

Der Geschäftsbericht

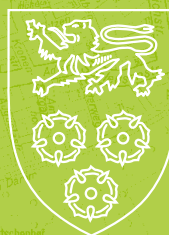
2010

Lagebericht

Bilanz

Gewinn- und Verlustrechnung

Anhang



Gemeinnütziger Spar- &

BAUVEREIN

FRIEMERSHEIM eG

Jahresabschluss 2010

Lagebericht

Bilanz

Gewinn- und Verlustrechnung

Anhang

1. Geschäft und Rahmenbedingungen 2010

1.1. Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Im Verlauf des Jahres 2010 verlangsamte sich die Erholung der Weltwirtschaft. Der im Winterhalbjahr 2009/2010 stürmische Wiederaufschwung des Welthandels verlangsamte sich im Jahresverlauf (insbesondere in den USA und in Japan). Die durch die Finanzkrise offen gelegten strukturellen Probleme wurden noch nicht überwunden. So waren beispielsweise in den USA die Verschuldung der privaten Haushalte und die Arbeitslosenquote nach wie vor hoch, der Immobiliensektor stark geschrumpft und der Finanzsektor noch nicht vollständig erholt. Aufgrund der verschlechterten Haushaltslage waren die meisten fortgeschrittenen Volkswirtschaften gezwungen, in der Finanzpolitik auf einen Konsolidierungskurs umzuschwenken. In wichtigen Schwellenländern war die wirtschaftliche Erholung hingegen bereits so weit fortgeschritten, dass die Wirtschaftspolitik konjunkturell dämpfende Mittel einsetzte. Für das Jahr 2011 geht man allgemein davon aus, dass die konjunkturelle Dynamik in den fortgeschrittenen Volkswirtschaften nur gering sein wird. Ein nachhaltiger Aufschwung wird nicht erwartet, da die strukturellen Probleme fortbestehen.

In der Europäischen Union blieb die Erholung vor allem aufgrund der dämpfenden Wirkung der ausgeprägt restriktiven Finanzpolitik verhalten. Die Konjunktur wird sich 2011 in den Ländern des Euroraumes weiterhin heterogen entwickeln. Insbesondere besteht die Gefahr, dass die Produktion in den Ländern der Peripherie erneut bzw. weiterhin schrumpft, da hier die fiskalischen Impulse deutlich restriktiver sind und angesichts der zum Teil noch sehr schwachen preislichen Wettbewerbsfähigkeit weitere Reformen anstehen, die zunächst zu einem Rückgang der verfügbaren Einkommen führen.

Die Schulden- und Vertrauenskrise einiger Staaten im Euroraum ist keineswegs ausgestanden. Eine Zuspitzung mit generell höheren Risikoprämien für Anleihen im Euroraum oder gar einer Inanspruchnahme des Europäischen Finanzstabilisierungsmechanismus durch weitere Schuldnerländer würde sich negativ auswirken.

Die deutsche Wirtschaft befand sich 2010 in einer Aufschwungphase. Die während der Wirtschafts- und Finanzkrise eingebrochene Produktion erholte sich branchenübergreifend. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes stieg das Bruttoinlandsprodukt (BIP) 2010 um 3,6 % (Vorjahr - 4,7 %). Wachstumsimpulse kamen 2010 nicht mehr allein von einem Anstieg der Exporte. Die Verbesserung der Binnenkonjunktur betraf sowohl die privaten Konsumausgaben (+ 0,5 %) als auch die Unternehmensinvestitionen. Die Ausrüstungsinvestitionen stiegen um 9,4 %, die Bauinvestitionen um 2,8 %. Der Staatskonsum hat 2010 preisbereinigt um 2,2 % zugenommen, eine weitere Folge der seit Ende 2008 massiv vorgenommenen wirtschaftspolitischen Investitionen.

Für 2011 gehen die Prognosen davon aus, dass sich die konjunkturelle Erholung (+ 2,3 %) fortsetzt. Das Expansionstempo wird dabei maßgeblich von der Inlandsnachfrage bestimmt werden. Erstmals seit mehreren Jahren ist mit einem spürbaren Anstieg des privaten Konsums zu rechnen. Risiken bei der wirtschaftlichen Entwicklung bestehen beispielsweise durch die Gefahr einer erneuten Rezession in den USA, möglicher massiver Korrekturen in China als Folge von Übersteigerungen an dortigen Immobilienmärkten sowie einer negativen wirtschaftlichen Entwicklung im Euroraum. Auswirkungen aufgrund der zum Zeitpunkt der Berichterstellung erkennbaren Probleme Japans in Folge der verheerenden Erdbeben- und Flutkatastrophe im März 2011 können ebenso im Jahresverlauf zu einer konjunkturellen Abschwächung führen.

Die positiven konjunkturellen Daten fanden auch eine Abbildung im Bereich des Arbeitsmarktes. Die Zahl der Erwerbstätigen und der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nahm auch 2010 zu. Die Arbeitslosenquote in Deutschland lag bei 7,2 % (3.016.000 Personen), (Vorjahr 7,8 % / 3.276.000 Personen). Die Zahl der Erwerbstätigen erhöhte sich auf 40.918.000 Personen (Vorjahr 40.416.000 Personen). Die Prognosen für 2011 gehen im Jahresdurchschnitt von einer durchschnittlichen Arbeitslosenzahl unter 3 Mio. - erstmals seit 1992 - aus.

Im Bereich der Bauwirtschaft gingen die Umsätze nach vorläufigen Berechnungen in 2010 gegenüber 2009 um real 0,6 % auf 81,1 Mrd. Euro zurück. Während die Umsätze im privaten Wohnungsbau um 5,7 % stiegen, sanken diese im öffentlichen Bereich trotz Konjunkturpakete um 1,9 %. Für 2011 wird ein Umsatzplus von 1,6 % erwartet. Die Zahl der Beschäftigten im Bauhauptgewerbe betrug 2010 716.000 Beschäftigte (Vorjahr 705.000 / +1,6 %).

Von Januar bis Dezember 2010 wurde in Deutschland der Bau von 187.700 Wohnungen (einschließlich Bestandsmaßnahmen) genehmigt. Das waren 5,5 % (+9.700) mehr als 2009. Davon waren 164.600 Neubauwohnungen (+6,8 %). Der Anstieg von Baugenehmigungen für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (+8,5 %) fiel dabei höher aus als bei Wohnungen in Ein- (+5,0 %) und Zweifamilienhäusern (+5,6 %).

Die Lage am Kapitalmarkt war auch im Verlauf des Jahres 2010 durch zum Teil erhebliche Senkungen des Zinsniveaus gekennzeichnet. So verminderten sich z. B. die von der deutschen Bundesbank veröffentlichten Effektivzinssätze für Kredite an nichtfinanzielle Kapitalgesellschaften unter 1 Mio. Euro mit einer Laufzeit über 5 Jahren zwischen November 2009 und November 2010 von 4,22 % auf 3,66 %. Für Kredite über 1 Mio. Euro war eine Minderung von 4,20 % auf 3,44 % zu verzeichnen.

Das Volumen der Kreditvergabe an nichtfinanzielle Unternehmen nahm zwischen November 2009 und November 2010 tendenziell zu.

Die Entwicklung der Bauzinsen ist, orientiert an den Bewegungen innerhalb der Kapitalmärkte, nicht kalkulierbar. Konnte das Jahr 2010 mit einer kontinuierlich guten Zinsentwicklung abschließen, sehen Finanzexperten für das Jahr 2011 eher eine Trendwende in der zweiten Jahreshälfte mit einem weiteren Anstieg. Die konjunkturelle Entwicklung hierzulande, die mit einem deutlichen Wirtschaftswachstum verbunden ist, könnte eine allgemeine Preiserhöhung auslösen, die zum Anstieg der Inflationsrate führen kann. Bereits jetzt warnen Experten vor einer Inflationsrate von rund 3 %. Sollten diese Prognosen tatsächlich eintreffen, wird die Wahrscheinlichkeit steigen, dass die Europäische Zentralbank dieser Entwicklung mit einem Anheben des Leitzinssatzes entgegen steuern muss.

1.2. Wohnungswirtschaftliche Lage

1.2.1. Rahmenbedingungen

Der Mietwohnungsmarkt stellte sich auch 2010 als Mietermarkt dar. Die Wohnungsnachfrage blieb regional sehr unterschiedlich.

Der durchschnittliche Leerstand bewegte sich auf dem Niveau der Vorjahre. Auch auf angespannten Wohnungsmärkten kam es zu punktuellen Leerständen in unattraktiven Lagen, sozial problematischen Quartieren oder schlecht verwalteten Beständen. Neben diesen Faktoren werden zukünftig Regionen und ländliche Räume mit einem geringen Arbeitsmarkt- und Ausbildungsangebot verstärkt von Leerstand im Mietwohnungs- und Eigenheimbereich aufgrund des demographischen Wandels betroffen sein. Die Nettokaltmieten betragen im Bundesdurchschnitt 4,75 €/m² (+0,13 €/m² / +2,8 %), in den alten Bundesländern 4,91 €/m² (+0,19 €/m² / +3,9 %). Bedingt durch die weiterhin niedrige Inflationsrate von 1,1 % stiegen die Nettokaltmieten auf niedrigem Niveau überdurchschnittlich.

Die Betriebskostensteigerungen übertrafen die Inflationsrate deutlich, wobei erneut überdurchschnittliche Preissteigerungen im Bereich der Energiekosten auftraten.

1.2.2. Wohnungsmarktlage in Duisburg

Der Mietwohnungsmarkt in Duisburg entsprach auch in 2010 der bundes- und landesweiten Tendenz eines entspannten Wohnungsmarktes. Die Angebots- und Nachfragesituation an Mietwohnungen in Duisburg war auch im abgelaufenen Geschäftsjahr durch einen Angebotsüberhang gekennzeichnet. Die unterschiedliche Entwicklung innerstädtischer Teilmärkte setzte sich - wie bereits in den Vorjahren angemerkt - fort. Leerstände waren im gesamten Duisburger Stadtgebiet in unterschiedlicher Intensität sichtbar. Leerstandsballungen traten in den Bereichen des hochverdichteten Mietwohnungsbaus der 70er Jahre vermehrt auf. Wohnungen mit sichtbarem In-

standhaltungs- und Modernisierungstau, schlechter Ausstattung und Lage waren auch von Leerstandsproblemen betroffen.

Steigerungen der Nettokaltmieten waren bei Neuvermietungen zu realisieren. Das Bestandsmieteniveau im Geltungsbereich des Duisburger Mietspiegels (Stand 1.12.2009) gab nur wenig Erhöhungsspielraum. Im Bereich der Mietnebenkosten kam es jedoch wieder zu erheblichen Preissteigerungen (Energie- und Wärmeversorgung). Für 2011 wurden deutliche Anpassungen im Bereich Müllabfuhr und Grundsteuer angekündigt, die das Wohnen in unserer Region weiter verteuern werden.

Die Stadt Duisburg begleitete auch im Jahr 2010 gemeinsame Aktionen mit der Wohnungswirtschaft über die Initiative WoLeDu (Wohnen und Leben in Duisburg) zur nachhaltigen Steigerung der Standortqualität. Die Projekte „Duisburg 2027“ und das Handlungskonzept „WohnVision Duisburg“, bei deren Erarbeitung die Wohnungswirtschaft in mehreren Arbeitsgruppen eingebunden war, fanden in 2010 ihre geplanten Projektenden. Die zukünftige Realisierung der definierten nachhaltigen Stadtentwicklungsziele hängt aber in erster Linie von den der Stadt Duisburg zur Verfügung stehenden finanziellen Mitteln ab.

Die Daten der Stadt Duisburg zur Einwohnerentwicklung weisen einen Bevölkerungsrückgang zum 31.12.2010 auf 488.218 Einwohner (Vorjahr 490.266 / Veränderung: -2.048) für das gesamte Stadtgebiet aus.

Diese Entwicklung entspricht tendenziell dem Ergebnis der in Auftrag gegebenen verschiedenen Studien zur Bevölkerungsentwicklung, die einen Rückgang der Einwohnerzahlen in Duisburg auf ca. 475.000 bis zum Jahr 2020 prognostizieren. Das städtische Amt für Statistik geht in einer Prognose für das Jahr 2027 von einem Rückgang auf nur noch 450.000 Einwohner aus.

Bevölkerungsentwicklung Duisburg 2006 - 2010		
2006	498.466	-2448
2007	495.668	-2.798
2008	492.870	-2.798
2009	490.266	-2.604
2010	488.218	-2.048

Der Stadtteil Rheinhausen hat gegenüber dem Vorjahr einen weiteren Rückgang der Bevölkerung von 77.244 auf 76.916 Einwohner (Veränderung: -328 Einwohner / -0,42 %) zu verzeichnen. Der Ortsteil Friemersheim hat - bedingt durch eine von Amts wegen im Oktober 2010 durchgeführte Registerbereinigung - einen statistischen Rückgang von 343 Einwohnern zu verzeichnen. Der tatsächliche Rückgang liegt im Durchschnitt der Vorjahre (-100). Die Arbeitslosenquote im Bezirk der Agentur für Arbeit Duisburg betrug zum 31.12.2010 12,7 % (Vorjahr 12,9 %). Zum Zeitpunkt der Berichterstellung betrug sie 13,9 % (Vorjahr 13,4 %).



1.3. Der Verlauf des Geschäftsjahres 2010

Mit den Geschäftsbereichen Vermietung, Modernisierung und Instandhaltung sind wir seit 1919 ein kompetenter und verlässlicher Partner für unsere Mitglieder. Den sich stetig verändernden Qualitäts- und Wohnanforderungen tragen wir durch Um- und Ausbau sowie umfangreiche Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen Rechnung. Das seit 2007 aufgelegte Neubauprogramm „Revitalisierung Altsiedlung“ mit seinen drei geplanten Bauabschnitten (Bauabschnitt I. und II. sind bereits realisiert) trägt dazu bei, das Angebot an modernem Wohnraum deutlich zu erweitern.

Die Nachfragesituation war auch in 2010 in den Wohnungsteilmärkten im Duisburger Westen stabil. Im Bereich gut ausgestatteter Wohnungen lag die Nachfrage teilweise über dem Angebot.

Zur Verbesserung der Wettbewerbsfähigkeit treten wir seit 2002 im Rahmen der Aktion „Die Duisburger Wohnungsgenossenschaften. Ein sicherer Hafen“ erfolgreich mit den Duisburger Wohnungsgenossenschaften in einem gemeinsamen Werbeverbund auf. Die Wahrnehmung der Genossenschaften in der Öffentlichkeit als sichere, zukunfts- und kundenorientierte Unternehmensform hat sich seither deutlich und nachhaltig verbessert. Seit 2008 sind wir Mitglied der „Marketinginitiative der Wohnungsgenossenschaften Deutschland e.V.“.

Seit Mai 2010 unterstützen wir als Gründungsmitglied das „Friemersheimer Bündnis für Familie“.

1.3.1. Modernisierungs-, Neubau- und Instandhaltungstätigkeit

1.3.1.1. Modernisierung

Wie in den Vorjahren konzentrierten sich unsere Modernisierungsmaßnahmen auf die nachhaltige Verbesserung der Wohnqualität und des Wohnumfeldes. Im Herbst 2010 wurde mit der Modernisierung der Wohnanlage Krefelder Str. 217-219 mit insgesamt 17 Wohnungen begonnen. Die Fertigstellung erfolgte im Frühjahr 2011.

Die Maßnahme umfasste die „klassische Modernisierung“ durch energetische Verbesserungen an Fassade, Dach und Fenstern. Alle Wohnungen wurden mit Balkonen ausgestattet. Die Außenanlagen wurden komplett erneuert, die Wohnungseingänge barrierearm gestaltet. Die Wohnungen waren während der Durchführung der Arbeiten bewohnt.

1.3.1.2. Neubau

Auf dem Grundstück an der Wilhelmstraße wurde im Sommer 2009 mit dem Bau von 25 Wohnungen (II. Bauabschnitt) in vier Gebäuden in Verbindung mit der Erstellung einer Tiefgarage mit 58 Stellplätzen begonnen. Die Bezugsfertigstellung der Wohnungen erfolgte in mehreren Teilabschnitten bis zum 31.12.2010. Die Vorbereitungen für den geplanten III. Bauabschnitt mit weiteren 15 Wohnungen wurden durch die Erteilung der amtlichen Baugenehmigung zum Abschluss gebracht. Als Baubeginn des III. Bauabschnitts ist der Juli 2011 vorgesehen. Nach Abschluss der gesamten Baumaßnahme verfügt unsere Genossenschaft zukünftig in zentraler Lage über 61 Wohnungen für unterschiedliche Altersgruppen mit modernen Ausstattungsstandards.

1.3.1.3. Instandhaltung

Im Berichtsjahr 2010 wurden insgesamt 1.449.402 € (Vorjahr 1.826.911 €) für Instandhaltungsaufgaben aufgewendet. Gegenüber dem Vorjahr bedeutet das eine Verminderung um 20,66 %.

Um die Vermietbarkeit von Wohnungen zu gewährleisten, wurden 30 Mieteinheiten einer umfangreichen Einzelmodernisierung unterzogen.

Die Kosten hierfür betrugen 420.458 €.

Für die übrige laufende und außerordentliche Bestandspflege in unserem Wohnungsbestand wurden insgesamt 1.028.944 € (Vorjahr 1.199.059 €) aufgewendet. Dies ergibt eine Minderung um 14,18 % gegenüber dem Vorjahr.

Bezogen auf die Gesamtwohnfläche beträgt der Anteil der Gesamtinstandhaltung 16,44 €/m² (Vorjahr 21,13 €/m²). Bezogen auf den Anteil der laufenden und außerordentlichen Instandhaltung beträgt der Anteil 11,67 €/m² (Vorjahr 13,87 €/m²). Die Instandhaltungsaufwendungen liegen weiterhin – wie in den Vorjahren – über den kalkulatorischen Ansätzen der II. Berechnungsverordnung.

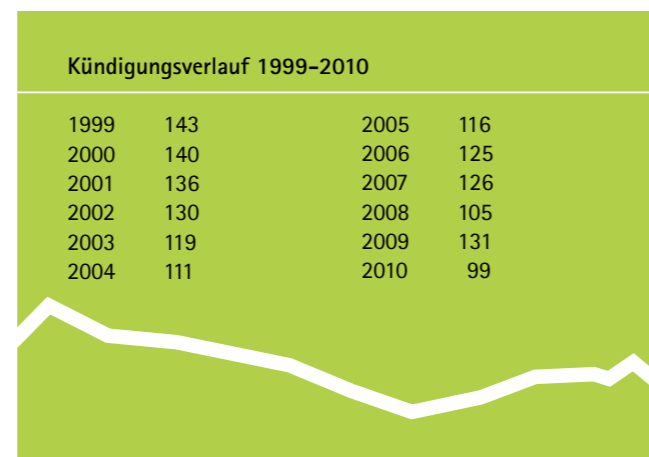
Instandhaltungsplanung 2011

Der Instandhaltungsplan für das Geschäftsjahr 2011 sieht Ausgaben von insgesamt 1.500.000 € vor. Die Struktur der Ausgaben sieht folgende Schwerpunkte vor, die auf der folgenden Seite im Schaubild aufgeführt sind.

Die geplanten Gesamtinvestitionen für das Jahr 2011 im Bereich Modernisierung, Instandhaltung und Neubau liegen weiterhin auf hohem Niveau. Die konsequente Bestandspflege wird nach wie vor der Schwerpunkt unserer Tätigkeiten in den kommenden Jahren sein.

Instandhaltung allgemein	400.000 €
Außenanlagen/Spielplätze	55.000 €
Dacharbeiten/Kaminabbrüche	115.000 €
Außenanstrich	83.500 €
Hauseingangsbereiche	22.500 €
Kellerisolierungen	63.500 €
Kellerabgänge	55.000 €
Warmwasser-/Heizanlagen und Austausch Wasserfilter	65.500 €
Dichtigkeitsprüfungen/Hausanschlüsse	10.000 €
Nutzerwechsel	530.000 €
Treppenhäuser	24.000 €
Feuchtigkeit	23.000 €
Badmodernisierung	53.000 €
Summe	1.500.000 €

Ausstattungsstandard wurden vor der Weitervermietung modernisiert.
Die Kündigungen verteilen sich wie folgt:



Die Analyse der Kündigungsgründe ergibt folgendes Bild:

Kündigungsgründe 2010		
Wohnung zu klein	10	10,10%
Wohnung zu teuer	1	1,02%
allgemeiner Zustand der Wohnung/ des Hauses	3	3,03%
Umzug	10	10,10%
Altersgründe / Tod	24	24,24%
Umzug innerhalb der Genossenschaft	14	14,14%
sonstiges / keine Angabe	30	30,30%
Zwangsräumung	3	3,03%
Eigentumserwerb	4	4,04%
Summe	99	100,00%

Trotz des weiterhin angespannten Wohnungsmarktes in Duisburg hatte die Genossenschaft auch im Geschäftsjahr 2010 geringe Leerstände zu verzeichnen. Strukturelle Leerstände sind weiterhin nicht vorhanden.

Die auf den gesamten Leerstand entfallenden Mietausfälle betragen 192.710 € (Vorjahr 211.546 €). Der prozentuale Anteil beträgt 4,05 % (Vorjahr 4,58 %) der Sollmieten. Berücksichtigt man jedoch nur die Leerstände, die aufgrund von kurzfristigen Vermietungsschwierigkeiten entstanden sind, betragen die Mietausfälle 60.543 € (Vorjahr 69.270 €). Der prozentuale Anteil an den Sollmieten beträgt hierbei 1,28 % (Vorjahr 1,50 %). Die durchschnittliche Sollmiete beträgt 4,50 €/m²/Monat (Vorjahr 4,43 €/m²/Monat).

Die Steigerung der Erträge aus Sollmieten um rd. 160.000 € resultiert aus den Mitte 2010 vorgenommenen Mietanpassungen im Bereich der freifinanzierten Wohnungen, der Nutzung von Erhöhungsspielräumen bei Neuvermietungen sowie der Vermietung der Neubauwohnungen an der Wilhelmstr. 7-13 zum Ende des Jahres.

1.3.2. Bestandsbewirtschaftung

Die Genossenschaft verfügt zum 31.12.2010 über:

	Anzahl der Einheiten	Wohn- / bzw. Nutzfläche in m ²
Wohnungen Altbau	648	37.290,94
Wohnungen Neubau	731	49.097,62
- davon Wiederaufbauten	44	2.488,05
Wohnungen insgesamt	1.379	86.388,56
gewerbliche Einheiten	11	1.798,96
- davon eigengenutzte Büroräume	1	316,29
Garagen	307	-
Einstellplätze	129	-
Einheiten insgesamt	1.826	88.187,52

Verteilung nach Wohnlage					
	2010	2009	2008	2007	2006
Einfamilienhaus	8	10	4	9	0
Erdgeschoss	30	36	33	33	35
I.Obergeschoss	27	47	27	45	50
II.Obergeschoss	12	21	20	16	18
III.Obergeschoss	8	3	6	4	5
IV.Obergeschoss	1	0	2	1	0
Dachgeschoss	13	14	13	18	17
Summe	99	131	105	126	125

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

Die Bestandserhöhung um 14 Mieteinheiten bzw. Wohnungen resultiert aus dem Verkauf von 6, dem Abriss von 5 Wohnungen und dem Zugang von 25 Mieteinheiten durch Fertigstellung des Neubaus Wilhelmstr. 7-13.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr fanden 98 (Vorjahr 131) Wohnungswechsel und ein Wechsel in einer Gewerbeeinheit statt. Damit liegt die Fluktuationsrate bei 7,1 % (Vorjahr 9,5 %). Bei der Neuvermietung von Wohnraum ergaben sich keine unerwarteten Schwierigkeiten. Wohnungen mit unzeitgemäßem

Kündigungsschwerpunkte sind:

Wohnungswechsel wegen ungenügender Größe der Wohnung (Anteil 2010: 10,10 % / Vorjahr: 10,69 %)

Wohnungswechsel innerhalb der Genossenschaft (Anteil 2010: 14,14 % / Vorjahr 12,98 %)

Wohnungswechsel wegen altersbedingter Faktoren (Anteil 2010: 24,24 % / Vorjahr: 25,95 %).

Als mögliche Maßnahmen zur Verbesserung werden in unserem Unternehmen Kleinwohnungen durch Zusammenlegungen zu größeren Einheiten nachfragegerecht umgebaut. Eine Einflussnahme des Unternehmens auf Arbeitsplatzverlagerung und demographische Entwicklung ist nicht möglich. Als direkte Folge ergibt sich eine erhöhte Instandsetzungsnotwendigkeit in Wohnungen, deren ehemalige langjährige Nutzer das Nutzungsverhältnis aus Altersgründen aufgeben mussten. Die Wiedervermietung ist aufgrund der hohen Wohn- und Standortqualitäten in den meisten Fällen problemlos gegeben.

Zur Unterstützung der bestehenden sozialen Strukturen erfolgte im Jahr 2007 die Gründung des Nachbarschaftshilfevereins „Nachbarn helfen – Nachbarschaftshilfe Friemersheim e.V.“ In Zusammenarbeit mit anderen Marktteilnehmern soll dadurch für ältere Nutzer der Verbleib in der gewohnten Umgebung – auch durch Ergänzung des Angebotes an altersgerechten Wohnungen auf geeigneten Grundstücken im Ortskern von Friemersheim – dauerhaft sichergestellt werden. Seit Mai 2010 unterstützen wir als Gründungsmitglied das „Friemersheimer Bündnis für Familie“ gemeinsam mit anderen ortsansässigen Partnern.

Auf uneinbringliche oder zweifelhafte Mietforderungen wurden direkte Abschreibungen und Wertberichtigungen in Höhe von 53.506 € (0,83 % der Umsatzerlöse) vorgenommen.

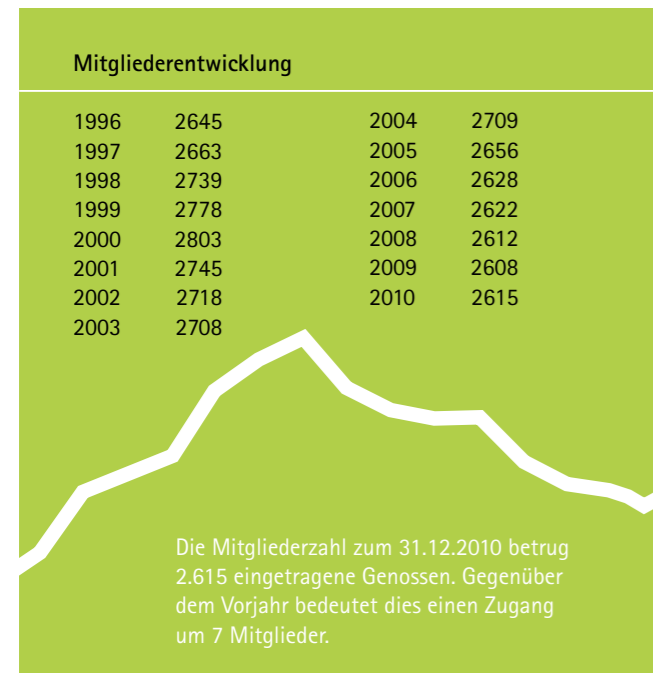
Durch eine deutliche Verbesserung des Forderungsmanagements konnte wie im Vorjahr die Zahl der gerichtlich erwirkten Zwangsräumungen auf einem niedrigen Niveau gehalten werden.

Die in Teilen der Mieterschaft problematische Zahlungsmoral bedeutet dennoch auch weiterhin eine hohe zusätzliche Belastung für die Genossenschaft. In Fällen unverschuldeter Rückstandsbildung suchen wir gemeinsam mit dem Nutzer nach einvernehmlichen Lösungsmöglichkeiten. In den Fällen, in denen es nicht zur gemeinsamen Lösung kommt, wenden wir die mietrechtlichen Instrumente zur Durchsetzung berechtigter Ansprüche gegenüber säumigen Zahlern im Interesse der Genossenschaft konsequent an.

Die Zahl der nachhaltigen Störungen des nachbarschaftlichen Zusammenlebens hat sich auf dem Niveau des Vorjahres stabilisiert. Die Mitwirkung der Genossenschaft bei der Sicherstellung eines geregelten Miteinanders kann sich nur auf den Teil, der über die klaren Regelungen des Nutzungsvertrages und der Hausordnung abgedeckt ist, beschränken.

1.3.3. Mitgliederentwicklung

Die Mitgliederzahl zum 31.12.2010 betrug 2.615 eingetragene Genossen. Gegenüber dem Vorjahr bedeutet dies einen Zugang um 7 Mitglieder.



1.4. Finanzielle Leistungsindikatoren 2010

	2010	2009	2008
Gesamtkapitalrentabilität* in %	2,9	2,3	3,8
Eigenkapitalrentabilität* in %	2,8	0,9	5,7
Eigenkapitalquote* in %	28,0	28,5	29,5
durchschnittliche Miete in €/m ² /mtl	4,50	4,43	4,29
Leerstandsquote in %	4,1	4,2	4,2
Fluktuationsquote in %	7,1	9,5	7,5
Cashflow* in T€	1.310	984	1.450

*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

1.3.4. Grundstücksbewirtschaftung

Die Fläche der mit Mietwohnungen bebauten Grundstücke und im Bereich der Bauvorbereitungskosten beträgt insgesamt 211.023,34 m². Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten haben eine Fläche von 3.562 m².

Die unbebauten Grundstücke verfügen über eine Gesamtgröße von 2.681 m² und verteilen sich wie folgt:

218 m ²	Kronprinzenstraße
2.463 m ²	Augustastrasse / Am Borgardshof

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

1.3.5. Grundstücksgeschäfte

Im Zusammenhang mit der nutzer- und genossenschaftsnahen Privatisierung von Häusern im Bereich der Altsiedlung, wurden mit 6 weiteren Nutzern Kaufverträge geschlossen.

2. Darstellung der Lage 2010

2.1. Ertragslage

Das aufgegliederte Jahresergebnis 2010 hat sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt entwickelt:

	Geschäftsjahr		Vorjahr		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Umsatzerlöse einschließlich Bestandsveränderungen	6.335	92,5%	6.283	90,9%	52
Andere aktivierte Eigenleistungen	0	0,0%	120	1,7%	-120
Gesamtleistung	6.335	92,5%	6.403	92,6%	-68
Andere betriebliche Erträge	510	7,5%	511	7,4%	-1
Betriebsleistung	6.845	100,0%	6.914	100,0%	-69
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	3.143	45,9%	3.706	53,6%	-563
Personalaufwand	633	9,2%	674	9,8%	-41
Abschreibungen	979	14,3%	926	13,4%	53
Sonstige betriebliche Aufwendungen	507	7,4%	388	5,6%	119
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	834	12,2%	753	10,9%	81
Gewinnunabhängige Steuern	176	2,6%	175	2,5%	1
Aufwendungen für die Betriebsleistung	6.272	91,6%	6.622	95,8%	-350
Betriebsergebnis	573	8,4%	292	4,2%	281
Beteiligungs- und Finanzergebnis	2		9		-7
Neutrales Ergebnis	-272		-206		-66
Gesamtergebnis vor Steuern	303		95		208
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0		0		0
Jahresüberschuss	303		95		208

Die Genossenschaft schließt somit mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 303 T€ (Vorjahr 95 T€) das Geschäftsjahr 2010 ab. Der Jahresüberschuss resultiert im Wesentlichen aus dem positiven Betriebsergebnis in Höhe von 573 T€. Das positive Betriebsergebnis wiederum umfasst die Ergebnisse aus den Leistungsbereichen Hausbewirtschaftung +624 T€ (Vorjahr +155 T€), Bau- und Modernisierungstätigkeit -381 T€

(Vorjahr -250 T€) sowie Verkaufstätigkeit in der Altsiedlung +330 T€ (Vorjahr +387 T€).

Die Verbesserung des Ergebnisses aus dem Leistungsbereich Hausbewirtschaftung in Höhe von 469 T€ gegenüber dem Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus verringerten Instandhaltungskosten.

2.2. Vermögens- und Finanzlage

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

	31.12.2010		31.12.2009		Veränderungen T€
	T€	%	T€	%	
Vermögensstruktur					
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände	53	0,1%	74	0,2%	-21
Sachanlagen	36.300	93,5%	33.865	91,7%	2.435
Finanzanlagen	3	0,0%	3	0,0%	0
	36.356	93,6%	33.942	91,9%	2.414
Umlaufvermögen einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten					
langfristig					
Forderungen	2	0,0%	36	0,1%	-34
Rechnungsabgrenzungsposten	28	0,1%	29	0,1%	-1
	36.386	93,7%	34.007	92,1%	2.379
kurzfristig					
Unfertige Leistungen	1.687	4,3%	1.799	4,9%	-112
Flüssige Mittel	394	1,0%	621	1,7%	-227
Übrige Aktiva	369	1,0%	499	1,3%	-130
	2.450	6,3%	2.919	7,9%	-469
Gesamtvermögen	38.836	100,0%	36.926	100,0%	1.910
Kapitalstruktur					
Eigenkapital					
Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder	1.903	4,9%	1.778	4,8%	125
Ergebnisrücklagen	8.977	23,1%	8.745	23,7%	232
	10.880	28,0%	10.523	28,5%	357
Fremdkapital					
langfristig					
Rückstellungen	20	0,0%	43	0,1%	-23
Verbindlichkeiten	25.423	65,5%	23.823	64,5%	1.600
	25.443	65,5%	23.866	64,6%	1.577
kurzfristig					
Geschäftsguthaben der ausgeschiedenen Mitglieder	56	0,1%	55	0,1%	1
Bilanzgewinn (vorgesehene Dividende)	71	0,2%	68	0,2%	3
Übrige Rückstellungen	56	0,1%	68	0,2%	-12
Erhaltene Anzahlungen	2.009	5,2%	1.878	5,1%	131
Übrige Verbindlichkeiten	321	0,9%	468	1,3%	-147
	2.513	6,5%	2.537	6,9%	-24
Gesamtkapital	38.836	100,0%	36.926	100,0%	1.910

Die Zugänge beim Anlagevermögen (+ 2.414 T€) resultieren im Wesentlichen aus Aktivierungen in den Bereichen „Grundstücke mit Wohnbauten“ und „Grundstücke mit anderen Bauten“ (insgesamt + 3.318 T€), aus Zugängen bei den immateriellen Vermögensgegenständen (+ 14 T€), bei der Betriebs- und Geschäftsausstattung (+ 47 T€), sowie im Bereich der Bauvorbereitungskosten (+ 65 T€), gemindert um Buchwertabgänge wegen Verkauf im Bereich „Grundstücke mit Wohnbauten“ (- 4 T€) und um die Abschreibungen des Geschäftsjahres (- 1.026 T€).

Die Veränderungen beim Umlaufvermögen (- 504 T€) ergeben sich aus den Minderungen bei den unfertigen Leistungen (- 112 T€), den flüssigen Mitteln (- 227 T€) sowie den übrigen Aktiva (- 165 T€).

Die langfristige Eigenkapitalquote ist bei gestiegenen Vermögenswerten (+ 1.910 T€) im Verhältnis zur Bilanzsumme gegenüber dem Vorjahr leicht gesunken und beträgt zum Bilanzstichtag 28,0 % (Vorjahr 28,5 %). Die Gesamtkapitalrentabilität beträgt 2,9 % (Vorjahr 2,3 %). Die Eigenkapitalrentabilität beträgt 2,8 % (Vorjahr 0,9 %).

Die Aufgliederung der Bilanz zum 31. Dezember 2010 nach Fristigkeiten zeigt im Vergleich zum Vorjahr folgende Deckungsverhältnisse:

	2010 T€	2009 T€	Veränderung T€
Langfristiger Bereich			
Vermögenswerte	36.386	34.007	2.379
Finanzierungsmittel	36.323	34.389	1.934
Unterdeckung / Überdeckung	-63	382	-445
Kurzfristiger Bereich			
Finanzmittelbestand			
Flüssige Mittel	394	621	-227
Übrige kurzfristig realisierbare Vermögenswerte	2.056	2.298	-242
	2.450	2.919	-469
Kurzfristige Verpflichtungen	2.513	2.537	-24
Stichtagsliquidität (Netto-Geldbedarf/- vermögen)	-63	382	-445

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

3. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach Schluss des Geschäftsjahres nicht eingetreten. Im laufenden Geschäftsjahr 2011 sind für die Genossenschaft keine Risiken erkennbar, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage negativ beeinflussen können.

4. Risikobericht

4.1. Risikomanagement

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

Der Überwachung und Kontrolle der wirtschaftlichen Risiken der laufenden Geschäfte werden u.a. durch laufende interne Kontrollen des Prüfungsausschusses des Aufsichtsrates Rechnung getragen. Dies gilt auch für die laufende Kontrolle durch den Bauausschuss und die Wohnungskommission. Es besteht eine regelmäßige Berichterstattung des Vorstandes an den Aufsichtsrat in Form von Quartalsberichten. Die jährliche Prüfung der Geschäftstätigkeit erfolgt durch den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V., Düsseldorf.

4.2. Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung

Die Umsetzung der Modernisierungs-, Neubau- und Instandhaltungsplanung zur nachhaltigen Verbesserung unseres Wohnungsbestandes wird auch in den Folgejahren höchste Priorität besitzen. Die Anpassung technischer Standards und Gestaltung des Wohnumfeldes zur Sicherung der Vermietungschancen sind 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.

Durch das Unternehmen nicht beeinflussbar sind die wirtschaftlichen, arbeitsmarktpolitischen und soziologischen Einflussfaktoren und Entwicklungen, die sich mittelbar auf den Wohnungsmarkt auswirken können.

Die Ertragslage kann als nachhaltig gesichert angesehen werden. Die Durchführung der für den Planungszeitraum vorgesehenen Baumaßnahmen in den Bereichen Neubau, Umbau, Modernisierung und Instandhaltung wird durch die Bereitstellung von Eigen- und Fremdkapital fristgerecht finanziert. Risiken aus eventuell steigenden Kapitalkosten wurde durch entsprechende Verteilung der Zinsfestschreibungszeiträume Rechnung getragen. Die Vermögens- und Finanzlage ist gesichert und durch mehrjährige Planung nachgewiesen. Wesentliche und bestandsgefährdende Risiken, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage negativ beeinflussen können, sind nicht erkennbar. Die Zahlungsbereitschaft der Genossenschaft war und ist jederzeit gewährleistet.

4.3. Finanzinstrumente

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

5. Prognosebericht

Mit dem Bezug von 25 Wohnungen an der Wilhelmstraße (II. Bauabschnitt) zum 1. Dezember 2010 verfügt die Genossenschaft über eine zusammenhängende Wohnanlage mit 46 altersgerechten Wohnungen in zentraler Lage. Die Bauarbeiten auf dem benachbarten Grundstück des III. Bauabschnittes werden im Sommer 2011 beginnen. Die Bezugsfertigstellung dieser weiteren 15 Wohnungen ist für den Zeitraum September – Oktober 2012 vorgesehen. Zum Zeitpunkt der Berichterstellung waren alle 46 Wohnungen des I. und II. Bauabschnittes vermietet. Die Fertigstellung der mit 58 Tiefgarageneinstellplätzen (für die gesamte Baumaßnahme der Bauabschnitte I, II und III) ausgestatteten Tiefgarage erfolgte zum 01.04.2011.

Die Bebauung des Grundstückes Am Borgardshof mit bis zu 24 Mietwohnungen befindet sich für das Geschäftsjahr 2011/12 in Planung. 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 eines der Hauptziele unseres wirtschaftlichen Handelns. Schwerpunkte der Bestandspflege sind die Umsetzung der Entwicklungskonzepte für die Wohnsiedlungen der 20er und 30er Jahre, der Um- und Ausbau, die Zusammenlegung von Kleinwohnungen mit Wohnflächen unter 50 m² sowie die Ergänzung von Wohnungen mit Balkonen. Diese Maßnahmen 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 der bewirtschafteten Bestände aus und erwartet auch für das laufende und die zukünftigen Geschäftsjahre einen stabilen und positiven Geschäftsverlauf.

Der Vorstand spricht allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern seinen Dank für die im Jahr 2010 geleistete Arbeit aus. Er bedankt sich bei den Mitgliedern des Aufsichtsrates für die kooperative und vertrauensvolle Zusammenarbeit.

Duisburg, den 15. April 2011

Der Vorstand

Dietmar Vornweg Fritz Knorr Dirk Oesterwind

Jahresabschluss 2010

Lagebericht

Bilanz

Gewinn- und Verlustrechnung

Anhang

Bilanz zum 31. Dezember 2010

Aktiva				Passiva			
	Geschäftsjahr		Vorjahr		Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€		€	€	€
Anlagevermögen				Eigenkapital			
Immaterielle Vermögensgegenstände				Geschäftsguthaben			
Entgeltlich erworbene Lizenzen.....		52.561,47	73.680,00	der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	55.631,31		55.040,32
Sachanlagen				der verbleibenden Mitglieder	1.903.548,86		1.777.872,43
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte				aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00	1.959.180,17	380,36
mit Wohnbauten	35.708.729,84		31.778.310,82	Rückständige fällige Einzahlungen			
Grundstücke mit anderen Bauten	113.515,46		37.742,36	auf Geschäftsanteile:	6.251,14 €		(10.127,57)
Grundstücke ohne Bauten	151.091,78		153.206,69	Ergebnisrücklagen			
Maschinen	7.162,00		8.311,53	Gesetzliche Rücklage	1.444.893,26		1.414.560,92
Betriebs- und Geschäftsausstattung.....	153.421,08		154.845,00	Bauerneuerungsrücklage	2.262.784,09		2.262.784,09
Anlagen im Bau	0,00		1.594.221,81	Andere Ergebnisrücklagen	5.269.425,63	8.977.102,98	5.067.522,14
Bauvorbereitungskosten	166.299,26	36.300.219,42	139.214,36	Bilanzgewinn			
Finanzanlagen				Jahresüberschuss	303.323,37		94.749,22
Wertpapiere des Anlagevermögens	2.600,00		2.600,00	Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-232.235,83	71.087,54	-27.176,21
Andere Finanzanlagen	500,00	3.100,00	500,00	Eigenkapital insgesamt			
Anlagevermögen insgesamt		36.355.880,89	33.942.632,57	Rückstellungen			10.645.733,27
Umlaufvermögen				Rückstellungen für Pensionen	20.351,00		38.409,00
Andere Vorräte				Sonstige Rückstellungen	55.670,00	76.021,00	72.210,00
Unfertige Leistungen		1.687.072,45	1.799.058,61	Verbindlichkeiten			
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten.....	22.832.076,53		21.038.295,58
Forderungen aus Vermietung	41.946,36		25.379,49	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.512.347,78		2.716.021,19
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	244.000,00		340.000,00	Erhaltene Anzahlungen	2.009.041,54		1.878.260,57
Sonstige Vermögensgegenstände	75.248,45	361.194,81	161.471,92	Verbindlichkeiten aus Vermietung	23.628,58		16.219,22
Flüssige Mittel				Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	353.431,59		502.803,23
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		394.252,56	621.117,14	Sonstige Verbindlichkeiten	21.765,32	27.752.291,34	18.399,53
Rechnungsabgrenzungsposten				Bilanzsumme			
Geldbeschaffungskosten	28.056,63		28.973,03	Bilanzsumme		38.835.683,03	36.926.351,59
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	9.225,69	37.282,32	7.718,83	Treuhandverbindlichkeiten			
Bilanzsumme		38.835.683,03	36.926.351,59	Treuhandverbindlichkeiten.....		742,08	1.630,50
Treuhandvermögen		742,08	1.630,50				

*Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit
vom 01. Januar bis 31. Dezember 2010*

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		6.446.890,48	6.114.476,44
Verminderung (Vorjahr Erhöhung) des Bestandes			
an unfertigen Leistungen		-111.986,16	169.193,96
Andere aktivierte Eigenleistungen		0,00	120.234,92
Sonstige betriebliche Erträge		550.785,97	583.749,26
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		3.142.779,24	3.705.719,58
Rohergebnis		3.742.911,05	3.281.935,00
Personalaufwand			
a.) Löhne und Gehälter	520.700,38		536.874,97
b.) Soziale Abgaben und Aufwendungen			
für Altersversorgung	112.195,80	632.896,18	136.875,99
davon für Altersversorgung:	19.368,15€		(31.555,51)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegen-			
stände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.026.837,53	926.430,66
Sonstige betriebliche Aufwendungen		767.244,31	666.714,75
Erträge aus anderen Wertpapieren und Finanzanlagen	164,00		125,72
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	4.257,56	4.421,56	11.972,55
Abschreibungen auf Finanzanlagen		0,00	2.556,46
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	836.225,42	836.225,42	753.332,43
- davon durch BilMoG Anwendung:	1.891,00€		(0,00)
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		484.129,17	271.248,01
Außerordentliche Aufwendungen		3.798,00	0,00
- davon durch BilMoG Anwendung:	3.798,00€		(0,00)
Sonstige Steuern		177.007,80	176.498,79
Jahresüberschuss		303.323,37	94.749,22
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in			
Ergebnisrücklagen		232.235,83	27.176,21
Bilanzgewinn		71.087,54	67.573,01

Jahresabschluss 2010

Lagebericht

Bilanz

Gewinn- und Verlustrechnung

Anhang

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss für 2010 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 sind keine wesentlichen Veränderungen zum Vorjahr eingetreten.

Aufgrund der erstmaligen Anwendung der durch das Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz (im Folgenden BilMoG genannt) geänderten Vorschriften auf den Jahresabschluss wurden die Form der Darstellung bzw. die bisher angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden geändert. Eine Vergleichbarkeit mit den Vorjahreszahlen ist bei einzelnen Posten des Jahresabschlusses deshalb nicht gegeben. Änderungen mit wesentlicher Bedeutung werden nachfolgend aufgezeigt. Eine Erläuterungspflicht der Abweichungen im Anhang besteht gem. Art. 67 Abs. 8 EGHGB jedoch nicht. Die Vorjahreszahlen wurden zulässigerweise nicht an die neuen Vorschriften des BilMoG angepasst.

Bei der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

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 2010 sind als Anschaffungs- oder Herstellungskosten neben den Fremdkosten angemessene Teile der Fertigungsgemeinkosten berücksichtigt. Kosten für die technischen Eigenleistungen (eigene Architektenleistungen) werden aktiviert soweit sie angefallen sind. Fremdkapitalzinsen gemäß § 255 Absatz 3 HGB während der Bauzeit wurden nicht aktiviert. Die Kosten der Modernisierung werden als Kosten der Erweiterung und wesentlichen Verbesserung nach § 255 Absatz 2 Satz 1 HGB aktiviert.

Abschreibungen

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

- Die Nutzungsdauer bei den entgeltlich erworbenen Lizenzen beträgt 3 Jahre (Abschreibungssatz 33 1/3 %).
- Bei den Alt- und Neubauten werden die Restbuchwerte einschließlich der Zugänge nach der Restnutzungsdauer der jeweiligen Gebäude bzw. Wirtschaftseinheit abgeschrieben. Die Gesamtnutzungsdauer ist für die Altbauten und für die bis 1953 errichteten Bauten auf 66 Jahre und für die danach bis 2007 erstellten Neubauten auf 75 Jahre festgesetzt worden. Bei neu erworbenen Objekten und bei Neubauten, die nach dem 01.01.2008 erstellt wurden, ist die Nutzungsdauer auf 50 Jahre festgesetzt worden. Nach Umbau bzw. Modernisierung wird in einigen Fällen die Restnutzungsdauer neu festgesetzt.
- Bei Garagen wird eine Gesamtnutzungsdauer von 25 Jahren angesetzt.
- Außenanlagen werden seit dem Geschäftsjahr 2003 gesondert erfasst und mit 10% abgeschrieben.
- Die Maschinen sowie die Betriebs- und Geschäftsausstattung werden unter Anwendung der linearen Abschreibungsmethode nach der geschätzten Nutzungsdauer abgeschrieben. Für alle Gegenstände, die nach dem 31.12.2000 angeschafft wurden, wird die AfA-Tabelle des Bundesministeriums der Finanzen mit den jeweiligen Abschreibungssätzen angewendet. Die Nutzungsdauern der Gegenstände liegen zwischen 3 und 13 Jahren. Die Zugänge werden zeitanteilig abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter, die nach dem 01.01.2008 angeschafft wurden und deren Anschaffungskosten zwischen 151,00 € und 1.000,00 € liegen, werden gemäß 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 abzüglich notwendiger Abschreibungen.

Umlaufvermögen

Unfertige Leistungen

Die unter dieser Position erfassten, mit den Mietern noch nicht abgerechneten, umlagefähigen Betriebskosten sind zu den tatsächlich entstandenen Kosten abzüglich Wertberichtigungen bilanziert.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind zu Nominalwerten angesetzt. Zweifelhafte Forderungen aus Vermietung wurden einzeln wertberichtigt oder direkt abgeschrieben.

Rechnungsabgrenzungsposten

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

Rückstellungen für Pensionen

Rückstellungen für Pensionen wurden in Anwendung des BilMoG erstmalig nach dem Barwertverfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Rentenanpassungen errechnet.

Zur Ermittlung der Verpflichtungen wurden die Sterbetafeln nach Prof. Dr. Klaus Heubeck (Richttafeln 2005 G) sowie ein Abzinsungssatz gemäß Zinsstrukturkurve der Deutschen Bundesbank zugrunde gelegt. Rentensteigerungen wurden in Höhe von 1,5 % p.a. berücksichtigt.

Aus der erstmaligen Anwendung der Bewertungsmethoden des BilMoG ergibt sich eine außerordentliche Zuführung in Höhe von 3.798,00 €. Die Zuführung wurde in 2010 in voller Höhe vorgenommen.

Rückstellungen

Rückstellungen wurden entsprechend § 249 Absatz 1 HGB gebildet und bei längeren Laufzeiten abgezinst. Die Bildung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages. Künftige Preis- und Kostensteigerungen werden dabei berücksichtigt.

Für Bauinstandhaltungen besteht eine Rücklage (Bauerneuerungsrücklage).

Verbindlichkeiten

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

C. Erläuterungen zur Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. Entwicklung des Anlagevermögens

Anlagespiegel zum 31. Dezember 2010

2. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 1.687.072,45 € (Vorjahr 1.799.058,61 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

3. In der Position „Forderungen aus der Vermietung“ ist ein Betrag in Höhe von 2.098,94 € (Vorjahr 3.686,74 €) 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.

Bilanzposition	Anschaffungs-/ Herstellungskosten €	Geschäftsjahr Zugänge €	Geschäftsjahr Abgänge €	Umbuchungen €	Abschreibungen kumuliert €	Buchwert 31.12.2010 €	Buchwert 31.12.2009 €	Abschreibungen Geschäftsjahr €
Immaterielle Vermögensgegenstände								
Entgeltlich erworbene Lizenzen	115.593,09	13.576,47	26.136,52	0,00	50.471,57	52.561,47	73.680,00	34.695,00
	115.593,09	13.576,47	26.136,52	0,00	50.471,57	52.561,47	73.680,00	34.695,00
Sachanlagen								
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	49.952.806,50	1.173.095,16	155.548,21	3.700.317,00	18.961.940,61	35.708.729,84	31.778.310,82	939.284,00
Grundstücke mit anderen Bauten	222.898,56	71.707,55	0,00	6.966,55	188.057,20	113.515,46	37.742,36	2.901,00
Grundstücke ohne Bauten	215.210,18	0,00	0,00	-2.114,91	62.003,49	151.091,78	153.206,69	0,00
Maschinen	51.314,26	0,00	41.129,94	0,00	3.022,32	7.162,00	8.311,53	1.149,53
Betriebs- und Geschäftsausstattung	422.528,20	47.384,08	201.753,78	0,00	114.737,42	153.421,08	154.845,00	48.808,00
Anlagen im Bau	1.594.221,81	2.073.369,98	0,00	-3.667.591,79	0,00	0,00	1.594.221,81	0,00
Bauvorbereitungskosten	139.214,36	64.661,75	0,00	-37.576,85	0,00	166.299,26	139.214,36	0,00
	52.598.193,87	3.430.218,52	398.431,93	0,00	19.329.761,04	36.300.219,42	33.865.852,57	992.142,53
	52.713.786,96	3.443.794,99	424.568,45	0,00	19.380.232,61	36.352.780,89	33.939.532,57	1.026.837,53
Finanzanlagen								
Beteiligungen	2.556,46	0,00	2.556,46	0,00	0,00	0,00	0,00	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	2.556,46	0,00	0,00	3.100,00	3.100,00	0,00
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT ZUM 31. DEZEMBER 2010	52.719.443,42	3.443.794,99	427.124,91	0,00	19.380.232,61	36.355.880,89	33.942.632,57	1.026.837,53

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

Rücklagenpiegel zum 31. Dezember 2010	Bestand am Ende des Vorjahres	Einstellung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	Entnahme für das Geschäftsjahr	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
	€	€	€	€	€
Ergebnissrücklagen					
1. Gesetzliche Rücklage	1.414.560,92	0,00	30.332,34	0,00	1.444.893,26
2. Bauerneuerungsrücklage	2.262.784,09	0,00	0,00	0,00	2.262.784,09
3. Andere Ergebnissrücklagen	5.067.522,14	0,00	201.903,49	0,00	5.269.425,63
Summen	8.744.867,15	0,00	232.235,83	0,00	8.977.102,98

6. In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten: - Jahresabschluss- und Prüfungskosten 38.000,00 €.

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

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

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

Verbindlichkeiten	insgesamt	Davon			gesichert	Art der Sicherung
		Restlaufzeit				
		bis zu 1 Jahr	zwischen 1 u. 5 Jahren	über 5 Jahre		
€	€	€	€	€		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	22.832.076,53	498.426,16	2.086.145,15	20.247.505,22	22.825.002,81	GPR *
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.512.347,78	213.001,48	911.615,51	1.387.730,79	2.512.347,78	GPR *
Erhaltene Anzahlungen	2.009.041,54	2.009.041,54	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	23.628,58	23.628,58	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	353.431,59	267.757,72	85.673,87	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	21.765,32	21.765,32	0,00	0,00	0,00	
Gesamtbetrag	27.752.291,34	3.033.620,80	3.083.434,53	21.635.236,01	25.337.350,59	
* GPR = Grundpfandrecht						

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

Verbindlichkeiten	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	498.426,16	471.899,21
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	213.001,48	199.815,72
Erhaltene Anzahlungen	2.009.041,54	1.878.260,57
Verbindlichkeiten aus Vermietung	23.628,58	16.219,22
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	267.757,72	384.987,98
Sonstige Verbindlichkeiten	21.765,32	18.399,53
Gesamtbetrag	3.033.620,80	2.969.582,23

II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. Außerordentliche Erträge sind nicht angefallen. Außerordentliche Aufwendungen betreffen die Anpassung von Pensionsrückstellungen durch das BilMoG.

2. Im Geschäftsjahr 2010 ergaben sich durch den Verkauf von 6 Häusern in der Altsiedlung periodenfremde Erträge in Höhe von 444.290,86 €.

Ferner sind außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 47.911,50 € angefallen.

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

3. Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung bestehen aus:

Betriebskosten	1.682.444,42 €
Instandhaltungskosten	1.449.402,42 €
Sonstige	10.932,40 €

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 = 7
Technische Mitarbeiter = 3
Außerdem war im Jahre 2010 durchschnittlich ein Auszubildender beschäftigt.

3. Mitgliederbewegung (Anzahl der Mitglieder):

Am 01.01.2010	2.608
Zugänge 2010	140
Abgänge 2010	133
Mitgliederstand am 31.12.2010	2.615

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 125.676,43 € erhöht.

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr um 4.200,00 € erhöht.

Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf 1.569.000,00 €.

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

5. Mitglieder des Vorstandes:
Dietmar Vornweg
Dirk Oesterwind
Fritz Knorr

6. Mitglieder des Aufsichtsrates:
Ulrike Ambaum
Udo Carstens, stellvertretender Vorsitzender
Edelgard Franken
Stephan Ketels, seit dem 30.06.2010
Pia Kühnen
Michael Loogen, Vorsitzender
Birgit Lorenz
Dirk Miklikowski
Klaus Rütter
Hans Schregel
Marco Siedler
Elfriede Weggen

E. Weitere Angaben

Gewinnverteilungsvorschlag des Vorstandes:
Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn 2010 in Höhe von 71.087,54 € zur Ausschüttung einer Dividende von 4,00 % auf die Geschäftsguthaben nach dem Stand vom 01.01.2010 zu verwenden.

Duisburg, den 15. April 2011

Gemeinnütziger Spar- und Bauverein Friemersheim e.G.

Der Vorstand

Vornweg Oesterwind Knorr

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat sich im Berichtsjahr 2010 durch den Vorstand über die Entwicklung des Unternehmens, insbesondere über die anstehenden und geplanten Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsarbeiten, sowie über allgemeine Entwicklungen am Wohnungsmarkt unterrichten lassen.

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

Insgesamt wurden 8 Sitzungen des Aufsichtsrates durchgeführt, davon 6 gemeinsam mit dem Vorstand. Dieser nahm auch regelmäßig an den Kommissionssitzungen teil.

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

Die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung mit Anhang für das Berichtsjahr 2010 mit den entsprechenden Unterlagen wurden von der Prüfungskommission am 14.04.2011 geprüft und in der gemeinsamen Sitzung am 05.05.2011 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 303.323,37 € wie folgt zu verwenden:

Einstellung in die gesetzliche Rücklage	30.332,34 €
Einstellung in die freien Rücklagen	201.903,49 €

Der verbleibende Bilanzgewinn in Höhe von 71.087,54 € wird ausgewiesen, um eine vierprozentige Dividende auf das Geschäftsguthaben zum 01.01.2010 auszuschütten.

Das vorgelegte Rechnungswerk und der Vorschlag des Vorstandes zur Gewinnverwendung werden der Mitgliederversammlung zur Annahme empfohlen.

Der Aufsichtsrat spricht dem Vorstand und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern seinen Dank für die geleistete Arbeit aus.

Duisburg, den 05.05.2011
Der Aufsichtsrat



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

Redaktion:
Dietmar Vornweg, Rolf Jahn
Art Direktion:
Heike Bartels
www.heike-bartels.de



Die Duisburger Wohnungsgenossenschaften. Ein sicherer Hafen.