







# Der Geschäftsbericht

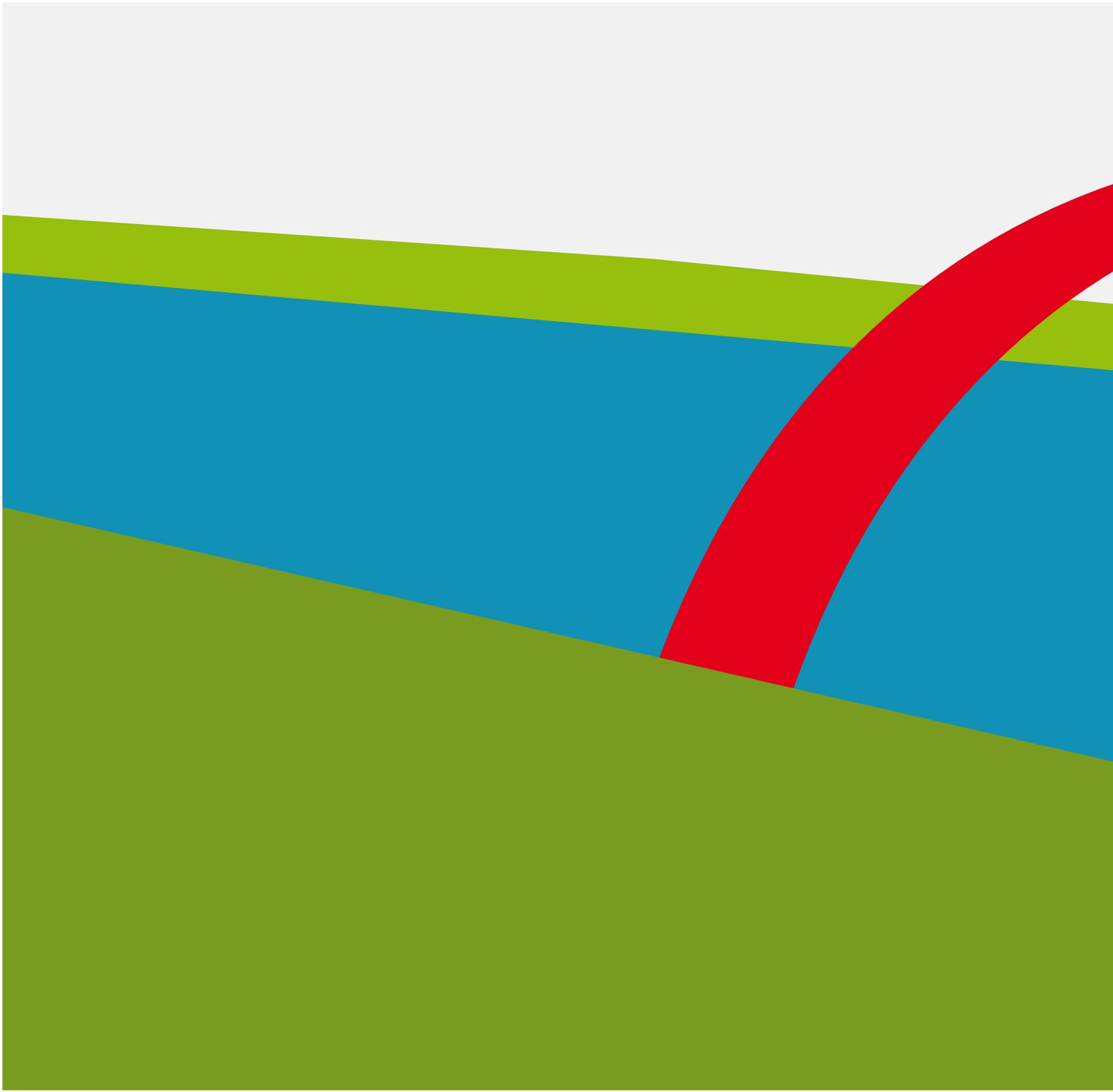
20  
18

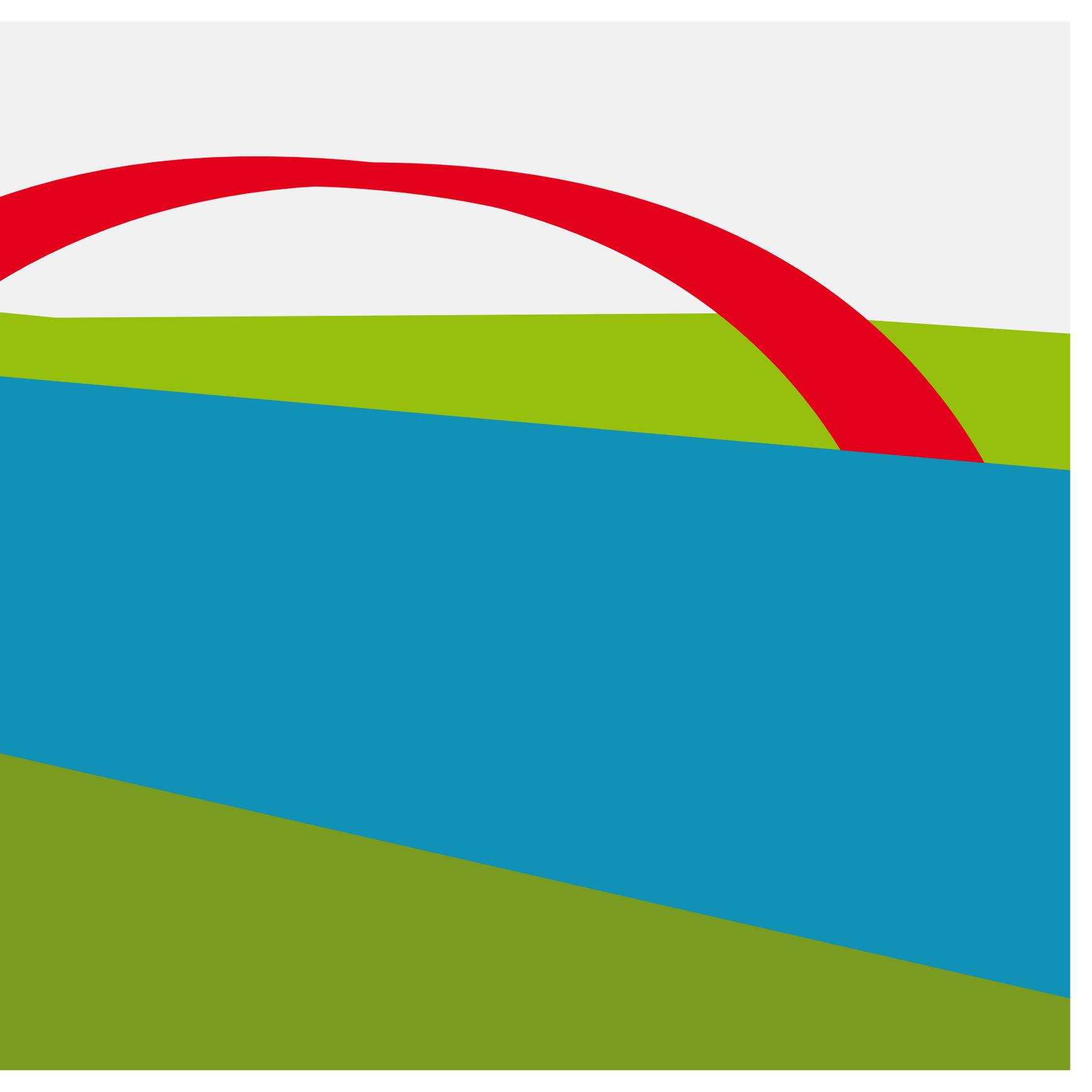
Gemeinnütziger Spar- und Bauverein Friemersheim eG





Lagebericht **08**  
Bilanz, Gewinn-  
und Verlust-  
rechnung **42**  
Anhang **46**





# Geschäft und Rahmenbedingungen 2018

## Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

### Weltwirtschaft

Durch die globale Wirtschaftsentwicklung im Jahr 2018 ist die Prognoseunsicherheit zur Weltkonjunktur groß. Nach einer zunächst expandierenden globalen Produktion haben sich die Aussichten in der zweiten Jahreshälfte getrübt. Durch den Rückzug internationaler Investoren haben sich insbesondere in den Schwellenländern die Finanzierungsbedingungen verschlechtert, die konjunkturelle Dynamik zwischen den Ländern ist größer geworden. Die USA profitieren von starken Impulsen der Finanzpolitik, China von einer Zunahme der Produktion. Im Euroraum hat die Konjunktur an Fahrt verloren, insbesondere in Frankreich und Italien.

Insbesondere in den Vereinigten Staaten von Amerika ist die Finanzpolitik ausgesprochen expansiv ausgerichtet. Auch im Euroraum ist sie in einigen Ländern leicht expansiv ausgerichtet. Die britische Regierung bleibt trotz Lockerung ihrer Sparpläne insgesamt restriktiv.

Für 2019 und 2020 erwarten die wirtschaftlichen Institute weiter einen Aufwärtstrend in der Weltwirtschaft. Für 2018 prognostizieren die Institute für den berücksichtigten Länderkreis einen Zuwachs der gesamtwirtschaftlichen Produktion um 3,3 Prozent. Für die Jahre 2019 und 2020 werden Expansionsraten von ebenfalls 3,0 Prozent bzw. 2,9 Prozent erwartet. Treibende Kraft bleibt angesichts der geld- und finanzpolitischen Ausrichtung in den meisten Ländern die Binnenkonjunktur, die Verunsicherung über die Zukunft der Welthandelsordnung dürfte aber weiterhin belastend wirken. Der Anstieg des Welthandels dürfte in den kommenden Jahren vermutlich lediglich 3% erreichen.

Gewisse Risiken liegen weiterhin in der potentiellen Zuspitzung des Handelskonfliktes zwischen China und den USA. Durch die starke Verflechtung der Wertschöpfungsketten könnten stärkere Handelsbarrieren zu einem globalen Anstieg der Produktionskosten führen. Krisen in der Türkei und Argentinien könnten zu einem Vertrauensverlust in die Schwellenländer insgesamt führen, die mit einer weiteren Verschlechterung der Finanzierungsbedingungen einhergehen könnten.

### Europäische Union

Im Euroraum schwächte sich die Konjunktur nach einer zunächst kräftigen Expansion im ersten Halbjahr ab. Ursächlich war dafür ein Nachlassen der Export-Dynamik. Der sog. Abgas-Skandal in der Automobilindustrie und die folgenden Probleme in der Produktionsumstellung wirkten sich im dritten Quartal auch auf die Gesamtwirtschaft aus. Das BIP entwickelte sich in der ersten Jahreshälfte 2018 jedoch unterdurchschnittlich positiv. Die Expansion wird tendenziell mehr von der Entwicklung des Binnenmarktes getragen.

Die Beschäftigungssituation verbesserte sich trotz der konjunkturellen Abschwächung weiter. Die Arbeitslosenquote ist wiederum auf 8,2 Prozent gefallen. Insbesondere die ehemaligen Krisenländer Griechenland, Spanien und Portugal konnten profitieren. Entsprechend zog die Lohndynamik an, die Tariflöhne stiegen im Vorjahresvergleich an.

Die Geldpolitik im Euroraum stützt die Konjunktur im Euroraum weitgehend. Die Leitzinsen befinden sich seit 2016 auf einem historischen Tiefstand. Der Hauptrefinanzierungssatz der Europäischen Zentralbank (EZB) liegt seit März 2016 bei null Prozent, der Einlagensatz bei € 0,4 Prozent und der Spitzenrefi-



Euro Raum 2018 - 2020			
	2018	2019	2020
Reales Bruttoinlandsprodukt	2,00 %	1,80 %	1,60 %
Verbraucherpreise	1,70 %	1,80 %	1,80 %
Arbeitslosenquote	8,20 %	7,80 %	7,50 %

Zinsentwicklung Bundesbank			
Laufzeit	< 1 Jahr		
Termin	2017 - 12 in %	2018 - 11 in %	+/- %-Pkte.
Volumen			
< 1 Mio. Euro	2,45	2,05	-0,40
> 1 Mio. Euro	1,15	0,97	-0,18
Laufzeit	1 - 5 Jahre		
Termin	2017 - 12 in %	2018 - 11 in %	+/- %-Pkte.
Volumen			
< 1 Mio. Euro	2,55	2,46	-0,09
> 1 Mio. Euro	1,51	1,80	+0,29
Laufzeit	> 5 Jahre		
Termin	2017 - 12 in %	2018 - 11 in %	+/- %-Pkte.
Volumen			
< 1 Mio. Euro	1,82	1,91	+0,09
> 1 Mio. Euro	1,63	1,63	0,00

finanzierungssatz bei 0,25 Prozent. Die Kosten der Kapitalmarktfinanzierung sind weiterhin ausgesprochen gering. Staatsanleihen mit zehnjähriger Restlaufzeit notieren durchschnittlich nahezu unverändert bei 1,1 %, könnten sich aber zukünftig wieder stärker durch die Finanzpolitik der einzelnen Länder dynamisieren.

Die Finanzierungskosten für Unternehmen am Kapitalmarkt haben sich in den vergangenen Monaten kaum verändert, die Kreditzinsen sind weiterhin niedrig. Die EZB hat angekündigt, den Leitzins nicht vor Ende des Sommers 2019 zu erhöhen. Es wird angenommen, dass die EZB auf Grund der Verbesserung der wirtschaftlichen Lage mittelfristig aus der unkonventionellen Geldpolitik aussteigt und sich der Leitzins schrittweise erhöht.

Das konsolidierte Budgetdefizit der Euroländer war 2017 erneut rückläufig. Insbesondere günstige Finanzierungsbedingungen und konjunkturell bedingte Mehreinnahmen verbunden mit Minderausgaben führten in vielen Ländern zu einer verbesserten Haushaltslage, insbesondere Deutschland und die Niederlande verzeichneten hohe Überschüsse. Insgesamt wird die Finanzpolitik im kommenden Prognosezeitraum (2018-2020) voraussichtlich leicht expansiv ausgerichtet sein.

Als spezielle Konjunkturrisiken für Europa sind weiterhin die Möglichkeit eines ungeordneten EU-Austritts Großbritanniens mit derzeit noch unklaren Auswirkungen auf die Wertschöpfungsketten sowie die Schuldenkrise in Italien zu nennen. Die italienische Regierung hat expansive finanzpolitische Vorhaben angekündigt und dabei Vertrauen in die Solvenz des italienischen Staates verspielt. Dies stellt mittelbar auch Risiken für die Währungsunion dar.

## Deutschland

Die konjunkturelle Lage in Deutschland stellt sich zum Jahreswechsel 2018/2019 also weiterhin gut dar.

Seit nunmehr neun Jahren ist das Bruttoinlandsprodukt (BIP) kontinuierlich angewachsen. Dies ist die längste Aufschwungsphase seit der deutschen Wiedervereinigung. Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes legte das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2018 um 1,5 % zu. Die beiden vorangegangenen Jahre war das Bruttoinlandsprodukt noch um 2,2 % gestiegen. Damit normalisiert sich das Wachstumstempo der deutschen Wirtschaft nach Jahren der Expansion in etwa auf Höhe der Potentialrate.

Der Aufschwung der deutschen Wirtschaft bleibt trotz erheblicher Risiken robust. Die Eigendynamik der Konjunktur ist intakt. Der Anstieg des privaten Konsums bleibt kräftig, gestützt auf stärker steigende verfügbare Einkommen der Beschäftigten sowie den weiter zunehmenden Beschäftigungsaufbau. Auch die Investitionen setzen ihren Aufwärtstrend fort. Unterstützung leisten hierbei die fortbestehende Niedrigzinspolitik der EZB und die steigenden Ausgaben des Staates. Die Risiken für die Entwicklung der deutschen Wirtschaft kommen vor allem von außen.

Die von den USA ausgehenden Handelskonflikte, der drohende harte Brexit sowie das Haushaltsverhalten der gegenwärtigen Regierungskoalition in Italien können zu einer rapiden Verschlechterung des außenwirtschaftlichen Umfeldes führen.

Hierdurch würden die deutschen Exporte belastet und in der Folge die Investitionsbereitschaft der Unternehmen geschmälert. Mittelfristig geriete damit auch die robuste Binnennachfrage in Mitleidenschaft.

*Die Tabelle zur  
Zinsentwicklung finden  
Sie auf Seite 11*

## Arbeitsmarktzahlen:

Erwerbstätige im November 2018:

45.116.000 (= + 452.000 gegenüber November 2017)

Arbeitslose im Dezember 2018:

2.210.000 (= - 175.000 gegenüber Dezember 2017)

Arbeitslosenquote im Dezember 2018:

4,9% (Dezember 2017: 5,3%)

Wachstumsimpulse kamen 2018 vor allem aus dem Inland.

Positive Wachstumsimpulse kamen 2018 vor allem vom Konsum und den Investitionen: Sowohl die privaten als auch die staatlichen Konsumausgaben waren höher als im Vorjahr. Die Zuwächse fielen mit +1,0 % beziehungsweise +1,1 % aber deutlich niedriger aus als in den letzten drei Jahren.

Die Bauinvestitionen stiegen um 3,0 %; vor allem in den öffentlichen Tiefbau wurde deutlich mehr investiert als ein Jahr zuvor. Die sonstigen Anlagen, zu denen unter anderem die Ausgaben für Forschung und Entwicklung gehören, lagen um 0,4 % über dem Vorjahresniveau.

Eine höhere konjunkturelle Dynamik könnte sich in 2019 ergeben, wenn die öffentliche Hand bestehende Finanzierungsüberschüsse für zusätzliche finanzpolitische Maßnahmen nutzt.

## Kapitalmarkt

Zwischen Ende 2017 und Ende 2018 gingen die Effektivzinssätze bei Krediten für nichtfinanzielle Kapitalgesellschaften im kurzfristigen Bereich zurück. Im langfristigen Bereich blieben die Effektivzinssätze annähernd konstant. Im mittelfristigen Bereich blieben die Effektivzinssätze bei den Volumina bis 1 Mio. € annähernd konstant, bei größeren Volumina erhöhten sich die Effektivzinssätze. Schwankungen im Jahresverlauf waren insbesondere bei den Volumina > 1 Mio. € zu verzeichnen.

## Wohnungswirtschaftliche Lage

### Rahmenbedingungen Immobilienmarkt Deutschland

Im Jahr 2018 dürften nach letzten Schätzungen Genehmigungen für rund 352.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Darunter fallen alle Genehmigungen für Baumaßnahmen zur Erstellung neuer sowie an bestehenden Wohn- und Nichtwohngebäuden. Dies entspricht einem leichten Zuwachs von 1,2 % gegenüber dem Vorjahr. Der Genehmigungsboom ist damit nicht beendet, das Wachstum schlägt allerdings im Vergleich zu den Vorjahren eine deutlich langsamere Gangart ein. Der Anstieg ist ausschließlich auf die Zunahme der Genehmigungen für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern von +4,5% zurückzuführen.

Die im GdW und seinen Regionalverbänden organisierten Wohnungsunternehmen haben im Jahr 2017 rund 14,9 Mrd. Euro in die Bewirtschaftung und den Neubau von Wohnungen investiert. Das sind über eine Milliarde mehr als im Vorjahr. Im Durchschnitt flossen damit im letzten Jahr rd. 41 Mio. Euro täglich in Deutschlands Wohnungen und in den Wohnungsneubau. Trotz des weiterhin stabilen Aufschwungs bleiben die Investitionszahlen damit hinter den Erwartungen zurück. Die Unternehmen hatten ursprünglich für das Jahr 2017 mit einem Anstieg von über 16 Prozent gerechnet.

Die Situation auf den deutschen Wohnungsmärkten hat sich in den attraktiven Ballungsräumen und den wachstumsstarken Regionen in den letzten sieben Jahren sehr rasch von einer weitgehend ausgeglichenen zu einer angespannten Marktkonstellation verändert. In Deutschland müssten zwischen 2018 und 2025 rund 326.000 Wohnungen pro Jahr neu gebaut werden. Davon werden rund 80.000 Wohnungen pro Jahr im sozialen Mietwohnungsbau und weitere 60.000 Wohnungen im preisgünstigen Marktsegment benötigt, insgesamt also 140.000 Miet-

wohnungen im bezahlbaren Segment. Dies ergibt sich aus einer Modellrechnung auf Grundlage verschiedener Wohnungsmarktprognosen. Basisannahme ist dabei eine relativ hohe Nettozuwanderung nach Deutschland, die im Durchschnitt der Jahre 2018 bis 2025 rund 300.000 Personen pro Jahr beträgt. Derzeit liegt die Zuwanderung mit knapp 400.000 deutlich höher als dieser Durchschnittswert. Für den gesamten Betrachtungszeitraum wird aber mit einem allmählichen Absinken der Zuwanderung gerechnet. Die Modellrechnung berücksichtigt zudem einen aufgestauten Nachholbedarf auf den Wohnungsmärkten, der sich aufgrund der zu geringen Bautätigkeit in den Jahren 2010 bis 2017 ergeben hat.

Wohnungen fehlen insbesondere in Großstädten, Ballungszentren und Universitätsstädten. Hier hat es in den vergangenen Jahren enorme Versäumnisse der Wohnungsbaupolitik gegeben. Es wurde schlicht zu wenig gebaut. Bereits vor der seit 2015 breit diskutierten Flüchtlingszuwanderung hat sich in Deutschland ein Wohnungsdefizit aufgebaut.

Die Mieten der GdW-Unternehmen betragen im Durchschnitt 5,64 EUR/m<sup>2</sup> und liegen noch deutlich unter dem Mittel der Bestandsmieten in Deutschland (5,81 EUR/m<sup>2</sup>). Von 2016 auf 2017 sind die Mieten bei GdW-Unternehmen im Schnitt um 1,6 % gestiegen. Damit wirkt das Mietangebot der GdW-Unternehmen weitestgehend beruhigend auf die allgemeine Marktentwicklung.

Regional verlief die Mietenentwicklung sehr unterschiedlich. Insbesondere in den großen kreisfreien Städten mit mehr als 500.000 Einwohnern zogen die Mieten überdurchschnittlich um 5,8 Prozent an. Ausnahme hier ist allerdings die Entwicklung im Bereich Ruhrgebiet, wo es nur in kleineren Teilmärkten zu deutlichen Erhöhungen kam.

Die Betriebskosten haben sich bei den GdW-Unternehmen im Vergleich zu den Preissteigerungen bei den einzelnen Kostenarten nur relativ geringfügig erhöht. Die Mieter mussten für die kalten Betriebskosten im Jahr 2017 durchschnittlich 1,53 Euro/m<sup>2</sup> vorauszahlen und damit nur 4 Cent/m<sup>2</sup> mehr als im Vorjahr. Die Vorauszahlungen bei den warmen Betriebskosten sind von 2016 auf 2017 sogar erneut um 1 Cent/m<sup>2</sup> gesunken und liegen jetzt bei 1,09 Euro/m<sup>2</sup>.

### **Wohnungsmarkt in Duisburg**

Tendenziell hat sich auch der Wohnungsmarkt in unserer Stadt entsprechend dem Bundes- und Landestrend positiv entwickelt. Für Mieter negative Einflüsse durch stark steigende Mieten sind nicht zu verzeichnen. Erhöhungsspielräume bestehen insbesondere bei Neuvermietungen. Innerhalb der Teilmärkte ist ein deutliches Nord-/Süd Gefälle zu beobachten, da insbesondere die an Düsseldorf angrenzenden südlichen Stadtteile mit einer erhöhten Nachfragequote aus der Landeshauptstadt belegt werden. In den meisten anderen Teilmärkten Duisburg stabilisierte sich die Angebots- und Nachfragesituation auf qualifiziertem Niveau.

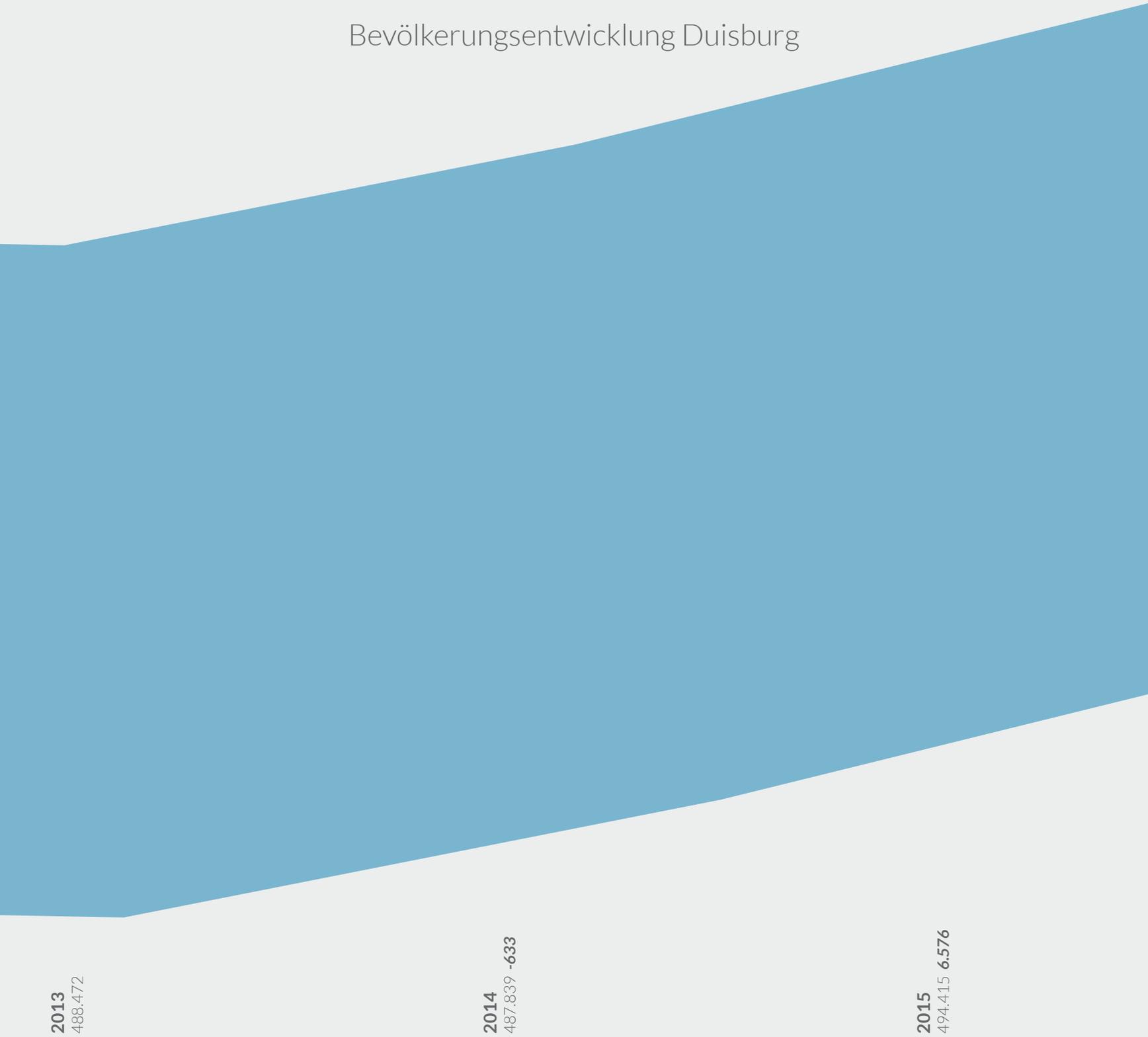
Die Arbeitslosenquote im Bezirk der Agentur für Arbeit Duisburg betrug zum 31.12.2018 11,7 % (Vorjahr 11,7 %). Zum Zeitpunkt der Berichtserstellung betrug die Arbeitslosenquote 12,0 % (Vorjahr 11,8 %).

Zum Stichtag 31.12.2018 konnten in Duisburg 502.939 Einwohner mit Hauptwohnsitz gezählt werden. Dies bedeutet einen leichten Zuwachs um 881 Einwohner im Vergleich zum 31.12.2017. Die erhöhten Einwohnerzahlen resultieren zum wiederholten Mal auf Grund von Zuzügen aus Südosteuropa. Das Risiko eines Rückgangs der Bevölkerungszahlen auf Grund der demographischen Entwicklung besteht weiterhin.

Der gesamte Stadtteil Rheinhausen hat gegenüber dem Vorjahr einen leichten Zuwachs der Bevölkerung von 77.937 auf 78.060 Einwohner (Veränderung: + 123 Einwohner) zu verzeichnen. Die Bevölkerungsentwicklung der Ortsteile Bergheim, Friemersheim und Rumeln-Kaldenhausen, in denen wir schwerpunktmäßig mit Immobilien vertreten sind, entwickelte sich ebenfalls leicht rückläufig.



# Bevölkerungsentwicklung Duisburg



**2013**  
488.472

**2014**  
487.839 -633

**2015**  
494.415 6.576

**2016**  
502.634 **8.219**

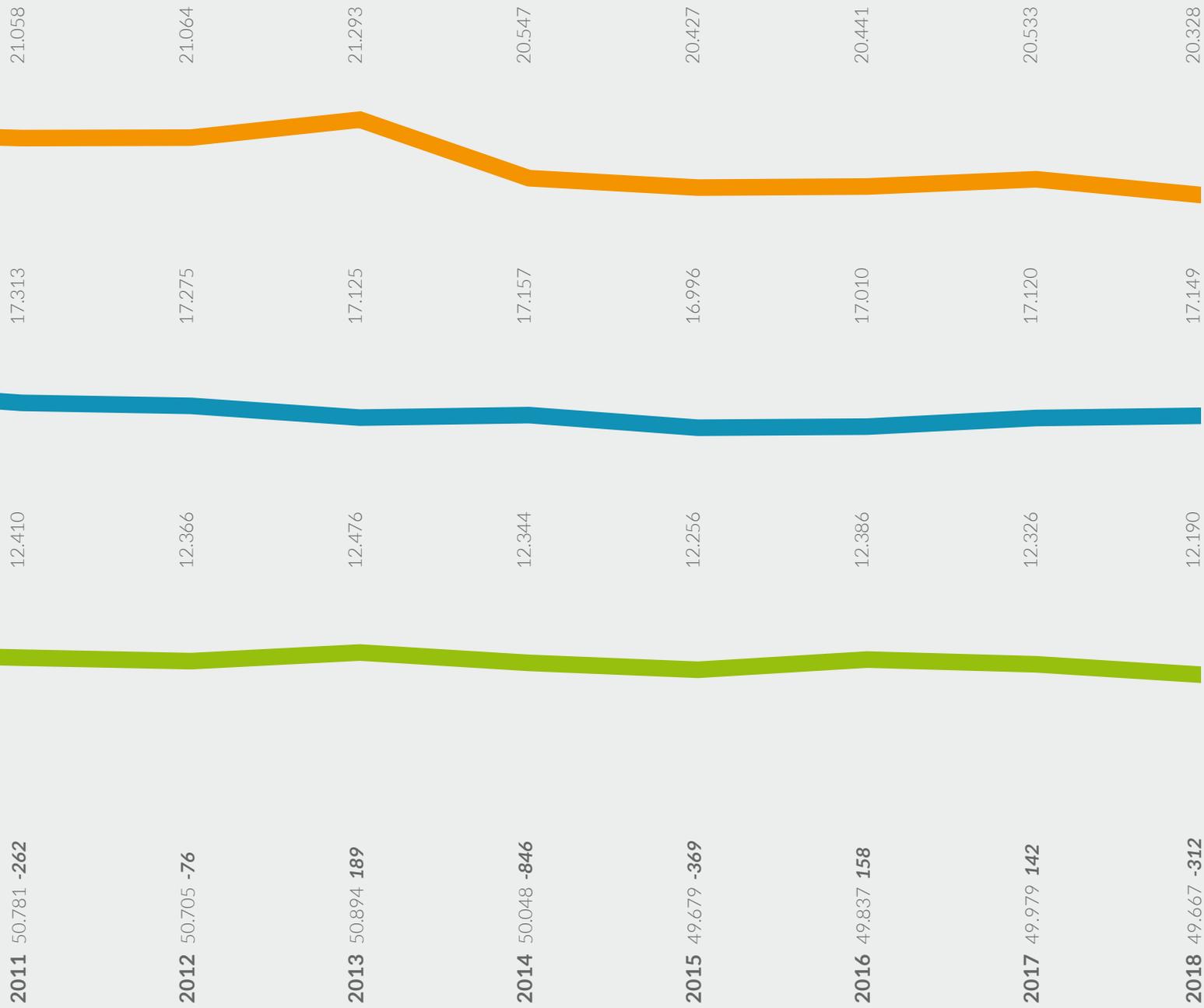
**2017**  
502.058 **-576**

**2018**  
502.939 **881**

# Bevölkerungsentwicklung



Bergheim  
Rumeln-Kaldenhausen  
Friemersheim





## Der Verlauf des Geschäftsjahres 2018

Auch im 99. Jahr unseres Bestehens blicken wir mit verhaltenem Optimismus auf den Geschäftsverlauf des Jahres 2018. Die Nachfrage nach Genossenschaftswohnungen war in wiederholter Folge in allen Angebotssegmenten und Teilmärkten durchgängig stabil.

Nachfragesteigerungen und -überhänge gab es sowohl im Bereich gut ausgestatteter Wohnungen (Neubau und modernisierter Bestand) als auch im Segment der altersgerecht angepassten Wohnungen.

Diese Angebotsbereiche stehen seit längerem in unserem Fokus und wohnungswirtschaftlichem Handeln. Die konsequente Weiterentwicklung der Bestände durch die Schaffung von zusätzlichem neuem Wohnraum in unterschiedlichen Größen und Wohnformen unter Beachtung der satzungsgemäßen Rahmenbedingungen wird auch zukünftig primäres Unternehmensziel sein.

### Modernisierung

Im Bereich der Ulmenstraße 14-24 in Bergheim wurde im September mit einer umfassenden energetischen Modernisierung begonnen. Neben diesen Verbesserungen werden die 36 Wohnungen mit deutlich größeren Balkonanlagen zur Steigerung des Wohnwertes ausgestattet. Bedingt durch Witterungseinflüsse und die angespannte Situation im Bereich des Handwerks ist mit einer Fertigstellung der Maßnahme nicht vor April 2019 zu rechnen.

### Neubau

Für den Bereich der in 2017 errichteten Wohnanlage „Wohnen im Kirchfeld“ in Rumeln-Kaldenhausen haben wir erste weitere

Ideen und Planungsansätze zum Neubau weiterer 15 Wohnungen auf dem vorhandenen Restgrundstück begonnen. Nach bisherigem Planungsstand beabsichtigen wir einen Baubeginn in 2019/2020.

### Instandhaltung

Im Berichtsjahr 2018 wurden insgesamt 1.400.125 € (Vorjahr 1.211.657 €) für Instandhaltungsaufgaben aufgewendet. Gegenüber dem Vorjahr bedeutet das eine Erhöhung um 15,6 %.

Um die Vermietbarkeit von Wohnungen zu gewährleisten, wurden 40 (Vorjahr 35) Mieteinheiten einer umfangreichen Einzelmodernisierung unterzogen. Die Kosten hierfür betrugen 702.360 € (Vorjahr 593.553 €). Für die übrige laufende und außerordentliche Bestandspflege in unserem Wohnungsbestand wurden insgesamt 697.765 € (Vorjahr 618.104 €) aufgewendet. Dies ergibt eine Erhöhung um 12,9 % gegenüber dem Vorjahr. Bezogen auf die Gesamtwohn- bzw. Nutzfläche beträgt der Anteil der Gesamtinstandhaltung 15,28 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr 13,23 €/m<sup>2</sup>). Bezogen auf den Anteil der laufenden und außerordentlichen Instandhaltung beträgt der Anteil 7,62 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr 6,75 €/m<sup>2</sup>). Die Instandhaltungsaufwendungen liegen weiterhin – wie in den Vorjahren – über den kalkulatorischen Ansätzen der II. Berechnungsverordnung.

### Instandhaltungsplanung 2019

Der Instandhaltungsplan für das Geschäftsjahr 2019 sieht Ausgaben von insgesamt 1.300.000 € vor.

Die geplanten Gesamtinvestitionen für das Jahr 2019 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.



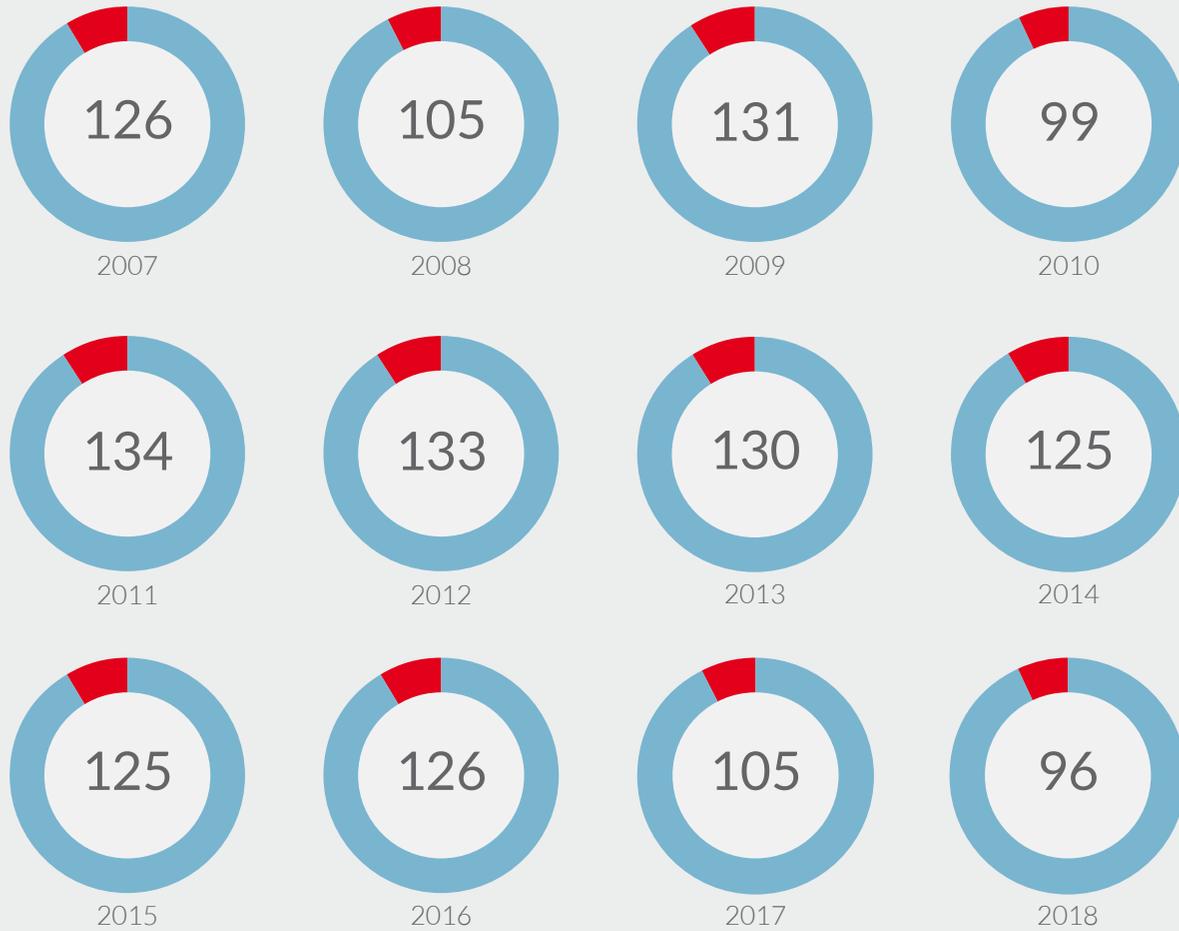
Instandhaltungsplan 2019	
Instandhaltung allgemein	360.000 €
Außenanlagen/Spielplätze	30.000 €
Dacharbeiten/Kaminabbrüche	40.000 €
Kellerabgänge/Hauseingänge	40.000 €
Warmwasser-/Heizanlagen und Austausch Wasserfilter	40.000 €
Dichtigkeitsprüfungen/Hausanschlüsse	50.000 €
Nutzerwechsel	650.000 €
Treppenhäuser	40.000 €
Badmodernisierungen	50.000 €
<b>Summe</b>	<b>1.300.000 €</b>



## Die Genossenschaft verfügt zum 31.12.2018 über:

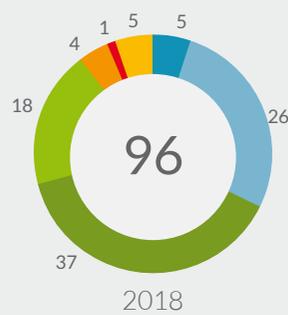
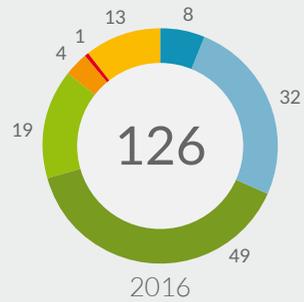
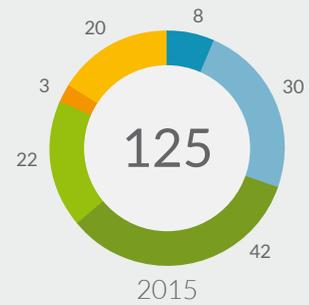
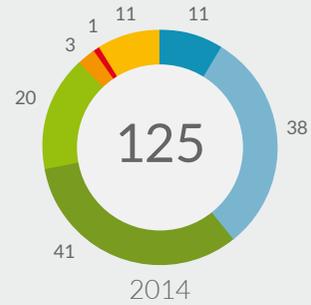
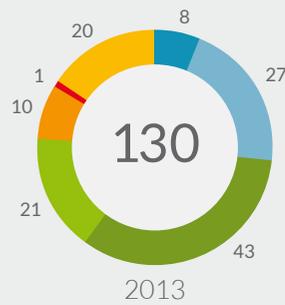
	Anzahl der Einheiten	Wohn- /bzw. Nutzfläche in m <sup>2</sup>
 Wohnungen Altbau	571	33.083,22
 Wohnungen Neubau	813	56.220,39
 - davon Wiederaufbauten	42	2.430,15
Wohnungen insgesamt	1.384	89.303,61
 gewerbliche Einheiten	12	2.298,15
 - davon eigengenutzte Büroräume	1	421,83
 Garagen	258	-
 Einstellplätze	230	-
<b>Einheiten insgesamt</b>	<b>1.884</b>	<b>91.601,76</b>

# Kündigungsverlauf 2007 – 2018



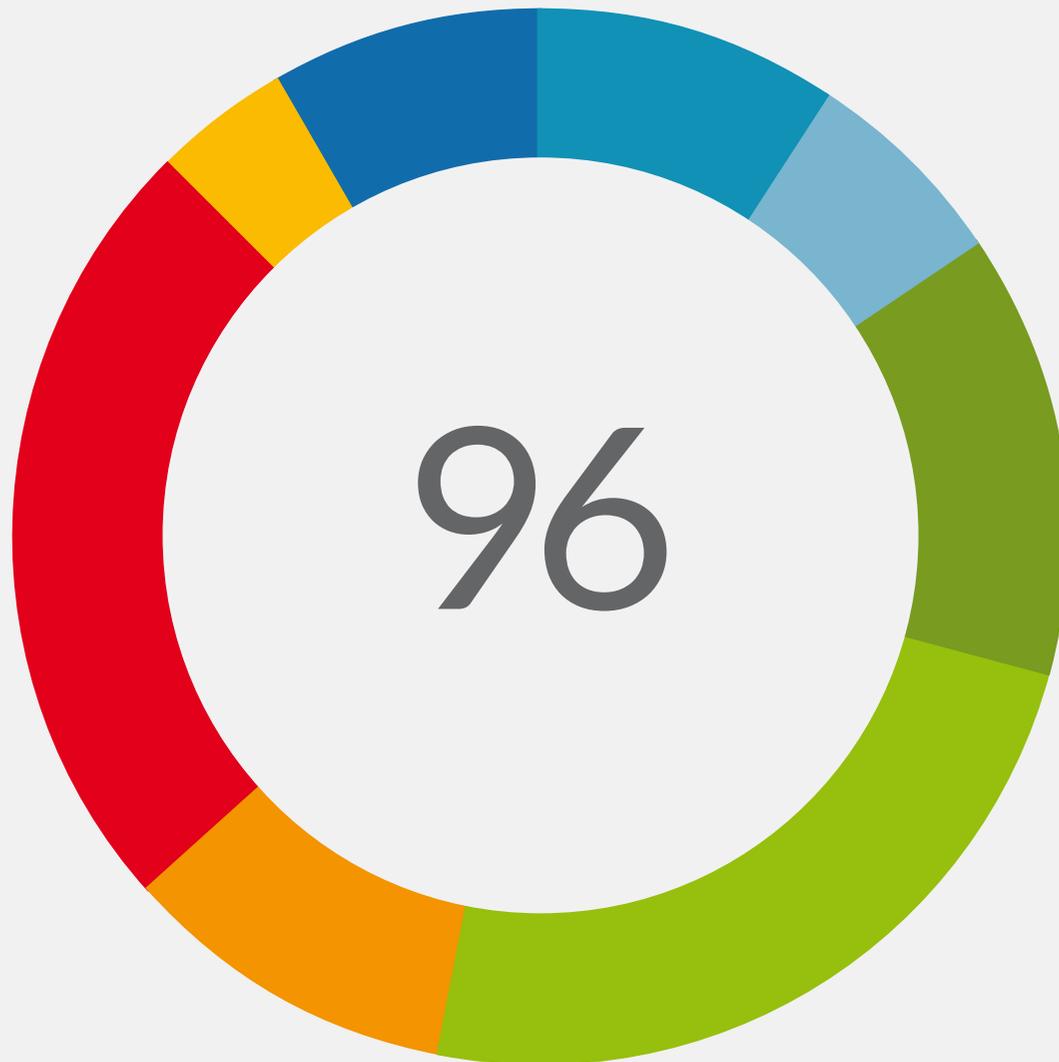
— Kündigungen  
— Wohnungen insgesamt

# Verteilung nach Wohnlage



- Einfamilienhaus
- Erdgeschoss
- 1. Obergeschoss
- 2. Obergeschoss
- 3. Obergeschoss
- 4. Obergeschoss
- Dachgeschoss

# Kündigungsgründe 2018



Wohnung zu klein | 9 | 9,38%

Wohnung zu teuer | 6 | 6,25%

Arbeitsplatz-/Ortswechsel | 13 | 13,53%

Altersgründe/Tod | 23 | 23,96%

Umzug innerhalb der Genossenschaft | 10 | 10,42%

sonstige/keine Angaben | 23 | 23,96%

Zwangsräumung | 4 | 4,17%

Eigentümerwerb | 8 | 8,33%



### Bestandsbewirtschaftung

Als Gemeinschaftsanlagen unterhalten wir für unsere Mieter 5 zentrale Waschküchen und 9 Kinderspielplätze. Die Bestandsminderung um 5 Mieteinheiten (Wohnungen) resultiert aus dem Verkauf von 4 Wohnungen, dem Abgang von 1 Wohnung im Zuge einer Zusammenlegung, dem Abgang von einer Wohnung im Zusammenhang mit der Umwidmung zum Gewerbe (eigengenutzte Büroräume) und dem Zugang von 1 Wohnung in Verbindung mit dem Ankauf des Objektes Friemersheimer Str. 21.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr fanden 96 (Vorjahr 105) Wohnungswechsel statt. Damit liegt die Fluktuationsrate bei 6,9 % (Vorjahr 7,5 %). Bei der Neuvermietung von Wohnraum ergaben sich keine unerwarteten Schwierigkeiten. Wohnungen mit zeitgemäßem Ausstattungsstandard wurden vor der Weitervermietung modernisiert.

Als Kündigungsschwerpunkte 2018 ergeben sich

- der Wohnungswechsel wegen altersbedingter Faktoren (Anteil 2018: 23,96 % / Vorjahr: 24,75 %)
- der Wohnungswechsel wegen Arbeitsplatz- oder Ortswechsel (Anteil 2018: 13,53 % / Vorjahr: 10,48 %)
- der Wohnungswechsel wegen Umzug innerhalb der Genossenschaft (Anteil 2018: 10,42 % / Vorjahr: 17,14 %)
- der Wohnungswechsel aufgrund Größe der Wohnung (Anteil 2018: 9,38 % / Vorjahr: 10,48 %)

Auf die individuellen Kündigungsgründe haben wir als Vermieter keinen Einfluss. Eine Einflussnahme des Unternehmens auf die demografische Entwicklung ist nicht möglich. Als mögliche Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnungsangebotes werden in unserem Unternehmen Kleinwohnungen durch Zusammenlegungen zu größeren Einheiten nachfragegerecht umgebaut. Die Wiedervermietung ist aufgrund der hohen Wohn- und Standortqualitäten in den meisten Fällen problemlos gegeben.

Zur Unterstützung der bestehenden sozialen Strukturen erfolgte im Jahr 2007 die Gründung des Nachbarschaftshilfvereins „Nachbarn helfen – Nachbarschaftshilfe Friemersheim e.V.“. In Zusammenarbeit mit dem DRK Kreisverband Duisburg e.V. wird insbesondere durch Angebote für ältere Nutzer der Verbleib in der gewohnten Umgebung – auch durch Ergänzung des Angebotes an altersgerechten Wohnungen auf geeigneten Grundstücken im Ortskern von Friemersheim durch die Genossenschaft - dauerhaft sichergestellt. Eine Erweiterung der Angebote in Richtung „Jugend und Familie“ erfolgte im Mai 2010 durch die Gründung des „Friemersheimer Bündnis für Familie“ gemeinsam mit anderen ortsansässigen Partnern.

Strukturelle Leerstände sind weiterhin nicht vorhanden. Die Leerstandsquote wird 2018 weiterhin insbesondere durch leerstehende nicht einzeln nutzbare Dachgeschosswohnungen beeinflusst. Die Erlösschmälerungen des Berichtsjahres betragen 307.858 € (Vorjahr 288.307 €). Der prozentuale Anteil beträgt 5,13 % (Vorjahr 5,01 %) der Sollmieten. Berücksichtigt man jedoch nur die Erlösschmälerungen, die aufgrund von kurzfristigen Vermietungsschwierigkeiten oder bei Nutzerwechsel entstanden sind, betragen die Mietausfälle 159.224 € (Vorjahr 114.402 €). Der prozentuale Anteil an den Sollmieten beträgt hierbei 2,65 % (Vorjahr 1,99 %). Die durchschnittliche Sollmiete beläuft sich auf 5,46 €/m<sup>2</sup>/Monat (Vorjahr 5,24 €/m<sup>2</sup>/Monat). Die Erhöhung der Erträge aus Sollmieten um rd. 245 T€ resultiert aus der ganzjährigen Auswirkung im Jahr 2018 der von April bis Juli 2017 zum Soll gestellten Mieten für die Neubauten in Rumeln, dem Ankauf des Objektes Friemersheimer Str. 21, den vorgenommenen Mietanpassungen im Bereich der freifinanzierten Wohnungen und aus der Nutzung von Erhöhungsspielräumen bei Neuvermietungen, denen die ganzjährige Auswirkung aus den Verkäufen des Geschäftsjahres 2017 und den Verkäufen des Jahres 2018 gegenüberstehen.

*Die Zahlen zum Kündigungsverlauf und der Verteilung der Kündigungen nach Wohnlage, finden Sie auf der vorangehenden Doppelseite. Die Kündigungsgründe finden Sie hier links nebenstehend.*



Auf uneinbringliche oder zweifelhafte Mietforderungen wurden direkte Abschreibungen in Höhe von 66.915 € (0,85 % der Umsatzerlöse) vorgenommen.

Durch ein gutes Forderungsmanagement 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.

### Mitgliederentwicklung

Die Mitgliederzahl zum 31.12.2018 betrug 2.614 eingetragene Genossen. Gegenüber dem Vorjahr bedeutet dies eine Verminderung um 12 Mitglieder.

### Grundstücksbewirtschaftung

Die Flächen der mit Mietwohnungen bebauten Grundstücke betragen insgesamt 200.535 m<sup>2</sup>. Grundstücke mit anderen Bauten haben eine Fläche von 4.590 m<sup>2</sup>. Die unbebauten Grundstücke verfügen über eine Gesamtgröße von 7.360 m<sup>2</sup> und verteilen sich wie folgt:

Teilfläche Kaiserstr. 39	164 m <sup>2</sup>
Kronprinzenstraße	218 m <sup>2</sup>
Augustastraße/Am Borgardshof	2.463 m <sup>2</sup>
Adlerstr. 53-59	1.433 m <sup>2</sup>
Friedhofallee	3.082 m <sup>2</sup>

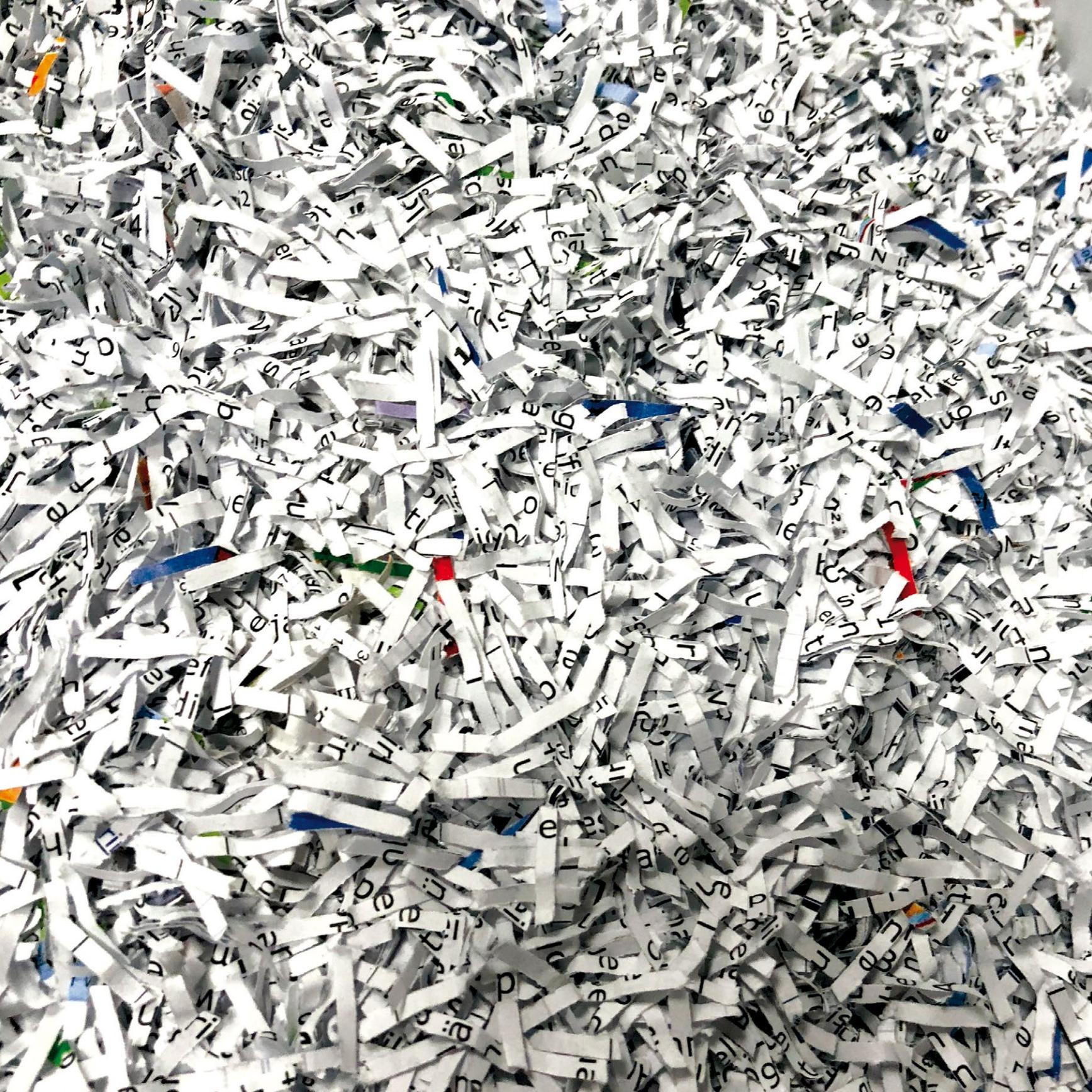
### Grundstücksgeschäfte

Im Zusammenhang mit der Nutzer- und genossenschaftsnahen Privatisierung von Häusern im Bereich der Altsiedlung, wurden mit 4 weiteren Nutzern Kaufverträge geschlossen. In 2018 wurde außerdem das Objekt Friemersheimer Str. 21 (Grundstück und Gebäude) erworben.

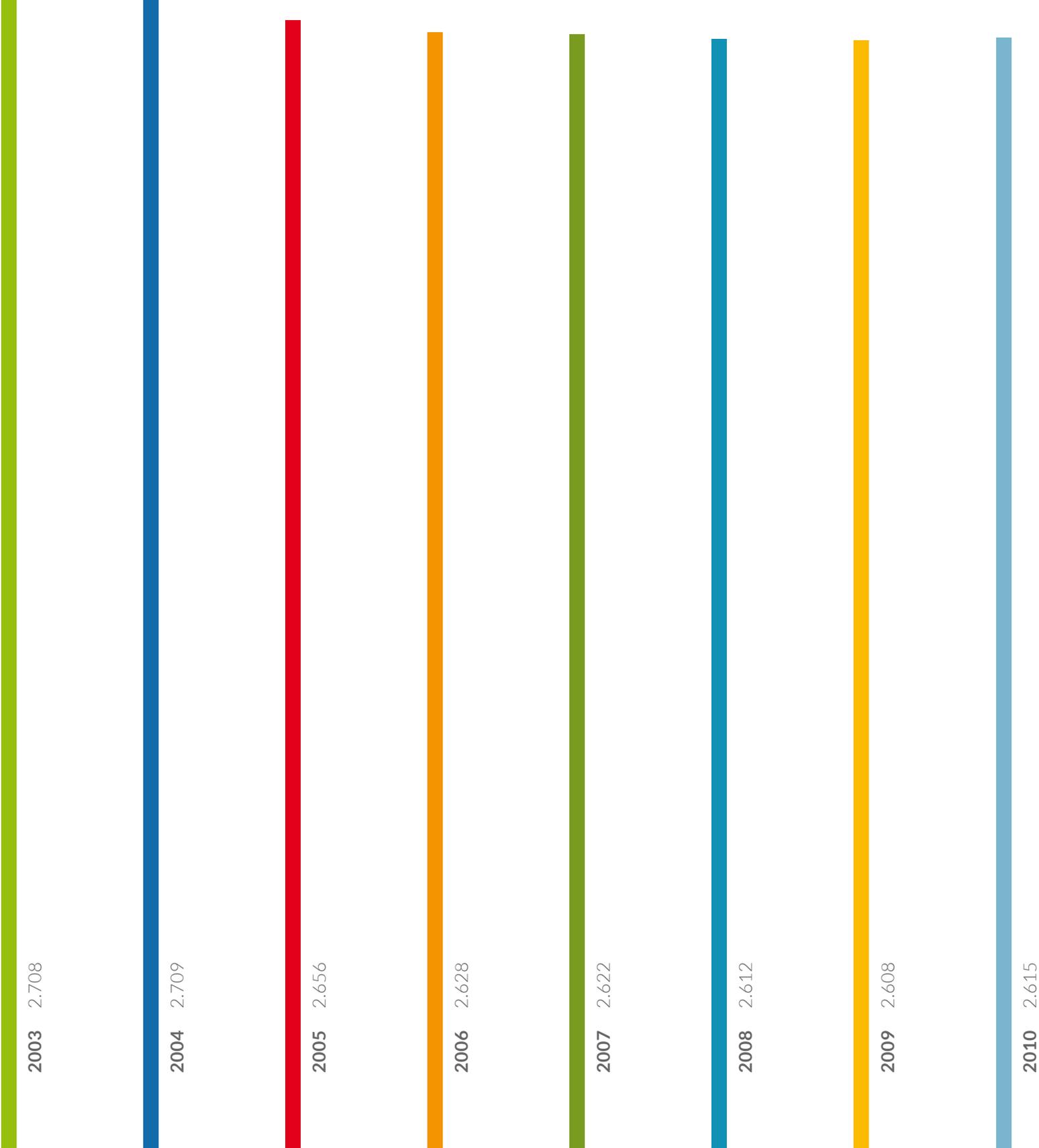
### Finanzielle Leistungsindikatoren 2018

	2018	2017	2016
Gesamtkapitalrentabilität* in %	2,1	2,5	2,4
Eigenkapitalrentabilität* in %	2,0	3,2	2,2
Eigenkapitalquote* in %	27,6	27,6	26,8
durchschnittliche Miete in €/m <sup>2</sup> /mtl	5,46	5,24	5,15
Leerstandsquote in %	8,0	6,6	7,1
Fluktuationsquote in %	6,9	7,5	9,3
Cashflow* in T€	1.915	2.023	1.664

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



# Mitgliederentwicklung 2003 – 2018



**2011** 2.553

**2012** 2.543

**2013** 2.571

**2014** 2.593

**2015** 2.603

**2016** 2.624

**2017** 2.626

**2018** 2.614



Ertragslage						
	Geschäftsjahr		Vorjahr		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	
Umsatzerlöse einschließlich Bestandsveränderungen	8.008	95,3 %	7.705	94,0 %	303	
<b>Gesamtleistung</b>	<b>8.008</b>	<b>95,3 %</b>	<b>7.705</b>	<b>94,0 %</b>	<b>303</b>	
Andere betriebliche Erträge	391	4,7 %	488	6,0 %	-97	
<b>Betriebsleistung</b>	<b>8.399</b>	<b>100,0 %</b>	<b>8.193</b>	<b>100,0 %</b>	<b>206</b>	
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	3.552	42,3 %	3.311	40,4 %	241	
Personalaufwand	1.004	12,0 %	975	11,9 %	29	
Abschreibungen	1.602	19,1 %	1.533	18,7 %	69	
Sonstige betriebliche Aufwendungen	633	7,5 %	571	7,0 %	62	
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	838	10,0 %	884	10,8 %	-46	
Gewinnunabhängige Steuern	349	4,1 %	325	3,9 %	24	
Aufwendungen für die Betriebsleistung	7.978	95,0 %	7.599	92,7 %	379	
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>421</b>	<b>5,0 %</b>	<b>594</b>	<b>7,3 %</b>	<b>-173</b>	
<b>Finanzergebnis</b>	<b>1</b>		<b>1</b>		<b>0</b>	
<b>Neutrales Ergebnis</b>	<b>-110</b>		<b>-109</b>		<b>-1</b>	
<b>Gesamtergebnis vor Steuern</b>	<b>312</b>		<b>486</b>		<b>-174</b>	
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0		0		0	
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>312</b>		<b>486</b>		<b>-174</b>	



# Darstellung der Lage 2018

## Ertragslage

Die Genossenschaft schließt somit mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 312 T€ (Vorjahr 486 T€) das Geschäftsjahr 2018 ab. Der Jahresüberschuss resultiert im Wesentlichen aus dem positiven Betriebsergebnis in Höhe von 421 T€. Das positive Betriebsergebnis wiederum umfasst die Ergebnisse aus den Leistungsbereichen Hausbewirtschaftung +693 T€ (Vorjahr +725 T€), Bau- und Modernisierungstätigkeit -455 T€ (Vorjahr -455 T€) sowie Verkaufstätigkeit in der Altsiedlung +183 T€ (Vorjahr +324 T€). Die Verminderung des Ergebnisses aus dem Leistungsbereich Hausbewirtschaftung in Höhe von 32 T€ gegenüber dem Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus der ganzjährigen Auswirkung der in 2017 zum Soll gestellten Mieten für die Neubauten in Rumeln und geminderten Zinsaufwendungen, denen erhöhte Instandhaltungskosten und gestiegene Abschreibungen auf Sachanlagen gegenüberstehen.

aus der Erhöhung der unfertigen Leistungen (+110 T€), der Erhöhung der flüssigen Mitteln (+384 T€), der Erhöhung der Bausparguthaben (+18 T€) sowie der Erhöhung bei den übrigen Aktiva u.a. (+45 T€). Die langfristige Eigenkapitalquote ist bei gestiegenen Vermögenswerten (+493 T€) im Verhältnis zur Bilanzsumme gegenüber dem Vorjahr unverändert und beträgt zum Bilanzstichtag 27,6 %. Die Gesamtkapitalrentabilität beträgt 2,1 % (Vorjahr 2,5 %). Die Eigenkapitalrentabilität beträgt 2,0 % (Vorjahr 3,2 %).

Im langfristigen Bereich ist eine Unterdeckung von 844 T€ der Vermögenswerte durch Finanzierungsmittel gegeben. Gleiches gilt für den kurzfristigen Bereich. Die Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft ist geordnet. Die Liquidität der Genossenschaft ist gegeben.

*Die Zahlen zur Vermögenslage und der Stichtagsliquidität finden Sie auf den Seiten 34 und 35.*

## Vermögens- und Finanzlage

Die Abgänge beim Anlagevermögen (-64 T€) resultieren aus Aktivierungen in den Bereichen „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“ (+1.481 T€), „Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten“ (+17 T€), „Betriebs- und Geschäftsausstattung“ (+70 T€), „Bauvorbereitungskosten“ (+7 T€) und bei der Position „geleistete Anzahlungen“ (+8 T€), gemindert um Buchwertabgänge wegen Verkauf im Bereich „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“ (-45 T€) sowie um die Abschreibungen des Geschäftsjahres (-1.602 T€). Die Veränderungen beim Umlaufvermögen (+557 T€) ergeben sich



Vermögens- und Finanzlage					
	31.12.2018		31.12.2017		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
<b>Vermögensstruktur/Anlagevermögen</b>					
Immaterielle Vermögensgegenstände	10	0,0%	16	0,0%	-6
Sachanlagen	51.800	94,1%	51.858	95,1%	-58
Finanzanlagen	3	0,0%	3	0,0%	0
	51.813	94,1%	51.877	95,1%	-64
<b>Umlaufvermögen einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten langfristig</b>					
Bausparguthaben	185	0,4%	167	0,3%	18
Rechnungsabgrenzungsposten	4	0,0%	5	0,0%	-1
	52.002	94,5%	52.049	95,4%	-47
<b>Umlaufvermögen kurzfristig</b>					
Unfertige Leistungen	2.271	4,1%	2.161	4,0%	110
Flüssige Mittel	525	1,0%	141	0,2%	384
Übrige Aktiva	239	0,4%	193	0,4%	46
	3.035	5,5%	2.495	4,6%	540
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>55.037</b>	<b>100,0%</b>	<b>54.544</b>	<b>100,0%</b>	<b>493</b>
<b>Kapitalstruktur</b>					
<b>Eigenkapital langfristig</b>					
Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder	3.400	6,2%	3.417	6,3%	-17
Ergebnisrücklagen	11.806	21,4%	11.631	21,3%	175
	15.206	27,6%	15.048	27,6%	158
<b>Eigenkapital kurzfristig</b>					
Geschäftsguthaben der ausgeschiedenen Mitglieder und aus gekündigten Geschäftsanteilen	67	0,1%	65	0,1%	2
Bilanzgewinn (vorgesehene Dividende)	137	0,3%	126	0,2%	11
	204	0,4%	191	0,3%	13
<b>Fremdkapital langfristig</b>					
Verbindlichkeiten	35.952	65,3%	36.028	66,1%	-76
	35.952	65,3%	36.028	66,1%	-76
<b>Fremdkapital kurzfristig</b>					
Rückstellungen	69	0,1%	61	0,1%	8
Erhaltene Anzahlungen	2.712	5,0%	2.622	4,8%	90
Übrige Verbindlichkeiten	894	1,6%	594	1,1%	300
	3.675	6,7%	3.277	6,0%	398
<b>Gesamtkapital</b>	<b>55.037</b>	<b>100,0%</b>	<b>54.544</b>	<b>100,0%</b>	<b>493</b>

## Stichtagsliquidität 2018

	2018	2017	Veränderung
	T€	T€	T€
<b>Langfristiger Bereich</b>			
Vermögenswerte	52.002	52.049	-47
Finanzierungsmittel	51.158	51.076	82
Unterdeckung	-844	-973	129
<b>Kurzfristiger Bereich</b>			
Finanzmittelbestand			
Flüssige Mittel	525	141	384
Übrige kurzfristig realisierbare Vermögenswerte	2.510	2.354	156
	3.035	2.495	540
Kurzfristige Verpflichtungen	3.879	3.468	411
<b>Stichtagsliquidität (Netto-Geldbedarf)</b>	<b>-844</b>	<b>-973</b>	<b>129</b>



# Risikobericht

## Risikomanagement

Die Genossenschaft unterhält ein auf ihre Betriebsgröße und Risikostruktur abgestimmtes Risiko-Managementsystem (IKS, Planung und Controlling sowie Risikofrüherkennungssystem). Der Überwachung und Kontrolle der wirtschaftlichen Risiken der laufenden Geschäfte werden u.a. durch laufende interne Kontrollen der Ausschüsse des Aufsichtsrates Rechnung getragen. Es besteht eine regelmäßige Berichterstattung des Vorstandes an den Aufsichtsrat in Form von Monatsberichten.

Die jährliche Prüfung der Geschäftstätigkeit erfolgt durch den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft 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 haben. Die Anpassung technischer Standards, die Gestaltung des Wohnumfeldes und die Aktivierung von Nachbarschaften zur Sicherung der Vermietungschancen sind unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit wesentlicher Bestandteil dieser Maßnahmen. Die Verbesserungen des Wohnungsbestandes durch gezielte Investitionen in die Qualität erhöhen die Attraktivität und dauerhafte Vermietbarkeit der Bestandsobjekte. Vermietungsrisiken können sich aus der vom Unternehmen nicht

beeinflussbaren Entwicklung des lokalen Nachfrageverhaltens ergeben. Durch das Unternehmen nicht beeinflussbar sind die wirtschaftlichen, infrastrukturellen, standortbezogenen, arbeitsmarktpolitischen und soziologischen 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.

## Finanzinstrumente

Die zur Finanzierung der Geschäftstätigkeit aufgenommenen langfristigen Darlehen sind fast ausnahmslos dinglich gesichert. Das Liquiditäts- und Zinsänderungsrisiko wird im Zuge der Finanzplanung laufend überwacht. Risiken nach § 289, Absatz 2 Nr. 1a/b HGB sind nicht gegeben.



# Prognosebericht

Die kontinuierliche und nachhaltige Anpassung des Wohnungsangebotes an veränderte Bedürfnisse unserer Mitglieder sind die Hauptziele unseres genossenschaftlichen Handelns. Um- und Ausbau, Zusammenlegung von Kleinwohnungen, die Ergänzung von Wohnungen mit Balkonen, die altersgerechte Anpassung von Bestandswohnungen und die Modernisierungstätigkeit tragen dazu bei, die Vermietbarkeit unserer Wohnungen dauerhaft zu sichern.

Die durchgeführten Bauprogramme haben zu einer Verbesserung der Standort- und Vermietungsqualität geführt. Das geplante weitere bauliche Engagement unseres Unternehmens im Bereich Friemersheim, Bergheim und Rumeln-Kaldenhausen in den kommenden Jahren wird diesen Effekt nachhaltig unterstützen. Die Vermietbarkeit der vorhandenen und geplanten Wohnungen ist aus heutiger Sicht gesichert. Die Durchführung von Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen erfolgt unter Beachtung wirtschaftlicher Grundsätze, der tatsächlichen Nachfragesituation und der Finanzkraft der Genossenschaft.

Durch unser Engagement im sozialen Bereich tragen wir zur Sicherstellung eines gesunden sozialen Umfeldes dauerhaft bei. Unter dem Slogan „Wohnen mit Mehrwert“ stellen wir in Kooperation mit dem DRK Kreisverband Duisburg e.V. unseren Nutzern und Mitgliedern zwei Nachbarschaftstreffs (Kaiserstraße 53 und Krefelder Straße 218) zur Verfügung. Diese dienen der Aufrechterhaltung und Vertiefung nachbarschaftlicher Strukturen, der Familienbildung und der Schaffung zusätzlicher wohnungsnaher Angebote und Dienstleistungen. Die durch das DRK betriebene

Tagespflegeeinrichtung an der Lindenallee stellt einen weiteren Baustein dieser Strategie dar. Weitere umfangreiche Angebote rund ums Wohnen bieten wir im Rahmen des Vereins „Nachbarn helfen. Nachbarschaft Friemersheim e.V.“ an.

Die Genossenschaft geht von einer weiterhin guten Vermietbarkeit der Bestände aus. Wir erwarten für das laufende und die zukünftigen Geschäftsjahre eine stabile und positive Unternehmensentwicklung. Unsere besondere Aufmerksamkeit gilt dabei auch weiterhin der zukünftigen wirtschaftlichen und demografischen Entwicklung des Standortes Duisburg und der damit in Verbindung stehenden Auswirkungen auf unser Unternehmen.





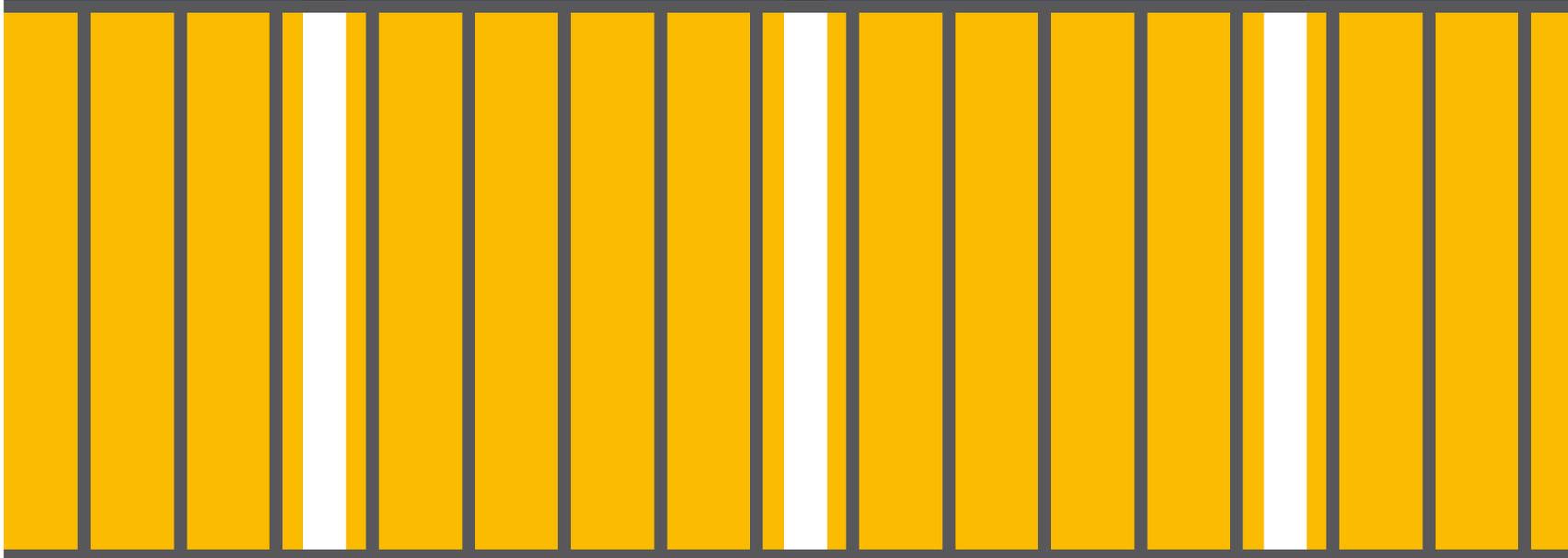
Der Vorstand spricht allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern seinen Dank für die im Jahr 2018 geleistete Arbeit aus. Er bedankt sich bei den Mitgliedern des Aufsichtsrates für die jederzeit vertrauensvolle und kooperative Zusammenarbeit.

Duisburg, den 25. April 2019  
Der Vorstand

Dietmar Vornweg

Dirk Oesterwind

Michael Loogen







Aktiva - Bilanz zum 31. Dezember 2018			
	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€		€
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		9.977,48	16.538,48
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	50.634.389,53		50.662.627,17
Grundstücke mit anderen Bauten	104.156,22		90.881,05
Grundstücke ohne Bauten	827.870,78		827.870,78
Maschinen	0,00		420,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	219.072,65		228.127,02
Bauvorbereitungskosten	6.385,49		48.080,90
Geleistete Anzahlungen	8.125,35	51.800.000,02	0,00
<b>Finanzanlagen</b>			
Wertpapiere des Anlagevermögens	2.600,00		2.600,00
Andere Finanzanlagen	500,00	3.100,00	500,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		51.813.077,50	51.877.645,40
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen		2.270.820,43	2.160.728,49
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	39.971,79		70.222,24
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	90.000,00		69.000,00
Sonstige Vermögensgegenstände	77.252,57	207.224,36	22.998,32
<b>Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	525.469,50		141.234,62
Bausparguthaben	184.809,75	710.279,25	166.696,77
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Geldbeschaffungskosten	3.546,01		5.049,11
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	32.104,77	35.650,78	30.737,02
<b>Bilanzsumme</b>		55.037.052,32	54.544.311,97

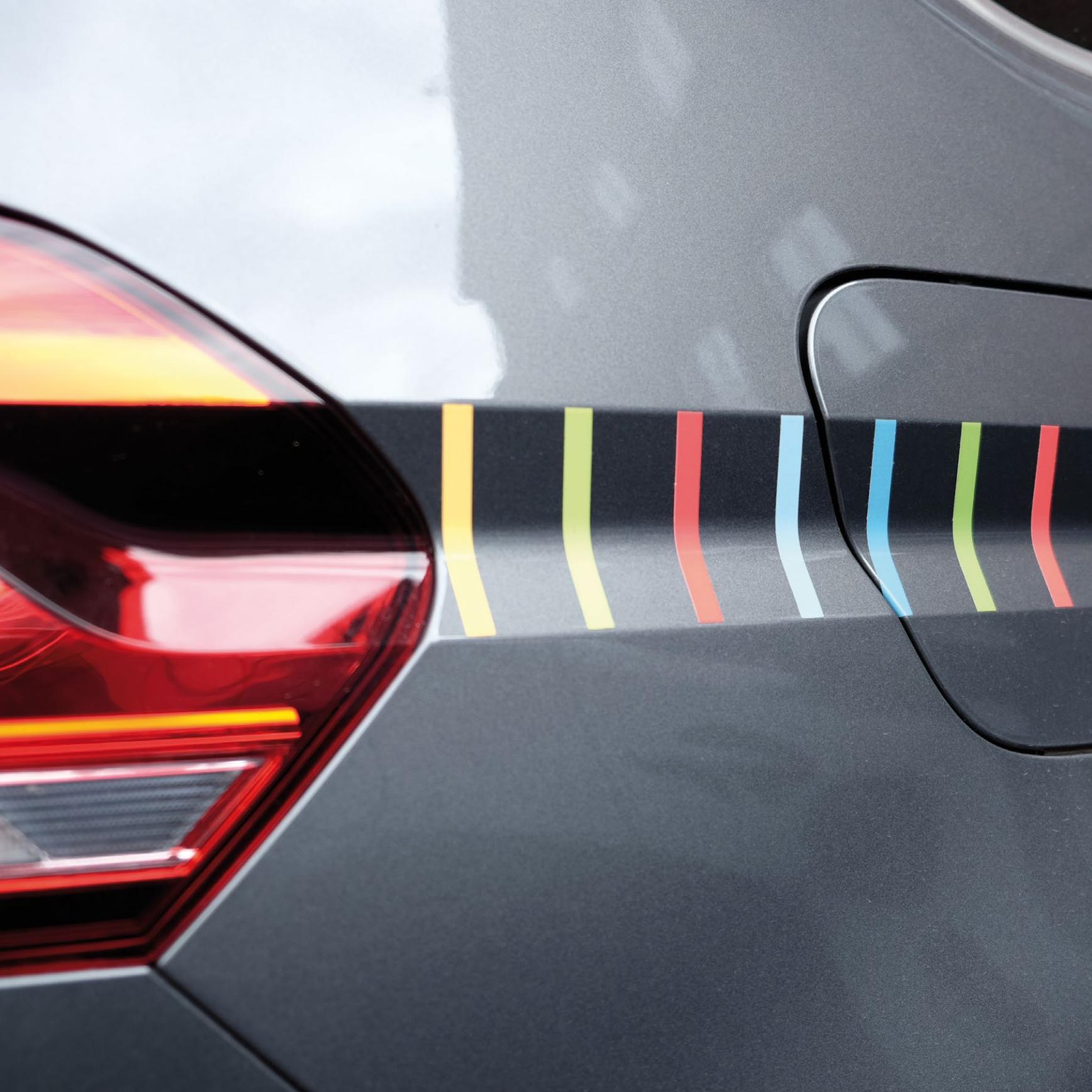


## Passiva - Bilanz zum 31. Dezember 2018

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€		€
<b>Eigenkapital</b>			
<b>Geschäftguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres			
- ausgeschiedenen Mitglieder	50.400,00		52.200,00
- der verbleibenden Mitglieder	3.400.200,00		3.417.300,00
- aus gekündigten Geschäftsanteilen	16.800,00	<b>3.467.400,00</b>	12.600,00
Rückstände fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 0,00 €			(300,00)
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage	1.808.434,06		1.777.217,97
Bauerneuerungsrücklage	2.262.784,09		2.262.784,09
Andere Ergebnisrücklagen	7.735.206,14	<b>11.806.424,29</b>	7.590.929,34
<b>Bilanzgewinn</b>			
Jahresüberschuss	312.160,89		485.631,90
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-175.492,89	<b>136.668,00</b>	-359.799,90
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>15.410.492,29</b>	<b>15.238.863,40</b>
<b>Rückstellungen</b>			
Sonstige Rückstellungen		<b>68.810,00</b>	61.260,00
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	34.702.055,96		34.639.518,27
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.249.521,26		1.276.219,49
Erhaltene Anzahlungen	2.711.441,36		2.621.618,90
Verbindlichkeiten aus Vermietung	376.154,68		321.509,17
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen	494.384,10		361.593,58
Sonstige Verbindlichkeiten	24.192,67	<b>39.557.750,03</b>	23.729,16
<b>Bilanzsumme</b>		<b>55.037.052,32</b>	<b>54.544.311,97</b>



Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2018			
	Geschäftsjahr		Vorjahr
		€	€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		7.898.450,09	7.790.206,17
Erhöhung (Vorjahr: Verminderung) des Bestands an unfertigen Leistungen		110.091,94	-85.240,95
Sonstige betriebliche Erträge		434.946,97	503.877,49
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		3.552.285,41	3.310.908,32
<b>Rohergebnis</b>		<b>4.891.203,59</b>	<b>4.897.934,39</b>
<b>Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter	837.769,15		814.240,76
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen			
für Altersversorgung	165.841,96	1.003.611,11	160.994,24
davon für Altersversorgung: 7.336,79 €			(8.526,65)
Abschreibungen auf Immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.601.813,64	1.532.736,84
Sonstige betriebliche Aufwendungen		785.348,97	694.180,21
Erträge aus anderen Wertpapieren und Finanzanlagen	336,20		336,26
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.077,92	1.414,12	616,08
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		838.142,80	884.125,48
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		<b>663.701,19</b>	<b>812.609,20</b>
Sonstige Steuern		351.540,30	326.977,30
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>312.160,89</b>	<b>485.631,90</b>
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		175.492,89	359.799,90
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>136.668,00</b>	<b>125.832,00</b>





## A. Allgemeine Angaben

Die Gemeinnütziger Spar- und Bauverein Friemersheim eG hat ihren Sitz in Duisburg und ist im Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Duisburg eingetragen unter GnR Nr. 224. Der Jahresabschluss für 2018 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt. Der Abschluss umfasst die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung und den Anhang (einschließlich verkürzter Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens, Rücklagenpiegel, Verbindlichkeitspiegel). 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. Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der aktuellen Fassung wurde beachtet.

## B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

### **Anlagevermögen**

Das Anlagevermögen ist zu den Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich planmäßiger und ggf. außerplanmäßiger Abschreibungen bewertet. Erforderliche Zuschreibungen würden maximal bis zu den ursprünglichen Anschaffungskosten oder Herstellungskosten vorgenommen, soweit der Grund für die außerplanmäßigen Abschreibungen entfallen ist.

### **Zugänge**

Für die Zugänge in 2018 wurden als Anschaffungs- oder Herstellungskosten nur Fremdkosten berücksichtigt. Kosten für die technischen Eigenleistungen (eigene Architektenleistungen) werden aktiviert soweit sie angefallen sind. Fremdkapitalzinsen während der Bauzeit gemäß § 255 Absatz 3 HGB 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 23 Jahren. Die Zugänge werden zeitanteilig abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter, die nach dem 01.01.2008 angeschafft wurden und deren Anschaffungskosten zwischen 251,00 € (Vorjahr 151,00 €) und 1.000,00 € liegen, werden gemäß § 6 Abs. 2a EstG als Sammelposten pro Jahr erfasst und auf die Dauer von 5 Jahren abgeschrieben.

### Finanzanlagen

Die Wertpapiere des Anlagevermögens und andere Finanzanlagen sind zu Anschaffungskosten (Nominalwerte) bewertet abzüglich ggf. notwendiger Abschreibungen.



## Umlaufvermögen

### *Unfertige Leistungen*

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

### *Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände*

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

### *Flüssige Mittel und Bausparguthaben*

Flüssige Mittel und Bausparguthaben sind zum Nennwert bilanziert.

### *Rechnungsabgrenzungsposten*

Aktivisch abgegrenzt werden Geldbeschaffungskosten, die über 10 Jahre bzw. entsprechend des Zinsfestschreibungszeitraumes abgeschrieben werden. Darüber hinaus werden im Voraus gezahlte Aufwendungen abgegrenzt.

## 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

*Die verkürzte Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens finden Sie auf Seite 52*

2. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 2.270.820,43 € (Vorjahr 2.160.728,49 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

3. In der Position „Forderungen aus der Vermietung“ ist kein Betrag (Vorjahr 51,01 €) 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. Die Entwicklung der Ergebnisrücklagen

*Die Tabelle zur Entwicklung der Ergebnisrücklagen finden Sie auf Seite 53*

6. In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten: - Jahresabschluss- und Prüfungskosten 39.000,00 €

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

8. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte oder ähnliche Rechte *entnehmen Sie bitte dem „Verbindlichkeitspiegel“ auf Seite 53*

### II Gewinn- und Verlustrechnung

1. In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind Erträge von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung in Höhe von 344.436,88 € (Vorjahr 448.183,48 €) aus dem Verkauf von Vermögensgegenständen des Anlagevermögens enthalten. Aufwendungen von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung ergaben sich im Berichtsjahr nicht.

---



2. Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung bestehen aus:

Betriebskosten	2.135.039,29 €
Instandhaltungskosten	1.400.124,92 €
Sonstige	17.121,20 €

## D. Sonstige Angaben

1. Bis auf die Abtretung eines Bausparguthabens in Höhe von 650 T€ gegenüber einem Kreditinstitut, ergaben sich keine Haftungsverhältnisse im Sinne der §§ 251 und 268 Absatz 7 HGB.

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

Kaufmännische Mitarbeiter	9
- davon Teilzeitbeschäftigte	2
Technische Mitarbeiter	3
- davon Teilzeitbeschäftigte	3

Außerdem waren im Jahre 2018 durchschnittlich 3 Auszubildende beschäftigt.

3. Mitgliederbewegung (Anzahl der Mitglieder):

Am 01.01.2018	2.626
Zugänge 2018	95
Abgänge 2018	107
Mitgliederstand am 31.12.2018	2.614

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 17.100 € verringert.

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr um 7.200,00 € verringert.

Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf 1.568.400,00 €.

4. Zuständiger Prüfungsverband:

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland-Westfalen e.V.  
Goltsteinstr. 29, 40211 Düsseldorf



#### 5. Mitglieder des Vorstandes:

Dietmar Vornweg | Dirk Oesterwind | Michael Loogen

#### 6. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Ulrike Ambaum | Udo Carstens (Vorsitzender) | Edelgard Franken | Michael Giersch | Sebastian Knorr-Petereit | Pia Kühnen | Marco Siedler (stellvertretender Vorsitzender) | Jürgen Steinmetz  
Matthias Tilgner

## E. Weitere Angaben

### Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach Schluss des Geschäftsjahres nicht eingetreten. Im laufenden Geschäftsjahr 2019 sind für die Genossenschaft keine Risiken erkennbar, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage negativ beeinflussen können.

### Gewinnverteilungsvorschlag des Vorstandes

Der Vorstand hat den Mitgliedern der Mitgliederversammlung den aufgestellten Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2018 vorgelegt. Die Mitgliederversammlung beschließt die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung in die Ergebnisrücklagen in Höhe von 175.492,89 €. Die Mitgliederversammlung beschließt, den sich ergebenden Bilanzgewinn 2018 in Höhe von 136.668,00 € zur Ausschüttung einer Dividende von 4,00 % auf die Geschäftsguthaben nach dem Stand vom 01.01.2018 zu verwenden.

Duisburg, den 25. April 2019

Gemeinnütziger Spar- und Bauverein Friemersheim eG

Der Vorstand

Dietmar Vornweg

Dirk Oesterwind

Michael Loogen

---



## Verkürzte Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens zum 31.12.2018

Bilanzposition	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Geschäftsjahr Zugänge	Geschäftsjahr Abgänge	Umbuchungen	Abschreibungen kumuliert	Buchwert 31.12.2018	Buchwert 31.12.2017	Abschreibungen Geschäftsjahr
	€	€	€	€	€	€	€	€
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>								
Entgeltlich erworbene Lizenzen	156.553,23	0,00	0,00	0,00	146.575,75	9.977,48	16.538,48	6.561,00
	<b>156.553,23</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>146.575,75</b>	<b>9.977,48</b>	<b>16.538,48</b>	<b>6.561,00</b>
<b>Sachanlagen</b>								
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	77.479.911,73	1.481.370,94	138.224,35	48.080,90	28.236.749,69	50.634.389,53	50.662.627,17	1.512.126,36
Grundstücke mit anderen Bauten	310.710,25	16.606,17	0,00	0,00	223.160,20	104.156,22	90.881,05	3.331,00
Grundstücke ohne Bauten	827.870,78	0,00	0,00	0,00	0,00	827.870,78	827.870,78	0,00
Maschinen	10.184,32	0,00	0,00	0,00	10.184,32	0,00	420,00	420,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	529.558,62	70.320,91	89.784,49	0,00	291.022,39	219.072,65	228.127,02	79.375,28
Bauvorbereitungskosten	48.080,90	6.385,49	0,00	-48.080,90	0,00	6.385,49	48.080,90	0,00
geleistete Anzahlungen	0,00	8.125,35	0,00	0,00	0,00	8.125,35	0,00	0,00
	<b>79.206.316,60</b>	<b>1.582.808,86</b>	<b>228.008,84</b>	<b>0,00</b>	<b>28.761.116,60</b>	<b>51.800.000,02</b>	<b>51.858.006,92</b>	<b>1.595.252,64</b>
	<b>79.362.869,83</b>	<b>1.582.808,86</b>	<b>228.008,84</b>	<b>0,00</b>	<b>28.907.692,35</b>	<b>51.809.977,50</b>	<b>51.874.545,40</b>	<b>1.601.813,64</b>
<b>Finanzanlagen</b>								
Wertpapiere des Anlagevermögens	2.600,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.600,00	2.600,00	0,00
Andere Finanzanlagen	500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	500,00	500,00	0,00
	<b>3.100,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>3.100,00</b>	<b>3.100,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Anlagenvermögen insgesamt zum 31. Dezember 2018</b>	<b>79.365.969,83</b>	<b>1.582.808,86</b>	<b>228.008,84</b>	<b>0,00</b>	<b>28.907.692,35</b>	<b>51.813.077,50</b>	<b>51.877.645,40</b>	<b>1.601.813,64</b>



## Rücklagenpiegel zum 31. Dezember 2018

	Buchwert am Ende des Vorjahres	Einstellung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres	Einstellungen aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	Entnahme für das Geschäftsjahr	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
	€	€	€	€	€
<b>Ergebnisrücklagen</b>					
Gesetzliche Rücklage	1.777.217,97	0,00	31.216,09	0,00	1.808.434,06
Bauerneuerungsrücklagen	2.262.784,09	0,00	0,00	0,00	2.262.784,09
Andere Ergebnisrücklagen	7.590.929,34	0,00	144.276,80	0,00	7.735.206,14
<b>Summen</b>	<b>11.630.931,40</b>	<b>0,00</b>	<b>175.492,89</b>	<b>0,00</b>	<b>11.806.424,29</b>

## Fristigkeiten der Verbindlichkeiten zum 31. Dezember 2018

Verbindlichkeiten	Insgesamt	Davon					Art der Sicherung
		Restlaufzeit				gesichert	
		bis zu 1 Jahr	über 1 Jahr	davon zwischen 1 und 5 Jahren	davon über 5 Jahre		
€	€	€	€	€	€		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	34.702.055,96 (34.639.518,27)	1.444.526,96 (1.321.259,40)	33.257.529,00 (33.318.258,87)	6.077.314,62 (5.836.900,71)	27.180.214,38 (27.481.358,16)	34.015.677,13 (33.979.065,77)	GPR * (GPR *)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.249.521,26 (1.276.219,49)	48.006,85 (47.131,33)	1.201.514,41 (1.229.088,16)	114.971,93 (112.210,52)	1.086.542,48 (1.116.877,64)	1.229.091,68 (1.256.005,30)	GPR * (GPR *)
Erhaltene Anzahlungen	2.711.441,36 (2.621.618,90)	2.711.441,36 (2.621.618,90)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	376.154,68 (321.509,17)	376.154,68 (321.509,17)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen	494.384,10 (361.593,58)	437.483,89 (218.618,43)	56.900,21 (142.975,15)	56.900,21 (142.975,15)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	24.192,67 (23.729,16)	24.192,67 (23.729,16)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>39.557.750,03</b> (39.244.188,57)	<b>5.041.806,41</b> (4.553.866,39)	<b>34.515.943,62</b> (34.690.322,18)	<b>6.249.186,76</b> (6.092.086,38)	<b>28.266.756,86</b> (28.598.235,80)	<b>35.244.768,81</b> (35.235.071,07)	

\* GPR = Grundpfandrecht



# Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat sich im Berichtsjahr 2018 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 5 Sitzungen des Aufsichtsrates durchgeführt, davon 4 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 2018 mit den entsprechenden Unterlagen wurden von der Prüfungskommission am 09.05.2019 geprüft und in der gemeinsamen Sitzung am 23.05.2019 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 312.160,89 € wie folgt zu verwenden:

Einstellung in die gesetzliche Rücklage	31.216,09 €
Einstellung in die freien Rücklagen	144.276,80 €

Der verbleibende Bilanzgewinn in Höhe von 136.668,00 € wird ausgewiesen, um eine vierprozentige Dividende auf das Geschäftsguthaben zum 01.01.2018 auszuschütten.

Das vorgelegte Rechnungswerk und der Vorschlag des Vorstandes zur Vorwegzuweisung in die Ergebnismrücklagen sowie der 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 23.05.2019  
Der Aufsichtsrat

aktuell

DAS KUNDENMAGAZIN IM DEZEMBER 2016, 34. JAHRGANG



Gemeinnütziger Spar- &  
BAUVEREIN  
FRIEMERSHEIM eG

aktuell

DAS KUNDENMAGAZIN



Gemeinnütziger Spar- und  
**BAUVEREIN**  
**FRIEMERSHEIM eG**

**Gemeinnütziger Spar- und  
Bauverein Friemersheim eG**

Kaiserstraße 53

47229 Duisburg

Telefon (02065)-9459-0

Telefax (02065)-945920

[www.bauverein-friemersheim.de](http://www.bauverein-friemersheim.de)

**Text und Redaktion:**

Dietmar Vornweg, Rolf Jahn

**Art Direktion, Illustration & Design:**

MioMio GbR

Design & Brandingstudio

[www.mio-mio.de](http://www.mio-mio.de)

**Bildnachweis:**

Seite 5: Bildarchiv Genossenschaft

Seite 15: Konferenzraum, Bildarchiv Genossenschaft

Seite 29: Bildarchiv Genossenschaft

Seite 35: Feierlichkeiten Geestschule, Bildarchiv Genossenschaft

Seite 38: Jubiläumskarte, MioMio

Seite 45: Fahrzeugbeschriftung, MioMio

Seite 56: Magazine, MioMio



Die Duisburger Wohnungsgenossenschaften. Ein sicherer Hafen.

 **WOHNEN MIT  
MEHRWERT**

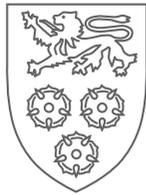


NACHBARN HELFEN - Nachbarschaft Friemersheim e.V.

Die Wohnungswirtschaft  
im Ruhrgebiet  
**VdW**







Gemeinnütziger Spar- und  
BAUVEREIN  
FRIEMERSHEIM eG