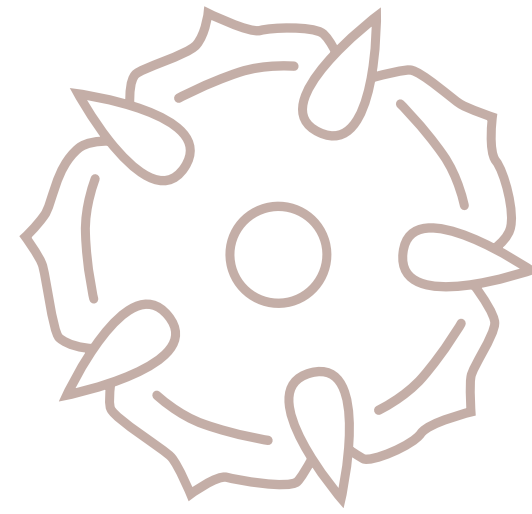


Jahresabschluss 2004





Wohnungswirtschaft 2004

Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftlichen Entwicklungen des Geschäftsjahres 2004 waren wie im Vorjahr geprägt durch eine Vielzahl sich verschlechternder wirtschaftlicher Indikatoren.

Das Bruttoinlandsprodukt stieg zwar um 1,6 % gegenüber dem Vorjahr, steigende Arbeitslosenzahlen und leere öffentliche Kassen führten zu einer auch weiterhin deutlich zurückhaltenden Konsumbereitschaft im Inland.

Im Bereich des Wohnungsbaus sank die Zahl der bundesweit erstellten Neubauwohnungen erneut unter das Niveau des Vorjahres; der Anteil der Geschosswohnungen hieran lag bei unter 30 Prozent. Eine Trendwende im Mietwohnungsbereich ist auch für das laufende Geschäftsjahr nicht zu erwarten.

Die Differenzierung der Wohnungsmärkte setzte sich weiter fort. Mit Ausnahme einiger überregionaler Teilmärkte stellte sich der Wohnungsmarkt 2004 als Mietermarkt dar.

Wohnungsmarkt Duisburg

Die bundes- und landesweite Entwicklung setzte sich auch auf dem Mietwohnungsmarkt in Duisburg fort. Die Tendenz zur Ausgrenzung von Teilmärkten verstärkte sich gegenüber 2003. Neben Stadtteilen, die sich auch weiterhin einer starken Nachfrage erfreuten, zeigten sich deutliche Teilmärkte, auf denen eine Vermietung nur unter großen Schwierigkeiten zu erreichen ist.

Dem Überangebot an Wohnungen mit Wohnflächen unter 60 m² steht aber weiterhin ein zu beobachtendes Angebotsdefizit im Bereich der großen Wohnungen (90 -120 m²) entgegen.

Neben den Themen „Stadtflucht“ und „demografische Entwicklung“ beherrschte in 2004 das Thema „Stadtumbau West“ das öffentliche Interesse. In Folge der aus der demografischen Entwicklung abzuleitenden Nachfrageverschlechterung sollen einzelne Wohnquartiere durch gezielten Abriss von Gebäuden langfristig aufgewertet werden. Dies betrifft in erster Linie die Großsiedlungen der siebziger Jahre und stellt für die Genossenschaft kein Thema dar.

Die offiziellen Daten der Stadt Duisburg zur Einwohnerentwicklung zum 31.12.2004 weisen einen Bevölkerungsrückgang auf 503.664 Einwohner (-1.572 Einwohner / -0,3111% gegenüber 2003) aus. Im Ergebnis einer Studie der Landesregierung wird ein Rückgang der Einwohnerzahlen auf ca. 475.000 bis zum Jahr 2020 prognostiziert.

Wie in den Vorjahren ergibt sich, bei genauerer Betrachtung der einzelnen Standorte und Stadtteile, ein unterschiedliches Bild. Der Stadtteil Rheinhausen hat gegenüber dem Vorjahr einen leichten Rückgang der Bevölkerung von 79.622 auf 79.566 Einwohner (-56 Einwohner bzw. -0,0703% gegenüber 2003) zu verzeichnen. Die Arbeitslosenquote lag im Dezember 2004 bei 10,20 % und somit unter dem Duisburger Durchschnitt von 14,6% (aktuelle Zahlen zum 31.01.2005, nach Einführung von Hartz IV, lauten: Rheinhausen 13,1%, Duisburg 15,8%).

Die Nachfragesituation war auch in 2004 insbesondere nach Drei- und Vier- Raumwohnungen stabil und lag teilweise

über dem Angebot. Weiter steigend sind auch die individuellen Ansprüche auf Ausstattung und Lage von Wohnraum. Die Genossenschaft hat diese Ansprüche durch steigende Modernisierungs- und Instandhaltungstätigkeiten erfüllt.

Die Genossenschaft hat ihre Position in 2004 am Standort Rheinhausen innerhalb eines sich ständig wandelnden wirtschaftlichen Umfeldes und härter werdenden Wettbewerbes behaupten können. Zur Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit treten wir seit Oktober 2002 im Rahmen der Aktion „Die Duisburger Wohnungsgenossenschaften. Ein sicherer Hafen“ gemeinsam mit den Duisburger Wohnungsbaugenossenschaften in einem Werbeverbund auf.

Mit der Konzentration auf die Kernbereiche Vermietung, Modernisierung und Instandhaltung sind wir ein kompetenter Partner für unsere Mitglieder. Auf dieser Grundlage wird es uns auch weiterhin gelingen, attraktiven Wohnraum für die Mitglieder unserer Genossenschaft anbieten zu können.

Der Verlauf des Geschäftsjahres 2004

Modernisierung und Instandhaltung

Die Aktivitäten der Genossenschaft konzentrierten sich wie in den Vorjahren auf die nachhaltige Verbesserung der Wohnqualität. Dabei standen 2004 nicht einzelne Großmaßnahmen, sondern eine Vielzahl von Einzelprojekten im Vordergrund.

Im Berichtsjahr wurden insgesamt 2.170.238 € (Vorjahr 1.988.264 €) für Instandhaltungsaufgaben aufgewendet. Dies bedeutet eine Steigerung um rd. 9,16 % zum Vorjahr.

Das Objekt Ulmenstraße 14-24 wurde in einem abschließenden II. Bauabschnitt einer umfangreichen Strangsanierung in Verbindung mit der Erneuerung der Bäder, Toiletten und Küchen sowie der kompletten Heizungsanlage unterzogen. Die Kosten hierfür betragen 518.543 €.

Für die übrige laufende und außerordentliche Bestandspflege in unserem Wohnungsbestand wurden im Geschäftsjahr 2004 insgesamt 1.651.695 € (Vorjahr 1.658.264 €) aufgewendet. Dies ergibt eine Minderung um 0,4% zum Vorjahr.

Bezogen auf die Gesamtwohnfläche beträgt der Anteil der Gesamtinstandhaltung 24,81 €/m². Bezogen auf den Anteil der laufenden und außerordentlichen Instandhaltung beträgt der Anteil 18,89 €/m² (Vorjahr 19,34 €/m²). Die Instandhaltungsaufwendungen liegen somit – wie in den Vorjahren – über den kalkulatorischen Ansätzen der II. Berechnungsverordnung.

Bevölkerungsentwicklung 1993-2004

□ Bergheim ■ Friemersheim □ Rumeln-Kaldenhausen

| Jahr | Bergheim | Friemersheim | Rumeln-Kaldenhausen |
|------|----------|--------------|---------------------|
| 1993 | 20.084 | 13.389 | 17.353 |
| 1994 | 20.078 | 13.538 | 17.363 |
| 1995 | 20.109 | 13.825 | 17.650 |
| 1996 | 20.236 | 13.681 | 17.871 |
| 1997 | 20.306 | 13.657 | 18.109 |
| 1998 | 20.777 | 13.499 | 18.066 |
| 1999 | 21.398 | 13.454 | 18.062 |
| 2000 | 21.645 | 13.450 | 18.077 |
| 2001 | 21.787 | 13.307 | 17.950 |
| 2002 | 21.759 | 13.219 | 17.933 |
| 2003 | 21.693 | 13.004 | 17.956 |
| 2004 | 21.768 | 12.983 | 17.984 |



Instandhaltungsplanung 2005

Der Instandhaltungsplan für das Geschäftsjahr 2005 sieht Ausgaben von insgesamt 2.000.000 € vor. Die Struktur der Ausgaben sieht folgende Schwerpunkte vor:

| | |
|----------------------------|--------------------|
| Instandhaltung | 1.002.700 € |
| Hauseingangsbereiche | 94.300 € |
| Kellerisolierungen | 108.000 € |
| Kanalarbeiten | 500.000 € |
| Sonderbudget Nutzerwechsel | 229.000 € |
| Treppenhäuser | 66.000 € |
| Summe | 2.000.000 € |

Die geplanten Gesamtinvestitionen für das Jahr 2005 im Bereich Modernisierung und Instandhaltung liegen über dem bereits hohen Niveau der Vorjahre. Die konsequente Bestandspflege wird weiterhin der Schwerpunkt unserer Tätigkeiten in den kommenden Jahren sein.

Wohnungsbewirtschaftung

Die Genossenschaft verfügt zum 31.12.2004 über:

| | Anzahl der Einheiten | Wohn- bzw. Nutzfläche in m ² |
|---------------------------------|----------------------|---|
| Wohnungen Altbau | 717 | 40.651,62 |
| Wohnungen Neubau | 688 | 45.106,91 |
| - davon Wiederaufbauten | 49 | 2.687,93 |
| Wohnungen insgesamt | 1.405 | 85.758,53 |
| gewerbliche Einheiten | 10 | 1.726,21 |
| - davon eigengenutzte Büroräume | 1 | 230,40 |
| Garagen | 297 | - |
| Einstellplätze | 129 | - |
| Einheiten insgesamt | 1.841 | 87.484,74 |

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

Im abgelaufenen Geschäftsjahr fanden 111 Wohnungswechsel statt. Damit liegt die Fluktuationsrate bei 7,8 % (Vorjahr 8,5 %).

Überdurchschnittliche Kündigungshäufigkeiten ergaben sich im Bereich der Kleinwohnungen. In gleichem Umfang betroffen war der öffentlich geförderte Wohnraum.

Auf Wohnungen im Erdgeschoss bzw. 1.Obergeschoss entfällt ein Kündigungsanteil in Höhe von 51,35% (57 Wohnungen – Vorjahr 76 Wohnungen). In diesen Bereichen ist die direkte Anschlussvermietung gewährleistet.

Der Anteil der Dachgeschosswohnungen liegt bei 16,22% (Vorjahr 10,08%). Es handelt sich um Kleinwohnungen, die aufgrund der Grundrisslösungen und der minimalen wohnungstechnischen Ausstattung heutigen Ansprüchen nicht mehr genügen. Bei zukünftigen Modernisierungen wird darauf geachtet, dass diese kleinen Wohnungen zu größeren Einheiten zusammengelegt werden.

Die Analyse der Kündigungsgründe ergibt als Schwerpunkte:

- Wohnungswechsel wegen ungenügender Größe der Wohnung 17,12% (Vorjahr 10,08%)
- Wohnungswechsel wegen altersbedingten Faktoren 15,32% (Vorjahr 20,17%)

Durch Zusammenlegungen von Kleinwohnungen sollen in Zukunft die Vermietungschancen gesteigert werden.

Für ältere Nutzer soll außerdem der Verbleib in der gewohnten Umgebung, durch Ergänzung des Angebotes an altersgerechten Wohnungen auf geeigneten Grundstücken im Ortskern von Friemersheim, dauerhaft sichergestellt werden.

Trotz des weiterhin angespannten Wohnungsmarktes in Duisburg hatte die Genossenschaft im Geschäftsjahr 2004 unverändert geringe Leerstände zu verzeichnen. Strukturelle Leerstände sind nicht vorhanden.

Die auf den gesamten Leerstand entfallenden Mietausfälle betragen 101.960 € (Vorjahr 72.721 €). Der prozentuale Anteil beträgt 2,39 % (Vorjahr 1,72 %) der Sollmieten. Berücksichtigt man jedoch nur die Leerstände, die aufgrund von kurzfristigen Vermietungsschwierigkeiten entstanden sind, betragen die Mietausfälle 53.101 €. Der prozentuale Anteil an den Sollmieten beträgt hierbei 1,25 %.

Die durchschnittliche Sollmiete betrug 4,07 €/m²/Monat (Vorjahr 4,00 €/m²/Monat).

Die Steigerung der Erträge aus Sollmieten um rd. 50.000 € resultiert aus den im Jahresverlauf vorgenommenen Mietanpassungen bei Neuvermietung. Auf uneinbringliche oder zweifelhafte Forderungen wurden direkte Abschreibungen in Höhe von 99.630,96 € (1,47 % der Umsatzerlöse) vorgenommen.

Die teilweise problematische Zahlungsmoral bedeutet 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 einem relativ hohen Niveau eingestellt. Die weit verbreitete Ansicht, Eigenwohl über Gemeinwohl stellen zu müssen, wirkt sich auch auf die genossenschaftlichen Nachbarschaften negativ aus. Die Mitwirkung der Genossenschaft bei der Sicherstellung eines geregelten Miteinanders beschränkt sich allerdings nur auf den Teil, der über die klaren Regelungen des Nutzungsvertrages und der Hausordnung abgedeckt ist.

Grundstücksbewirtschaftung

Die Fläche der mit Mietwohnungen bebauten Grundstücke beträgt 224.886 m². Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten haben eine Fläche von 3.015 m².

Die unbebauten Grundstücke verfügen über eine Gesamtgröße von 3.228 m² und verteilen sich wie folgt:
218 m² Kronprinzenstraße
547 m² Königstraße
2.463 m² Augustastraße / Am Borgardshof

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

| Verteilung nach Wohnungslage | | | | Mitgliederentwicklung | |
|------------------------------|-------------|-------------|------|-----------------------|--|
| | 2004 | 2003 | | | |
| Einfamilienhaus | 5 4,50% | 5 4,20% | 1993 | 2513 | <p>Die Mitgliederzahl zum 31.12.2004 betrug 2.709 eingetragene Genossen. Gegenüber dem Vorjahr bedeutet dies einen Zugang um 1 Mitglied.</p> |
| Erdgeschoss | 26 23,42% | 36 30,25% | 1994 | 2548 | |
| I.Obergeschoss | 31 27,93% | 40 33,61% | 1995 | 2621 | |
| II.Obergeschoss | 23 20,72% | 21 17,65% | 1996 | 2645 | |
| III.Obergeschoss | 8 7,21% | 2 1,68% | 1997 | 2663 | |
| IV.Obergeschoss | 0 0,00% | 3 2,52% | 1998 | 2739 | |
| Dachgeschoss | 18 16,22% | 12 10,08% | 1999 | 2778 | |
| Gewerbe | 0 0,00% | 0 0,00% | 2000 | 2803 | |
| | 111 100,00% | 119 100,00% | 2001 | 2745 | |
| | | | 2002 | 2718 | |
| | | | 2003 | 2708 | |
| | | | 2004 | 2709 | |

| Kündigungsgründe | | | | Kündigungsverlauf 1997-2004 | |
|--|-----|---------|------|-----------------------------|--|
| | | | | | |
| Wohnung zu klein | 19 | 17,12% | 1997 | 129 | |
| Wohnung zu gross | 3 | 2,70% | 1998 | 155 | |
| Wohnung zu teuer | 2 | 1,80% | 1999 | 143 | |
| Wohnumfeld schlecht | 1 | 0,90% | 2000 | 140 | |
| ungünstiger Wohnungszuschnitt | 0 | 0,00% | 2001 | 136 | |
| unzureichende Wohnungsausstattung | 1 | 0,90% | 2002 | 130 | |
| allgemeiner Zustand der Wohnung / des Hauses | 0 | 0,00% | 2003 | 119 | |
| Umzug | 18 | 16,22% | 2004 | 111 | |
| Altersgründe / Tod | 17 | 15,32% | | | |
| Umzug innerhalb der Genossenschaft | 7 | 6,30% | | | |
| Sonstiges | 36 | 32,44% | | | |
| Zwangsräumung | 7 | 6,30% | | | |
| | 111 | 100,00% | | | |



Vermögens- und Finanzlage

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

| | 31.12.2004 T€ | % | 31.12.2003 T€ | % | Veränderung T€ |
|--|------------------|--------------|------------------|--------------|-------------------|
| Vermögensstruktur | | | | | |
| Anlagevermögen | | | | | |
| Immaterielle Vermögensgegenstände | 6 | 0,1 | 11 | 0,0 | -5 |
| Sachanlagen | 27.739 | 88,9 | 28.296 | 85,8 | -557 |
| Finanzanlagen | 6 | 0,1 | 6 | 0,0 | 0 |
| | 27.751 | 89,1 | 28.313 | 85,8 | -562 |
| Rechnungsabgrenzungsposten | 0 | 0,0 | 0 | 0,0 | 0 |
| | 27.751 | 89,1 | 28.313 | 85,8 | -562 |
| Umlaufvermögen | | | | | |
| Unfertige Leistungen | 1.990 | 6,4 | 2.934 | 8,9 | -944 |
| Flüssige Mittel | 1.313 | 4,2 | 1.666 | 5,1 | -353 |
| Übrige Aktiva | 96 | 0,3 | 82 | 0,2 | 14 |
| | 3.399 | 10,9 | 4.682 | 14,2 | -1.283 |
| Gesamtvermögen | 31.150 | 100,0 | 32.995 | 100,0 | -1.845 |
| | 31.12.2004 T€ | % | 31.12.2003 T€ | % | Veränderung T€ |
| Kapitalstruktur | | | | | |
| Eigenkapital | | | | | |
| Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder | 1.692 | 5,4 | 1.616 | 4,9 | 76 |
| Ergebnisrücklagen | 6.899 | 22,2 | 7.268 | 22,0 | -369 |
| | 8.591 | 27,6 | 8.884 | 26,9 | -293 |
| Fremdkapital langfristig | | | | | |
| Rückstellungen | 150 | 0,5 | 163 | 0,5 | -13 |
| Verbindlichkeiten | 19.917 | 63,9 | 20.338 | 61,6 | -421 |
| | 20.067 | 64,4 | 20.501 | 62,1 | -434 |
| Fremdkapital kurzfristig | | | | | |
| Geschäftsguthaben der ausgeschiedenen Mitglieder | 50 | 0,2 | 57 | 0,2 | -7 |
| Bilanzgewinn (vorgesehene Dividende) | 65 | 0,2 | 64 | 0,2 | 1 |
| Übrige Rückstellungen | 67 | 0,2 | 86 | 0,3 | -19 |
| Erhaltene Anzahlungen | 2.083 | 6,7 | 3.067 | 9,3 | -984 |
| Alle übrigen Verbindlichkeiten | 227 | 0,7 | 336 | 1,0 | -109 |
| | 2.492 | 8,0 | 3.610 | 11,0 | -1.118 |
| Gesamtkapital | 31.150 | 100,0 | 32.995 | 100,0 | -1.845 |

Die Abgänge beim Anlagevermögen (-562 T€) resultieren im Wesentlichen aus Aktivierungen im Bereich „Grundstücke mit Wohnbauten“ (+9 T€), aus Zugängen bei den immateriellen Vermögensgegenständen und bei der Betriebs- und Geschäftsausstattung (+59 T€) sowie um Zugänge im Bereich der „Bauvorbereitungskosten“ (+87 T€), gemindert um eine Korrektur für Vorjahre im Bereich „Grundstücke mit Wohnbauten“ (-13 T€) und um die Abschreibungen des Geschäftsjahres (-704 T€).

Die Veränderungen beim Umlaufvermögen (-1.283 T€) ergeben sich aus der Reduzierung der unfertigen Leistungen (-944 T€), der flüssigen Mittel (-353 T€) sowie aus gestiegenen übrigen Aktiva (+14 T€).

Die Eigenkapitalquote ist bei zurückgegangenen Vermögenswerten (-293 T€) im Verhältnis zur Bilanzsumme gestiegen und beträgt zum Bilanzstichtag 27,6 % (Vorjahr 26,9 %). Die Gesamtkapitalrentabilität beträgt 1,2 % (Vorjahr 1,5 %).



Die Aufgliederung der Bilanz zum 31. Dezember 2004 nach Fristigkeiten zeigt im Vergleich zum Vorjahr folgende Deckungsverhältnisse:

| | 2004 T€ | 2003 T€ | Veränderung T€ |
|---|------------|------------|-------------------|
| Langfristiger Bereich | | | |
| Vermögenswerte | 27.756 | 28.313 | -557 |
| Finanzierungsmittel | 28.658 | 29.385 | -727 |
| Überdeckung | 902 | 1.072 | -170 |
| Kurzfristiger Bereich | | | |
| Finanzmittelbestand | | | |
| Flüssige Mittel | 1.314 | 1.666 | -352 |
| Kontokorrentkredite | -2 | 0 | -2 |
| | 1.312 | 1.666 | -354 |
| Übrige kurzfristig realisierbare Vermögenswerte | 2.080 | 3.016 | -936 |
| | 3.392 | 4.682 | -1.290 |
| Kurzfristige Verpflichtungen | 2.490 | 3.610 | -1.120 |
| Stichtagsliquidität (Netto-Geldvermögen) | 902 | 1.072 | -170 |

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.

Ertragslage

Das aufgegliederte Jahresergebnis 2004 hat sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt entwickelt:

| Ertragslage 2004 | 2004 T€ | 2003 T€ | Veränderung T€ |
|--|-------------|-------------|-------------------|
| Ergebnis der Hausbewirtschaftung | -140 | -262 | 122 |
| Ergebnis der Bau- und Modernisierungstätigkeit | -87 | -29 | -58 |
| Ergebnis der Verkaufstätigkeit | -79 | 0 | -79 |
| Betriebsergebnis | -306 | -291 | -15 |
| Beteiligungs- und Finanzergebnis | 27 | 38 | -11 |
| Neutrales Ergebnis | -30 | 30 | -60 |
| Gesamtergebnis vor Steuern | -309 | -223 | -86 |
| Steuern vom Einkommen und Ertrag | 4 | 0 | 4 |
| Jahresfehlbetrag/ Jahresüberschuss | -305 | -223 | -82 |

Die Verbesserung des Ergebnisses aus der Hausbewirtschaftung um 122 T€ resultiert im Wesentlichen aus der Verringerung der verrechneten Verwaltungskosten (lt. Betriebsabrechnungsbogen).

Organisatorisches

Die Organe der Genossenschaft haben über die ihnen nach Gesetz und Satzung obliegenden Sachverhalte beraten und hierzu die erforderlichen Beschlüsse gefasst. Es wurden im Berichtsjahr 11 Aufsichtsratssitzungen, davon 8 gemeinsam mit dem Vorstand, abgehalten. Außerdem tagten die gebildeten Ausschüsse in dem erforderlichen Maße.

Die vorgeschriebene Prüfung des Jahresabschlusses 2003 wurde vom Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen e.V. in der Zeit vom 30.08.2004 – 24.09.2004 durchgeführt.

Am 30.06.2004 fand die ordnungsgemäß einberufene Mitgliederversammlung statt. Anwesend waren 265 stimmberechtigte Mitglieder und zusätzlich 108 Stimmberechtigungen gemäß § 30 Abs. 3 der Satzung.

Gemäß § 24 Abs. 2 der Satzung scheidet in 2005 als Mitglieder des Aufsichtsrates aus:

- Heinz Engelskirchen
- Fritz Knorr
- Michael Loogen
- Dirk Oesterwind
- Klaus Rütter

Eine Wiederwahl der satzungsgemäß ausscheidenden Aufsichtsratsmitglieder ist zulässig.

Zum 31.12.2004 waren bei der Genossenschaft 7 Vollzeitbeschäftigte und eine Teilzeitbeschäftigte angestellt. Davon entfielen auf den Bereich Vermietung, Wohnungsbewirtschaftung und Finanzierung 3 Angestellte. 2 Angestellte waren für die technische Betreuung der Objekte (Modernisierung/Planung) zuständig. Weitere 2 Angestellte waren im Bereich Rechnungswesen eingesetzt. Für den Bereich der allgemeinen Verwaltung war eine halbe (0,5) Mitarbeiterin beschäftigt. Darüber hinaus war 1 Auszubildende im Berufsbild „Kauffrau der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft“ bei der Genossenschaft beschäftigt.

Wirtschaftsplanung 2004-2008

Der fortgeschriebene Wirtschaftsplan für das Jahr 2005 weist ein ausgeglichenes Ergebnis aus. Die Ergebnisse des laufenden und der folgenden Geschäftsjahre werden maßgeblich durch die weitere Umsetzung des Instandhaltungs- und Modernisierungskonzeptes beeinflusst.

Die Ertragslage kann als nachhaltig gesichert angesehen werden. Die Durchführung der für den Planungszeitraum vorgesehenen Instandhaltungs-, Modernisierungs-, Umbau- und Neubaumaßnahmen wird durch die Bereitstellung von Eigen- und Fremdkapital fristgerecht finanziert. Die Vermögens- und Finanzlage ist gesichert und durch mehrjährige Planung nachgewiesen. Die Zahlungsbereitschaft der Genossenschaft war und ist jederzeit gewährleistet.



Jahresabschluss 2004

Risiken der zukünftigen Entwicklung

Die zeitnahe Umsetzung der Modernisierungs- und Instandhaltungsplanung zur nachhaltigen Verbesserung unseres Wohnungsbestandes wird auch in den Folgejahren höchste Priorität besitzen.

Die Anpassung technischer Standards und Gestaltung des Wohnumfeldes zur Sicherung der Vermietungschancen sind wesentlicher Bestandteil dieser Maßnahmen.

Vermietungsrisiken können sich aus der vom Unternehmen nicht beeinflussbaren Entwicklung des Nachfrageverhaltens ergeben. Gleichfalls nicht durch das Unternehmen beeinflussbar sind die bekannten wirtschaftlichen, arbeitsmarktpolitischen und soziologischen Einflussfaktoren und Entwicklungen, die sich mittelbar auf den Wohnungsmarkt auswirken können.

Schwierigkeiten in der Vermietung sind auch weiterhin bei Wohnraum zu erwarten, der aufgrund von Lage, Zuschnitt oder Mietzinsgestaltung am Wohnungsmarkt nur schwer zu vermarkten ist.

Das in unserer Genossenschaft eingerichtete Risikomanagement ist darauf gerichtet, dauerhaft die Zahlungsfähigkeit sicherzustellen und die Eigenkapitalbasis zu stärken. Das in 2003 eingeführte Online-Handbuch wurde im Geschäftsjahr 2004 wesentlich erweitert. Neben der Darstellung der internen Organisationsstruktur, der Abbildung von Unternehmenskennzahlen, Wirtschafts- und Investitionsplänen werden die für die Genossenschaft maßgeblichen Marktindikatoren regelmäßig beobachtet und ausgewertet. Die im Rahmen des unternehmensspezifischen Risikomanagements erforderlichen Handlungsalternativen sind festgelegt und beschrieben. Gesetzliche Forderungen aus dem Bereich des KonTraG, soweit sie für Genossenschaften gelten, sind erfüllt. Die erforderliche Transparenz ist vorhanden. Das Online-Handbuch unterliegt einer periodischen Aktualisierung.

Besondere Finanzinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte sind nicht zu verzeichnen. Das Anlagevermögen ist langfristig finanziert. Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen mit unterschiedlichen Laufzeiten. Auf Grund steigender Tilgungsanteile halten sich die Zinsänderungsrisiken in beschränktem Rahmen. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen unseres Risikomanagements beobachtet.

Die nachfragegerechte Anpassung des Wohnungsangebotes bleibt Hauptziel des genossenschaftlichen Handelns.

Der Um- und Ausbau von Kleinwohnungen mit Wohnflächen unter 50m² sowie die Ergänzung von Wohnungen mit Balkonen bilden die Tätigkeitsschwerpunkte. Die begleitenden Maßnahmen der Bestandspflege werden dazu beitragen, den Instandhaltungs- und Modernisierungstau langfristig abzubauen und die Vermietbarkeit der Wohnungen zu sichern.

Schwerpunkt für die kommenden Jahre ist die Umsetzung von Entwicklungskonzepten für die Wohnsiedlungen der 20er und 30er Jahre. Neben genossenschaftlichen Aspekten, die bei einer Entscheidungsfindung berücksichtigt werden, treten hierbei verstärkt betriebswirtschaftliche Gesichtspunkte in den Vordergrund. Zur Lösung und Entscheidungsfindung haben wir uns im Berichtsjahr die Mitwirkung des VdW Rheinland Westfalen e.V. für den Bereich der „Altsiedlung“ gesichert. Die von den Gremien für diesen Siedlungsbereich getroffene Entscheidung zur genossenschaftsnahen Privatisierung von Teilen der Siedlung und einer bedarfsgerechten Neubauplanung zur Erweiterung des Angebotes an altersgerechten Wohnungen stellt einen wesentlichen Schritt für die positive Entwicklung der Genossenschaft dar.

Für den Wohnbereich „Borgschenhof“, eine Baumaßnahme mit ab 1927 errichteten Gebäudegruppen, erarbeitet die Verwaltung ein Konzept zur Modernisierung der Wohnungen. Begleitend dazu hat sich auf Anregung des VdW Rheinland Westfalen e.V. eine Kooperation zwischen dem Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung und Bauwesen des Landes Nordrhein Westfalen, der RWTH Aachen, Lehrstuhl für Wohnbau und Lehrstuhl für Planungstheorie und Stadtplanung und der Genossenschaft im Frühjahr 2005 ergeben. Studenten der Hochschule wird hier unter dem Thema „Zukunft Wohnen – Strategische Bestandsentwicklung“ die Möglichkeit eröffnet, im Rahmen einer Studienarbeit „theoretisches“ Wissen an die „praktischen“ Anforderungen der Altbaumodernisierung in einem Wohnungsunternehmen heranzuführen und umzusetzen.

Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach Schluss des Geschäftsjahres nicht eingetreten.

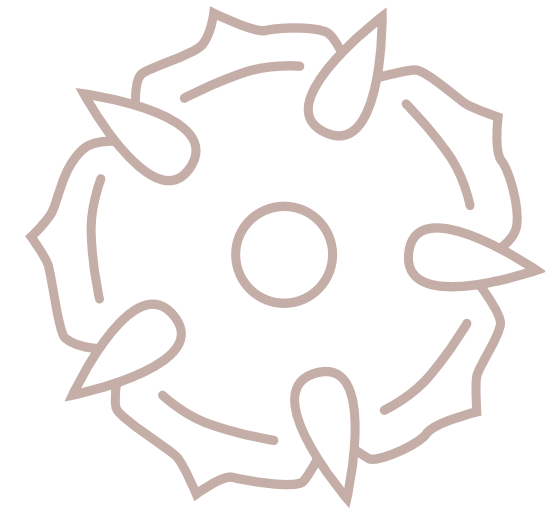
Im laufenden Geschäftsjahr 2005 sind für die Genossenschaft keine Risiken erkennbar, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage negativ beeinflussen können.

Der Vorstand spricht allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern seinen Dank für die im Jahr 2004 geleistete Arbeit aus. Er bedankt sich bei den Mitgliedern des Aufsichtsrates für die kooperative und vertrauensvolle Zusammenarbeit.

Duisburg, den 15. April 2004

Der Vorstand

D.Vornweg W.Kühnen R.Pieper





Bilanz zum 31. Dezember 2004

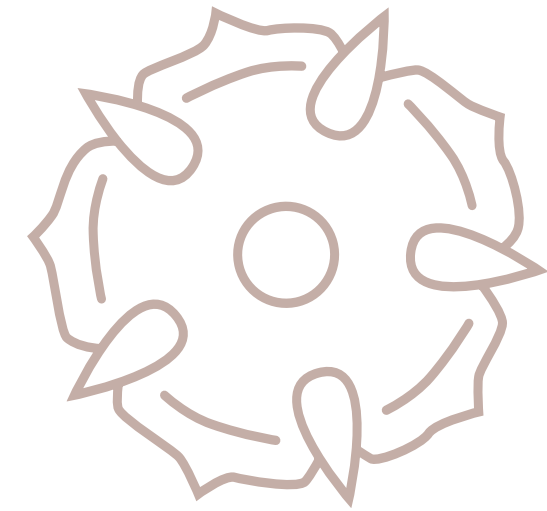
| Aktiva | Geschäftsjahr | | Vorjahr | Passiva | Geschäftsjahr | | Vorjahr |
|--|---------------|---------------|---------------|---|---------------|---------------|---------------|
| | € | | € | | € | | € |
| | € | € | € | | € | € | € |
| Anlagevermögen | | | | Eigenkapital | | | |
| Immaterielle Vermögensgegenstände | | 5.980,00 | 10.768,00 | Geschäftsguthaben | | | |
| Sachanlagen | | | | der mit Ablauf des Geschäftsjahres | | | |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte | | | | ausgeschiedenen Mitglieder | 50.539,13 | | 56.631,17 |
| mit Wohnbauten | 27.319.140,62 | | 27.970.159,62 | der verbleibenden Mitglieder | 1.691.569,27 | 1.742.108,40 | 1.616.157,60 |
| Grundstücke mit anderen Bauten | 51.055,36 | | 53.719,36 | Rückständige fällige Einzahlungen | | | |
| Grundstücke ohne Bauten | 153.206,69 | | 153.206,69 | auf Geschäftsanteile : | 50.230,73 € | | (71.042,40) |
| Maschinen | 1.898,53 | | 2.708,53 | Ergebnisrücklagen | | | |
| Betriebs- und Geschäftsausstattung | 126.643,00 | | 116.085,00 | Gesetzliche Rücklage | 1.196.291,16 | | 1.196.291,16 |
| Bauvorbereitungskosten | 86.719,31 | 27.738.663,51 | 0,00 | Bauerneuerungsrücklage | 2.199.476,07 | | 2.199.476,07 |
| Finanzanlagen | | | | Andere Ergebnisrücklagen | 3.503.483,29 | 6.899.250,52 | 3.872.296,17 |
| Beteiligungen | 2.556,46 | | 2.556,46 | Bilanzgewinn | | | |
| Andere Finanzanlagen | 3.100,00 | 5.656,46 | 3.100,00 | Jahresfehlbetrag | -304.188,09 | | -222.968,46 |
| Anlagevermögen insgesamt | | 27.750.299,97 | 28.312.303,66 | Entnahmen aus Ergebnisrücklagen | 368.812,88 | 64.624,79 | 286.810,29 |
| Umlaufvermögen | | | | Eigenkapital insgesamt | | 8.705.983,71 | 9.004.694,00 |
| Andere Vorräte | | | | Rückstellungen | | | |
| Unfertige Leistungen | | 1.990.199,84 | 2.933.608,92 | Rückstellungen für Pensionen | 148.028,00 | | 155.712,00 |
| Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | | | | Sonstige Rückstellungen | 68.740,00 | 216.768,00 | 93.660,00 |
| Forderungen aus Vermietung | 52.392,96 | | 49.824,12 | Verbindlichkeiten | | | |
| Sonstige Vermögensgegenstände | 42.482,23 | 94.875,19 | 32.639,87 | Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 16.326.562,79 | | 16.588.834,67 |
| Flüssige Mittel | | | | Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 3.626.136,11 | | 3.786.920,09 |
| Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten | | 1.313.490,53 | 1.666.236,49 | Erhaltene Anzahlungen | 2.082.611,71 | | 3.066.706,48 |
| Rechnungsabgrenzungsposten | | | | Verbindlichkeiten aus Vermietung | 35.680,17 | | 47.980,54 |
| Andere Rechnungsabgrenzungsposten | | 711,77 | 344,52 | Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 130.111,27 | | 229.210,42 |
| Bilanzsumme | | 31.149.577,30 | 32.994.957,58 | Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht | 4.948,93 | | 1.067,20 |
| Treuhandvermögen | | 2.718,63 | 0,00 | Sonstige Verbindlichkeiten | 20.774,61 | 22.226.825,59 | 20.172,18 |
| | | | | Bilanzsumme | | 31.149.577,30 | 32.994.957,58 |
| | | | | Treuhandverbindlichkeiten | | 2.718,63 | 0,00 |



Jahresabschluss 2004

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2004

| | Geschäftsjahr | | Vorjahr |
|---|---------------|---------------------|---------------------|
| | € | € | € |
| Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung | | 6.799.561,10 | 5.730.133,91 |
| Verminderung (Vorjahr: Erhöhung) des Bestandes an unfertigen Leistungen | | -943.409,08 | 5.313,03 |
| Andere aktivierte Eigenleistungen | | 81.499,31 | 25.075,72 |
| Sonstige betriebliche Erträge | | 59.204,21 | 73.242,90 |
| Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen | | | |
| Aufwendungen für Hausbewirtschaftung | | 3.711.596,61 | 3.487.711,50 |
| Rohergebnis | | 2.285.258,93 | 2.346.054,06 |
| Personalaufwand | | | |
| a.) Löhne und Gehälter | 439.406,11 | | 443.004,13 |
| b.) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung | 118.558,94 | 557.965,05 | 119.886,22 |
| davon für Altersversorgung : | 31.351,20 € | | (31.237,94) |
| Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegen- stände des Anlagevermögens und Sachanlagen | | 704.412,78 | 745.007,53 |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen | | 497.702,86 | 415.211,04 |
| Erträge aus Beteiligungen | 460,16 | | 460,16 |
| Erträge aus anderen Finanzanlagen | 155,00 | | 155,00 |
| Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | 26.178,05 | 26.793,21 | 37.229,97 |
| Zinsen und ähnliche Aufwendungen | | 695.624,87 | 719.415,65 |
| Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit | | -143.653,42 | -58.625,38 |
| Steuern vom Einkommen und Ertrag | | 3.848,76 | 0,00 |
| Sonstige Steuern | | 164.383,43 | 164.343,08 |
| Jahresfehlbetrag | | -304.188,09 | -222.968,46 |
| Entnahmen aus Ergebnisrücklagen | | 368.812,88 | 286.810,29 |
| Bilanzgewinn | | 64.624,79 | 63.841,83 |





A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss für 2004 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 Abschreibung bewertet.

Zugänge

Für die Zugänge in 2004 sind als Anschaffungs- oder Herstellungskosten Fremdkosten und bei geplanten Modernisierungen und Umbaumaßnahmen Kosten für die technischen Eigenleistungen (lt. BAB - eigene Architektenleistungen) angesetzt. Die Eigenleistungen sind zu Teilkosten bewertet; das Wahlrecht nach § 255 Absatz 2 Satz 4 HGB wurde wertansatzmindernd ausgeübt. Fremdkapitalzinsen gemäß § 255 Absatz 3 HGB während der Bauzeit wurden nicht aktiviert. Die Kosten der Modernisierung werden als Kosten der Erweiterung und wesentlichen Verbesserung nach § 255 Absatz 2 Satz 1 HGB aktiviert.

Abschreibungen

Die planmäßigen Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens wurden wie folgt vorgenommen:

- Die immateriellen Vermögensgegenstände werden linear mit 25 % (Nutzungsdauer 4 Jahre) und mit 33 1/3 % (Nutzungsdauer 3 Jahre) abgeschrieben.
- 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 die bis 1953 errichteten Bauten auf 66 Jahre und für die übrigen danach erstellten Neubauten auf 75 Jahre festgesetzt worden. In einigen Fällen wird die Restnutzungsdauer nach Umbau bzw. Modernisierung neu festgesetzt.
- Bei Garagen wird eine Gesamtnutzungsdauer von 25 Jahren angesetzt.
- Außenanlagen werden seit dem Geschäftsjahr 2003 gesondert erfasst und mit 10% abgeschrieben.
- Die technischen Anlagen und 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 oder hergestellt wurden, wird die AfA-Tabelle des Bundesministeriums der Finanzen mit den jeweiligen Abschreibungssätzen angewendet. Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten bis 410,00 € werden im Jahr des Zugangs in voller Höhe abgeschrieben und als Abgang erfasst. Die Halbjahresregelung des Einkommensteuergesetzes ist für alle Gegenstände, die ab dem 01.01.2004 angeschafft wurden, abgeschafft. Diese Gegenstände werden nunmehr alle pro rata temporis abgeschrieben.

Finanzanlagen

Die Beteiligungen und andere Finanzanlagen sind zu Anschaffungskosten (Nominalwerte) bewertet.

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.

Rückstellungen

Rückstellungen wurden entsprechend § 249 Absatz 1 HGB gebildet. Für Bauinstandhaltungen besteht eine Rücklage (Bauerneuerungsrücklage).

Pensionsrückstellung

Aufgrund eines versicherungsmathematischen Gutachtens ist die Pensionsrückstellung nach dem Teilwertverfahren und unter Zugrundelegung eines Rechnungszinsfußes von 6 % ermittelt worden.

Andere Rückstellungen

Andere Rückstellungen wurden für in ihrer Höhe ungewisse Verbindlichkeiten gebildet. Die Bildung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung.

Verbindlichkeiten

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

Abweichungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden gegenüber dem Vorjahr

Von den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden des Vorjahres wurde nicht abgewichen.



C. Erläuterungen zur Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung

I Bilanz

1. Entwicklung des Anlagevermögens

Anlagespiegel zum 31. Dezember 2004

| Bilanzposition | Anschaffungs-/ Herstellungskosten € | Geschäftsjahr Zugänge € | Geschäftsjahr Abgänge € | Umbuchungen € | Abschreibungen kumuliert € | Buchwert 31.12.2004 € | Buchwert 31.12.2003 € | Abschreibungen Geschäftsjahr € |
|---|---|-------------------------------|-------------------------------|------------------|----------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|--------------------------------------|
| Immaterielle Vermögensgegenstände | 40.853,68 | 731,30 | 0,00 | 0,00 | 35.604,98 | 5.980,00 | 10.768,00 | 5.519,30 |
| Sachanlagen | | | | | | | | |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 42.062.391,97 | 8.582,80 | 13.677,77 | 0,00 | 14.738.156,38 | 27.319.140,62 | 27.970.159,62 | 647.274,11 |
| Grundstücke mit anderen Bauten | 222.898,56 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 171.843,20 | 51.055,36 | 53.719,36 | 2.664,00 |
| Grundstücke ohne Bauten | 215.210,18 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 62.003,49 | 153.206,69 | 153.206,69 | 0,00 |
| Maschinen | 44.796,47 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 42.897,94 | 1.898,53 | 2.708,53 | 810,00 |
| Betriebs- und Geschäftsausstattung | 237.530,86 | 58.703,37 | 11.526,42 | 0,00 | 158.064,81 | 126.643,00 | 116.085,00 | 48.145,37 |
| Bauvorbereitungskosten | 0,00 | 86.719,31 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 86.719,31 | 0,00 | 0,00 |
| | 42.782.828,04 | 154.005,48 | 25.204,19 | 0,00 | 15.172.965,82 | 27.738.663,51 | 28.295.879,20 | 698.893,48 |
| | 42.823.681,72 | 154.736,78 | 25.204,19 | 0,00 | 15.208.570,80 | 27.744.643,51 | 28.306.647,20 | 704.412,78 |
| Finanzanlagen | | | | | | | | |
| Beteiligungen | 2.556,46 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 2.556,46 | 2.556,46 | 0,00 |
| Andere Finanzanlagen | 3.100,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 3.100,00 | 3.100,00 | 0,00 |
| | 5.656,46 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 5.656,46 | 5.656,46 | 0,00 |
| Anlagevermögen insgesamt zum 31. Dezember 2004 | 42.829.338,18 | 154.736,78 | 25.204,19 | 0,00 | 15.208.570,80 | 27.750.299,97 | 28.312.303,66 | 704.412,78 |

2. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 1.990.199,84 € (Vorjahr 2.933.608,92 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

3. In der Position „Forderungen aus der Vermietung“ ist ein Betrag in Höhe von 4.619,97 € mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr enthalten.

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

5. Eine aktive Steuerabgrenzung nach § 274 Absatz 2 HGB wurde nicht vorgenommen.



6. Die Entwicklung der Ergebnismrücklagen stellt sich im Rücklagenspiegel dar.

| Rücklagenspiegel zum 31. Dezember 2003 | Bestand am Ende des Vorjahres | Einstellung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres | Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres | Entnahme für das Geschäftsjahr | Bestand am Ende des Geschäftsjahres |
|---|----------------------------------|--|--|-----------------------------------|--|
| | € | € | € | € | € |
| Ergebnismrücklagen | | | | | |
| 1. Gesetzliche Rücklage | 1.196.291,16 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 1.196.291,16 |
| 2. Bauerneuerungsrücklage | 2.199.476,07 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 2.199.476,07 |
| 3. Andere Ergebnismrücklagen | 3.872.296,17 | 0,00 | 0,00 | 368.812,88 | 3.503.483,29 |
| Summen | 7.268.063,40 | 0,00 | 0,00 | 368.812,88 | 6.899.250,52 |

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

| Verbindlichkeiten | insgesamt € | Davon | | | gesichert | |
|---|----------------------|-----------------------|--------------------------------|----------------------|----------------------------|-------|
| | | Restlaufzeit | | | Art der Sicherheit € | |
| | | bis zu 1 Jahr € | zwischen 1 u. 5 Jahren € | über 5 Jahre € | | |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 16.326.562,79 | 303.688,35 | 1.118.092,15 | 14.904.782,29 | 16.291.246,13 | GPR * |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 3.626.136,11 | 169.425,42 | 776.575,40 | 2.680.135,29 | 3.626.136,11 | GPR * |
| Erhaltene Anzahlungen | 2.082.611,71 | 2.082.611,71 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung | 35.680,17 | 35.680,17 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 130.111,27 | 130.111,27 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | |
| Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht | 4.948,93 | 4.948,93 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 20.774,61 | 20.774,61 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | |
| Gesamtbetrag | 22.226.825,59 | 2.747.240,46 | 1.894.667,55 | 17.584.917,58 | 19.917.382,24 | |

* GPR = Grundpfandrecht

7. In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten: Jahresabschluss- und Prüfungskosten 36.000 €
Urlaubsreste und Arbeitnehmerjubiläen 18.510 €

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.

11. Von den Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr:

| | Geschäftsjahr € | Vorjahr € |
|---|---------------------|---------------------|
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 303.688,35 | 305.957,87 |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 169.425,42 | 160.783,73 |
| Erhaltene Anzahlungen | 2.082.611,71 | 3.066.706,48 |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung | 35.680,17 | 47.980,54 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 130.111,27 | 222.710,42 |
| Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht | 4.948,93 | 1.067,20 |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 20.774,61 | 20.172,18 |
| Gesamtbetrag | 2.747.240,46 | 3.825.378,42 |



II Gewinn- und Verlustrechnung

1. Außerordentliche Erträge und Aufwendungen sind nicht angefallen.

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

3. Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung bestehen aus:

| | |
|-----------------------|----------------|
| Betriebskosten | 1.533.145,21 € |
| Instandhaltungskosten | 2.170.237,84 € |
| Sonstige | 8.213,56 € |

D. Sonstige Angaben

1. Es bestanden keine Haftungsverhältnisse im Sinne der §§ 251 und 268 Absatz 7 HGB.

2. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

Vollbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter = 6
Technische Mitarbeiter = 2

Außerdem wurde eine Auszubildende beschäftigt.

3. Mitgliederbewegung (Anzahl der Mitglieder):

| | |
|---------------|-------|
| Am 01.01.2004 | 2.708 |
| Zugänge 2004 | 101 |
| Abgänge 2004 | 100 |

Mitgliederstand am 31.12.2004 2.709

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 75.411,67 € erhöht.

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr um 600,00 € erhöht.

Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf 1.625.400,00 €.

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

5. Mitglieder des Vorstandes:
Werner Kühnen
Heinrich-Wilhelm Dorawa, bis zum 31.12.2004
Dietmar Vornweg
Rüdiger Pieper, ab 01.01.2005

6. Mitglieder des Aufsichtsrates:
Udo Carstens
Heinz Engelskirchen
Rolf Held
Wilhelm Henschel
Wilhelm Höffken
Klaus Kaisers
Fritz Knorr
Robert Kugler, bis 30.06.2004
Michael Loogen, Vorsitzender
Birgit Lorenz, seit dem 30.06.2004
Dirk Oesterwind
Hermann Pieper, stellvertretender Vorsitzender
Rüdiger Pieper, bis 31.12.2004
Klaus Rütter
Wilhelm Scheunemann
Elfriede Weggen

E. Weitere Angaben

Gewinnverteilungsvorschlag des Vorstandes:
Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn 2004 in Höhe von 64.624,79 € zur Ausschüttung einer Dividende von 4,00% auf die Geschäftsguthaben nach dem Stand vom 01.01.2004 zu verwenden.

Duisburg 21. April 2005
Gemeinnütziger Spar- und Bauverein Friemersheim e.G.

Der Vorstand

Vornweg Kühnen Pieper

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat sich im Berichtsjahr 2004 durch den Vorstand über die Entwicklung des Unternehmens, die anstehenden Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sowie über den Entwicklungsstand im Althausbereich (Altsiedlung) unterrichten lassen.

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

Insgesamt wurden 11 Sitzungen durchgeführt, davon 8 gemeinsam mit dem Vorstand, der auch zumeist an den Kommissionssitzungen teilnahm.

Der Aufsichtsrat hat damit die im Gesetz, in der Geschäftsanweisung und in der Satzung (§ 21 Abs. 1) festgehaltenen Pflichten erfüllt.

Die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung mit Anhang für das Berichtsjahr 2004 mit den entsprechenden Unterlagen wurden von der Prüfungskommission am 14.04.2005 geprüft und in der gemeinsamen Sitzung am 28.04.2005 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, aus den anderen Ergebnisrücklagen einen Betrag in Höhe von 368.812,88 € zu entnehmen, um den Jahresfehlbetrag in Höhe von 304.188,09 € auszugleichen sowie einen Bilanzgewinn in Höhe von 64.624,79 € auszuweisen, um eine vierprozentige Dividende auf das Geschäftsguthaben zum 01.01.2004 auszuschütten.

Das vorgelegte Rechnungswerk und der Vorschlag des Vorstandes 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 28. April 2005
Der Aufsichtsrat

