



Der Geschäftsbericht

2014

Lagebericht

Bilanz

Gewinn- und Verlustrechnung

Anhang



Gemeinnütziger Spar- &

BAUVEREIN
FRIEMERSHEIM eG

Jahresabschluss 2014

Lagebericht

Bilanz

Gewinn- und Verlustrechnung

Anhang



1. Geschäft und Rahmenbedingungen 2014

1.1. Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Zur Jahreswende 2014/2015 erschien das weltwirtschaftliche Umfeld der deutschen Wirtschaft alles andere als homogen. Positive Anstöße kamen aus den USA und Großbritannien, wo beide Volkswirtschaften ihre Wachstumsschwäche der vergangenen Jahre überwunden haben und sich wieder auf Expansionskurs befinden.

Im Gegensatz dazu senden die großen asiatischen Volkswirtschaften eher bremsende Impulse. In China hat sich die konjunkturelle Entwicklung deutlich abgeschwächt. Zweistellige Wachstumsraten des Bruttoinlandsproduktes scheinen dort zunächst der Vergangenheit anzugehören. Eine Gefahr für die konjunkturelle Stabilität geht hier vor allem von Preiskorrekturen auf dem chinesischen Immobilienmarkt aus, auf dem es nach Einschätzung von Experten im Boom der letzten fünf Jahre zu erheblichen Preisübertreibungen gekommen ist. Japan, Brasilien und insbesondere Russland befinden sich seit Ende 2014 in einer Rezession.

Das Expansionstempo der Weltwirtschaft verringerte sich nach ersten Berechnungen des Internationalen Währungsfonds (IWF) im Jahr 2014 auf einen Zuwachs von 2,7 %. In den beiden Jahren zuvor war die Weltwirtschaft um jeweils 3,4 % gewachsen.

Im Euroraum hat die Konjunktur 2014 nur zögerlich Fahrt aufgenommen. In den Eurostaaten ist das Bruttoinlandsprodukt (BIP) 2014 um 0,8 % gestiegen. Gegenüber dem leichten Rückgang von 0,5 % in 2013 deutet sich eine allmähliche Erholung an. Die Krisenstaaten Irland, Portugal und Spanien zeigen nach langer Rezession wieder Wachstumstendenzen. Sorge bereitet die Stagnation in Griechenland und Frankreich sowie die weiterhin verfestigte Rezession in Italien, Finnland und Zypern.

Dennoch sind die grundlegenden strukturellen Verwerfungen der Staatsschuldenkrise in den südeuropäischen Ländern noch lange nicht behoben. Dies verdeutlicht auch die Entscheidung der EZB vom Jahresanfang 2015, massiv Mittel für den Erwerb von Staatsanleihen zur Verfügung zu stellen.

Nach wie vor stellt auch die niedrige Inflation im Euroraum ein Risiko dar. So hat sich der Preisauftrieb von 2,8 % im Januar 2013 auf 0,4 % im Dezember 2014 abgeschwächt. Im Extremfall könnte der Euroraum in die Deflation rutschen. Ein fallendes Preisniveau erhöht etwa den realen Wert der zu bedienenden Schulden.

Schließlich verbergen sich auch in den jüngsten Vermögenspreisentwicklungen nicht unerhebliche Risiken. So sind die Aktienindizes der wichtigsten Börsen trotz der verhaltenen Konjunktur kräftig gestiegen. Es ist nicht auszuschließen, dass es in einigen Segmenten bereits zu Übertreibungen gekommen

ist. Eine schroffe Korrektur könnte die Vermögensposition der privaten Haushalte sowie die Finanzierungsbedingungen der Unternehmen abrupt verschlechtern.

Die von der deutschen Bundesbank veröffentlichten Effektivzinssätze für Kredite an nichtfinanzielle Kapitalgesellschaften (Neugeschäft) entwickelten sich wie unten rechts dargestellt. Die Entwicklung der Bauzinsen ist nach wie vor nicht einschätzbar. Der gültige Leitzins der EZB wirkt sich nachhaltig auf die Entwicklung des Zinsniveaus aus und stellt auch für 2015 niedrige Zinsen in Aussicht.

Die Konjunktur in Deutschland war im Laufe des Jahres von einem Auf und Ab geprägt. Im Sommerhalbjahr 2014 hatte die deutsche Wirtschaft im Vergleich zum dynamischen Jahresanfang deutlich an Schwung eingebüßt. Nach einer halbjährigen Stagnationsphase – im zweiten Quartal war die Wirtschaftsleistung gegenüber dem Vorquartal sogar leicht gesunken – setzten sich zum Abschluss des Jahres deutlich konjunkturelle Erholungstendenzen durch. Diese stützten sich vor allem auf den kräftigen Anstieg des privaten Konsums. Bei steigenden Arbeitseinkommen sorgte der durch den Ölpreisverfall bedingte geringe Preisauftrieb bei den privaten Verbrauchern zusätzlich für höhere Kaufkraft.

Im Jahresdurchschnitt 2014 lag das deutsche Bruttoinlandsprodukt (BIP) um 1,5 % höher als im Vorjahr. Damit übertraf das Wirtschaftswachstum 2014 den Durchschnittswert der letzten zehn Jahre von 1,2 % leicht. In den zwei Jahren zuvor war das BIP dagegen kaum gewachsen (2013 um 0,1 % und 2012 um 0,4 %). Offensichtlich konnte die deutsche Wirtschaft 2014 trotz eines schwierigen weltwirtschaftlichen Umfelds das längerfristige Potenzialwachstum erreichen und vor allem von einer starken Binnennachfrage profitieren.

Nach Urteil der führenden Wirtschaftsforschungsinstitute werden 2015 die im Vorjahr wirksamen dämpfenden Einflüsse des weltwirtschaftlichen Umfeldes deutlich abnehmen. Mit zunehmender Aufhellung der weltwirtschaftlichen Lage, einer weiteren Abwertung des Euro und sinkender Ölpreise dürften sich die Exportaussichten deutlich verbessern. Damit dürften auch die Ausrüstungsinvestitionen wieder stärker anziehen.

Im Jahr 2015 dürfte die deutsche Wirtschaft nach zum Jahresanfang vorliegenden Prognosen der Wirtschaftsforschungsinstitute zwischen 1 % und 1,7 % wachsen und damit auf einen abgeflachten Expansionspfad einschwenken.

Auf der Verwendungsseite des Bruttoinlandsprodukts war der Konsum erneut wichtigster Wachstumsmotor der deutschen Wirtschaft: Die privaten Konsumausgaben stiegen preisbereinigt um 1,1 %, die des Staates um 1,0 %. Auch die Investitionen legten zu: Im Inland investierten Unternehmen und Staat zusammen 3,7 % mehr in Ausrüstungen als ein Jahr zuvor. Die preisbereinigten Bauinvestitionen erzielten ebenfalls ein kräftiges Plus von 3,4 %. Die Sonstigen Anlagen lagen um 1,2 % über dem Vorjahresniveau.

Die Wirtschaftsleistung in Deutschland wurde im Jahresdurchschnitt 2014 nach ersten vorläufigen Berechnungen von rund 42,7 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Im achten Jahr in Folge erreichte die Erwerbstätigkeit damit einen erneuten Höchststand. Im Vergleich zum Vorjahr, in dem sich der Beschäftigungsaufbau aufgrund der verhaltenen Konjunktur etwas abgeschwächt hatte, wuchs die Beschäftigung 2014 mit 0,9 % (oder 371.000 Personen) wieder deutlicher.

Der robuste Beschäftigungsaufbau der vergangenen zehn Jahre, der auch in der Wirtschaftskrise von 2009/2010 nur kurzzeitig zum Stillstand kam, beruht vor allem auf Zuwächsen bei sozialversicherungspflichtigen Teilzeitbeschäftigten. Auf sie entfallen 90 % der seit 2005 hinzugewonnenen Erwerbstätigen. Die Zahl der in marginalen Beschäftigungsverhältnissen Arbeitenden (Minijob, Ein-Euro-Job, Gelegenheitsjob) ist dagegen in den letzten zehn Jahren nach einem massiven Bedeutungszuwachs zwischen 1991 bis 2005 leicht zurückgegangen.

Das vergleichsweise gute Abschneiden der deutschen Wirtschaft gegenüber anderen europäischen Ländern 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 2013 bereits 437.000 Personen, dürfte dieser Wanderungsgewinn im Jahr 2014 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes nochmals auf knapp 470.000 Personen ansteigen. Die Mehrzahl der ausländischen Zuwanderer kam aus Osteuropa (Polen, Rumänien, Bulgarien). Wie schon 2013 stieg aber insbesondere die Zuwanderung aus EU-Ländern, die von der Finanz- und Schuldenkrise besonders betroffen sind (Italien, Spanien, Portugal, Griechenland). Trotz deutlicher Erholungstendenzen in einigen Ländern ist die europäische Wirtschaftskrise noch nicht überwunden. Die Nettozuwanderung nach Deutschland dürfte also hoch bleiben und im kommenden Jahr sogar noch etwas steigen und die 500.000-Marke übersteigen.

Der Wohnungsbau zeigte sich im Jahr 2014 sehr dynamisch. Rund 174 Milliarden EUR flossen in den Neubau und die Mo-

dernisierung der Wohnungsbestände in Deutschland. Dies ist ein Zuwachs von 3,7 % gegenüber dem Vorjahr. Die nun im fünften Jahr in Folge aufwärtsgerichteten Investitionen in den Wohnungsbau profitieren gegenwärtig von einem historisch niedrigen Zinsniveau und einer günstigen Lage auf dem Arbeitsmarkt. Zudem bleibt die Rendite alternativer Kapitalanlagen gering. Vor diesem Hintergrund hält die Suche nach stabilen Sachwerten als Anlagegut weiter an. Trotz dieser guten Rahmenbedingungen deutet die Entwicklung der Baugenehmigungen darauf hin, dass der Wohnungsbauzyklus seinen Höhepunkt bereits überschritten haben könnte und sich der Aufwärtstrend deutlich abflacht. Insbesondere die Baugenehmigungen bei Ein- und Zweifamilienhäusern sind seit Ende 2013 rückläufig.

Im Jahr 2014 dürfte die Zahl der neu genehmigten Wohneinheiten nach letzten Schätzungen einen Wert von 287.000 Einheiten (davon 140.000 Einheiten als vermieteter Wohnraum) erreichen. Dies entspricht einer Steigerung um 5,3 % gegenüber dem Vorjahr. Im Jahr 2013 hatte der Zuwachs allerdings noch bei 13 % gelegen. Seit dem Jahr 2013 werden zudem mehr Neubauwohnungen im Geschosswohnungsbau als Ein- und Zweifamilienhäuser auf den Weg gebracht.

Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern waren wie 2013 auch 2014 der dynamischste Bereich des Neubaugeschehens. Mit 57.000 neu genehmigten Mietwohnungen entstanden rund 5.000 Einheiten mehr als im Vorjahr (+9,5 %). Im Geschosswohnungsbau insgesamt wurden rund 130.000 Wohnungen neu auf den Weg gebracht. Dies entspricht einem Zuwachs von 9,3 % bzw. 10.000 Einheiten mehr.

Im Jahr 2015 dürfte sich die Wohnungsbautätigkeit weiter positiv entwickeln. Die Zahl der neu genehmigten Wohnungen dürfte im laufenden Jahr einen Wert von 290.000 Wohneinheiten erreichen. Dabei wird der Ein- und Zweifamilienhausbau weiter leicht rückläufig sein. Dagegen legt der Mehrfamilienhausbau, vor allem getätigt von Wohnungsunternehmen und Anlegern, weiter zu.

In fast allen Wirtschaftsbereichen ist die Wirtschaftsleistung 2014 gestiegen. Charakteristisch für 2014 war im Gegensatz

Zinsentwicklung Bundesbank									
Laufzeit	< 1 Jahr			1-5 Jahre			> 5 Jahre		
Termin	2013-12 %	2014-11 %	+/- %-Pkte.	2013-12 %	2014-11 %	+/- %-Pkte.	2013-12 %	2014-11 %	+/- %-Pkte.
Volumen									
< 1 Mio. Euro	3,01	2,82	-0,19	3,59	3,14	-0,45	2,74	2,16	-0,58
> 1 Mio. Euro	1,86	1,52	-0,34	2,62	2,42	-0,20	2,75	2,02	-0,73

zum Vorjahr, dass sowohl das Produzierende Gewerbe als auch die Dienstleistungsbereiche zur wirtschaftlichen Belebung beigetragen haben. Insbesondere im Baugewerbe kam es – unter anderem begünstigt durch die extrem milde Witterung in den Wintermonaten – im Jahr 2014 zu einem kräftigen Anstieg der wirtschaftlichen Leistung von 2,7 %; im Vorjahr hatte es im Baugewerbe noch einen Rückgang gegeben.

Das Produzierende Gewerbe, das ohne das Baugewerbe gut ein Viertel der gesamten Bruttowertschöpfung ausmacht, konnte ebenfalls spürbar um 1,1 % zulegen. Das lag nicht zuletzt am stark exportorientierten Verarbeitenden Gewerbe, wo es 2014, trotz einer leichten Schwächephase im Sommer, im Jahresdurchschnitt wieder aufwärts ging (+2 %). Daneben entwickelten sich auch die Dienstleistungsbereiche überwiegend positiv. Die im Wirtschaftsbereich Grundstücks- und Wohnungswesen zusammengefassten Vermieter, Vermittler und Verwalter, die rund 11 % der Wirtschaftsleistung darstellen, konnten ihre Bruttowertschöpfung um 1 % steigern. Lediglich die Finanz- und Versicherungsdienstleister lagen 2014 wohl auch aufgrund weiterer Verlustabschreibungen preisbereinigt mit -0,5 % leicht im Minus. Insgesamt stieg die preisbereinigte Bruttowertschöpfung aller Wirtschaftsbereiche im Jahr 2014 gegenüber dem Vorjahr um 1,4 %.

Im Jahr 2015 wird der private Verbrauch den Prognosen der Institute nach weiter die zentrale Stütze der Konjunktur bleiben. Die allgemeine Entwicklung der Bruttolöhne erhält hier zusätzlichen Auftrieb durch die flächendeckende Einführung eines Mindestlohnes. Entsprechend erwarten die Institute bei gleichbleibend geringer Sparneigung ein nochmals stärkeres Wachstum des privaten Konsums von 1,4 % bis 1,8 %.

1.2. Wohnungswirtschaftliche Lage

1.2.1. Rahmenbedingungen

Die Nettokaltmieten betrugen im Bundesdurchschnitt 5,15 €/m² (+ 2,1 %), in den alten Bundesländern 5,41 €/m² (+ 2,5 %) und in den neuen Bundesländern 4,85 €/m² (+1,9%). Im Jahresdurchschnitt 2014 stiegen die Verbraucherpreise in Deutschland gegenüber 2013 um 0,9 %. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilt, ist die Jahresteuerrate damit seit dem Jahr 2011 rückläufig. Die monatlichen Teuerungsraten fielen in der ersten Jahreshälfte 2014 mit Werten von +0,9 und + 1,3% noch überdurchschnittlich aus. In der zweiten Jahreshälfte lag die Rate dann durchgehend unter dem Jahresdurchschnitt. Im Dezember erreichte sie mit 0,2 % den tiefsten Stand seit Oktober 2009 (0,0 %). Die Verbraucherpreise wurden 2014 insbesondere durch die Preisentwicklung bei den Energieprodukten geprägt. Im Jahresdurchschnitt 2014 waren die Preise für Energieprodukte wie Haushaltsenergie und Kraftstoffe um 2,1 % niedriger als im Jahr 2013. Am stärksten gingen dabei mit – 7,8 % die Preise für leichtes Heizöl zurück. Auch Kraftstoffe waren mit – 4,4 % deutlich

günstiger als im Vorjahr. Lediglich Strom wurde im Jahr 2014 mit einer Preissteigerung von 1,9 % gegenüber dem Vorjahr teurer.

Nachdem Nahrungsmittel vor allem in den Jahren 2012 und 2013 überdurchschnittlich teurer geworden sind, schwächte sich der Anstieg im Jahr 2014 deutlich ab. Mit + 1,0 % erhöhten sich die Nahrungsmittelpreise nur noch wenig stärker als die Verbraucherpreise insgesamt.

Die Preisentwicklung bei den Gebrauchsgütern mit mittlerer Lebensdauer war mit + 0,7 % gemessen an der Entwicklung der Verbraucherpreise insgesamt moderat. In diesem Bereich sind vor allem Bekleidungsartikel sowie Schuhe und Schuhzubehör von Bedeutung, deren Preise im Jahr 2014 um 1,1 % beziehungsweise um 0,9 % über denen des Vorjahres lagen. Preissenkungen waren beispielsweise bei elektrischen Kleingeräten für den Haushalt mit – 2,2 % zu beobachten.

Die Preise für Dienstleistungen stiegen im Jahr 2014 auf der Verbraucherebene mit + 1,6 % gegenüber 2013 deutlich stärker als die Verbraucherpreise insgesamt mit + 0,9 %. Wesentlichen Einfluss hat in diesem Bereich die Entwicklung der Wohnungsmiete (Nettokaltmiete) mit einem Gewicht von rund 21 % im Wägungsschema; hier lagen die Preise im Jahr 2014 um 1,5 % über denen von 2013.

1.2.2. Wohnungsmarkt in Duisburg

Die Angebots- und Nachfragesituation in Duisburg war auch im Geschäftsjahr 2014 weiterhin durch einen Angebotsüberhang gekennzeichnet.

Von Leerständen stark betroffen waren Wohnungen mit Instandhaltungs- und Modernisierungstau oder schlechter Ausstattung oder Lagenachteilen.

Die Nachfrage nach unseren Genossenschaftswohnungen war auch in 2014 ausgeglichen und stabil. Bei den gut ausgestatteten Wohnungen in Neubau- und Modernisierungsbeständen lag die Nachfrage teilweise über dem bereitstehenden Angebot.

Eine Steigerung der Nettokaltmieten war wie in den Vorjahren bei Neuvermietungen zu realisieren. Erhöhungsspielräume durch Anwendung des Duisburger Mietspiegels bestehen lageabhängig.

Im Bereich der Mietnebenkosten kam es wiederum zu deutlichen Preissteigerungen. Im November 2014 beschloss der Stadtrat die erneute Erhöhung des Grundsteuerhebesatzes auf nun 855 Punkte zum 1.1.2015. Trotz wiederholter Intervention durch den VdW Rheinland Westfalen, die Arbeitsgemeinschaft der Wohnungsunternehmen Duisburg-Niederrhein, Haus und Grund Duisburg und diversen Grundstückseigentümern und

Mietern konnte die unrühmliche Entscheidung nicht verhindert werden. Die kostenmäßige Belastung für die Genossenschaft erfolgt in 2015, die umlagenmäßige Wirkung für den Mieter in der Abrechnung für das Jahr 2015, die erst in 2016 erstellt wird.

Im Gegensatz zu diesem kommunalen Erhöhungsdesaster war der Nebenkostenmarkt in 2014 lediglich durch kleinere Steigerungen gekennzeichnet. Die Entspannung der Preise am Energiemarkt trug maßgeblich zu dieser positiven Entwicklung bei. Im Bereich der Energiekosten ist aber für die kommenden Jahre ein deutliches Steigerungspotential zu erwarten.

Es bleibt grundsätzlich anzumerken, dass durch die von der Genossenschaft nicht zu beeinflussenden Steigerungen der Mietnebenkosten die Mieterhöhungsspielräume eingeschränkt werden.

Die Stadt Duisburg begleitete auch im Jahr 2014 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 Bevölkerungsrückgang zum 31.12.2014 auf 487.839 Einwohner (Vorjahr 488.472 / Veränderung: - 633) für das gesamte Stadtgebiet aus.

Die leichten Schwankungen der letzten Jahre resultieren aus dem gestiegenen 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 2009 – 2014		
2009	490.266	
2010	488.218	-2.048
2011	486.838	-1.380
2012	486.752	-86
2013	488.472	1.720
2014	487.839	-633

Der Stadtteil Rheinhausen hat gegenüber dem Vorjahr einen Rückgang der Bevölkerung von 77.209 auf 76.209 Einwohner (Veränderung: -1.000 Einwohner) 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 Rückgang der Bevölkerung.

Die Arbeitslosenquote im Bezirk der Agentur für Arbeit Duisburg betrug zum 31.12.2014 12,5 % (Vorjahr 12,5 %). Zum Zeitpunkt der Berichtserstellung betrug sie 13,3 %.

Bevölkerungsentwicklung 1999–2014					
	Bergheim	Friemersheim	Rumeln-Kaldenhausen	Summe	
1999	21.398	13.454	18.062	52.914	
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
2014	20.547	12.344	17.157	50.048	-846

1.3. Der Verlauf des Geschäftsjahres 2014

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 in 2014 in den Wohnungsteilmärkten Bergheim, Friemersheim und Rumeln-Kaldenhausen stabil. Im Bereich gut ausgestatteter Wohnungen lag die Nachfrage teilweise über dem Angebot.

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

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

1.3.1. Modernisierungs-, Neubau- und Instandhaltungstätigkeit

1.3.1.1. Modernisierung

Mitte 2014 begann die Modernisierungsmaßnahme an den Gebäuden Beguinenstraße 115–117. Die insgesamt 12 Wohnungen der Wohnanlage werden u.a. durch Grundrissänderungen vergrößert und den gestiegenen Wohnansprüchen angepasst.

Umfangreiche energetische Maßnahmen an Dach und Fassade, Einbau hochgedämmter Fenster und die Neuerrichtung von großen Balkonen (erfolgt in auf Grund der ausstehenden Klärung nachbarschaftsrechtlicher Übereinkünfte im Jahr 2015) charakterisieren den Umfang der Bauarbeiten. Die komplette Umgestaltung der Außenbereiche einschließlich der Errichtung von 2 Fahrradhäusern runden die Arbeiten ab.

Die Umbaumaßnahme Lindenallee / Krefelder Straße wurde im Frühjahr 2015 abgeschlossen. In 2015 erfolgen außerdem noch ergänzende Arbeiten in den Außenbereichen.

Wie bereits teilweise berichtet und prognostiziert, sind sowohl die Auslastung im Bereich der DRK Tagespflege als auch die nachhaltige Vermietbarkeit der modernisierten Wohnungen gegeben.

1.3.1.2. Neubau

Das Geschäftsjahr 2014 war im Bereich Neubau geprägt durch bauvorbereitende Arbeiten und Leistungen für die für Mitte 2015 geplante Neubaumaßnahme „Wohnen im Kirchfeld“ in Duisburg Rumeln-Kaldenhausen. Das Bauvorhaben umfasst die Errichtung von 47 Wohnungen in drei mehrgeschossigen Gebäuden sowie den Bau von 9 Mieteinfamilienhäusern. Die Einfamilienhäuser werden mit Mitteln des Landes Nordrhein Westfalen gefördert.

1.3.1.3. Instandhaltung

Im Berichtsjahr 2014 wurden insgesamt 1.384.731 € (Vorjahr 1.353.619 €) für Instandhaltungsaufgaben aufgewendet. Gegenüber dem Vorjahr bedeutet das eine Erhöhung um 2,3 %.

Um die Vermietbarkeit von Wohnungen zu gewährleisten, wurden 39 (Vorjahr 37) Mieteinheiten einer umfangreichen Einzelmodernisierung unterzogen. Die Kosten hierfür betrugen 604.286 € (Vorjahr 589.998 €).

Für die übrige laufende und außerordentliche Bestandspflege in unserem Wohnungsbestand wurden insgesamt 780.445 € (Vorjahr 763.621 €) aufgewendet. Dies ergibt eine Steigerung um 2,2 % gegenüber dem Vorjahr.

Bezogen auf die Gesamtwohnfläche beträgt der Anteil der Gesamtinstandhaltung 15,56 €/m² (Vorjahr 15,05 €/m²). Bezogen auf den Anteil der laufenden und außerordentlichen Instandhaltung beträgt der Anteil 8,77 €/m² (Vorjahr 8,49 €/m²). Die Instandhaltungsaufwendungen liegen weiterhin – wie in den Vorjahren – über den kalkulatorischen Ansätzen der II. Berechnungsverordnung.

Instandhaltungsplan 2015	
Instandhaltung allgemein	360.000 €
Außenanlagen/Spielplätze	29.000 €
Dacharbeiten/Kaminabbrüche	25.000 €
Kellerabgänge/Hauseingänge	15.000 €
Warmwasser-/Heizanlagen und Austausch Wasserfilter	101.000 €
Dichtigkeitsprüfungen/Hausanschlüsse	60.000 €
Nutzerwechsel	445.000 €
Treppenhäuser	25.000 €
Behebung vonFeuchtigkeitsschäden	8.000 €
Badmodernisierungen	32.000 €
Summe	1.100.000 €

Instandhaltungsplanung 2015

Der Instandhaltungsplan für das Geschäftsjahr 2015 sieht Ausgaben von insgesamt 1.100.000 € vor.

Die geplanten Gesamtinvestitionen für das Jahr 2015 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 31.12.2014 über:

	Anzahl der Einheiten	Wohn- / bzw. Nutzfläche in m²
Wohnungen Altbau	614	35.753,47
Wohnungen Neubau	758	51.256,30
- davon Wiederaufbauten	44	2.488,59
Wohnungen insgesamt	1.372	87.009,77
gewerbliche Einheiten	12	1.990,80
- davon eigengenutzte Büroräume	1	365,00
Garagen	310	-
Einstellplätze	195	-
Einheiten insgesamt	1.889	89.000,57

Als Gemeinschaftsanlagen unterhalten wir für unsere Mieter 5 zentrale Waschküchen und 9 Kinderspielplätze. Die Bestandsminderung um 15 Mieteinheiten (Wohnungen und Gewerbe) resultiert aus dem Verkauf von 11 Wohnungen und 2 Gewerben und dem Abgang von 2 Wohnungen im Zuge von Zusammenlegungen.

Kündigungsverlauf 2003–2014			
2003	119	2009	131
2004	111	2010	99
2005	116	2011	134
2006	125	2012	133
2007	126	2013	130
2008	105	2014	125

Im abgelaufenen Geschäftsjahr fanden 125 (Vorjahr 130) Wohnungswechsel statt. Damit liegt die Fluktuationsrate bei 9,0 % (Vorjahr 9,3 %). 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					
	2014	2013	2012	2011	2010
Einfamilienhaus	11	8	2	3	8
Erdgeschoss	38	27	39	42	30
I.Obergeschoss	41	43	43	43	27
II.Obergeschoss	20	21	23	21	12
III.Obergeschoss	3	10	6	7	8
IV.Obergeschoss	1	1	0	2	1
Dachgeschoss	11	20	20	16	13
	125	130	133	134	99

Die Analyse der Kündigungsgründe ergibt folgendes Bild:

Kündigungsgründe 2014		
Wohnung zu klein	5	4,00%
Wohnung zu teuer	14	11,20%
Arbeitsplatz-/Ortswechsel	16	12,80%
Altersgründe / Tod	26	20,80%
Umzug innerhalb der Genossenschaft	26	20,80%
sonstiges / keine Angabe	28	22,40%
Zwangsräumung / fristlose Kündigung	1	0,80%
Eigentumserwerb	9	7,20%
	125	100,00%

Als Kündigungsschwerpunkte 2014 ergeben sich

- der Wohnungswechsel wegen altersbedingter Faktoren (Anteil 2014: 20,80 % / Vorjahr: 19,23 %)
- der Wohnungswechsel wegen Umzug innerhalb der Genossenschaft (Anteil 2014: 20,80 % / Vorjahr: 17,69 %)
- der Wohnungswechsel wegen Arbeitsplatz- oder Ortswechsel (Anteil 2014: 12,80 % / Vorjahr: 14,62 %).

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 wird 2014 wie im Vorjahr durch leestehende Einheiten aufgrund Modernisierung (Lindenallee/Krefelder Str.) und wegen Verkaufsabsicht (Schelmenweg 32/34) beeinflusst.

Die Erlösschmälerungen des Berichtsjahres betragen 246.574 € (Vorjahr 300.459 €). Der prozentuale Anteil beträgt 4,63 % (Vorjahr 5,72 %) der Sollmieten. Berücksichtigt man jedoch nur die Erlösschmälerungen, die aufgrund von kurzfristigen Vermietungsschwierigkeiten entstanden sind, betragen die Mietausfälle 96.293 € (Vorjahr 73.852 €). Der prozentuale Anteil an den Sollmieten beträgt hierbei 1,81 % (Vorjahr 1,41 %). Die durchschnittliche Sollmiete beläuft sich auf 4,98 €/m²/Monat (Vorjahr 4,87 €/m²/Monat). Die Steigerung der Erträge aus Sollmieten um rd. 70 T€ resultiert aus der Nutzung von Erhöhungsspielräumen bei Neuvermietungen sowie der ganzjährigen Auswirkung aus der Fertigstellung des Neubaus Ewaldstr. 2-2g (Mitte 2013) und dem Erwerb des Objektes Krefelder Str. 220-222 (Herbst 2013).

Auf uneinbringliche oder zweifelhafte Mietforderungen wurden direkte Abschreibungen in Höhe von 80.914 € (1,12 % 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 einvernehm-

lichen 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 31.12.2014 betrug 2.593 eingetragene Genossen. Gegenüber dem Vorjahr bedeutet dies eine Erhöhung um 22 Mitglieder.

Mitgliederentwicklung			
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	2014	2593
2007	2622		

1.3.4. Grundstücksbewirtschaftung

Die Flächen der mit Mietwohnungen bebauten Grundstücke betragen insgesamt 201.350 m². Grundstücke mit anderen Bauten haben eine Fläche von 3.562 m².

Die unbebauten Grundstücke verfügen über eine Gesamtgröße von 15.493 m² und verteilen sich wie folgt:

- 164 m² Teilfläche Kaiserstr. 39
- 218 m² Kronprinzenstraße
- 2.463 m² Augustastraße / Am Borgardshof
- 1.433 m² Adlerstr. 53-59
- 11.215 m² Friedhofsallee

Weiterhin geplant ist die Bebauung des Grundstücks Augustastraße/Am Borgardshof und die eines Großteils der Grundstücksfläche an der Friedhofsallee.

1.3.5. Grundstücksgeschäfte

Im Zusammenhang mit der nutzer- und genossenschaftsnahen Privatisierung von Häusern im Bereich der Altsiedlung wurden mit 6 weiteren Mitgliedern Kaufverträge geschlossen. Außerdem wurden am Schelmenweg 2 Objekte aus dem Gesamtbestand veräußert. In 2014 wurden weitere Flächen an der Friedhofsallee in Rumeln erworben.

1.4. Finanzielle Leistungsindikatoren 2014

	2014	2013	2012
Gesamtkapitalrentabilität* in %	3,3	3,4	2,9
Eigenkapitalrentabilität* in %	5,0	4,6	2,4
Eigenkapitalquote* in %	27,3	27,1	27,8
durchschnittliche Miete in €/m²/mtl	4,98	4,87	4,81
Leerstandsquote in %	5,3	5,1	6,3
Fluktuationsquote in %	9,0	9,3	9,6
Cashflow* in T€	2.016	1.830	1.358
* 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 2014

2.1. Ertragslage

Das aufgegliederte Jahresergebnis 2014 hat sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt entwickelt:

	Geschäftsjahr		Vorjahr		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	
Umsatzerlöse einschließlich Bestandsveränderungen	7.393	90,1%	7.144	90,6%	249	
Andere aktivierte Eigenleistungen	0	0,0%	118	1,5%	-118	
Gesamtleistung	7.393	90,1%	7.262	92,1%	131	
Andere betriebliche Erträge	813	9,9%	626	7,9%	187	
Betriebsleistung	8.206	100,0%	7.888	100,0%	318	
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	3.573	43,5%	3.487	44,2%	86	
Personalaufwand	817	10,0%	811	10,3%	6	
Abschreibungen	1.351	16,5%	1.257	15,9%	94	
Sonstige betriebliche Aufwendungen	592	7,2%	506	6,4%	86	
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	941	11,5%	952	12,1%	-11	
Gewinnunabhängige Steuern	267	3,2%	286	3,6%	-19	
Aufwendungen für die Betriebsleistung	7.541	91,9%	7.299	92,5%	242	
Betriebsergebnis	665	8,1%	589	7,5%	76	
Finanzergebnis	3		2		1	
Neutrales Ergebnis	-8		-22		14	
Gesamtergebnis vor Steuern	660		569		91	
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0		0		0	
Jahresüberschuss	660		569		91	

Die Genossenschaft schließt somit mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 660 T€ (Vorjahr 569 T€) das Geschäftsjahr 2014 ab. Der Jahresüberschuss resultiert im Wesentlichen aus dem positiven Betriebsergebnis in Höhe von 665 T€. Das positive Betriebsergebnis wiederum umfasst die Ergebnisse aus den Leistungsbereichen Hausbewirtschaftung +394 T€ (Vorjahr +473 T€), Bau- und Modernisierungstätigkeit -367 T€

(Vorjahr -355 T€) sowie Verkaufstätigkeit in der Altsiedlung +638 T€ (Vorjahr +471 T€). Die Verschlechterung des Ergebnisses aus dem Leistungsbe- reich Hausbewirtschaftung in Höhe von 79 T€ gegenüber dem Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus gestiegenen Abschrei- bungen auf Sachanlagen und Verwaltungskosten, denen hö- here Sollmieten gegenüberstehen.

2.2. Vermögens- und Finanzlage

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

	31.12.2014		31.12.2013		Veränderungen
	T€	%	T€	%	T€
Vermögensstruktur					
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände	14	0,0%	25	0,1%	-11
Sachanlagen	44.988	93,3%	41.929	92,5%	3.059
Finanzanlagen	3	0,0%	3	0,0%	0
	45.005	93,3%	41.957	92,6%	3.048
Umlaufvermögen einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten					
langfristig					
Forderungen	0	0,0%	2	0,0%	-2
Bausparguthaben	313	0,7%	238	0,5%	75
Rechnungsabgrenzungsposten	18	0,0%	24	0,1%	-6
	45.336	94,0%	42.221	93,2%	3.115
kurzfristig					
Unfertige Leistungen	2.149	4,5%	2.000	4,4%	149
Flüssige Mittel	597	1,2%	746	1,7%	-149
Übrige Aktiva	152	0,3%	337	0,7%	-185
	2.898	6,0%	3.083	6,8%	-185
Gesamtvermögen	48.234	100,0%	45.304	100,0%	2.930
Kapitalstruktur					
Eigenkapital					
langfristig					
Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder	2.622	5,4%	2.276	5,0%	346
Ergebnisrücklagen	10.552	21,9%	9.983	22,1%	569
	13.174	27,3%	12.259	27,1%	915
kurzfristig					
Geschäftsguthaben der ausgeschiedenen Mitglieder und aus gekündigten	65	0,1%	82	0,2%	-17
Geschäftsanteilen	91	0,2%	77	0,2%	14
Bilanzgewinn (vorgesehene Dividende)					
	156	0,3%	159	0,4%	-3
Fremdkapital					
langfristig					
Rückstellungen	16	0,0%	17	0,0%	-1
Verbindlichkeiten	32.006	66,4%	29.949	66,1%	2.057
	32.022	66,4%	29.966	66,1%	2.056
kurzfristig					
Rückstellungen	57	0,1%	57	0,1%	0
Erhaltene Anzahlungen	2.438	5,1%	2.363	5,2%	75
Übrige Verbindlichkeiten	387	0,8%	500	1,1%	-113
	2.882	6,0%	2.920	6,4%	-38
Gesamtkapital	48.234	100,0%	45.304	100,0%	2.930

Die Zugänge beim Anlagevermögen (+3.048 T€) resultieren im Wesentlichen aus Aktivierungen in den Bereichen „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“ (+2.062 T€), „Grundstücke ohne Bauten“ (+2.071 T€), bei der Betriebs- und Geschäftsausstattung (+72 T€) sowie bei den Bauvorbereitungskosten (+231 T€), gemindert um Buchwertabgänge wegen Verkauf im Bereich „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“ (-37 T€) sowie um die Abschreibungen des Geschäftsjahres (-1.351 T€).

Die Veränderungen beim Umlaufvermögen (-118 T€) ergeben sich aus der Erhöhung bei den unfertigen Leistungen (+149 T€), der Verminderung der flüssigen Mitteln (-149 T€), der Erhöhung der Bausparguthaben (+75 T€) sowie der Verminderung bei den übrigen Aktiva (-193 T€).

Die langfristige Eigenkapitalquote ist bei gestiegenen Vermögenswerten (+2.930 T€) im Verhältnis zur Bilanzsumme gegenüber dem Vorjahr leicht gestiegen und beträgt zum Bilanzstichtag 27,3 %. Die Gesamtkapitalrentabilität beträgt 3,3 % (Vorjahr 3,4 %). Die Eigenkapitalrentabilität beträgt 5,0 % (Vorjahr 4,6 %). Die Aufgliederung der Bilanz zum 31. Dezember 2014 nach Fristigkeiten zeigt im Vergleich zum Vorjahr folgende Deckungsverhältnisse:

	2014 T€	2013 T€	Veränderung T€
Langfristiger Bereich			
Vermögenswerte	45.336	42.221	3.115
Finanzierungsmittel	45.196	42.225	2.971
 Unterdeckung / Überdeckung	 -140	 4	 -144
Kurzfristiger Bereich			
Finanzmittelbestand			
Flüssige Mittel	597	746	-149
Übrige kurzfristig realisierbare Vermögenswerte	2.301 2.898	2.337 3.083	-36 -185
Kurzfristige Verpflichtungen	3.038	3.079	-41
Stichtagsliquidität (Netto-Geldbedarf/ -vermögen)	-140	4	-144

Im langfristigen Bereich ist eine leichte Unterdeckung von 140 T€ 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 2015 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.

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 fast 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 aller Bauabschnitte im Bereich der Wilhelmstrasse 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“ erfolgt in 2015 der Baubeginn zur Errichtung einer Mehrgenerationenanlage mit bis zu 47 Geschosswohnungen und 9 Einfamilienhäusern im Ortsteil Rumeln-Kaldenhausen an der Kirchfeldstraße.

Die Bebauung des Grundstückes Am Borgardshof mit möglichen 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) vorgesehen.

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 Handelns. Schwerpunkte der Bestandspflege sind der Um- und Ausbau, die Zusammenlegung von Kleinwohnungen mit Wohnflächen unter 50 qm sowie die Ergänzung von Wohnungen mit Balkonen. Diese Maßnahmen werden dazu beitragen, die Vermietbarkeit der Wohnungen dauerhaft zu sichern. Darüber hinaus arbeiten wir an weiteren Entwicklungskonzepten für die nachhaltige Umgestaltung von Wohnsiedlungen und -bereichen der 20er und 30er Jahre.

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 durch das DRK betriebene Tagespflegeeinrichtung an der Lindenallee stellt einen weiteren Baustein unseres Engagements zur Standortsicherung dar.

Die Genossenschaft geht von einer weiterhin guten Vermietbarkeit der 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 2014 geleistete Arbeit aus. Er bedankt sich bei den Mitgliedern des Aufsichtsrates für die jederzeit vertrauensvolle und kooperative Zusammenarbeit.

Duisburg, den 11. Mai 2015

Der Vorstand

Dietmar Vornweg Dirk Oesterwind Michael Loogen

Neubau Altsiedlung, I. Bauabschnitt, Am Kuppengraben 2-2e, Wilhelmstraße 5-5e, 21 Wohnungen, Nutzungsbeginn 2008



Neubau Altsiedlung, II. Bauabschnitt, Wilhelmstraße 7-13, 25 Wohnungen mit Tiefgarage, Nutzungsbeginn 2010/2011



Neubau Altsiedlung, II. Bauabschnitt, Wilhelmstraße 7-13, 25 Wohnungen mit Tiefgarage, Nutzungsbeginn 2010/2011





Jahresabschluss 2014

Lagebericht

Bilanz

Gewinn- und Verlustrechnung

Anhang

Bilanz zum 31. Dezember 2014

Aktiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen.....	14.233,51		24.443,42
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte			
mit Wohnbauten.....	41.722.224,62		40.961.534,13
Grundstücke mit anderen Bauten.....	101.805,05		106.339,05
Grundstücke ohne Bauten.....	2.447.110,50		376.600,50
Maschinen.....	2.618,00		3.754,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung.....	169.882,42		167.626,56
Bauvorbereitungskosten.....	543.928,36	44.987.568,95	313.439,67
Finanzanlagen			
Wertpapiere des Anlagevermögens.....	2.600,00		2.600,00
Andere Finanzanlagen.....	500,00	3.100,00	500,00
Anlagevermögen insgesamt	45.004.902,46		41.956.837,33
Umlaufvermögen			
Andere Vorräte.....			
Unfertige Leistungen.....	2.148.622,81		2.000.616,97
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände.....			
Forderungen aus Vermietung.....	40.182,72		40.667,15
Forderungen aus Grundstücksverkäufen.....	82.000,00		272.750,00
Sonstige Vermögensgegenstände.....	25.251,78	147.434,50	16.928,75
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten.....	596.712,11		746.166,48
Bausparguthaben	313.265,77	909.977,88	237.890,11
Rechnungsabgrenzungsposten.....			
Geldbeschaffungskosten.....	18.177,04		23.709,44
Andere Rechnungsabgrenzungsposten.....	4.950,00	23.127,04	8.246,71
Bilanzsumme.....	48.234.064,69		45.303.812,94
Treuhandvermögen.....	3.013,79		3.008,97

Passiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres			
ausgeschiedenen Mitglieder.....	49.895,32		79.800,00
der verbleibenden Mitglieder.....	2.622.498,98		2.275.744,02
aus gekündigten Geschäftsanteilen.....	15.000,00	2.687.394,30	2.400,00
Rückständige fällige Einzahlungen			
auf Geschäftsanteile:	4.504,66 €		(6.055,98)
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage.....	1.634.501,65		1.568.470,39
Bauerneuerungsrücklage.....	2.262.784,09		2.262.784,09
Andere Ergebnisrücklagen.....	6.654.268,12	10.551.553,86	6.151.018,56
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	660.312,58		568.903,46
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-569.280,82	91.031,76	-491.622,57
Eigenkapital insgesamt		13.329.979,92	12.417.497,95
Rückstellungen.....			
Rückstellungen für Pensionen.....	16.370,00		17.193,00
Sonstige Rückstellungen.....	56.530,00	72.900,00	57.130,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten.....	30.324.265,36		28.007.829,82
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern.....	1.648.012,04		1.860.798,10
Erhaltene Anzahlungen.....	2.437.948,67		2.363.133,07
Verbindlichkeiten aus Vermietung.....	27.294,84		15.180,25
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.....	327.902,11		519.797,26
Sonstige Verbindlichkeiten.....	65.761,75	34.831.184,77	45.253,49
Bilanzsumme	48.234.064,69		45.303.812,94
Treuhandverbindlichkeiten.....	3.013,79		3.008,97

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit
vom 01. Januar bis 31. Dezember 2014

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung.....	7.244.944,55		7.049.194,78
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen.....	148.005,84		94.798,19
Andere aktivierte Eigenleistungen.....	0,00		117.692,58
Sonstige betriebliche Erträge.....	829.536,50		674.617,56
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung.....	3.572.444,62		3.487.056,34
Rohergebnis	4.650.042,27		4.449.246,77
Personalaufwand			
a.) Löhne und Gehälter.....	669.752,30		670.903,67
b.) Soziale Abgaben und Aufwendungen.....			
für Altersversorgung.....	147.570,14	817.322,44	140.321,69
davon für Altersversorgung: 14.476,40 €			(12.636,16)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegen- stände des Anlagevermögens und Sachanlagen.....	1.351.608,46		1.257.158,47
Sonstige betriebliche Aufwendungen.....	614.369,24		575.781,65
Erträge aus anderen Wertpapieren und Finanzanlagen.....	193,50		125,72
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge.....	3.710,86	3.904,36	3.476,96
Zinsen und ähnliche Aufwendungen.....	942.188,63		952.709,46
- davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen:			
.....669,00 €			(763,00)
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	928.457,86		855.974,51
Sonstige Steuern.....	268.145,28		287.071,05
Jahresüberschuss.....	660.312,58		568.903,46
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen.....	569.280,82		491.622,57
Bilanzgewinn.....	91.031,76		77.280,89

Jahresabschluss 2014

Lagebericht

Bilanz

Gewinn- und Verlustrechnung

Anhang

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss für 2014 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 2014 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 2014

2. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 2.148.622,81 € (Vorjahr 2.000.616,97 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

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

3. Es bestehen keine Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr (Vorjahr 2.348,36 € Forderungen aus Vermietung).

Bilanzposition	Anschaffungs-/ Herstellungskosten €	Geschäftsjahr Zugänge €	Geschäftsjahr Abgänge €	Umbuchungen €	Abschreibungen kumuliert €	Buchwert 31.12.2014 €	Buchwert 31.12.2013 €	Abschreibungen Geschäftsjahr €
Immaterielle Vermögensgegenstände								
Entgeltlich erworbene Lizenzen	143.318,57	0,00	6.440,82	0,00	122.644,24	14.233,51	24.443,42	10.209,91
	143.318,57	0,00	6.440,82	0,00	122.644,24	14.233,51	24.443,42	10.209,91
Sachanlagen								
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	63.004.924,97	2.062.850,76	168.693,98	0,00	23.176.857,13	41.722.224,62	40.961.534,13	1.265.645,00
Grundstücke mit anderen Bauten	310.710,25	0,00	0,00	0,00	208.905,20	101.805,05	106.339,05	4.534,00
Grundstücke ohne Bauten	376.600,50	2.070.510,00	0,00	0,00	0,00	2.447.110,50	376.600,50	0,00
Maschinen	10.184,32	0,00	0,00	0,00	7.566,32	2.618,00	3.754,00	1.136,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	455.194,37	72.339,41	111.962,67	0,00	245.688,69	169.882,42	167.626,56	70.083,55
Bauvorbereitungskosten	313.439,67	230.488,69	0,00	0,00	0,00	543.928,36	313.439,67	0,00
	64.471.054,08	4.436.188,86	280.656,65	0,00	23.639.017,34	44.987.568,95	41.929.293,91	1.341.398,55
	64.614.372,65	4.436.188,86	287.097,47	0,00	23.761.661,58	45.001.802,46	41.953.737,33	1.351.608,46
Finanzanlagen								
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
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT ZUM 31. DEZEMBER 2014	64.617.472,65	4.436.188,86	287.097,47	0,00	23.761.661,58	45.004.902,46	41.956.837,33	1.351.608,46

5. Die Entwicklung der Ergebnsrücklagen stellt sich wie folgt dar:

Rücklagenspiegel zum 31. Dezember 2014	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
	€	€	€	€	€
Ergebnsrücklagen					
1. Gesetzliche Rücklage	1.568.470,39	0,00	66.031,26	0,00	1.634.501,65
2. Bauerneuerungsrücklage	2.262.784,09	0,00	0,00	0,00	2.262.784,09
3. Andere Ergebnsrücklagen	6.151.018,56	0,00	503.249,56	0,00	6.654.268,12
Summen	9.982.273,04	0,00	569.280,82	0,00	10.551.553,86

6. In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:
– Jahresabschluss- und Prüfungskosten 37.000,00 €.

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

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

9. 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	30.324.265,36	886.319,50	4.028.209,05	25.409.736,81	27.876.457,11	GPR *
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.648.012,04	257.438,09	186.545,73	1.204.028,22	1.628.407,88	GPR *
Erhaltene Anzahlungen	2.437.948,67	2.437.948,67	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	27.294,84	27.294,84	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	327.902,11	225.949,03	101.953,08	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	65.761,75	65.761,75	0,00	0,00	0,00	
Gesamtbetrag	34.831.184,77	3.900.711,88	4.316.707,86	26.613.765,03	29.504.864,99	
* GPR = Grundpfandrecht						

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

Verbindlichkeiten	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	886.319,50	807.204,55
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	257.438,09	232.182,13
Erhaltene Anzahlungen	2.437.948,67	2.363.133,07
Verbindlichkeiten aus Vermietung	27.294,84	15.180,25
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	225.949,03	388.645,76
Sonstige Verbindlichkeiten	65.761,75	45.253,49
Gesamtbetrag	3.900.711,88	3.851.599,25

II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. Außerordentliche Erträge und Aufwendungen sind nicht angefallen.
2. Im Geschäftsjahr 2014 ergaben sich folgende periodenfremde Erträge:
- aus dem Verkauf von 6 Häusern in der Altsiedlung sowie weiteren 2 Häusern aus dem Bestand wurden Erträge von 775.384,73 € 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	2.175.981,57 €
Instandhaltungskosten	1.384.730,83 €
Sonstige	11.732,22 €

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 = 10,25
- davon Teilzeitbeschäftigte = 3
Technische Mitarbeiter = 2
- davon Teilzeitbeschäftigte = 1
Außerdem waren im Jahre 2014 durchschnittlich 3,0 Auszubildende beschäftigt.

3. Mitgliederbewegung (Anzahl der Mitglieder):

Am 01.01.2014	2.571
Zugänge 2014	149
Abgänge 2014	127
Mitgliederstand am 31.12.2014	2.593

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 346.754,96 € erhöht.

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr um 13.200,00 € erhöht.

Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf 1.555.800,00 €.

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

5. Mitglieder des Vorstandes:
Dietmar Vornweg
Dirk Oesterwind
Fritz Knorr (bis zum 31.12.2014)
Michael Loogen (ab dem 01.01.2015)

6. Mitglieder des Aufsichtsrates:
Ulrike Ambaum
Udo Carstens, Vorsitzender
Günter Ewert (bis zum 30.06.2014)
Edelgard Franken
Michael Giersch (ab dem 01.07.2014)
Martina Kirfel, stellvertretende Vorsitzende
Pia Kühnen
Michael Loogen (bis zum 31.12.2014)
Birgit Lorenz
Dirk Miklikowski (bis zum 15.07.2014)
Hans Schregel
Marco Siedler
Elfriede Weggen

E. Weitere Angaben

Gewinnverteilungsvorschlag des Vorstandes: Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn 2014 in Höhe von 91.031,76 € zur Ausschüttung einer Dividende von 4,00 % auf die Geschäftsguthaben nach dem Stand vom 01.01.2014 zu verwenden.

Duisburg, den 06. Mai 2015

Gemeinnütziger Spar- und Bauverein Friemersheim eG

Der Vorstand

Dietmar Vornweg Dirk Oesterwind Michael Loogen

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat sich im Berichtsjahr 2014 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 6 gemeinsam mit dem Vorstand. Dieser nahm auch regelmäßig an den Kommissionssitzungen teil.

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

Die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung mit Anhang für das Berichtsjahr 2014 mit den entsprechenden Unterlagen wurden von der Prüfungskommission am 21.05.2015 geprüft und in der gemeinsamen Sitzung am 02.06.2015 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 660.312,58 € wie folgt zu verwenden:

Einstellung in die gesetzliche Rücklage	66.031,26 €
Einstellung in die freien Rücklagen	503.249,56 €

Der verbleibende Bilanzgewinn in Höhe von 91.031,76 € wird ausgewiesen, um eine vierprozentige Dividende auf das Geschäftsguthaben zum 01.01.2014 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 02.06.2015
Der Aufsichtsrat

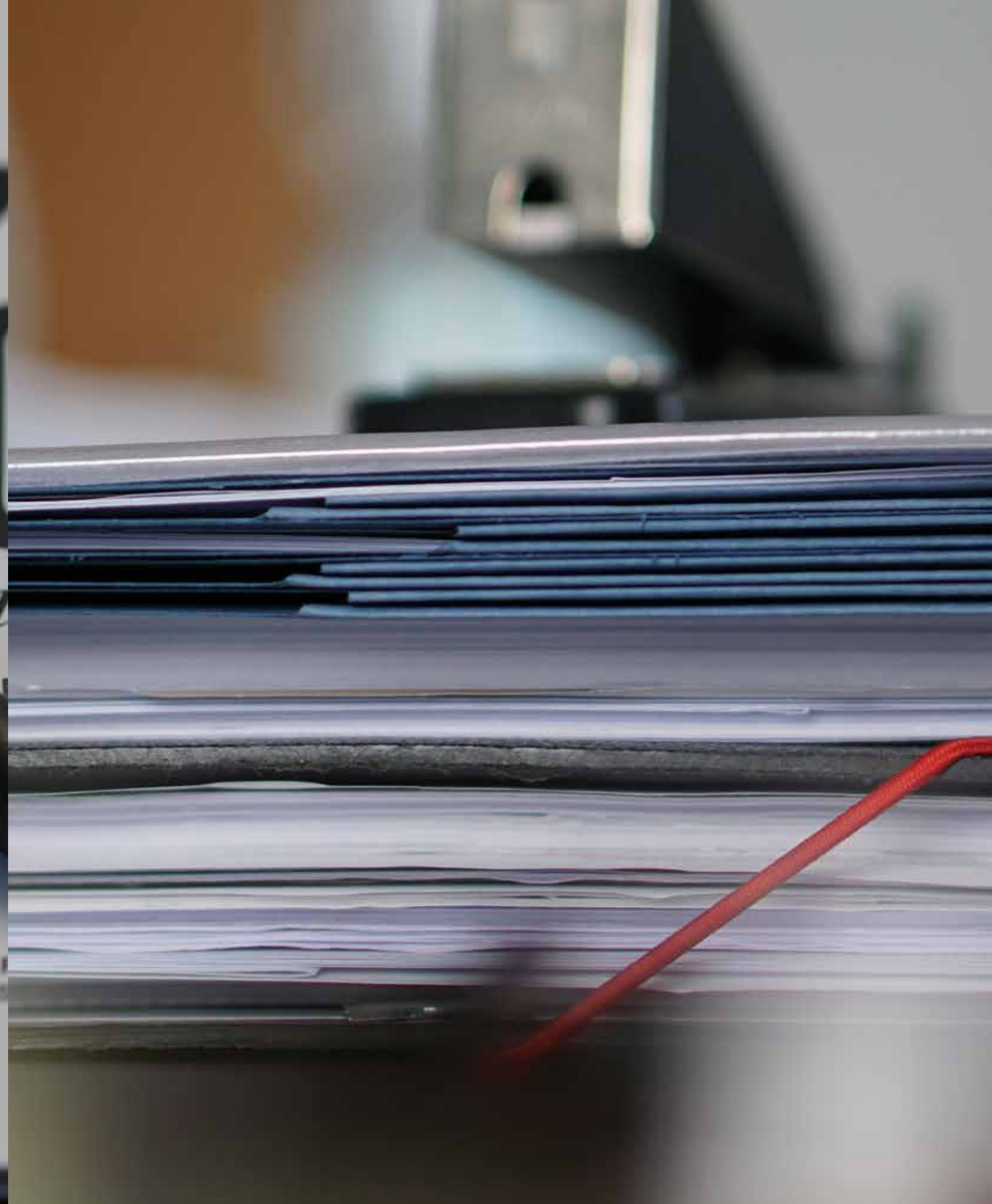


»MODERNISIERUNG 2014/2015
Lindenallee/Krefelder Straße



»MODERNISIERUNG 2014/2015
Lindenallee/Krefelder Straße



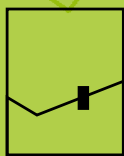






Gemeinnütziger Spar- und
Bauverein Friemersheim eG
Kaiserstraße 53
47229 Duisburg
Telefon (02065) -9459-0
Telefax (02065) -945920
www.bauverein-friemersheim.de

Art Direktion:
Heike Kmiotek
www.heike-kmiotek.de



Die Duisburger Wohnungsgenossenschaften. Ein sicherer Hafen.