



Der Geschäftsbericht

Lagebericht/Bilanz/Gewinn- und Verlustrechnung/Anhang

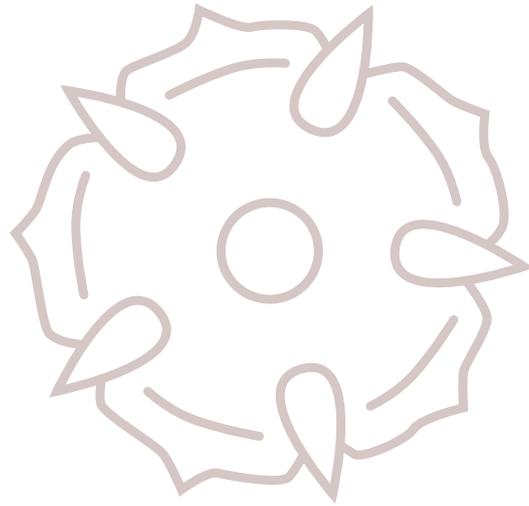
2008



Die Duisburger
Wohnungsgenossenschaften.
Ein sicherer Hafen.

Aus Verantwortung handeln...

Jahresabschluss 2008





Geschäft und Rahmenbedingungen 2008

Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung des Geschäftsjahres 2008 war geprägt durch die bereits zum Jahresende 2007 sich abzeichnenden negativen Auswirkungen der Immobilienkrise in den USA sowie die darauf in 2008 folgenden Turbulenzen an den Finanzmärkten. Die Krise auf den Finanzmärkten mit sich verschlechternden Finanzierungsbedingungen und erheblichen Vermögensverlusten insbesondere im Bereich der Aktienmärkte griff im 2. Halbjahr 2008 auf alle Wirtschaftsbereiche über. Die Folge ist ein massiver Abschwung im globalen Wirtschaftsgefüge, welcher eine globale Rezession im Jahr 2009 zur Folge haben kann. Für den europäischen gemeinsamen Wirtschaftsraum geht die EU-Kommission von einem Rückgang des BIP (Bruttoinlandsprodukt) um 1,9% aus.

Die deutsche Wirtschaft befand sich in 2008 in einem vergleichsweise schwachen Aufschwung. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) stieg gegenüber 2007 um 1,3%. Wachstumsimpulse kamen 2008 ausschließlich aus dem Inland. Den größten Beitrag zur Wirtschaftsentwicklung leisteten die Bruttoinvestitionen. Die Ausrüstungsinvestitionen stiegen um 5,3% und die Bauinvestitionen um 2,7%. Der Staatskonsum hat 2008 preisbereinigt um 2,2% zugenommen, während die privaten Konsumausgaben stagnierten. Der Außenbeitrag brachte die wirtschaftliche Entwicklung 2008. Ursache dafür ist der vergleichsweise geringe Anstieg der Exporte um nur noch 3,9% während die preisbereinigten Importe um 5,2% zugenommen haben.

Für 2009 liegen zum Zeitpunkt der Berichterstellung keine gesicherten Prognosen zum erwarteten Rückgang des BIP vor. Die Bandbreite bewegt sich zwischen -2,5% bis -5,0%. Ursächlich hierfür ist der Umstand, dass der bisherige Verlauf

der Wirtschaftskrise mit den bekannten volkswirtschaftlichen Modellen nicht in Einklang zu bringen ist und die subjektive Bewertung von Ursache und Folgen zurzeit noch überwiegt.

Die drohende Rezession hat sich bis Ende 2008 auf dem Arbeitsmarkt noch nicht eindeutig ausgewirkt. In den ersten beiden Monaten des Jahres 2009 ist aber ein deutlicher Anstieg der Arbeitslosenzahlen zu verzeichnen.

Die Arbeitslosenquote 2008 in Deutschland lag bei 7,4% (3.102.000 Personen/Vorjahr 8,1%/3.406.000 Personen). Die Zahl der Erwerbstätigen erhöhte sich weiter und lag bei ca. 40.350.000 Personen (+1,5% gegenüber dem Vorjahr). Die Prognosen für 2009 gehen von einem deutlichen Anstieg der Arbeitslosenquote aus. Erkennbar ist allerdings das Bemühen der am Arbeitsmarkt Beteiligten, durch die Steigerung der Zahl der Kurzarbeiter den Anstieg der Zahl der Arbeitslosen zu begrenzen.

Im Bereich der Bauwirtschaft stellten die Umsätze bei Gewerbeimmobilien wie in den Vorjahren einen nachhaltigen Wachstumsfaktor (+10,0%) dar. Im Wohnungsbau wurde lediglich ein Zuwachs in Höhe von 1,0% erreicht. Die Gesamtumsätze in der Bauwirtschaft stiegen nach vorläufigen Berechnungen um 6,0%. Für 2009 wird mit einer Stagnation gerechnet.

Die Lage am Kapitalmarkt war trotz Schwankungen gekennzeichnet durch eine merkliche Senkung der Zinssätze im Kreditneugeschäft der deutschen Banken zum Jahresende. Auf Grund der Turbulenzen an den internationalen Finanzmärkten ist eine stimmige Einschätzung des Marktes und der zu erwartenden Entwicklung der Zinsen kaum möglich. Für 2009 wird aufgrund der Leitzinssenkungen der Zentralbanken und der durch die Konjunkturabschwächung bedingten verminderten Inflationsgefahr mit einem tendenziellen Rückgang des Zinsniveaus gerechnet. Gegenläufig könnte jedoch die Verschärfung der Risikobewertung der Banken bei der Kreditvergabe wirken.

Der Mietwohnungsmarkt stellte sich auch 2008 zum wiederholten Mal als Mietermarkt dar. Die Wohnungsnachfrage blieb regional sehr unterschiedlich. Der durchschnittliche Leerstand betrug in Westdeutschland rund 7%, in Ostdeutschland weiterhin über 12%, wobei dort in ländlichen Regionen Leerstandsquoten von mehr als 20% zu verzeichnen sind. Die Nettokaltmieten betragen im Bundesdurchschnitt 4,55 €/m² (alte Bundesländer 4,64 €/m²). Insgesamt sind die Nettokaltmieten häufig unterhalb der Inflationsrate gestiegen, während die Betriebskostensteigerungen die Inflationsrate deutlich überschritten, wobei die Preissteigerung im Bereich der Heizkosten hier den größten Preistreiber bildet.

Die entspannte bundes- und landesweite Lage fand auch auf dem Mietwohnungsmarkt in Duisburg ihre Abbildung. Allerdings stellten sich deutliche innerstädtische Teilmärkte heraus. Die Angebots- und Nachfragesituation an Mietwohnungen in Duisburg war auch im abgelaufenen Geschäftsjahr durch einen Angebotsüberhang gekennzeichnet. Leerstände waren in allen Duisburger Ortsteilen in unterschiedlicher Intensität sichtbar. Leerstandshäufungen traten nach wie vor in Bereichen des Mietwohnungsbaus der 70er Jahre sowie bei schlecht ausgestatteten Wohnungen vermehrt auf. Gleiches gilt auch für Wohnungsbestände entlang viel befahrener Einfahrtsschneisen in die innerstädtischen Bereiche.

Eine nennenswerte positive Entwicklung der Nettomieten im Geltungsbereich des Duisburger Mietspiegels war lediglich bei Neuvermietungen zu realisieren. Das Bestandsmietenniveau stagnierte. Im Bereich der Mietnebenkosten kam es jedoch wieder zu erheblichen Steigerungen (Energie- und Wärmeversorgung).

Die Stadt Duisburg koordinierte auch im Jahr 2008 gemeinsame Aktionen mit der Wohnungswirtschaft über die Initiative WoLeDu (Wohnen und Leben in Duisburg) zur nachhaltigen Steigerung der Standortqualität. Im Zusammenhang mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes unter dem Arbeitstitel Duisburg 2027 wurden die Wohnungsunternehmen in mehreren Arbeitsgruppen eingebunden. Neben diesen praxisorientierten Ansätzen gelang es der Kommune, das Image der Stadt auch in 2008 durch Realisierung von Projekten und

innovative Ideen – Eröffnung des Forums in der Innenstadt, Masterplan Duisburg, Logistikzentrum Logport, Waterfront in Ruhrort und den weiteren Ausbau des Standortes Innenhafen – zu verbessern.

Die Daten der Stadt Duisburg zur Einwohnerentwicklung weisen einen Bevölkerungsrückgang zum 31.12.2008 auf 492.870 Einwohner (Vorjahr 495.668/Veränderung: -2.798/-0,56%) für das gesamte Stadtgebiet aus. Diese Entwicklung entspricht tendenziell dem Ergebnis der im Jahr 2005 im Auftrag der Landesregierung durchgeführten Studie, die einen Rückgang der Einwohnerzahlen in Duisburg auf ca. 475.000 bis zum Jahr 2020 prognostiziert. Das städtische Amt für Statistik geht in einer Mitte März veröffentlichten Prognose sogar davon aus, dass bis zum Jahr 2027 nur noch 450.000 Einwohner in Duisburg verbleiben.

Der gesamte Stadtteil Rheinhausen hat gegenüber dem Vorjahr einen weiteren Rückgang der Bevölkerung von 77.933 auf 77.595 Einwohner (Veränderung: -338 Einwohner/-0,43%) zu verzeichnen. Dieser Rückgang liegt unter dem Duisburger Wert. Der Ortsteil Friemersheim hat gegen den Trend einen Bevölkerungszuwachs von 58 Einwohnern zu verzeichnen.

Die Arbeitslosenquote im Bezirk der Agentur für Arbeit Duisburg betrug zum 31.12.2008 12,0% (Vorjahr 13,2%). Zum Zeitpunkt der Berichterstellung betrug sie 12,8%.

Der Verlauf des Geschäftsjahres 2008

Mit den Kerngeschäftsbereichen Vermietung, Modernisierung und Instandhaltung sind wir seit 89 Jahren ein kompetenter Partner für unsere Mitglieder. Den sich verändernden Qualitäts- und Wohnanforderungen tragen wir durch Um- und Ausbau sowie Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen Rechnung. Auf dieser Grundlage ist es uns auch im Jahr 2008 gelungen, attraktiven Wohnraum für die Mitglieder unserer Genossenschaft anbieten zu können. Dieses erfolgreiche Handeln geschieht vor dem Hintergrund eines sich ständig wandelnden wirtschaftlichen Umfeldes und härter werdenden Wettbewerbes.

Die Nachfragesituation war auch in 2008 in den von uns besetzten Wohnungsteilmärkten im Duisburger Westen stabil. Im Bereich gut ausgestatteter Wohnungen lag die Nachfrage teilweise über dem Angebot. Weiter steigend sind auch die individuellen Ansprüche auf Ausstattung und Lage von Wohnraum. Die Genossenschaft kommt diesen Bedürfnissen durch Modernisierungs- und Instandhaltungstätigkeiten nach.

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. Die Wahrnehmung der Genossenschaften in der Öffentlichkeit als sichere, zukunfts- und kundenorientierte

Bevölkerungsentwicklung 1993–2008 □ Bergheim ■ Friemersheim □ Rumeln-Kaldenhausen

1993	□ 20.084 ■ 13.389 □ 17.353	50.826	1994	□ 20.078 ■ 13.538 □ 17.363	50.979	1995	□ 20.109 ■ 13.825 □ 17.650	51.584	1996	□ 20.236 ■ 13.681 □ 17.871	51.788	1997	□ 20.306 ■ 13.657 □ 18.109	52.072
1998	□ 20.777 ■ 13.499 □ 18.066	52.342	1999	□ 21.398 ■ 13.454 □ 18.062	52.914	2000	□ 21.645 ■ 13.450 □ 18.077	53.172	2001	□ 21.787 ■ 13.307 □ 17.950	53.044	2002	□ 21.759 ■ 13.219 □ 17.933	52.911
2003	□ 21.693 ■ 13.004 □ 17.956	52.653	2004	□ 21.768 ■ 12.983 □ 17.984	52.735	2005	□ 21.779 ■ 12.917 □ 17.726	52.422	2006	□ 21.505 ■ 12.845 □ 17.725	52.075	2007	□ 21.258 ■ 12.815 □ 17.657	51.730
2008	□ 21.192 ■ 12.873 □ 17.579	51.644												

Bevölkerungsentwicklung Duisburg 2004–2008

2004	503.664	
2005	500.914	-2.750
2006	498.466	-2.448
2007	495.668	-2.798
2008	492.870	-2.798



Unternehmensform hat sich seither nachhaltig verbessert. Im Jahr 2008 erfolgte darüber hinaus der Beitritt zur Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland e.V..

**Modernisierungs-,
Neubau- und Instandhaltungstätigkeit**

Modernisierung

Unsere Aktivitäten konzentrierten sich wie in den Vorjahren auf die nachhaltige Verbesserung der Wohnqualität. Dabei stand im 2. Halbjahr des Geschäftsjahres die Modernisierung der Wohnanlage Kronprinzenstraße 29-35 im Vordergrund. Das Vorhaben umfasste die „klassische Modernisierung“ durch energetische Maßnahmen (Fassade, Dach, Fenster) sowie die Ausstattung der Wohnungen mit Balkonen. Die Wohnungen waren während der Durchführung bewohnt. Die Modernisierungsmaßnahme Am Borgschenkof 24-34 wurde im Geschäftsjahr 2008 abgeschlossen.

Neubau

Auf dem Grundstück an der Wilhelmstraße wurden zum 1. August 2008 21 Wohnungen des I. Bauabschnittes an die Nutzer übergeben. Mit dieser Baumaßnahme wird die Genossenschaft zukünftig in zentraler Lage Wohnungen für unterschiedliche Altersgruppen mit neuzeitlichen Ausstattungsstandards anbieten. Die Vorbereitungen für die geplanten Bauabschnitte II und III laufen zurzeit. Diese Baumaßnahmen beinhalten den Neubau von 40 Wohnungen in Verbindung mit einer Tiefgarage.

Instandhaltung

Im Berichtsjahr 2008 wurden insgesamt 1.761.564 € (Vorjahr 1.747.729 €) für Instandhaltungsaufgaben aufgewendet. Gegenüber dem Vorjahr bedeutet das eine leichte Erhöhung um 0,80 %. Um die Vermietbarkeit von Wohnungen zu gewährleisten, wurden 40 Mieteinheiten einer umfangreichen Einzelmodernisierung unterzogen. Die Kosten hierfür betragen 523.702 €. Für die übrige laufende und außerordentliche Bestandspflege in unserem Wohnungsbestand wurden insgesamt 1.237.862 € (Vorjahr 1.330.360 €) aufgewendet. Dies ergibt eine Minderung um 6,95 % gegenüber dem Vorjahr. Bezogen auf die Gesamtwohnfläche beträgt der Anteil der Gesamtinstandhaltung 20,19 €/m² (Vorjahr 20,31 €/m²). Bezogen auf den Anteil der laufenden und außerordentlichen Instandhaltung beträgt der Anteil 14,19 €/m² (Vorjahr 15,46 €/m²). Die Instandhaltungsaufwendungen liegen weiterhin – wie in den Vorjahren – über den kalkulatorischen Ansätzen der II. Berechnungsverordnung.

Instandhaltungsplanung 2009

Der Instandhaltungsplan für das Geschäftsjahr 2009 sieht Ausgaben von insgesamt 1.400.000 € vor. Die Struktur der Ausgaben hat folgende Schwerpunkte:

Instandhaltung allgemein	495.200 €
Außenanlagen/Spielplätze	41.000 €
Dacharbeiten/Kaminabbrüche	40.000 €
Außenanstrich	137.000 €
Hauseingangsbereiche	35.000 €
Kellerisolierungen	19.600 €
Kellerabgänge	37.200 €
Warmwasser-/Heizanlagen und Austausch Wasserfilter	50.000 €
Dichtigkeitsprüfungen/Hausanschlüsse	10.000 €
Nutzerwechsel	374.000 €
Treppenhäuser	20.000 €
Badmodernisierung	141.000 €
Summe	1.400.000 €

Die geplanten Gesamtinvestitionen für das Jahr 2009 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.

Bestandsbewirtschaftung

Die Genossenschaft verfügt zum 31.12.2008 über:

	Anzahl der Einheiten	Wohn- / bzw. Nutzfläche in m ²
Wohnungen Altbau	674	38.643,99
Wohnungen Neubau	707	46.875,20
- davon Wiederaufbauten	44	2.492,67
Wohnungen insgesamt	1.381	85.519,19
gewerbliche Einheiten	11	1.713,07
- davon eigengenutzte Büroräume	1	230,40
Garagen	297	-
Einstellplätze	129	-
Einheiten insgesamt	1.818	87.232,26

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

Die Bestandserhöhung um 12 Mieteinheiten bzw. Wohnungen resultiert aus dem Abgang von 8 Wohnungen durch Verkauf, dem Zugang von 21 Mieteinheiten durch Fertigstellung des Neubaus Am Kuppengraben 2-2e und Wilhelmstr. 5-5e sowie der Zusammenlegung von zwei kleineren Wohnungen zu einer großen Wohnung im Zuge eines Umbaus.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr fanden 105 Wohnungswechsel statt.

Damit liegt die Fluktuationsquote bei 7,5 % (Vorjahr 9,1 %). Bei der Neuvermietung ergaben sich keine unerwarteten Schwierigkeiten. Wohnungen mit unzureichendem Ausstattungsstandard wurden vor der Weitervermietung modernisiert.

Kündigungsverlauf 1998-2008		Verteilung nach Wohnlage																																																																
1998	155																																																																	
1999	143																																																																	
2000	140																																																																	
2001	136																																																																	
2002	130																																																																	
2003	119																																																																	
2004	111																																																																	
2005	116																																																																	
2006	125																																																																	
2007	126																																																																	
2008	105																																																																	
		<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2008</th> <th>2007</th> <th>2006</th> <th>2005</th> <th>2004</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Einfamilienhaus</td> <td>4</td> <td>9</td> <td>0</td> <td>9</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>Erdgeschoss</td> <td>33</td> <td>33</td> <td>35</td> <td>30</td> <td>26</td> </tr> <tr> <td>I.Obergeschoss</td> <td>27</td> <td>45</td> <td>50</td> <td>41</td> <td>31</td> </tr> <tr> <td>II.Obergeschoss</td> <td>20</td> <td>16</td> <td>18</td> <td>16</td> <td>23</td> </tr> <tr> <td>III.Obergeschoss</td> <td>6</td> <td>4</td> <td>5</td> <td>6</td> <td>8</td> </tr> <tr> <td>IV.Obergeschoss</td> <td>2</td> <td>1</td> <td>0</td> <td>1</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Dachgeschoss</td> <td>13</td> <td>18</td> <td>17</td> <td>13</td> <td>18</td> </tr> <tr> <td>Gewerbe</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Summe</td> <td>105</td> <td>126</td> <td>125</td> <td>116</td> <td>111</td> </tr> </tbody> </table>						2008	2007	2006	2005	2004	Einfamilienhaus	4	9	0	9	5	Erdgeschoss	33	33	35	30	26	I.Obergeschoss	27	45	50	41	31	II.Obergeschoss	20	16	18	16	23	III.Obergeschoss	6	4	5	6	8	IV.Obergeschoss	2	1	0	1	0	Dachgeschoss	13	18	17	13	18	Gewerbe	0	0	0	0	0	Summe	105	126	125	116	111
	2008	2007	2006	2005	2004																																																													
Einfamilienhaus	4	9	0	9	5																																																													
Erdgeschoss	33	33	35	30	26																																																													
I.Obergeschoss	27	45	50	41	31																																																													
II.Obergeschoss	20	16	18	16	23																																																													
III.Obergeschoss	6	4	5	6	8																																																													
IV.Obergeschoss	2	1	0	1	0																																																													
Dachgeschoss	13	18	17	13	18																																																													
Gewerbe	0	0	0	0	0																																																													
Summe	105	126	125	116	111																																																													

Kündigungsgründe		Mitgliederentwicklung	
Wohnung zu klein	10 9,52%	1994	2548
Wohnung zu gross	4 3,81%	1995	2621
Wohnung zu teuer	2 1,90%	1996	2645
allgemeiner Zustand der Wohnung/des Hauses	4 3,81%	1997	2663
Umzug	12 11,43%	1998	2739
Altersgründe/Tod	24 22,86%	1999	2778
Umzug innerhalb der Genossenschaft	16 15,24%	2000	2803
sonstiges/keine Angabe	18 17,14%	2001	2745
Zwangsräumung	7 6,67%	2002	2718
Vertragsumschreibungen (bei Tod, Scheidung etc.)	0 0,00%	2003	2708
Eigentumserwerb	8 7,62%	2004	2709
Privatisierung	0 0,00%	2005	2656
		2006	2628
		2007	2622
		2008	2612
Summe	105 100,00%	Die Mitgliederzahl zum 31.12.2008 betrug 2.612 eingetragene Genossen. Gegenüber dem Vorjahr bedeutet dies einen Rückgang um 10 Mitglieder.	



Die Analyse der Kündigungen ergab u.a. folgendes Bild:

Schwerpunkte waren u.a. insbesondere folgende Kündigungsgründe:
 Kündigungsgrund Wohnungswechsel wegen ungenügender Größe der Wohnung (Anteil 2008: 9,52 %/Vorjahr 7,14%).
 Kündigungsgrund Wohnungswechsel wegen altersbedingter Faktoren (Anteil 2008: 22,86 % / Vorjahr 24,60%).
 Durch weitere Zusammenlegungen von Kleinwohnungen zu größeren Einheiten sollen die dauerhaften Vermietungschancen gesteigert werden.
 Für ältere Mieter 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.
 Zur Unterstützung und Ausbau der bestehenden sozialen Strukturen besteht der Nachbarschaftshilfeverein „Nachbarn helfen – Nachbarschaftshilfe Friemersheim e.V.“

Trotz des weiterhin angespannten Wohnungsmarktes in Duisburg hatte die Genossenschaft im Geschäftsjahr 2008 unverändert geringe Leerstände zu verzeichnen. Strukturelle Leerstände sind nicht vorhanden.
 Die auf den gesamten Leerstand entfallenden Mietausfälle betragen 199.766 € (Vorjahr 181.404 €). Der prozentuale Anteil beträgt 4,44 % (Vorjahr 4,10 %) der Sollmieten. Berücksichtigt man jedoch nur die Leerstände, die aufgrund von kurzfristigen Vermietungsschwierigkeiten entstanden sind, betragen die Mietausfälle 82.387 € (Vorjahr 83.814 €). Der prozentuale Anteil an den Sollmieten beträgt hierbei 1,83 % (Vorjahr 1,90 %). Die durchschnittliche Sollmiete betrug unverändert zum Vorjahr 4,29 €/m²/Monat.
 Die Steigerung der Erträge aus Sollmieten um rd. 60.000 € resultiert aus den im Jahresverlauf vorgenommenen Mietanpassungen im Bereich der öffentlich geförderten Wohnungen sowie der Nutzung von Erhöhungsspielräumen bei Neuvermietung. Außerdem wurde der Neubau mit 21 Wohnungen ab August in das Mietsoll übernommen.

Auf uneinbringliche oder zweifelhafte Forderungen wurden direkte Abschreibungen in Höhe von 32.230 € (0,49 % der Umsatzerlöse) vorgenommen.
 Die in Teilen der Mieterschaft problematische Zahlungsmoral bedeutet auch weiterhin eine hohe zusätzliche Belastung für die Genossenschaft. In Fällen unverschuldeter Rückstandsbildung suchen wir gemeinsam mit dem Mieter nach einvernehmlichen Lösungsmöglichkeiten. In den Fällen, in denen es nicht zur gemeinsamen Lösung kommt, wenden wir die mietrechtlichen Instrumente zur Durchsetzung berechtigter Ansprüche gegenüber säumigen Zahlern im Interesse der Genossenschaft konsequent an.
 Die Zahl der nachhaltigen Störungen des nachbarschaftlichen Zusammenlebens hat sich auf dem Niveau des Vorjahres stabilisiert. Die Mitwirkung der Genossenschaft bei der Sicherstellung eines geregelten Miteinanders kann sich nur auf den Teil, der über die klaren Regelungen des Nutzungsvertrages und der Hausordnung abgedeckt ist, beschränken.

Mitgliederentwicklung

Die Mitgliederzahl zum 31.12.2008 betrug 2.612 eingetragene Genossen. Gegenüber dem Vorjahr bedeutet dies einen Rückgang um 10 Mitglieder.

Grundstücksbewirtschaftung

Die Fläche der mit Mietwohnungen bebauten Grundstücke beträgt 214.141,83 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“.

Grundstücksgeschäfte

Im Zusammenhang mit der nutzer- und genossenschaftsnahen Privatisierung von Häusern im Bereich der Altsiedlung wurden 8 Kaufverträge geschlossen.

Finanzielle Leistungsindikatoren

	2008	2007	2006
Gesamtkapitalrentabilität* in %	3,8	5,0	3,1
Eigenkapitalrentabilität* in %	5,7	10,4	3,4
Eigenkapitalquote* in %	29,5	28,6	28,0
durchschnittliche Miete in €/m ² /mtl	4,29	4,29	4,21
Leerstandsquote in %	4,2	3,6	4,7
Fluktuationsquote in %	7,5	9,1	9,0
Cashflow* in T€	1.486	1.763	1.089

* Anmerkungen zur Ermittlung der Kennzahlen:
 Gesamtkapitalrentabilität = Jahresüberschuss + Fremdkapitalzinsen/Bilanzsumme
 Eigenkapitalrentabilität = Jahresüberschuss/Eigenkapital am 31.12.
 Eigenkapitalquote = langfristiges Eigenkapital/Bilanzsumme
 Cashflow = Jahresüberschuss + Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Anlagevermögens + Zunahme der langfristigen Rückstellungen + Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten

Darstellung der Lage 2008

Ertragslage

Das aufgegliederte Jahresergebnis 2008 hat sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt entwickelt:

	Geschäftsjahr		Vorjahr		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Umsatzerlöse einschließlich Bestandsveränderungen	6.076	89,0%	5.880	83,2%	196
Andere aktivierte Eigenleistungen	90	1,3%	104	1,5%	-14
Gesamtleistung	6.166	90,3%	5.984	84,7%	182
Andere betriebliche Erträge	660	9,7%	1.082	15,3%	-422
Betriebsleistung	6.826	100,0%	7.066	100,0%	-240
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	3.481	51,0%	3.329	47,1%	152
Personalaufwand	640	9,4%	638	9,0%	2
Abschreibungen	889	13,0%	817	11,6%	72
Sonstige betriebliche Aufwendungen	414	6,1%	381	5,3%	33
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	728	10,7%	683	9,7%	45
Gewinnunabhängige Steuern	169	2,4%	170	2,4%	-1
Aufwendungen für die Betriebsleistung	6.321	92,6%	6.018	85,1%	303
Betriebsergebnis	505	7,4%	1.048	14,9%	-543
Beteiligungs- und Finanzergebnis	75		39		36
Neutrales Ergebnis	15		-43		58
Gesamtergebnis vor Steuern	595		1.044		-449
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0		0		0
Jahresüberschuss	595		1.044		-449

Die Genossenschaft schließt somit mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 595 T€ (Vorjahr 1.044 T€) das Geschäftsjahr 2008 ab. Der Jahresüberschuss resultiert im Wesentlichen aus dem positiven Betriebsergebnis in Höhe von 505 T€. Das positive Betriebsergebnis wiederum umfasst die Ergebnisse aus den Leistungsbereichen Hausbewirtschaftung +167 T€ (Vorjahr +284 T€), Bau- und Modernisierungstätigkeit -185 T€ (Vorjahr -189 T€) sowie Verkaufstätigkeit in der Altsiedlung +523 T€ (Vorjahr +953 T€).

Die Verschlechterung des Ergebnisses aus dem Leistungsbereich Hausbewirtschaftung in Höhe von 117 T€ gegenüber dem Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus gestiegenen Abschreibungen bei den Grundstücken mit Wohnbauten aufgrund der Fertigstellung mehrerer Maßnahmen (u.a. Neubau Wilhelmstr. 5-5e/Am Kuppengraben 2-2e) und gestiegenen Instandhaltungskosten, denen verminderte Verwaltungskosten gegenüberstehen.



Vermögens- und Finanzlage

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

	31.12.2008		31.12.2007		Veränderungen T€
	T€	%	T€	%	
Vermögensstruktur					
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände	7	0,0%	7	0,0%	0
Sachanlagen	32.418	91,9%	29.815	86,4%	2.603
Finanzanlagen	6	0,0%	6	0,0%	0
	32.431	91,9%	29.828	86,4%	2.603
Umlaufvermögen einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten langfristig					
Forderungen	3	0,0%	9	0,0%	-6
Rechnungsabgrenzungsposten	33	0,1%	36	0,1%	-3
	32.467	92,0%	29.873	86,5%	2.594
kurzfristig					
Unfertige Leistungen	1.630	4,6%	2.151	6,3%	-521
Flüssige Mittel	977	2,8%	2.217	6,4%	-1.240
Übrige Aktiva	197	0,6%	267	0,8%	-70
	2.804	8,0%	4.635	13,5%	-1.831
Gesamtvermögen	35.271	100,0%	34.508	100,0%	763
Kapitalstruktur					
Eigenkapital					
Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder	1.687	4,8%	1.688	4,9%	-1
Ergebnisrücklagen	8.718	24,7%	8.190	23,7%	528
	10.405	29,5%	9.878	28,6%	527
Fremdkapital					
langfristig					
Rückstellungen	55	0,1%	57	0,2%	-2
Verbindlichkeiten	22.601	64,1%	21.435	62,1%	1.166
	22.656	64,2%	21.492	62,3%	1.164
kurzfristig					
Geschäftsguthaben der ausgeschiedenen Mitglieder	56	0,1%	59	0,2%	-3
Bilanzgewinn (vorgesehene Dividende)	67	0,2%	67	0,2%	0
Übrige Rückstellungen	61	0,2%	121	0,4%	-60
Erhaltene Anzahlungen	1.792	5,1%	2.390	6,9%	-598
Übrige Verbindlichkeiten	234	0,7%	501	1,4%	-267
	2.210	6,3%	3.138	9,1%	-928
Gesamtkapital	35.271	100,0%	34.508	100,0%	763

Die Zugänge beim Anlagevermögen (+2.603 T€) resultieren im Wesentlichen aus Aktivierungen in den Bereichen „Grundstücke mit Wohnbauten“ und „Anlagen im Bau“ (insgesamt +3.292 T€), aus Zugängen bei den immateriellen Vermögensgegenständen (+5 T€), bei den Maschinen (+ 5T€), bei der Betriebs- und Geschäftsausstattung (+44 T€), sowie im Bereich der Bauvorbereitungskosten (+151 T€), gemindert um Buchwertabgänge wegen Verkauf im Bereich „Grundstücke mit Wohnbauten“ (-5 T€) und um die Abschreibungen des Geschäftsjahres (- 889 T€).

Die Veränderungen beim Umlaufvermögen (-1.840 T€) ergeben sich aus den Minderungen bei den unfertigen Leistungen (-521 T€), den flüssigen Mitteln (-1.240 T€) sowie den übrigen Aktiva (-79 T€).

Die langfristige Eigenkapitalquote hat sich bei gestiegenen Vermögenswerten (+763 T€) im Verhältnis zur Bilanzsumme gegenüber dem Vorjahr erhöht und beträgt zum Bilanzstichtag 29,5% (Vorjahr 28,6%). Die Gesamtkapitalrentabilität beträgt 3,8% (Vorjahr 5,0%). Die Eigenkapitalrentabilität beträgt 5,7% (Vorjahr 10,4%).

Die Aufgliederung der Bilanz zum 31. Dezember 2008 nach Fristigkeiten zeigt im Vergleich zum Vorjahr folgende Deckungsverhältnisse:

	2008 T€	2007 T€	Veränderung T€
Langfristiger Bereich			
Vermögenswerte	32.467	29.873	2.594
Finanzierungsmittel	33.061	31.370	1.691
Überdeckung	594	1.497	-903
Kurzfristiger Bereich			
Finanzmittelbestand			
Flüssige Mittel	977	2.217	-1.240
Übrige kurzfristig realisierbare Vermögenswerte	1.827	2.418	-591
	2.804	4.635	-1.831
Kurzfristige Verpflichtungen	2.210	3.138	-928
Stichtagsliquidität (Netto-Geldvermögen)	594	1.497	-903

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.

Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach Schluss des Geschäftsjahres nicht eingetreten. Im laufenden Geschäftsjahr 2009 sind für die Genossenschaft keine Risiken erkennbar, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage negativ beeinflussen können.

Risikobericht

Risikomanagement

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

Der Überwachung und Kontrolle der wirtschaftlichen Risiken der laufenden Geschäfte werden u.a. durch laufende interne Kontrollen des Prüfungsausschusses des Aufsichtsrates Rechnung getragen. Dies gilt auch für die laufende Kontrolle durch den Bauausschuss und die Wohnungskommission. Die regelmäßige Berichterstattung des Vorstandes an den Aufsichtsrat stärkt den Informationsfluss und den Informationsgrad des Kontrollorgans. Zudem erfolgt eine jährliche Prüfung durch den VdW Rheinland Westfalen e.V., Düsseldorf.

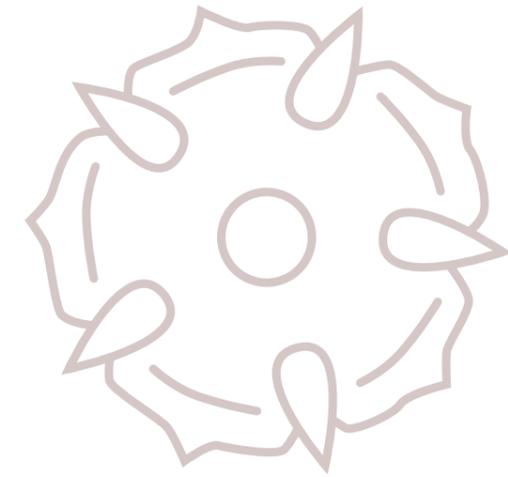
Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung

Die Umsetzung der Modernisierungs-, Neubau- und Instandhaltungsplanung zur nachhaltigen Verbesserung unseres Wohnungsbestandes wird auch in den Folgejahren höchste Priorität besitzen. Die Anpassung technischer Standards und Gestaltung des Wohnumfeldes zur Sicherung der Vermietungschancen sind wesentlicher Bestandteil dieser Maßnahmen. Die weiteren Verbesserungen des Wohnungsbestandes durch gezielte Investitionen in die Qualität erhöhen die Attraktivität der Bestandsobjekte.

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



Jahresabschluss 2008



Die Ertragslage kann als nachhaltig gesichert angesehen werden. Die Durchführung der für den Planungszeitraum vorgesehenen Instandhaltungs-, Modernisierungs- und der Umbau- bzw. Neubaumaßnahmen 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.

Finanzinstrumente

Die zur Finanzierung der Geschäftstätigkeit aufgenommenen langfristigen Darlehen sind ausnahmslos dinglich gesichert. Das Liquiditäts- und Zinsänderungsrisiko wird im Zuge der Finanzplanung laufend überwacht. Risiken nach § 289, Absatz 2 Nr. 2a/b HGB sind nicht gegeben.

Prognosebericht

Mit Fertigstellung von 21 Wohnungen an der Wilhelmstraße (I. Bauabschnitt) zum 1. August 2008 verfügt die Genossenschaft über eine Wohnanlage mit altersgerechten Wohnungen in zentraler Lage.

Auf einem benachbarten Grundstück (II. Bauabschnitt) werden ab Juni 2009 weitere 25 Wohnungen errichtet. Für einen weiteren III. Bauabschnitt mit bis zu 15 Wohnungen laufen bereits die Planungsvorbereitungen.

Die Bebauung des Grundstückes Am Borgardshof mit bis zu 24 Mietwohnungen befindet sich für das Geschäftsjahr 2010 in Planungsvorbereitung. Die Durchführung dieser Neubaumaßnahme erfolgt unter Beachtung der Nachfragesituation und der Finanzkraft der Genossenschaft. Aus heutiger Sicht ist die Vermietung dieser Wohnungen durch die vorhandene Nachfrage der Mitglieder der Genossenschaft gesichert.

Die nachfragegerechte Anpassung des Wohnungsangebotes bleibt Hauptziel unseres genossenschaftlichen Handelns. Schwerpunkt der Bestandspflege ist die Umsetzung der Entwicklungskonzepte für die Wohnsiedlungen der 20er und 30er Jahre, der Um- und Ausbau von Kleinwohnungen mit Wohnflächen unter 50 m² sowie die Ergänzung von Wohnungen mit Balkonen. Die begleitenden Maßnahmen der Bestandspflege werden dazu beitragen, die Vermietbarkeit der Wohnungen dauerhaft zu sichern. Dabei gilt unsere besondere Aufmerksamkeit auch zukünftig der wirtschaftlichen und demographischen Entwicklung des Immobilienstandortes Duisburg.

Die Genossenschaft geht von einer weiterhin guten Vermietbarkeit des bewirtschafteten Bestandes aus und erwartet auch für die Geschäftsjahre 2009 und 2010 einen positiven Geschäftsverlauf.

Der Vorstand spricht allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern seinen Dank für die im Jahr 2008 geleistete Arbeit aus. Er bedankt sich bei den Mitgliedern des Aufsichtsrates für die kooperative und vertrauensvolle Zusammenarbeit.

Duisburg, den 13. März 2009

Der Vorstand

D.Vornweg R.Pieper F.Knorr

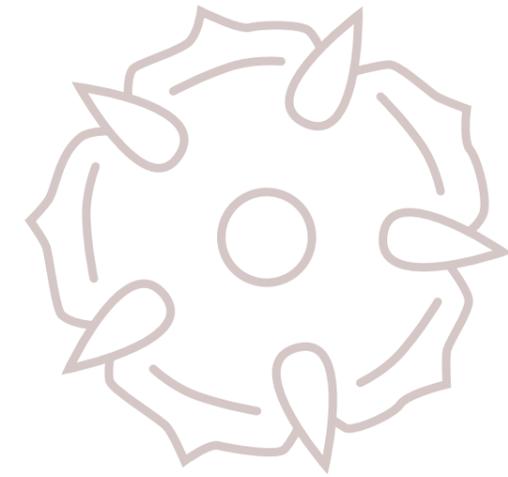


Bilanz zum 31. Dezember 2008

Aktiva	Geschäftsjahr			Vorjahr	Passiva	Geschäftsjahr		
	€		€			€		€
	€	€	€			€	€	
Anlagevermögen					Eigenkapital			
Immaterielle Vermögensgegenstände		7.406,00		7.574,00	Geschäftsguthaben			
Sachanlagen					der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	56.348,32		57.413,36
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte					der verbleibenden Mitglieder.....	1.686.408,62		1.687.540,20
mit Wohnbauten	31.777.840,93			28.489.139,66	aus gekündigten Geschäftsanteilen.....	0,00	1.742.756,94	1.800,00
Grundstücke mit anderen Bauten	40.404,36			43.066,36	Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile :			(17.659,80)
Grundstücke ohne Bauten.....	153.206,69			153.206,69				
Maschinen.....	9.824,53			5.417,53	Ergebnisrücklagen			
Betriebs- und Geschäftsausstattung.....	146.073,00			145.116,00	Gesetzliche Rücklage	1.405.086,00		1.345.586,14
Anlagen im Bau	0,00			812.557,68	Bauerneuerungsrücklage	2.262.784,09		2.262.784,09
Bauvorbereitungskosten.....	291.009,56	32.418.359,07		166.229,25	Andere Ergebnisrücklagen.....	5.049.820,85	8.717.690,94	4.581.823,74
Finanzanlagen					Bilanzgewinn			
Beteiligungen	2.556,46			2.556,46	Jahresüberschuss.....	594.998,53		1.044.076,25
Wertpapiere des Anlagevermögens	2.600,00			2.600,00	Einstellungen in Ergebnisrücklagen.....	-527.496,97	67.501,56	-976.969,83
Andere Finanzanlagen	500,00	5.656,46		500,00	Eigenkapital insgesamt		10.527.949,44	10.004.053,95
Anlagevermögen insgesamt		32.431.421,53		29.827.963,63	Rückstellungen			
Umlaufvermögen					Rückstellungen für Pensionen.....	51.493,00		54.319,00
Andere Vorräte					Sonstige Rückstellungen.....	64.310,00	115.803,00	123.745,00
Unfertige Leistungen.....		1.629.864,65		2.151.404,73	Verbindlichkeiten			
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände					Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten.....	19.668.082,94		18.412.967,52
Forderungen aus Vermietung.....	23.208,53			42.605,12	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.907.350,03		3.090.419,14
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	75.875,00			188.250,00	Erhaltene Anzahlungen.....	1.792.380,51		2.389.955,48
Sonstige Vermögensgegenstände.....	93.863,26	192.946,79		40.020,74	Verbindlichkeiten aus Vermietung.....	16.338,52		15.821,71
Flüssige Mittel					Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen ..	223.693,64		390.733,49
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		977.159,56		2.217.126,09	Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht.....	741,41		9.010,68
Rechnungsabgrenzungsposten					Sonstige Verbindlichkeiten	18.884,06	24.627.471,11	16.805,61
Geldbeschaffungskosten	33.025,43			35.734,73	Bilanzsumme.....		35.271.223,55	34.507.831,58
Andere Rechnungsabgrenzungsposten.....	6.805,59	39.831,02		4.726,54	Treuhandverbindlichkeiten		2.156,81	2.140,76
Bilanzsumme.....		35.271.223,55		34.507.831,58				
Treuhandvermögen.....		2.156,81		2.140,76				



Jahresabschluss 2008



Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2008

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung.....		6.597.893,67	5.759.889,22
Verminderung (Vorjahr Erhöhung) des Bestandes an unfertigen Leistungen.....		-521.540,08	119.554,29
Andere aktivierte Eigenleistungen		89.883,65	104.351,26
Sonstige betriebliche Erträge		713.657,98	1.110.384,32
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung.....		3.481.018,01	3.328.808,04
Rohergebnis		3.398.877,21	3.765.371,05
Personalaufwand			
a.) Löhne und Gehälter	515.316,10		515.099,91
b.) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	124.636,10	639.952,20	122.777,35
davon für Altersversorgung:			(20.661,26)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegen- stände des Anlagevermögens und Sachanlagen		889.377,41	817.476,42
Sonstige betriebliche Aufwendungen		452.616,48	450.794,15
Erträge aus Beteiligungen	270,00		270,00
Erträge aus anderen Wertpapieren und Finanzanlagen.....	244,50		225,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	75.123,89	75.638,39	38.863,98
Zinsen und ähnliche Aufwendungen.....		727.933,10	683.212,16
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		764.636,41	1.215.370,04
Sonstige Steuern		169.637,88	171.293,79
Jahresüberschuss		594.998,53	1.044.076,25
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen.....		527.496,97	976.969,83
Bilanzgewinn		67.501,56	67.106,42



A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss für 2008 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches unter Berücksichtigung der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen aufgestellt. In der Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung ergaben sich keine Veränderungen zum Vorjahr.

Bei der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Alle Vorjahresbeträge der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung sind vergleichbar.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei der Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Anlagevermögen

Das Anlagevermögen ist zu den Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich Abschreibungen bewertet.

Zugänge

Für die Zugänge in 2008 sind als Anschaffungs- oder Herstellungskosten Fremdkosten und Kosten für die technischen Eigenleistungen (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 Nutzungsdauer bei den immateriellen Vermögensgegenständen beträgt 3 Jahre (Abschreibungssatz 33 1/3%).
- Bei den Alt- und Neubauten werden die Restbuchwerte einschließlich der Zugänge nach der Restnutzungsdauer der jeweiligen Gebäude bzw. Wirtschaftseinheit abgeschrieben. Die Gesamtnutzungsdauer ist für die Altbauten und für die bis 1953 errichteten Bauten auf 66 Jahre und für die danach bis 2007 erstellten Neubauten auf 75 Jahre festgesetzt worden. Bei neu erworbenen Objekten und bei Neubauten, die nach dem 01.01.2008 erstellt wurden, ist die Nutzungsdauer auf 50 Jahre festgesetzt worden. Nach Umbau bzw. Modernisierung wird in einigen Fällen die Restnutzungsdauer neu festgesetzt.
- Bei Garagen wird eine Gesamtnutzungsdauer von 25 Jahren angesetzt.
- Außenanlagen werden seit dem Geschäftsjahr 2003 gesondert erfasst und mit 10% abgeschrieben.
- Die Maschinen sowie die Betriebs- und Geschäftsausstattung werden unter Anwendung der linearen Abschreibungsmethode nach der geschätzten Nutzungsdauer abgeschrieben. Für alle Gegenstände, die nach dem 31.12.2000 angeschafft wurden, wird die AfA-Tabelle des Bundesministeriums der Finanzen mit den jeweiligen Abschreibungssätzen angewendet. Die Nutzungsdauern der Gegenstände liegen zwischen 3 und 13 Jahren. Die Zugänge werden zeitanteilig abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter, die nach dem 01.01.2008 angeschafft wurden und deren Anschaffungskosten zwischen 151,00€ und 1.000,00€ liegen, werden gemäß Neuregelung des § 6 Abs. 2a EstG als Sammelposten pro Jahr erfasst und auf die Dauer von 5 Jahren abgeschrieben.

Finanzanlagen

Die Beteiligungen, Wertpapiere des Anlagevermögens 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.

Rechnungsabgrenzungsposten

Aktivisch abgegrenzt werden Geldbeschaffungskosten, die über 10 Jahre bzw. entsprechend des Zinsfestschreibungszeitraumes abgeschrieben werden.

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% und den Richttafeln 2005 G von Dr. Klaus Heubeck 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 2008

Bilanzposition	Anschaffungs-/ Herstellungskosten €	Geschäftsjahr Zugänge €	Geschäftsjahr Abgänge €	Umbuchungen €	Abschreibungen kumuliert €	Buchwert 31.12.2007 €	Buchwert 31.12.2006 €	Abschreibungen Geschäftsjahr €
Immaterielle Vermögensgegenstände	25.672,42	4.793,99	0,00	0,00	23.060,41	7.406,00	7.574,00	4.961,99
Sachanlagen								
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	45.118.769,69	1.335.142,78	60.470,06	2.795.654,19	17.411.255,67	31.777.840,93	28.489.139,66	837.406,25
Grundstücke mit anderen Bauten	222.898,56	0,00	0,00	0,00	182.494,20	40.404,36	43.066,36	2.662,00
Grundstücke ohne Bauten	215.210,18	0,00	0,00	0,00	62.003,49	153.206,69	153.206,69	0,00
Maschinen	49.480,79	5.500,00	3.666,53	0,00	41.489,73	9.824,53	5.417,53	1.093,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	317.442,61	44.211,17	0,00	0,00	215.580,78	146.073,00	145.116,00	43.254,17
Anlagen im Bau	812.557,68	1.956.797,92	0,00	-2.769.355,60	0,00	0,00	812.557,68	0,00
Bauvorbereitungskosten	166.229,25	151.078,90	0,00	-26.298,59	0,00	291.009,56	166.229,25	0,00
	46.902.588,76	3.492.730,77	64.136,59	0,00	17.912.823,87	32.418.359,07	29.814.733,17	884.415,42
	46.928.261,18	3.497.524,76	64.136,59	0,00	17.935.884,28	32.425.765,07	29.822.307,17	889.377,41
Finanzanlagen								
Beteiligungen	2.556,46	0,00	0,00	0,00	0,00	2.556,46	2.556,46	0,00
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
	5.656,46	0,00	0,00	0,00	0,00	5.656,46	5.656,46	0,00
Anlagevermögen insgesamt zum 31. Dezember 2008	46.933.917,64	3.497.524,76	64.136,59	0,00	17.935.884,28	32.431.421,53	29.827.963,63	889.377,41

2. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 1.629.864,65 € (Vorjahr 2.151.404,73 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

3. In der Position „Forderungen aus der Vermietung“ ist ein Betrag in Höhe von 2.838,19 € (Vorjahr 8.708,60 €) 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 Ergebnisrücklagen stellt sich wie folgt dar:

Rücklagenspiegel zum 31. Dezember 2008	Bestand am Ende des Vorjahres	Einstellung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	Entnahme für das Geschäftsjahr	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
	€	€	€	€	€
Ergebnisrücklagen					
1. Gesetzliche Rücklage	1.345.586,14	0,00	59.499,86	0,00	1.405.086,00
2. Bauerneuerungsrücklage	2.262.784,09	0,00	0,00	0,00	2.262.784,09
3. Andere Ergebnisrücklagen	4.581.823,74	0,00	467.997,11	0,00	5.049.820,85
Summen	8.190.193,97	0,00	527.496,97	0,00	8.717.690,94

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

Verbindlichkeiten	insgesamt	Davon			Art der Sicherung	
		Restlaufzeit				gesichert
		bis zu 1 Jahr	zwischen 1 u. 5 Jahren	über 5 Jahre		
€	€	€	€	€		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	19.668.082,94	497.025,52	1.785.006,03	17.386.051,39	19.609.056,93 GPR *	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.907.350,03	191.159,01	855.536,92	1.860.654,10	2.907.350,03 GPR *	
Erhaltene Anzahlungen	1.792.380,51	1.792.380,51	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	16.338,52	16.338,52	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	223.693,64	138.876,09	84.817,55	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	741,41	741,41	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	18.884,06	18.884,06	0,00	0,00	0,00	
Gesamtbetrag	24.627.471,11	2.655.405,12	2.725.360,50	19.246.705,49	22.516.406,96	

* GPR = Grundpfandrecht

7. In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

- Jahresabschluss- und Prüfungskosten 32.000,00 €

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

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

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

Verbindlichkeiten	Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	497.025,52	506.755,79
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	191.159,01	183.068,88
Erhaltene Anzahlungen	1.792.380,51	2.389.955,48
Verbindlichkeiten aus Vermietung	16.338,52	15.821,71
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	138.876,09	357.688,49
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	741,41	9.010,68
Sonstige Verbindlichkeiten	18.884,06	16.805,61
Gesamtbetrag	2.655.405,12	3.479.106,64



II Gewinn- und Verlustrechnung

1. Außerordentliche Erträge und Aufwendungen sind nicht angefallen.

2. Im Geschäftsjahr 2008 ergaben sich durch den Verkauf von 8 Häusern in der Altsiedlung periodenfremde Erträge in Höhe von 635.935,55 €. In der Gewinn- und Verlustrechnung sind keine weiteren wesentlichen periodenfremden Aufwendungen und Erträge erfasst.

3. Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung bestehen aus:

Betriebskosten	1.704.802,42 €
Instandhaltungskosten	1.761.564,48 €
Sonstige	14.651,11 €

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 = 3,5

Außerdem waren im Jahre 2008 zwei Auszubildende beschäftigt.

3. Mitgliederbewegung (Anzahl der Mitglieder) :

Am 01.01.2008	2.622
Zugänge 2008	106
Abgänge 2008	116
Mitgliederstand am 31.12.2008	2.612

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 1.131,58 € verringert.

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

Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf 1.567.200,00 €.

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

5. Mitglieder des Vorstandes:
Dietmar Vornweg
Rüdiger Pieper
Fritz Knorr

6. Mitglieder des Aufsichtsrates:
Ulrike Ambaum
Udo Carstens
Edelgard Franken
Anja Gother-Lemke, bis zum 31.12.2008
Pia Kühnen
Michael Loogen, Vorsitzender
Birgit Lorenz
Dirk Miklikowski
Dirk Oesterwind, stellvertretender Vorsitzender
Klaus Rütter
Hans Schregel, seit dem 19.06.2008
Elfriede Weggen

E. Weitere Angaben

Gewinnverteilungsvorschlag des Vorstandes:
Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn 2008 in Höhe von 67.501,56 € zur Ausschüttung einer Dividende von 4,00% auf die Geschäftsguthaben nach dem Stand vom 01.01.2008 zu verwenden.

Duisburg 13. März 2009
Gemeinnütziger Spar- und Bauverein Friemersheim e.G.

Der Vorstand

D.Vornweg R.Pieper F.Knorr

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat sich im Berichtsjahr 2008 durch den Vorstand über die Entwicklung des Unternehmens, insbesondere über die anstehenden und geplanten Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsarbeiten, sowie über allgemeine Entwicklungen am Wohnungsmarkt unterrichten lassen.

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

Insgesamt wurden 7 Sitzungen des Aufsichtsrates durchgeführt, davon 6 gemeinsam mit dem Vorstand. Dieser nahm auch regelmäßig an den Kommissionssitzungen teil.

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

Die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung mit Anhang für das Berichtsjahr 2008 mit den entsprechenden Unterlagen wurden von der Prüfungskommission am 12.03.2009 geprüft und in der gemeinsamen Sitzung am 26.03.2009 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 594.998,53 € wie folgt zu verwenden:

Einstellung in die gesetzliche Rücklage	59.499,86 €
Einstellung in die freien Rücklagen	467.997,11 €

Der verbleibende Bilanzgewinn in Höhe von 67.501,56 € wird ausgewiesen, um eine vierprozentige Dividende auf das Geschäftsguthaben zum 01.01.2008 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 26.03.2009
Der Aufsichtsrat



www.bauverein-friemersheim.de

Kaiserstraße 53, 47229 Duisburg, Telefon (02065)-9459-0, Telefax (02065)-945920, E-Mail center@bauverein-friemersheim.de

Öffnungszeiten: Mo., Di., Mi. 9.00-10.00 Uhr, Do. 14.30-18.30 Uhr

