827,14</b>
<b>Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in</b>			
<b>Ergebnisrücklagen .....</b>	<b>491.622,57</b>		<b>196.647,81</b>
<b>Bilanzgewinn .....</b>	<b>77.280,89</b>		<b>77.179,33</b>

# Jahresabschluss 2013

*Lagebericht*

*Bilanz*

*Gewinn- und Verlustrechnung*

*Anhang*

### A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss für 2013 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 würden maximal bis zu den ursprünglichen Anschaffungskosten oder Herstellungskosten vorgenommen, soweit der Grund für die außerplanmäßigen Abschreibungen entfallen ist.

#### Zugänge

Für die Zugänge in 2013 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 Verpflichtung 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 2013

Bilanzposition	Anschaffungs-/ Herstellungskosten €	Geschäftsjahr Zugänge €	Geschäftsjahr Abgänge €	Umbuchungen €	Abschreibungen kumuliert €	Buchwert 31.12.2013 €	Buchwert 31.12.2012 €	Abschreibungen Geschäftsjahr €
Immaterielle Vermögensgegenstände								
Entgeltlich erworbene Lizenzen	121.256,04	22.062,53	0,00	0,00	118.875,15	24.443,42	12.665,36	10.284,47
	121.256,04	22.062,53	0,00	0,00	118.875,15	24.443,42	12.665,36	10.284,47
<b>Sachanlagen</b>								
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	57.046.292,33	4.805.926,74	219.132,97	1.371.838,87	22.043.390,84	40.961.534,13	36.031.278,97	1.171.428,00
Grundstücke mit anderen Bauten	310.710,25	0,00	0,00	0,00	204.371,20	106.339,05	110.873,05	4.534,00
Grundstücke ohne Bauten	225.473,40	122.884,45	0,00	28.242,65	0,00	376.600,50	225.473,40	0,00
Maschinen	10.184,32	0,00	0,00	0,00	6.430,32	3.754,00	4.890,00	1.136,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	393.694,31	61.500,06	0,00	0,00	287.567,81	167.626,56	175.902,50	69.776,00
Anlagen im Bau	1.042.501,85	0,00	0,00	-1.042.501,85	0,00	0,00	1.042.501,85	0,00
Bauvorbereitungskosten	456.496,92	214.522,42	0,00	-357.579,67	0,00	313.439,67	456.496,92	0,00
	59.485.353,38	5.204.833,67	219.132,97	0,00	22.541.760,17	41.929.293,91	38.047.416,69	1.246.874,00
	59.606.609,42	5.226.896,20	219.132,97	0,00	22.660.635,32	41.953.737,33	38.060.082,05	1.257.158,47
<b>Finanzanlagen</b>								
Wertpapiere des Anlagevermögens	2.600,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.600,00	2.600,00	0,00
Andere Finanzanlagen	500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	500,00	500,00	0,00
	3.100,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.100,00	3.100,00	0,00
<b>ANLAGEVERMÖGEN INSGESAM ZUM 31. DEZEMBER 2013</b>	<b>59.609.709,42</b>	<b>5.226.896,20</b>	<b>219.132,97</b>	<b>0,00</b>	<b>22.660.635,32</b>	<b>41.956.837,33</b>	<b>38.063.182,05</b>	<b>1.257.158,47</b>

2. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 2.000.616,97 € (Vorjahr 1.905.818,78 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

3. In der Position „Forderungen aus der Vermietung“ ist ein Betrag in Höhe von 2.348,36 € (Vorjahr 280,00 €) mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr enthalten.

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



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

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

Rücklagenpiegel zum 31. Dezember 2013	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
	€	€	€	€	€
Ergebnissrücklagen					
1. Gesetzliche Rücklage	1.511.580,04	0,00	56.890,35	0,00	1.568.470,39
2. Bauerneuerungsrücklage	2.262.784,09	0,00	0,00	0,00	2.262.784,09
3. Andere Ergebnissrücklagen	5.716.286,34	0,00	434.732,22	0,00	6.151.018,56
Summen	9.490.650,47	0,00	491.622,57	0,00	9.982.273,04

7. In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:  
- Jahresabschluss- und Prüfungskosten 35.000,00 €.

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	28.007.829,82	807.204,55	3.708.293,67	23.492.331,60	27.557.514,76	GPR *
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.860.798,10	232.182,13	396.173,16	1.232.442,81	1.860.798,10	GPR *
Erhaltene Anzahlungen	2.363.133,07	2.363.133,07	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	15.180,25	15.180,25	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	519.797,26	388.645,76	131.151,50	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	45.253,49	45.253,49	0,00	0,00	0,00	
Gesamtbetrag	32.811.991,99	3.851.599,25	4.235.618,33	24.724.774,41	29.418.312,86	
* GPR = Grundpfandrecht						

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

Verbindlichkeiten	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	807.204,55	676.062,79
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	232.182,13	221.709,78
Erhaltene Anzahlungen	2.363.133,07	2.279.206,15
Verbindlichkeiten aus Vermietung	15.180,25	18.683,81
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	388.645,76	267.596,98
Sonstige Verbindlichkeiten	45.253,49	41.734,76
Gesamtbetrag	3.851.599,25	3.504.994,27

## II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. Außerordentliche Erträge und Aufwendungen sind nicht angefallen.

2. Im Geschäftsjahr 2013 ergaben sich folgende periodenfremde Erträge:  
– aus dem Verkauf von 8 Häusern und 4 Garagen in der Altsiedlung wurden Erträge von 596.167,55 € erzielt.

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

3. Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung bestehen aus:

Betriebskosten	2.121.225,91 €
Instandhaltungskosten	1.353.619,31 €
Sonstige	12.211,12 €

## 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 = 9,5  
– davon Teilzeitbeschäftigte = 2,25  
Technische Mitarbeiter = 3  
– davon Teilzeitbeschäftigte = 1

Außerdem waren im Jahre 2013 durchschnittlich 2,5 Auszubildende beschäftigt.

3. Mitgliederbewegung (Anzahl der Mitglieder):

Am 01.01.2013	2.543
Zugänge 2013	154
Abgänge 2013	126
Mitgliederstand am 31.12.2013	2.571

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 344.966,62 € erhöht.

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr um 16.800,00 € erhöht.

Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf 1.542.600,00 €.

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

Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn 2013 in Höhe von 77.280,89 € zur Ausschüttung einer Dividende von 4,00 % auf die Geschäftsguthaben nach dem Stand vom 01.01.2013 zu verwenden.

Duisburg, den 07. Mai 2014

Gemeinnütziger Spar- und Bauverein Friemersheim eG

Der Vorstand

Dietmar Vornweg Dirk Oesterwind Fritz Knorr

## Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat sich im Berichtsjahr 2013 durch den Vorstand über die Entwicklung des Unternehmens, insbesondere über die anstehenden und geplanten Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsarbeiten, sowie über allgemeine Entwicklungen am Wohnungsmarkt unterrichten lassen.

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

Insgesamt wurden 8 Sitzungen des Aufsichtsrates durchgeführt, davon 7 gemeinsam mit dem Vorstand. Dieser nahm auch regelmäßig an den Kommissionssitzungen teil.

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

Die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung mit Anhang für das Berichtsjahr 2013 mit den entsprechenden Unterlagen wurden von der Prüfungskommission am 22.05.2014 geprüft und in der gemeinsamen Sitzung am 05.06.2014 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 568.903,46 € wie folgt zu verwenden:

Einstellung in die gesetzliche Rücklage	56.890,35 €
Einstellung in die freien Rücklagen	434.732,22 €

Der verbleibende Bilanzgewinn in Höhe von 77.280,89 € wird ausgewiesen, um eine vierprozentige Dividende auf das Geschäftsguthaben zum 01.01.2013 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 05.06.2014  
Der Aufsichtsrat



»FASSADENDETAIL ANBAUTEN  
Kaiserstraße 27-29  
Modernisierung 2008





»VORFERTIGUNG FASSADE  
Beguinenstraße / Birkenweg  
Modernisierung 2013



»FARBGESTALTUNG ALTSIEDLUNG  
*An der Höhe 1-6*





» ABBRUCH ALTBESTAND  
Wilhelmstraße  
für Neubau II. Bauabschnitt  
Neubau 2010





»NEUBAU WILHELMSTRASSE  
III. Bauabschnitt  
Außenanlagengestaltung  
Neubau 2013







»NEUBAU WILHELMSTRASSE  
III. Bauabschnitt  
Treppenhausturm  
Neubau 2013





»MALWETTBEWERB  
Kinder der Grundschule Marktstraße  
bei der Präsentation des Siegerentwurfes  
auf einem Firmenfahrzeug der Genossenschaft  
Juni 2014



»PRÄSENTATION DER SIEGERENTWÜRFE  
aus der Aktion „Stark für Duisburg“  
Gemeinschaftsaktion der Wirtschaftsbetriebe  
und der Duisburger Wohnungsgenossenschaften  
Sommer 2012

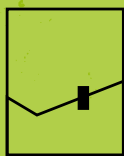






Gemeinnütziger Spar- und  
Bauverein Friemersheim eG  
Kaiserstraße 53  
47229 Duisburg  
Telefon (02065) - 9459 - 0  
Telefax (02065) - 945920  
[www.bauverein-friemersheim.de](http://www.bauverein-friemersheim.de)

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



Die Duisburger Wohnungsgenossenschaften. Ein sicherer Hafen.