Der Geschäftsbericht

Lagebericht

Bilanz

Gewinn- und Verlustrechnung



# Jahresabschluss 2015

Lageberich

Bilanz

Gewinn- und Verlustrechnung

## 1. Geschäft und Rahmenbedingungen 2015

## 1.1. Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Das weltwirtschaftliche Umfeld hat sich im Laufe des Jahres 2015 etwas eingetrübt. Im Herbst 2015 expandierte die Weltproduktion weiterhin in mäßigem Tempo. Zwar setzt sich in den USA und in Großbritannien der Aufschwung fort. Dagegen hat sich in einer Reihe von Schwellenländern – China, Russland und Brasilien – die Wirtschaftslage im Jahr 2015 nochmals verschlechtert. Insbesondere häufen sich Anzeichen für eine Verschärfung der Probleme in China: der Strukturwandel in dem Land belastet wichtige Wirtschaftsbereiche wie die Bauwirtschaft, die Industrie und den Außenhandel. Die schwache chinesische Importnachfrage lässt den Welthandel sinken.

Die russische Wirtschaft hat zudem mit den Folgen der Wirtschaftssanktionen zu kämpfen, Brasilien mit innenpolitischen Problemen. Russland und Brasilien befinden sich in einer tiefen Rezession.

Die Erholung im Euroraum festigt sich. Im Umfeld gesunkener Energiekosten, niedriger Zinsen und eines schwachen Euro hat die Produktion im Euroraum in der ersten Jahreshälfte 2015 recht deutlich expandiert. Nach 0,5 % im ersten Quartal betrug die Zuwachsrate des Bruttoinlandsprodukts im zweiten Quartal 0,4 %. Auch in den einzelnen Ländern stellt sich das konjunkturelle Bild überwiegend positiv dar. Mit Ausnahme von Frankreich, wo die Wirtschaftsleistung nach dem kräftigen Anstieg zu Jahresbeginn im zweiten Quartal stagnierte, verzeichneten alle Euroraum-Länder im Frühjahr positive Expansionsraten. Portugal, Spanien, Italien und Finnland haben noch längst nicht das Produktionsniveau wie vor der Finanzkrise erreicht Die grundlegenden strukturellen Verwerfungen

der Staatsschuldenkrise in den südeuropäischen Ländern sind auch noch nicht behoben. Eine nachhaltige Lösung des Themas "Griechenland" steht ebenso noch aus. Den durch die Finanzkrise ausgelösten Problemen versucht die Europäische Zentralbank weiterhin durch eine expansive Geldpolitik zu begegnen, wobei langfristige Folgen für die sozialen Sicherungssysteme wie Altersversorgung weitgehend ausgeblendet werden.

In den großen Volkswirtschaften ist die Geldpolitik daher nach wie vor sehr expansiv ausgerichtet, d.h. sie kombiniert historisch niedrige Leitzinsen mit verschiedenen eher unkonventionellen Maßnahmen. Dazu zählen die massive Ausweitung der Zentralbankgeldmengen durch großangelegte Wertpapierankaufprogramme, gezielte Eingriffe in einzelne Segmente des Finanzmarktes zur Reduktion von Risikoprämien, sowie eine Kommunikationspolitik, die die Bereitschaft signalisiert, die Zinsen für längere Zeit niedrig zu halten. Allerdings hat sich der geldpolitische Expansionsgrad in diesem Jahr sehr unterschiedlich entwickelt. So weitet die US-Notenbank das gehaltene Volumen von Wertpapieren seit Dezember 2014 nicht mehr aus, und Leitzinsanhebungen wurden in Aussicht gestellt. Hingegen haben die Europäische Zentralbank und die Bank von Japan angesichts der deutlich moderateren Konjunktur und eines zu geringen Preisauftriebs ihre Wertpapierankaufprogramme in diesem Jahr massiv ausgeweitet.

Die Zinsentwicklung zwischen Ende 2014 und Ende 2015 war durchweg negativ. In allen Fristigkeitsbereichen gingen zwischen den jeweiligen Stichtagen die Effektivzinssätze zurück. Die von der deutschen Bundesbank veröffentlichten Effektivzinssätze für Kredite an nichtfinanzielle Kapitalgesellschaften (Neugeschäft) entwickelten sich wie folgt:

Zinsentwicklun	g Bundesbar	nk							
Laufzeit		< 1 Jahr			1-5 Jahre			> 5 Jahre	
Termin	2014-12	2015-11	+/- %-Pkte.	2014-12	2015-11	+/- %-Pkte.	2014-12	2015-11	+/- %-Pkte.
Volumen < 1 Mio. Euro > 1 Mio. Euro	2,75 1,63	2,71 1,30	-0,04 -0,33	3,01 2,06	2,91 1,98	-0,10 -0,08	2,19 2,04	2,09 1,81	-0,10 -0,23

Euro Raum			
	2014	2015	2016
Reales Bruttoinlandsprodukt Verbraucherpreise Arbeitslosenquote	0,90 % 0,40 % 11,60 %	1,50 % 0,10 % 11,00 %	1,60 % 1,00 % 10,50 %

Der Rückgang der Arbeitslosigkeit im Euroraum setzte sich zuletzt weiter fort. Die Arbeitslosenquote lag im August bei 11,0 %. Zwischen den großen Volkswirtschaften zeigen sich jedoch deutliche Unterschiede: In Frankreich ist die Arbeitslosenquote im August auf 10,8 % gestiegen. In Italien war sie im November 2014 auf den Höchstwert von 13,0 % gestiegen und ist seither um gut einen Prozentpunkt zurückgegangen. In Spanien hat sich die Arbeitslosenquote seit 2013 um etwa 4 Prozentpunkte verringert. Nichtsdestotrotz befindet sie sich mit 22.2 % weiter auf hohem Niveau.

Die Verbraucherpreise im Euroraum stagnieren. Dies zeigen vor allem die neuerlich gesunkenen Energiepreise. Im Zuge der konjunkturellen Erholung ist die Kapazitätsauslastung jedoch gestiegen. Entsprechend stieg die Kerninflationsrate (ohne Energie und unverarbeitete Lebensmittel) im Frühjahr und lag im September bei 0,9 %.

Die Konjunktur in Deutschland ist weiterhin aufwärts gerichtet. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes im Jahresdurchschnitt 2015 um 1,7 % höher als im Vorjahr. Eine robuste Binnenkonjunktur hat dabei die schwächere Exportdynamik kompensiert. Während im ersten Quartal auch die Exporte noch Impulse lieferten, war zuletzt vor allem der Konsum die tragende Säule der Konjunktur. Der private Konsum nahm gestützt auf steigende Beschäftigungszahlen und wachsende Einkommen deutlich zu. Der Staatskonsum expandierte nicht zuletzt bedingt durch Hilfsleistungen für Flüchtlinge ebenfalls stark. Damit setzte die deutsche Wirtschaft das robuste Wachstum des Jahres 2014 (+1,6 %) fort. In den beiden vorangegangenen Jahren war das Bruttoinlandsprodukt sehr viel moderater gewachsen. In längerfristiger Betrachtung lag das Wirtschaftswachstum 2015 gut über dem Durchschnittswert der letzten zehn Jahre, der +1,3 % betrug.

Das weltwirtschaftliche Umfeld hatte sich im Laufe des Jahres 2015 etwas eingetrübt. Die Krisen in Russland, Brasilien und China wirkten sich unmittelbar auf die deutsche Exportdynamik aus. Dieser negative Effekt konnte nicht gänzlich durch den kräftigen Wachstumskurs in den USA und Großbritannien kompensiert werden.

Angesichts der gemischten externen Impulse dürfte die deutsche Konjunktur aufgrund der starken Binnennachfrage 2016 nur etwas mehr Fahrt aufnehmen. Die Zuwachsrate des Bruttoinlandsprodukts dürfte nach Meinung der führenden Wirtschaftsforschungsinstitute in Deutschland im laufenden Jahr bei etwa 1,8 % liegen. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) lag im I. Quartal 2016 0,7 Prozent höher als noch in den letzten drei Monaten 2015. Im I. Quartal 2015 war die Wirtschaftsleistung um 0,3 Prozent gestiegen.

Grund für das starke Wachstum sind nach vorläufigen Berechnungen der Behörde vor allem der Privatkonsum und die staatlichen Ausgaben – auch für die Unterbringung und Integration Hunderttausender Flüchtlinge.

Neben den privaten Konsumausgaben nahmen auch die Staatsausgaben durch höhere Hilfsleistungen für Flüchtlinge weiter zu, wobei diese Entwicklung durch steigende Einkommen, höhere Beschäftigungszahlen und dadurch bedingt höhere Steuereinnahmen gestützt wurde.

Die langfristigen Auswirkungen der Zuzugswelle der Flüchtlinge und Asylbewerber aus den Krisengebieten des Nahen Osten, des Balkan und Afrika auf die weitere innereuropäische Entwicklung sind noch nicht abschätzbar.

## 1.2. Wohnungswirtschaftliche Lage

## 1.2.1. Rahmenbedingungen

Ausweislich der GdW-Jahresstatistik, lag der Anstieg der Nettokaltmieten im Bundesdurchschnitt bei moderarten 1,5 %. Deutlich stärker stiegen erneut die Neu- und Wiedervermietungsmieten (+3,5 %). Die Mieten bei den GdW-Unternehmen liegen im Schnitt bei 5,27 €/m² nettokalt.

Im Jahresdurchschnitt 2015 stiegen die Verbraucherpreise in Deutschland gegenüber 2014 um 0,3 %. Die Jahresteuerungsrate ist damit seit dem Jahr 2011 rückläufig.

Die geringe Jahresteuerungsrate 2015 wurde im Wesentlichen durch die Preisentwicklung der Energieprodukte geprägt. Energie insgesamt verbilligte sich 2015 gegenüber 2014 erheblich um 7,0 %. Die Tendenz sinkender Energiepreise aus dem Vorjahr hat sich damit 2015 noch verstärkt (2014: –2,1 % gegenüber 2013) und ist im Wesentlichen auf den Preisverfall bei Rohöl auf dem Weltmarkt zurückzuführen. 2015 gingen im Vergleich zum Vorjahr vor allem die Preise für leichtes Heizöl (–23,1 %) und Kraftstoffe (–10,0 %) zurück.

Neben den starken Preisrückgängen bei Mineralölprodukten gab es auch sinkende Preise für andere Energieprodukte (zum Beispiel Umlagen für Zentralheizung und Fernwärme: –5,6 %; Gas: –1,5 %; Strom: –0,8 %). Ohne Berücksichtigung der Energie lag die Jahresteuerungsrate 2015 bei +1,1 %.

Die Preise für Nahrungsmittel insgesamt erhöhten sich 2015 um 0,8 % gegenüber 2014 und wirkten im Jahresdurchschnitt im Gegensatz zur Energie preistreibend. Im Einzelnen gab es gegenläufige Preisentwicklungen: Deutlich teurer waren insbesondere Obst (+5,0 %) und Gemüse (+5,3 %). Günstiger wurden vor allem Molkereiprodukte und Eier (-4,3 %) sowie Speisefette und Speiseöle (-4,8 %).

Die Preise für Waren insgesamt verbilligten sich 2015 gegenüber 2014 um 0,8 %, maßgeblich geprägt durch den Preisrückgang der Energie. Einige Waren wurden hingegen teurer, neben Nahrungsmitteln insbesondere Zeitungen und Zeitschriften (+5,9 %), Kaffee, Tee und Kakao (+5,5 %) sowie Tabakwaren (+4,0 %).

Die Preise für Dienstleistungen insgesamt erhöhten sich im Jahr 2015 gegenüber 2014 um 1,2 % (darunter Nettokaltmiete: +1,2 %). Auffällig waren hier Preiserhöhungen unter anderem bei Personenbeförderung im Straßenverkehr (davon Taxifahrt: +12,1 %) sowie Friseurleistungen und Dienstleistungen für Körperpflege (+3,4 %). Günstiger blieben hingegen, wie bereits in den Vorjahren, Telekommunikation (–1,3 %). Leichte Preisrückgänge gab es zudem bei Flugtickets (–0,7 %) und Pauschalreisen (–0,3 %).

6 Lagebericht Jahresabschluss 2015

Jahresabschluss 2015

### 1.2.2. Wohnungsmarkt in Duisburg

Die Angebots- und Nachfragesituation in Duisburg war auch im Geschäftsjahr 2015 weiterhin durch einen Angebotsüberhang gekennzeichnet. Von Leerstandsrisiken stark betroffen waren Wohnungen mit Instandhaltungs- oder Modernisierungsstau, schlechter Ausstattung oder Lagenachteilen.

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

Nach der im November 2014 beschlossenen erneuten Erhöhung des Grundsteuerhebesatzes auf nun 855 Punkte zum 1.1.2015 fand in 2015 keine weitere Erhöhung kommunaler Abgaben statt. Als Ausgleich des kommunalen Erhöhungsverlangens war der Nebenkostenmarkt in 2015 deutlich entspannt. Die Verringerung der Preise am Energiemarkt trug maßgeblich zu dieser positiven Entwicklung bei. Eine weitere Senkung der Energiekosten ist aber für die kommenden Jahre nicht zu erwarten. Es bleibt grundsätzlich anzumerken, dass durch die von der Genossenschaft nicht zu beeinflussenden Steigerungen der Mietnebenkosten die Mieterhöhungsspielräume eingeschränkt werden. Die Daten der Stadt Duisburg zur Einwohnerentwicklung weisen einen Bevölkerungszuwachs zum 31.12.2015 auf 494.415 Einwohner (Vorjahr 487.839/Veränderung: +6.576) aus.

Der Zuwachs resultiert aus dem gestiegenen Zuzug von EU-Bürgern und asylberechtigten Neubürgern. Aus unserer Sicht bleibt es aber grundsätzlich bei der Prognose eines Rückgangs der Einwohnerzahlen in Duisburg auf ca. 475.000 bis zum Jahr 2020.

Bevölkerungs	entwicklung Duisburg	2010 - 2015	
2010	488.218		
2011	486.838	-1.380	
2012	486.752	-86	
2013	488.472	1.720	
2014	487.839	-633	
2015	494.415	6.576	

Der Stadtteil Rheinhausen hat gegenüber dem Vorjahr einen leichten Zuwachs der Bevölkerung von 76.209 auf 76.450 Einwohner (Veränderung: + 241 Einwohner) zu verzeichnen.

Die Bevölkerungsentwicklung der Ortsteile Bergheim, Friemersheim und Rumeln-Kaldenhausen, in denen wir schwerpunktmäßig mit Immobilien vertreten sind, entwickelte sich entgegen dem Duisburger Trend mit einem leichten Rückgang der Bevölkerung.

Die Arbeitslosenquote im Bezirk der Agentur für Arbeit Duisburg betrug zum 31.12.2015 13,0 % (Vorjahr 12,5 %). Zum Zeitpunkt der Berichtserstellung betrug sie 13,1 % (Vorjahr 13,3 %). Eine spürbare Entlastung des Arbeits- und Wohnungsmarktes ist auch 2015 in Duisburg nicht eingetreten. Die Entkopplung dieser Bereiche von den allgemein positiven Tendenzen im Bund und auch in Nordrhein Westfalen führt zu deutlichen Marktunterschieden. Diese differenzieren sich auch zunehmend im lokalen Marktgeschehen aus. Die Standortvorteile der eher südlich gelegenen links- und rechtsrheinischen Wohngebiete – bedingt durch die Nähe zur Landeshauptstadt Düsseldorf – gegenüber den übrigen Duisburger Stadtteilen führen auch zu steigenden Nachfragen nach Wohnraum im Duisburger Westen.

Bevölkerungsentwicklung 2000–2015						
	Bergheim	Friemersheim	Rumeln-Kaldenhausen	Summe		
2000	21.645	13.450	18.077	53.172		
2001	21.787	13.307	17.950	53.044 -128		
2002	21.759	13.219	17.933	52.911 -133		
2003	21.693	13.004	17.956	52.653 -258		
2004	21.768	12.983	17.984	52.735 82		
2005	21.779	12.917	17.726	52.422 -313		
2006	21.505	12.845	17.725	52.075 -347		
2007	21.258	12.815	17.657	51.730 -345		
2008	21.192	12.873	17.579	51.644 -86		
2009	21.078	12.803	17.523	51.404 -240		
2010	21.119	12.460	17.464	51.043 -361		
2011	21.058	12.410	17.313	50.781 -262		
2012	21.064	12.366	17.275	50.705 -76		
2013	21.293	12.476	17.125	50.894 189		
2014	20.547	12.344	17.157	50.048 -846		
2015	20.427	12.256	16.996	49.679 -369		

## 1.3. Der Verlauf des Geschäftsjahres 2015

Mit den Geschäftsbereichen Vermietung, Modernisierung und Instandhaltung sind wir seit 1919 ein kompetenter und verlässlicher Partner. Verändernden Qualitäts- und Wohnanforderungen tragen wir durch Neubau, Um- und Ausbau sowie umfangreichen Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen jährlich Rechnung.

Die Nachfrage nach Genossenschaftswohnungen war in 2015 in den Wohnungsteilmärkten Bergheim, Friemersheim und Rumeln-Kaldenhausen stabil. Im Bereich gut ausgestatteter Wohnungen lag die Nachfrage teilweise über dem Angebot.

Zur nachhaltigen Verbesserung der Wettbewerbsfähigkeit, treten wir seit 2002 erfolgreich mit allen Duisburger Wohnungsgenossenschaften im Verbund "Die Duisburger Wohnungsgenossenschaften. Ein sicherer Hafen" auf.

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

## 1.3.1. Modernisierungs-, Neubauund Instandhaltungstätigkeit

### 1.3.1.1. Modernisierung

Die Mitte 2014 begonnenen Modernisierungsarbeiten an den Gebäuden Beguinenstraße 115–117 wurden 2015 abgeschlossen. Die insgesamt 12 Wohnungen der Wohnanlage wurden zum Teil durch Grundrissänderungen vergrößert und den gestiegenen Wohnansprüchen angepasst. Umfangreiche energetische Maßnahmen an Dach und Fassade, Einbau hochgedämmter Fenster und die Neuerrichtung von großen Balkonen charakterisieren den Umfang der Bauarbeiten. Die komplette Umgestaltung der Außenbereiche einschließlich der Errichtung von 2 Fahrradhäusern runden die Arbeiten ab.

#### 1.3.1.2. Neubau

Das Geschäftsjahr 2015 war im Bereich Neubau geprägt durch den Beginn der Arbeiten bei den Neubaumaßnahmen "Wohnen im Kirchfeld" in Duisburg Rumeln-Kaldenhausen. Das Bauvorhaben umfasst die Errichtung von 47 Wohnungen in drei mehrgeschossigen Gebäuden sowie den Bau von 9 Mieteinfamilienhäusern. Die Einfamilienhäuser werden mit Mitteln des Landes Nordrhein Westfalen gefördert.

### 1.3.1.3. Instandhaltung

Im Berichtsjahr 2015 wurden insgesamt 1.470.453 € (Vorjahr 1.384.731 €) für Instandhaltungsaufgaben aufgewendet. Gegenüber dem Vorjahr bedeutet das eine Erhöhung um 6,2 %.

Um die Vermietbarkeit von Wohnungen zu gewährleisten, wurden 41 (Vorjahr 39) Mieteinheiten einer umfangreichen Einzelmodernisierung unterzogen. Die Kosten hierfür betrugen 655.289 € (Vorjahr 604.286 €).

Für die übrige laufende und außerordentliche Bestandspflege in unserem Wohnungsbestand wurden insgesamt 815.164 € (Vorjahr 780.445 €) aufgewendet. Dies ergibt eine Steigerung um 4,5 % gegenüber dem Vorjahr.

Bezogen auf die Gesamtwohnfläche beträgt der Anteil der Gesamtinstandhaltung 16,76 €/m² (Vorjahr 15,56 €/m²). Bezogen auf den Anteil der laufenden und außerordentlichen Instandhaltung beträgt der Anteil 9,29 €/m² (Vorjahr 8,77 €/m²). Die Instandhaltungsaufwendungen liegen weiterhin – wie in den Vorjahren – über den kalkulatorischen Ansätzen der II. Berechnungsverordnung.

## Instandhaltungsplanung 2016

Der Instandhaltungsplan für das Geschäftsjahr 2016 sieht Ausgaben von insgesamt 1.100.000 € vor. Die Struktur der Ausgaben sieht folgende Schwerpunkte vor:

Instandhaltung allgemein	320.000 €
Außenanlagen/Spielplätze	25.000 €
Dacharbeiten/Kaminabbrüche	20.000 €
Kellerabgänge/Hauseingänge Warmwasser-/Heizanlagen	20.000 €
und Austausch Wasserfilter	80.000 €
Dichtigkeitsprüfungen/Hausanschlüsse	55.000 €
Nutzerwechsel	520.000 €
Treppenhäuser	20.000 €
Behebung von Feuchtigkeitsschäden	5.000 €
Badmodernisierungen	35.000 €
Summe	1.100.000 €

Die geplanten Gesamtinvestitionen für das Jahr 2016 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.

8 Lagebericht Jahresabschluss 2015

Jahresabschluss 2015

#### 1.3.2. Bestandsbewirtschaftung

Die Genossenschaft verfügt zum 31.12.2015 über:

	Anzahl der Einheiten	Wohn- / bzw. Nutzfläche in m²	
Wohnungen Altbau	590	34.399,59	
Wohnungen Neubau	758	51.359,35	
- davon Wiederaufbauten	44	2.488,59	
Wohnungen insgesamt	1.348	85.758,94	
gewerbliche Einheiten – davon eigengenutzte	12	1.990,80	
Büroräume	1	365,00	
Garagen	295	-	
Einstellplätze	186	-	
Einheiten insgesamt	1.841	87.749,74	

Als Gemeinschaftsanlagen unterhalten wir für unsere Mieter 5 zentrale Waschküchen und 9 Kinderspielplätze. Die Bestandsminderung um 24 Mieteinheiten (Wohnungen) resultiert aus dem Verkauf von 22 Wohnungen und dem Abgang von 2 Wohnungen im Zuge von Zusammenlegungen.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr fanden 125 (Vorjahr 125) Wohnungswechsel statt. Damit liegt die Fluktuationsrate bei 9,2 % (Vorjahr 9,0 %). Bei der Neuvermietung von Wohnraum ergaben sich keine unerwarteten Schwierigkeiten. Wohnungen mit unzeitgemäßem Ausstattungsstandard wurden vor der Weitervermietung modernisiert.

Die Kündigungen verteilen sich wie folgt:

004	111	2010	99
005	116	2011	134
2006	125	2012	133
2007	126	2013	130
800	105	2014	125
009	131	2015	125

Verteilung nach Wohnlage								
	2015	2014	2013	2012	2011			
Einfamilienhaus	8	11	8	2	3			
Erdgeschoss	30	38	27	39	42			
I.Obergeschoss	42	41	43	43	43			
II.Obergeschoss	22	20	21	23	21			
III.Obergeschoss	3	3	10	6	7			
IV.Obergeschoss	0	1	1	0	2			
Dachgeschoss	20	11	20	20	16			
	125	125	130	133	134			

Die Analyse der Kündigungsgründe ergibt folgendes Bild:

Kündigungsgründe 2015		
Wohnung zu klein	15	12,00%
Wohnung zu teuer	17	13,60%
Arbeitsplatz-/Ortswechsel	15	12,00%
Altersgründe / Tod	29	23,20%
Umzug innerhalb der Genossenschaft	11	8,80%
sonstiges / keine Angabe	22	17,60%
Zwangsräumung / fristlose Kündigung	7	5,60%
Eigentumserwerb	9	7,20%
	125	100,00%

Als Kündigungsschwerpunkte 2015 ergeben sich

- a) der Wohnungswechsel wegen altersbedingter Faktoren (Anteil 2015: 23,20 %/Vorjahr: 20,80 %)
- b) der Wohnungswechsel aufgrund finanzieller Schwierigkeiten bzw. Größe der Wohnung (Anteil 2015: 25,60 %/Vorjahr: 15,20 %)
- c) der Wohnungswechsel wegen Arbeitsplatz- oder Orts wechsel (Anteil 2015: 12,00 %/Vorjahr: 12,80 %).

Auf die individuellen Kündigungsgründe haben wir als Vermieter keinen Einfluss. Eine Einflussnahme des Unternehmens auf die demografische Entwicklung ist nicht möglich.

Als mögliche Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnungsangebotes werden in unserem Unternehmen Kleinwohnungen durch Zusammenlegungen zu größeren Einheiten nachfragegerecht umgebaut. Die Wiedervermietung ist aufgrund der hohen Wohn- und Standortqualitäten in den meisten Fällen problemlos gegeben.

Zur Unterstützung der bestehenden sozialen Strukturen erfolgte im Jahr 2007 die Gründung des Nachbarschaftshilfevereins "Nachbarn helfen – Nachbarschaftshilfe Friemersheim

e.V." In Zusammenarbeit mit dem DRK Kreisverband Duisburg e.V. wird insbesondere durch Angebote für ältere Nutzer der Verbleib in der gewohnten Umgebung – auch durch Ergänzung des Angebotes an altersgerechten Wohnungen auf geeigneten Grundstücken im Ortskern von Friemersheim durch die Genossenschaft – dauerhaft sichergestellt. Eine Erweiterung der Angebote in Richtung "Jugend und Familie" erfolgte im Mai 2010 durch die Gründung des "Friemersheimer Bündnisses für Familie" gemeinsam mit anderen ortsansässigen Partnern.

Strukturelle Leerstände sind weiterhin nicht vorhanden. Die Leerstandsquote wird 2015 insbesondere durch leerstehende nicht einzeln nutzbare Dachgeschoßwohnungen beeinflusst.

Die Erlösschmälerungen des Berichtsjahres betragen 306.563 € (Vorjahr 246.574 €). Der prozentuale Anteil beträgt 5,77 % (Vorjahr 4,63 %) der Sollmieten. Berücksichtigt man jedoch nur die Erlösschmälerungen, die aufgrund von kurzfristigen Vermietungsschwierigkeiten entstanden sind, betragen die Mietausfälle 105.091 € (Vorjahr 96.293 €).

Der prozentuale Anteil an den Sollmieten beträgt hierbei 1,98 % (Vorjahr 1,81 %). Die durchschnittliche Sollmiete beläuft sich auf 5,05 €/m²/Monat (Vorjahr 4,98 €/m²/Monat).

Die Verminderung der Erträge aus Sollmieten um rd. 11 T€ resultiert aus der Nutzung von Erhöhungsspielräumen bei Neuvermietungen, Mietanpassungen bei fertiggestellten Um- und Ausbaumaßnahmen, denen die ganzjährige Auswirkung aus den Verkäufen des Geschäftsjahres 2014 und den Verkäufen des Jahres 2015 gegenüberstehen.

Auf uneinbringliche oder zweifelhafte Mietforderungen wurden direkte Abschreibungen in Höhe von 39.574 € (0,56 % der Umsatzerlöse) vorgenommen.

Durch ein gutes Forderungsmanagements konnte wie im Vorjahr die Zahl der gerichtlich erwirkten Zwangsräumungen auf einem niedrigen Niveau gehalten werden. Die in Teilen der Mieterschaft problematische Zahlungsmoral bedeutet dennoch auch weiterhin eine hohe zusätzliche Belastung für die Genossenschaft. In Fällen unverschuldeter Rückstandsbildung suchen wir gemeinsam mit dem Nutzer nach 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 31.12.2015 betrug 2.603 eingetragene Genossen. Gegenüber dem Vorjahr bedeutet dies eine Erhöhung um 10 Mitglieder.

Mitglied	derentwicklur	ng		
2001	2745	2009	2608	
2002	2718	2010	2615	
2003	2708	2011	2553	
2004	2709	2012	2543	
2005	2656	2013	2571	
2006	2628	2014	2593	
2007	2622	2015	2603	
2008	2612			
2008	2012			

## 1.3.4. Grundstücksbewirtschaftung

Die Flächen der mit Mietwohnungen bebauten Grundstücke betragen insgesamt 197.389 m². Grundstücke mit anderen Bauten haben eine Fläche von 3.562 m². Grundstücke mit Anlagen im Bau haben eine Fläche von 8.133 m². Es handelt sich hier um die in Bebauung genommenen Grundstücke des 1. und 2. Bauabschnittes an der Friedhofallee.

Die unbebauten Grundstücke verfügen über eine Gesamtgröße von 7.360 m² und verteilen sich wie folgt:

164 m² Teilfläche Kaiserstr. 39 218 m² Kronprinzenstraße 2.463 m² Augustastraße/Am Borgardshof 1.433 m² Adlerstr. 53–59 3.082 m² Friedhofallee

## 1.3.5. Grundstücksgeschäfte

Im Zusammenhang mit der nutzer- und genossenschaftsnahen Privatisierung von Häusern im Bereich der Altsiedlung, wurden mit 8 weiteren Nutzern Kaufverträge geschlossen. Außerdem wurden die beiden Häuser Schelmenweg 32-34 aus dem Gesamtbestand veräußert.

## 1.4. Finanzielle Leistungsindikatoren 2015

	2015	2014	2013	
Gesamtkapitalrentabilität* in % Eigenkapitalrentabilität* in % Eigenkapitalquote* in % durchschnittliche Miete in €/m²/mtl Leerstandsquote in % Fluktuationsquote in % Cashflow* in T€	3,1 4,4 28,1 5,05 7,1 9,2 2.001	3,3 5,0 27,3 4,98 5,3 9,0 2.016	3,4 4,6 27,1 4,87 5,1 9,3 1.830	

<sup>\*</sup> Anmerkungen zur Ermittlung der Kennzahlen Gesamtkapitalrentabilität = Jahresüberschuss + Fremdkapitalzinser

## 2. Darstellung der Lage 2015

## 2.1. Ertragslage

Das aufgegliederte Jahresergebnis 2015 hat sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt entwickelt:

Umsatzerlöse einschließlich Bestandsveränderungen 7.151 88,8% 7.393 90,1% -242  Gesamtleistung 7.151 88,8% 7.393 90,1% -242  Andere betriebliche Erträge 898 11,2% 813 9,9% 85  Betriebsleistung 8.049 100,0% 8.206 100,0% -157  Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen 3.401 42,3% 817 10,0% 12  Personalaufwand 829 10,3% 817 10,0% 12  Abschreibungen 1.379 17,1% 1.351 16,5% 28  Sonstige betriebliche Aufwendungen 581 7,2% 592 7,2% -11  Zinsen und ähnliche Aufwendungen 935 11,6% 941 11,5% -6  Gewinnunabhängige Steuern 329 4,1% 267 3,2% 62  Aufwendungen für die Betriebsleistung 7.454 92,6% 7.541 91,9% -87  Betriebsergebnis 595 7,4% 665 8,1% -70  Finanzergebnis 19 -8 27  Gesamtergebnis vor Steuern 616 660 -44  Steuern vom Einkommen und vom Ertrag 0 0 0 0  Jahresüberschuss 616 660 -44		G T€	eschäftsjahr %	T€	Vorjahr %	Veränderung T€
Bestandsveränderungen         7.151         88,8%         7.393         90,1%         -242           Gesamtleistung         7.151         88,8%         7.393         90,1%         -242           Andere betriebliche Erträge         898         11,2%         813         9,9%         85           Betriebsleistung         8.049         100,0%         8.206         100,0%         -157           Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen         3.401         42,3%         3.573         43,5%         -172           Personalaufwand         829         10,3%         817         10,0%         12           Abschreibungen         1.379         17,1%         1.351         16,5%         28           Sonstige betriebliche Aufwendungen         581         7,2%         592         7,2%         -11           Zinsen und ähnliche Aufwendungen         935         11,6%         941         11,5%         -6           Gewinnunabhängige Steuern         329         4,1%         267         3,2%         62           Aufwendungen für die Betriebsleistung         7.454         92,6%         7.541         91,9%         -87           Betriebsergebnis         595         7,4%         665         8,1%		10	70		70	
Gesamtleistung         7.151         88,8%         7.393         90,1%         -242           Andere betriebliche Erträge         898         11,2%         813         9,9%         85           Betriebsleistung         8.049         100,0%         8.206         100,0%         -157           Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen         3.401         42,3%         3.573         43,5%         -172           Personalaufwand         829         10,3%         817         10,0%         12           Abschreibungen         1.379         17,1%         1.351         16,5%         28           Sonstige betriebliche Aufwendungen         581         7,2%         592         7,2%         -11           Zinsen und ähnliche Aufwendungen         935         11,6%         941         11,5%         -6           Gewinnunabhängige Steuern         329         4,1%         267         3,2%         62           Aufwendungen für die Betriebsleistung         7.454         92,6%         7.541         91,9%         -87           Betriebsergebnis         595         7,4%         665         8,1%         -70           Finanzergebnis         19         -8         27           Gesamtergeb						
Andere betriebliche Erträge 898 11,2% 813 9,9% 85  Betriebsleistung 8.049 100,0% 8.206 100,0% -157  Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen 3.401 42,3% 817 10,0% 12  Personalaufwand 829 10,3% 817 10,0% 12  Abschreibungen 1.379 17,1% 1.351 16,5% 28  Sonstige betriebliche Aufwendungen 581 7,2% 592 7,2% -11  Zinsen und ähnliche Aufwendungen 935 11,6% 941 11,5% -6  Gewinnunabhängige Steuern 329 4,1% 267 3,2% 62  Aufwendungen für die Betriebsleistung 7.454 92,6% 7.541 91,9% -87  Betriebsergebnis 595 7,4% 665 8,1% -70  Finanzergebnis 19 -8 27  Gesamtergebnis vor Steuern 616 660 -44  Steuern vom Einkommen und vom Ertrag 0 0 0	Bestandsveränderungen	7.151	88,8%	7.393	90,1%	-242
Betriebsleistung       8.049       100,0%       8.206       100,0%       -157         Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen       3.401       42,3%       3.573       43,5%       -172         Personalaufwand       829       10,3%       817       10,0%       12         Abschreibungen       1.379       17,1%       1.351       16,5%       28         Sonstige betriebliche Aufwendungen       581       7,2%       592       7,2%       -11         Zinsen und ähnliche Aufwendungen       935       11,6%       941       11,5%       -6         Gewinnunabhängige Steuern       329       4,1%       267       3,2%       62         Aufwendungen für die Betriebsleistung       7.454       92,6%       7.541       91,9%       -87         Betriebsergebnis       595       7,4%       665       8,1%       -70         Finanzergebnis       2       3       -1         Neutrales Ergebnis       19       -8       27         Gesamtergebnis vor Steuern       616       660       -44         Steuern vom Einkommen und vom Ertrag       0       0       0	Gesamtleistung	7.151	88,8%	7.393	90,1%	-242
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Personalaufwand 829 10,3% 817 10,0% 12 Abschreibungen 1.379 17,1% 1.351 16,5% 28 Sonstige betriebliche Aufwendungen 581 7,2% 592 7,2% -11 Zinsen und ähnliche Aufwendungen 935 11,6% 941 11,5% -6 Gewinnunabhängige Steuern 329 4,1% 267 3,2% 62  Aufwendungen für die Betriebsleistung 7.454 92,6% 7.541 91,9% -87  Betriebsergebnis 595 7,4% 665 8,1% -70  Finanzergebnis 2 3 -1  Neutrales Ergebnis 19 -8 27  Gesamtergebnis vor Steuern 616 660 -44  Steuern vom Einkommen und vom Ertrag 0 0 0	Andere betriebliche Erträge	898	11,2%	813	9,9%	85
Lieferungen und Leistungen       3.401       42,3%       3.573       43,5%       -172         Personalaufwand       829       10,3%       817       10,0%       12         Abschreibungen       1.379       17,1%       1.351       16,5%       28         Sonstige betriebliche Aufwendungen       581       7,2%       592       7,2%       -11         Zinsen und ähnliche Aufwendungen       935       11,6%       941       11,5%       -6         Gewinnunabhängige Steuern       329       4,1%       267       3,2%       62         Aufwendungen für die Betriebsleistung       7.454       92,6%       7.541       91,9%       -87         Betriebsergebnis       595       7,4%       665       8,1%       -70         Finanzergebnis       2       3       -1       -1         Neutrales Ergebnis       19       -8       27         Gesamtergebnis vor Steuern       616       660       -44         Steuern vom Einkommen und vom Ertrag       0       0       0	Betriebsleistung	8.049	100,0%	8.206	100,0%	-157
Lieferungen und Leistungen       3.401       42,3%       3.573       43,5%       -172         Personalaufwand       829       10,3%       817       10,0%       12         Abschreibungen       1.379       17,1%       1.351       16,5%       28         Sonstige betriebliche Aufwendungen       581       7,2%       592       7,2%       -11         Zinsen und ähnliche Aufwendungen       935       11,6%       941       11,5%       -6         Gewinnunabhängige Steuern       329       4,1%       267       3,2%       62         Aufwendungen für die Betriebsleistung       7.454       92,6%       7.541       91,9%       -87         Betriebsergebnis       595       7,4%       665       8,1%       -70         Finanzergebnis       2       3       -1       -1         Neutrales Ergebnis       19       -8       27         Gesamtergebnis vor Steuern       616       660       -44         Steuern vom Einkommen und vom Ertrag       0       0       0	Aufwendungen für bezogene					
Personalaufwand       829       10,3%       817       10,0%       12         Abschreibungen       1.379       17,1%       1.351       16,5%       28         Sonstige betriebliche Aufwendungen       581       7,2%       592       7,2%       -11         Zinsen und ähnliche Aufwendungen       935       11,6%       941       11,5%       -6         Gewinnunabhängige Steuern       329       4,1%       267       3,2%       62         Aufwendungen für die Betriebsleistung       7.454       92,6%       7.541       91,9%       -87         Betriebsergebnis       595       7,4%       665       8,1%       -70         Finanzergebnis       2       3       -1         Neutrales Ergebnis       19       -8       27         Gesamtergebnis vor Steuern       616       660       -44         Steuern vom Einkommen und vom Ertrag       0       0       0		3.401	42,3%	3.573	43,5%	-172
Abschreibungen       1.379       17,1%       1.351       16,5%       28         Sonstige betriebliche Aufwendungen       581       7,2%       592       7,2%       -11         Zinsen und ähnliche Aufwendungen       935       11,6%       941       11,5%       -6         Gewinnunabhängige Steuern       329       4,1%       267       3,2%       62         Aufwendungen für die Betriebsleistung       7.454       92,6%       7.541       91,9%       -87         Betriebsergebnis       595       7,4%       665       8,1%       -70         Finanzergebnis       2       3       -1         Neutrales Ergebnis       19       -8       27         Gesamtergebnis vor Steuern       616       660       -44         Steuern vom Einkommen und vom Ertrag       0       0       0					the state of the s	12
Sonstige betriebliche Aufwendungen         581         7,2%         592         7,2%         -11           Zinsen und ähnliche Aufwendungen         935         11,6%         941         11,5%         -6           Gewinnunabhängige Steuern         329         4,1%         267         3,2%         62           Aufwendungen für die Betriebsleistung         7.454         92,6%         7.541         91,9%         -87           Betriebsergebnis         595         7,4%         665         8,1%         -70           Finanzergebnis         2         3         -1           Neutrales Ergebnis         19         -8         27           Gesamtergebnis vor Steuern         616         660         -44           Steuern vom Einkommen und vom Ertrag         0         0         0	Abschreibungen	1.379		1.351		28
Zinsen und ähnliche Aufwendungen Gewinnunabhängige Steuern       935 11,6% 329 4,1%       941 11,5% 267 3,2%       -6         Gewinnunabhängige Steuern       329 4,1%       267 3,2%       62         Aufwendungen für die Betriebsleistung       7.454 92,6%       7.541 91,9%       -87         Betriebsergebnis       595 7,4%       665 8,1%       -70         Finanzergebnis       2       3       -1         Neutrales Ergebnis       19       -8       27         Gesamtergebnis vor Steuern       616       660       -44         Steuern vom Einkommen und vom Ertrag       0       0       0		581		592		-11
Gewinnunabhängige Steuern       329       4,1%       267       3,2%       62         Aufwendungen für die Betriebsleistung       7.454       92,6%       7.541       91,9%       -87         Betriebsergebnis       595       7,4%       665       8,1%       -70         Finanzergebnis       2       3       -1         Neutrales Ergebnis       19       -8       27         Gesamtergebnis vor Steuern       616       660       -44         Steuern vom Einkommen und vom Ertrag       0       0       0		935	The second secon	941		-6
Betriebsergebnis         595         7,4%         665         8,1%         -70           Finanzergebnis         2         3         -1           Neutrales Ergebnis         19         -8         27           Gesamtergebnis vor Steuern         616         660         -44           Steuern vom Einkommen und vom Ertrag         0         0         0		329		267		62
Finanzergebnis 2 3 -1 Neutrales Ergebnis 19 -8 27 Gesamtergebnis vor Steuern 616 660 -44 Steuern vom Einkommen und vom Ertrag 0 0 0	Aufwendungen für die Betriebsleistung	7.454	92,6%	7.541	91,9%	-87
Neutrales Ergebnis 19 -8 27  Gesamtergebnis vor Steuern 616 660 -44  Steuern vom Einkommen und vom Ertrag 0 0 0	Betriebsergebnis	595	7,4%	665	8,1%	-70
Gesamtergebnis vor Steuern 616 660 -44 Steuern vom Einkommen und vom Ertrag 0 0 0	Finanzergebnis	2		3		-1
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag 0 0 0	Neutrales Ergebnis	19		-8		27
	Gesamtergebnis vor Steuern	616		660		-44
Jahresüberschuss 616 660 -44	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0		0		0
	Jahresüberschuss	616		660		-44

Die Genossenschaft schließt somit mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 616 T€ (Vorjahr 660 T€) das Geschäftsjahr 2015 ab. Der Jahresüberschuss resultiert im Wesentlichen aus dem positiven Betriebsergebnis in Höhe von 595 T€. Das positive Betriebsergebnis wiederum umfasst die Ergebnisse aus den Leistungsbereichen Hausbewirtschaftung +186 T€ (Vorjahr +394 T€), Bau- und Modernisierungstätigkeit -317

T€ (Vorjahr -367 T€) sowie Verkaufstätigkeit in der Altsiedlung +726 T€ (Vorjahr +638 T€).

Die Verschlechterung des Ergebnisses aus dem Leistungsbereich Hausbewirtschaftung in Höhe von 208 T€ gegenüber dem Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus gestiegenen Instandhaltungskosten, Abschreibungen auf Sachanlagen und Verwaltungskosten.

Eigenkapitalrentabilität = Jahresüberschuss/Eigenkapital am 31.12 Eigenkapitalquote = langfristiges Eigenkapital/Bilanzsumme Cashflow = Jahresergebnis + Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Anlagevermögens + Zunahme der langfristigen Rückstellungen + Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten - zahlungsunwirksame Erträge

## 2.2. Vermögens- und Finanzlage

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

	31.12.2015 T€	0/0	31.12.2014 T€	%	Veränderungen T€
Vermögensstruktur					
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände	6	0,0%	14	0,0%	-8
Sachanlagen	46.591	93,7%	44.988	93,3%	1.603
- - - - - - - - - - - - - - - - - - -	3	0,0%	3	0,0%	0
	40.000	00 70	45.005	00.004	4.505
	46.600	93,7%	45.005	93,3%	1.595
Jmlaufvermögen einschließlich					
Rechnungsabgrenzungsposten					
angfristig					
Bausparguthaben	139	0,3%	313	0,7%	-174
Rechnungsabgrenzungsposten	13	0,0%	18	0,0%	-5
	46.752	94,0%	45.336	94,0%	1.416
curzfristig					
Jnfertige Leistungen	2.178	4,4%	2.149	4,5%	29
Flüssige Mittel	351	0,7%	597	1,2%	-246
Übrige Aktiva	427	0,9%	152	0,3%	275
	2.956	6,0%	2.898	6,0%	58
Gesamtvermögen	49.708	100,0%	48.234	100,0%	1.474
Kapitalstruktur					
E <mark>igenkapital</mark> angfristig					
Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder	2.914	5,9%	2.622	5,4%	292
Ergebnisrücklagen	11.062	22,2%	10.552	21,9%	510
	13.976	28,1%	13.174	27,3%	802
kurzfristig					
Geschäftsguthaben der ausgeschiedenen					
Mitglieder und aus gekündigten					
Geschäftsanteilen	66	0,1%	65	0,1%	1
Bilanzgewinn (vorgesehene Dividende)	106	0,2%	91	0,2%	15
	172	0,3%	156	0,3%	16
remdkapital					
angfristig					
Rückstellungen	17	0,0%	16	0,0%	1
/erbindlichkeiten	32.393	65,2%	32.006	66,4%	387
	32.410	65,2%	32.022	66,4%	388
rurzfristig Rückstellungen	56	0,1%	57	0,1%	-1
Erhaltene Anzahlungen	2.420	0,1% 4,9%	2.438	0,1% 5,1%	-1 -18
Übrige Verbindlichkeiten	674	1,4%	387	0,8%	287
	3.150	6,4%	2.882	6,0%	268
Gesamtkapital	49.708	100,0%	48.234	100,0%	1.474

Die Zugänge beim Anlagevermögen (+1.595 T€) resultieren im Wesentlichen aus Aktivierungen in den Bereichen "Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten"(+815 T€), "Betriebs- und Geschäftsausstattung" (+76 T€) sowie bei den "Anlagen im Bau" (+2.150 T€), gemindert um Buchwertabgänge wegen Verkauf im Bereich "Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten" (-67 T€) sowie um die Abschreibungen des Geschäftsjahres (-1.379 T€).

Die Veränderungen beim Umlaufvermögen (-121 T€) ergeben sich aus der Erhöhung bei den unfertigen Leistungen (+29 T€), der Verminderung der flüssigen Mitteln (-246 T€), der Verminderung der Bausparguthaben (-174 T€) sowie der Erhöhung bei den übrigen Aktiva (+270 T€).

Die langfristige Eigenkapitalquote ist bei gestiegenen Vermögenswerten (+1.474 T€) im Verhältnis zur Bilanzsumme gegenüber dem Vorjahr gestiegen und beträgt zum Bilanzstichtag 28,1 %.

Die Gesamtkapitalrentabilität beträgt 3,1 % (Vorjahr 3,3 %). Die Eigenkapitalrentabilität beträgt 4,4 % (Vorjahr 5,0 %). Die Aufgliederung der Bilanz zum 31. Dezember 2015 nach Fristigkeiten zeigt im Vergleich zum Vorjahr folgende Deckungsverhältnisse:

2014 Veränderung 2015 T€ T€ Langfristiger Bereich 45.336 1.416 Vermögenswerte 46.752 Finanzierungsmittel 46.386 45.196 1.190 -140 Unterdeckung -366 -226 Kurzfristiger Bereich Finanzmittelbestand Flüssige Mittel 597 351 -246 Übrige kurzfristig realisierbare Vermögenswerte 2.605 2.301 304 2.956 2.898 58 Kurzfristige Verpflichtungen 3.038 284 3.322 Stichtagsliquidität (Netto-Geldbedarf) -366 -140 -226 Im langfristigen Bereich ist eine Unterdeckung von 366 T€ der Vermögenswerte durch Finanzierungsmittel gegeben. Gleiches gilt für den kurzfristigen Bereich. Die Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft ist geordnet. Die Liquidität der Genossenschaft ist gegeben.

## 3. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach Schluss des Geschäftsjahres nicht eingetreten. Im laufenden Geschäftsjahr 2016 sind für die Genossenschaft keine Risiken erkennbar, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage negativ beeinflussen können.

## 4. Risikobericht

## 4.1. Risikomanagement

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

Der Überwachung und Kontrolle der wirtschaftlichen Risiken der laufenden Geschäfte werden u.a. durch laufende interne Kontrollen der Ausschüsse des Aufsichtsrates Rechnung getragen. Es besteht eine regelmäßige Berichterstattung des Vorstandes an den Aufsichtsrat 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 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.

#### *4.3. Finanzinstrumente*

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

## 5. Prognosebericht

Die nachhaltige Anpassung des Wohnungsangebotes bleibt eines der Hauptziele unseres Handelns. Schwerpunkte sind die Bestandspflege mit Um- und Ausbau, Zusammenlegung von Kleinwohnungen sowie die Ergänzung von Wohnungen mit Balkonen. Diese Maßnahmen werden dazu beitragen, die Vermietbarkeit der Wohnungen dauerhaft zu sichern.

Mit der Errichtung der Neubauwohnungen an der Wilhelmstraße (Programm Revitalisierung Altsiedlung), dem Neubauprogramm im Bereich der Kirchfeldstraße, dem mittelfristig geplanten baulichen Engagement unseres Unternehmens im Bereich Friemersheim Zentrum (Entwicklungsfläche entlang der Kaiserstraße im Bereich der Tennisplätze), der Erarbeitung und Umsetzung eines Entwicklungskonzeptes für den Altbaubestand sowie weiteren Planungen zur Schaffung zusätzlicher Wohnungen, engagiert sich unser Unternehmen in hohem Maße an der Verbesserung der Standortqualitäten.

Aus heutiger Sicht ist die Vermietung der geplanten Wohnungen durch die vorhandene und zukünftige Nachfrage gesichert. Die Durchführung von Neubaumaßnahmen erfolgt unter Beachtung der Nachfragesituation und der Finanzkraft der Genossenschaft.

Neben diesen rein betriebswirtschaftlichen Maßnahmen bieten wir in Kooperation mit dem DRK Kreisverband Duisburg e.V. unseren Nutzern und Mitgliedern zwei Nachbarschaftstreffs (Kaiserstraße 53 und Krefelder Straße 218) an. Diese dienen der Aufrechterhaltung und Vertiefung nachbarschaftlicher Strukturen, der Familienbildung und der Schaffung zusätzlicher wohnungsnaher Angebote und Dienstleistungen. Die durch das DRK betriebene Tagespflegeeinrichtung an der Lindenallee stellt einen weiteren Baustein unseres Engage-

ments zur Standortsicherung dar. Als weiteres Angebot bieten wir im Rahmen unseres Vereins "Nachbarn helfen. Nachbarschaft Friemersheim e.V." ein vielfältiges Angebot rund ums Wohnen 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 2015 geleistete Arbeit aus. Er bedankt sich bei den Mitgliedern des Aufsichtsrates für die jederzeit vertrauensvolle und kooperative Zusammenarbeit.

Duisburg, den 09. Mai 2016

Der Vorstand

Dietmar Vornweg Dirk Oesterwind Michael Loogen

# Jahresabschluss 2015

Lagebericht

Bilanz

Gewinn- und Verlustrechnung

## Bilanz zum 31. Dezember 2015

## Aktiva

	Gescl	häftsjahr	Vorjal
	€	€	
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		6.154,51	14.233,
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte	41 100 715 10		41 722 224
mit Wohnbauten Grundstücke mit anderen Bauten	41.169.715,10		41.722.224,
Grundstücke ohne Bauten	97.957,05		101.805,
Maschinen	827.870,78		2.447.110, 2.618,
	1.520,00		
Betriebs- und GeschäftsausstattungAnlagen im Bau	180.840,24		169.882,
Bauvorbereitungskosten	4.313.244,35 0,00	46 E01 147 E2	0, 543.928,
—	0,00	46.591.147,52	543.520,
Finanzanlagen			
Wertpapiere des Anlagevermögens	2.600,00		2.600,
Andere Finanzanlagen	500,00	3.100,00	500,
Anlagevermögen insgesamt		46.600.402,03	45.004.902,
Umlaufvermögen			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen		2.178.273,34	2.148.622,
Forderungen und			
sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	37.368,67		40.182,
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	362.000,00		82.000,
Sonstige Vermögensgegenstände	19.076,83	418.445,50	25.251,
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	350.836,56		596.712
Bausparguthaben	138.538,90	489.375,46	313.265,
RechnungsabgrenzungspostenGeldbeschaffungskosten	12.773,54		18.177,
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	9.118,48	21.892,02	4.950
Bilanzsumme		49.708.388,35	48.234.064,

	Gescl	häftsjahr	Vorjahr
	€	€	€
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres			
ausgeschiedenen Mitglieder	65.537,10		49.895,32
der verbleibenden Mitglieder	2.914.380,00		2.622.498,98
aus gekündigten Geschäftsanteilen -	0,00	2.979.917,10	15.000,00
Rückständige fällige Einzahlungen			
auf Geschäftsanteile:1.100,00 €			(4.504,66)
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	1.696.101,54		1.634.501,65
Bauerneuerungsrücklage	2.262.784,09		2.262.784,09
Andere Ergebnisrücklagen	7.103.288,72	11.062.174,35	6.654.268,12
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	615.998,85		660.312,58
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-510.620,49	105.378,36	-569.280,82
Eigenkapital insgesamt		14.147.469,81	13.329.979,92
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	16.972,00		16.370,00
Sonstige Rückstellungen	56.090,00	73.062,00	56.530,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten			30.324.265,36
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.325.749,53		1.648.012,04
Erhaltene Anzahlungen	2.419.968,00		2.437.948,67
Verbindlichkeiten aus Vermietung			27.294,84
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			327.902,11
Sonstige Verbindlichkeiten <u></u>	22.994,55	35.487.856,54	65.761,75
Bilanzsumme		49.708.388,35	48.234.064,69
Treuhandverbindlichkeiten		3.015,88	3.013,79

### 20 Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung Jahresabschluss 2015

## Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2015

	Geschäftsjahr		Vorjah	
	€	€	•	
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		7.120.597,56	7.244.944,55	
Eröhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		29.650,53	148.005,84	
Sonstige betriebliche Erträge		973.304,87	829.536,50	
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			523.554,5	
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		3.400.813,42	3.572.444,62	
Rohergebnis		4.722.739,54	4.650.042,27	
Personalaufwand				
a.) Löhne und Gehälter	684.755,88		669.752,30	
b.) Soziale Abgaben und Aufwendungen				
für Altersversorgung	143.923,50	828.679,38	147.570,14	
davon für Altersversorgung:16.160,26 €	<u> </u>		(14.476,40	
Sonstige betriebliche Aufwendungen Erträge aus anderen Wertpapieren und Finanzanlagen Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge – Zinsen und ähnliche Aufwendungen – davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen: 553,00 €	202,00 3.442,50	635.388,96 3.644,50 936.443,81	942.188,63 (669,00	
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		947.243,00	928.457,86	
Sonstige Steuern		331.244,15	268.145,28	
Jahresüberschuss		615.998,85	660.312,58	
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		510.620,49	569.280,82	
Ligeoms actinger		310.020,73		
Bilanzgewinn		105.378,36	91.031,70	

## Jahresabschluss 2015

Lagebericht

Bilanz

Gewinn- und Verlustrechnung

## A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss für 2015 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches unter Berücksichtigung der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen aufgestellt.

In der Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung ergaben sich keine Veränderungen zum Vorjahr.

Bei der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

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

## B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

#### Anlagevermögen

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

#### Zugänge

Für die Zugänge in 2015 wurden als Anschaffungs- oder Herstellungskosten nur Fremdkosten berücksichtigt. Kosten für die technischen Eigenleistungen (eigene Architektenleistungen) werden aktiviert soweit sie angefallen sind. Fremdkapitalzinsen gemäß § 255 Absatz 3 HGB während der Bauzeit wurden nicht aktiviert. Die Kosten der Modernisierung werden als Kosten der Erweiterung und wesentlichen Verbesserung nach § 255 Absatz 2 Satz 1 HGB aktiviert.

## Abschreibungen

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

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

### Finanzanlagen

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

## Umlaufvermögen

## *Unfertige Leistungen*

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

## Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

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

## Flüssige Mittel

Flüssige Mittel sind zum Nennwert bilanziert.

## Rechnungsabgrenzungsposten

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

## Rückstellungen für Pensionen

Rückstellungen für Pensionen wurden nach dem Barwertverfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Rentenanpassungen errechnet. Zur Ermittlung der Verpflichtung wurden die Sterbetafeln nach Prof. Dr. Klaus Heubeck (Richttafeln 2005 G) sowie ein Abzinsungssatz gemäß Zinsstrukturkurve der Deutschen Bundesbank zugrunde gelegt. Rentensteigerungen wurden in Höhe von 1,5 % p.a. berücksichtigt.

## Rückstellungen

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

Für Bauinstandhaltungen besteht eine Rücklage (Bauerneuerungsrücklage).

#### Verbindlichkeiten

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

## C. Erläuterungen zur Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung

## I. Bilanz

1. Entwicklung des Anlagevermögens

Anlagespiegel zum 31. Dezember 2015

- 2. In der Position "Unfertige Leistungen" sind 2.178.273,34 € (Vorjahr 2.148.622,81 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.
- 3. In der Position "Forderungen aus der Vermietung" ist ein Betrag in Höhe von 300,00 € (Vorjahr 0,00 €) 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 31.12.2015 €	Buchwert 31.12.2014 €	Abschreibung Geschäftsja
Immaterielle Vermögensgegenstände Entgeltlich erworbene Lizenzen	136.877,75	0,00	0,00	0,00	130.723,24	6.154,51	14.233,51	8.079
	136.877,75	0,00	0,00	0,00	130.723,24	6.154,51	14.233,51	8.079
Sachanlagen								
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	64.899.081,75	815.166,12	278.502,79	0,00	24.266.029,98	41.169.715,10	41.722.224,62	1.301.058
Grundstücke mit anderen Bauten	310.710,25	0,00	0,00	0,00	212.753,20	97.957,05	101.805,05	3.84
Grundstücke ohne Bauten	2.447.110,50	0,00	0,00	-1.619.239,72	0,00	827.870,78	2.447.110,50	
Maschinen	10.184,32	0,00	0,00	0,00	8.664,32	1.520,00	2.618,00	1.09
Betriebs- und Geschäftsausstattung	415.571,11	75.503,71	67.842,29	0,00	242.392,29	180.840,24	169.882,42	64.54
Anlagen im Bau	0,00	2.150.076,27	0,00	2.163.168,08	0,00	4.313.244,35	0,00	
Bauvorbereitungskosten	543.928,36	0,00	0,00	-543.928,36	0,00	0,00	543.928,36	
	68.626.586,29	3.040.746,10	346.345,08	0,00	24.729.839,79	46.591.147,52	44.987.568,95	1.370.54
	68.763.464,04	3.040.746,10	346.345,08	0,00	24.860.563,03	46.597.302,03	45.001.802,46	1.378.62
Finanzanlagen								
Nertpapiere des Anlagevermögens	2.600,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.600,00	2.600,00	
Andere Finanzanlagen	500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	500,00	500,00	
	3.100,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.100,00	3.100,00	
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT ZUM 31. DEZEMBER 2015	68.766.564,04	3.040.746,10	346.345,08	0,00	24.860.563,03	46.600.402,03	45.004.902,46	1.378.62

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

Rücklagenspiegel zum 31. Dezember 2015	Bestand am Ende des Vorjahres	Einstellung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	Entnahme für das Geschäftsjahr	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
	€	€	€	€	€
Ergebnisrücklagen					
1. Gesetzliche Rücklage	1.634.501,65	0,00	61.599,89	0,00	1.696.101,54
2. Bauerneuerungsrücklage	2.262.784,09	0,00	0,00	0,00	2.262.784,09
3. Andere Ergebnisrücklagen	6.654.268,12	0,00	449.020,60	0,00	7.103.288,72
Summen	10.551.553,86	0,00	510.620,49	0,00	11.062.174,35

- 6. In den "Sonstigen Rückstellungen" sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:
- Jahresabschluss- und Prüfungskosten 37.000,00 €.
- 7. Für zugesagte Pensionen sind Rückstellungen in vollem Umfang gebildet.
- 8. In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

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

Verbindlichkeiten	insgesamt					
			Restlaufzeit		gesicl	nert
	€	bis zu 1 Jahr €	zwischen 1 u. 5 Jahren €	über 5 Jahre €	€	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	31.132.269,52	1.175.171,35	5.197.143,23	24.759.954,94	30.578.986,61	GPR *
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.325.749,53	31.780,57	117.615,51	1.176.353,45	1.325.749,53	GPR *
Erhaltene Anzahlungen	2.419.968,00	2.419.968,00	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	34.017,26	34.017,26	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	552.857,68	463.757,57	89.100,11	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	22.994,55	22.994,55	0,00	0,00	0,00	
Gesamtbetrag	35.487.856,54	4.147.689,30	5.403.858,85	25.936.308,39	31.904.736,14	
* GPR = Grundpfandrecht						

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

Verbindlichkeiten	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.175.171,35	886.319,50
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	31.780,57	257.438,09
Erhaltene Anzahlungen	2.419.968,00	2.437.948,67
Verbindlichkeiten aus Vermietung	34.017,26	27.294,84
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	463.757,57	225.949,03
Sonstige Verbindlichkeiten	22.994,55	65.761,75
Gesamtbetrag	4.147.689,30	3.900.711,88

## *II. Gewinn- und Verlustrechnung*

- 1. Außerordentliche Erträge und Aufwendungen sind nicht angefallen.
- 2. Im Geschäftsjahr 2015 ergaben sich folgende periodenfremde Erträge:
- aus dem Verkauf von 8 Häusern in der Altsiedlung sowie weiteren 2 Häusern aus dem Bestand wurden Erträge von 876.455,36 € erzielt. In der Gewinn- und Verlustrechnung sind ansonsten keine weiteren wesentlichen periodenfremden Aufwendungen und Erträge erfasst.
- 3. Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung bestehen aus:

Betriebskosten 1.917.838,07 €
Instandhaltungskosten 1.470.452,64 €
Sonstige 12.522,71 €

#### D. Sonstige Angaben

- 1. Es bestanden keine Haftungsverhältnisse im Sinne der §§ 251 und 268 Absatz 7 HGB.
- 2. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

Kaufmännische Mitarbeiter = 10 - davon Teilzeitbeschäftigte = 3 Technische Mitarbeiter = 1,75

- davon Teilzeitbeschäftigte = 1,25

Außerdem waren im Jahre 2015 durchschnittlich 3,0 Auszubildende beschäftigt.

3. Mitgliederbewegung (Anzahl der Mitglieder):

Am 01.01.2015	2.593
Zugänge 2015	147
Abgänge 2015	137
Mitgliederstand am 31.12.2015	2.603

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 291.881,02 € erhöht.

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

Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf 1.561.800,00 €.

4. Zuständiger Prüfungsverband: VdW 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
Martina Kirfel, stellvertretende Vorsitzende
(ausgeschieden zum 30.04.2015)
Sebastian Knorr-Petereit (seit dem 01.07.2015)
Pia Kühnen
Birgit Lorenz
Hans Schregel (ausgeschieden zum 30.06.2015)
Marco Siedler, stellvertretender Vorsitzender
seit dem 07.05.2015
Jürgen Steinmetz (seit dem 01.07.2015)
Volker Tauscher (seit dem 01.07.2015)
Matthias Tilgner (seit dem 01.07.2015)

## E. Weitere Angaben

Elfriede Weggen

Gewinnverteilungsvorschlag des Vorstandes:

Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn 2015 in Höhe von 105.378,36 € zur Ausschüttung einer Dividende von 4,00 % auf die Geschäftsguthaben nach dem Stand vom 01.01.2015 zu verwenden.

Duisburg, den 04. Mai 2016

Gemeinnütziger Spar- und Bauverein Friemersheim eG

Der Vorstand

Dietmar Vornweg Dirk Oesterwind Michael Loogen

## Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat sich im Berichtsjahr 2015 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 Vermietungs-situation. 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 2015 mit den entsprechenden Unterlagen wurden von der Prüfungskommission am 19.05.2016 geprüft und in der gemeinsamen Sitzung am 02.06.2016 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 615.998,85 € wie folgt zu verwenden:

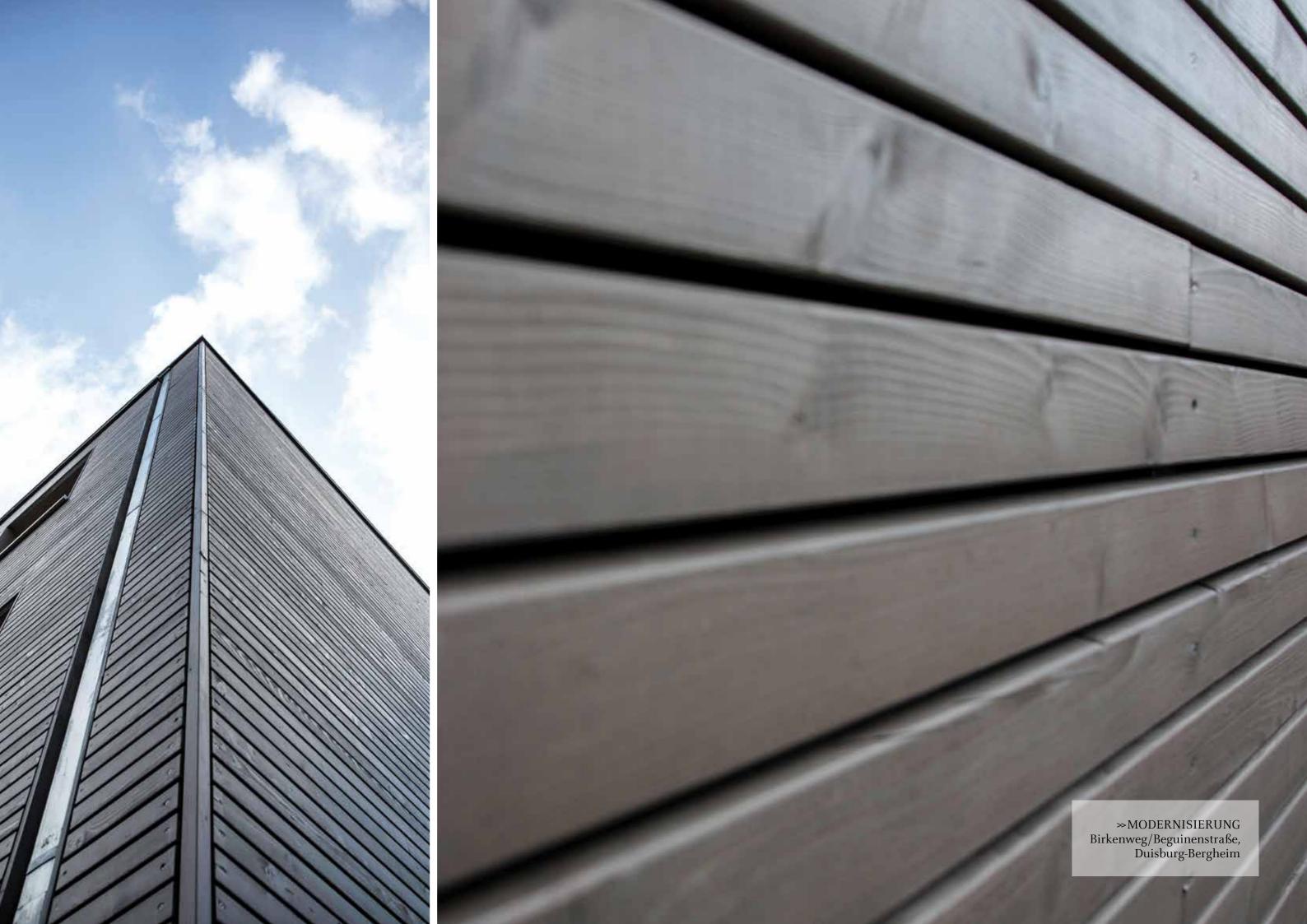
Einstellung in die gesetzliche Rücklage 61.599,89 € Einstellung in die freien Rücklagen 449.020,60 €

Der verbleibende Bilanzgewinn in Höhe von 105.378,36 € wird ausgewiesen, um eine vierprozentige Dividende auf das Geschäftsguthaben zum 01.01.2015 auszuschütten.

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

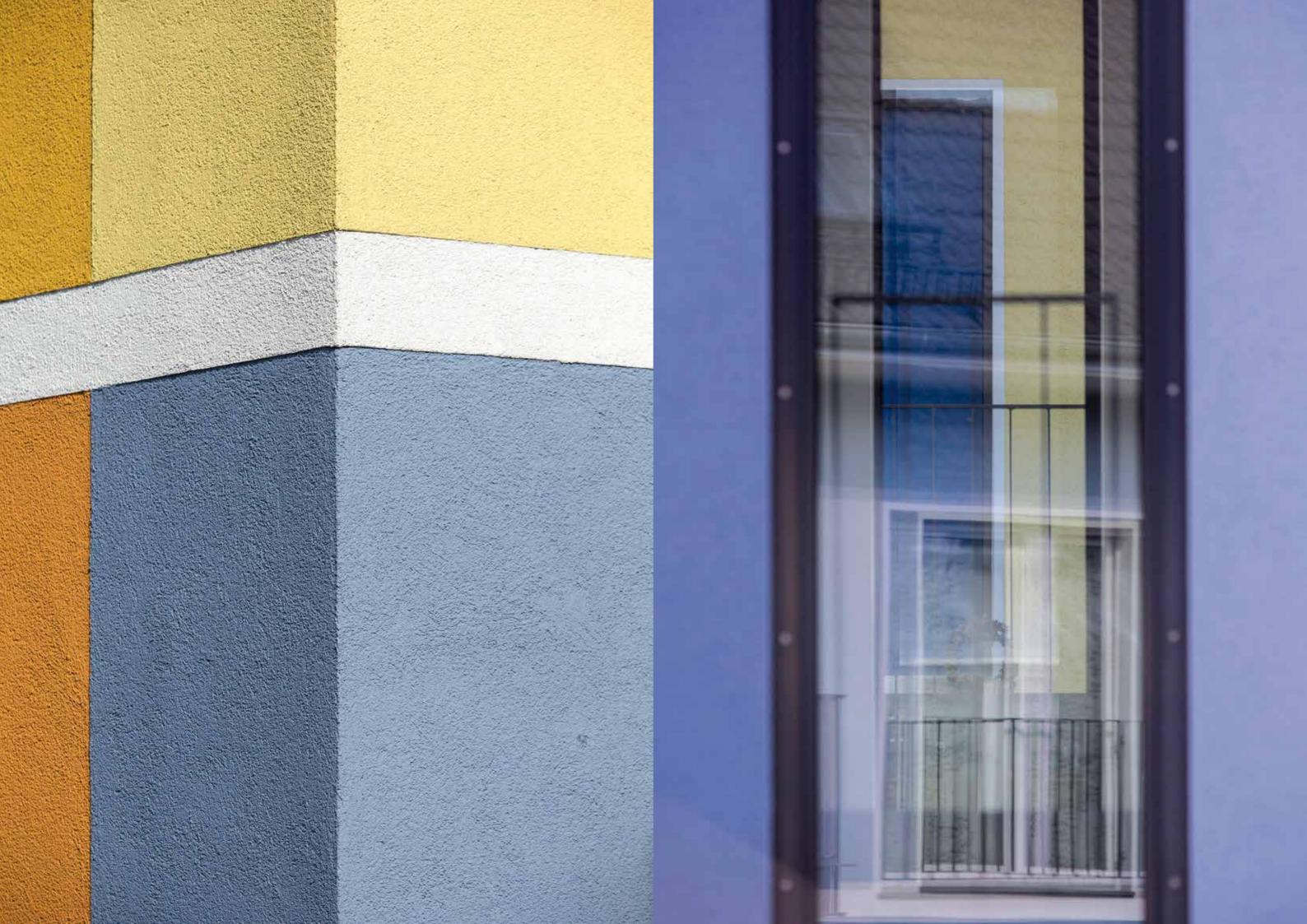
Der Aufsichtsrat spricht dem Vorstand und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern seinen Dank für die geleistete Arbeit aus.

Duisburg, den 02.06.2016 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 Kmiotek www.heike-kmiotek.de Die Duisburger Wohnungsgenossenschaften. Ein sicherer Hafen.