

Der Geschäftsbericht

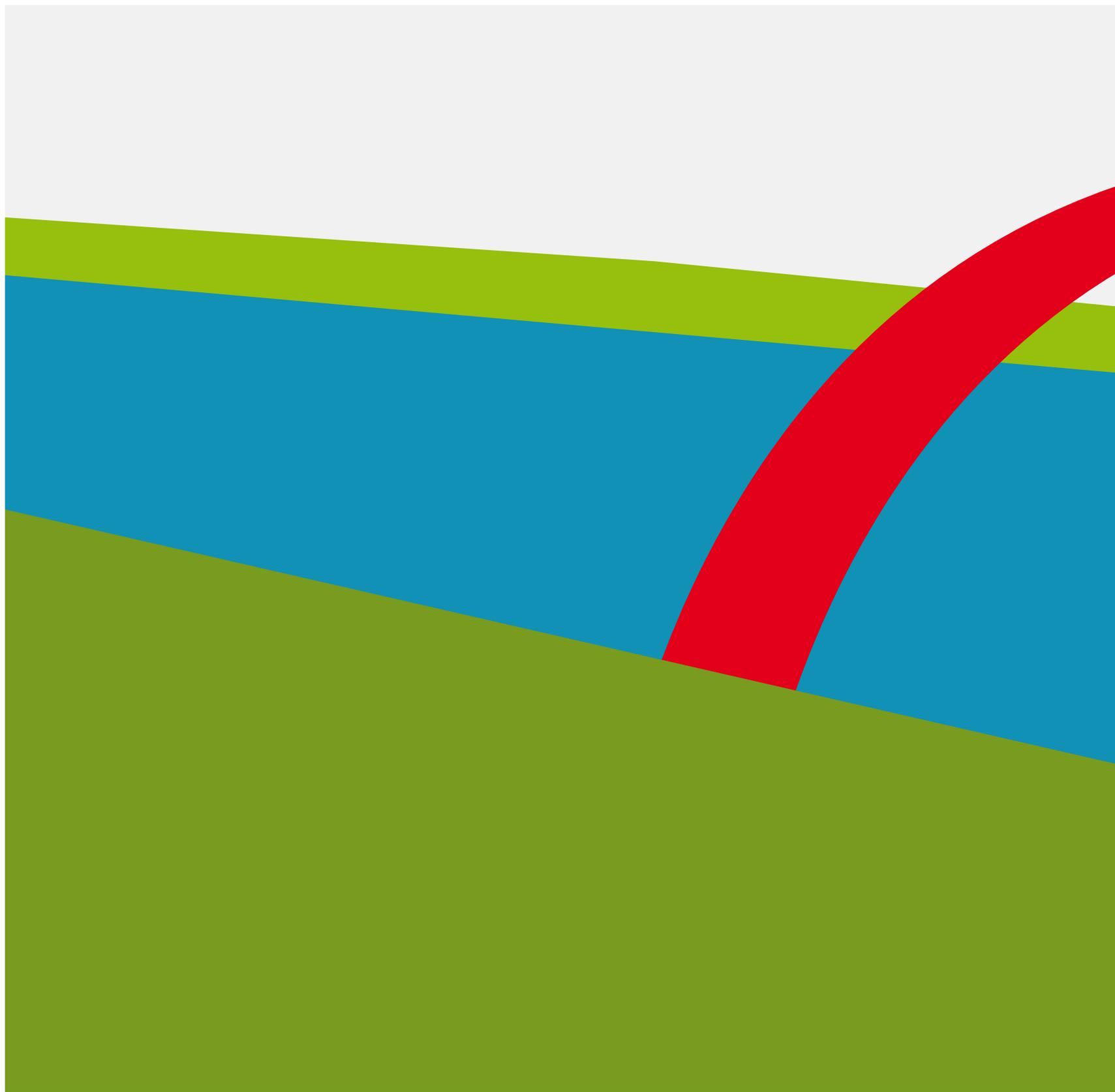
20
16

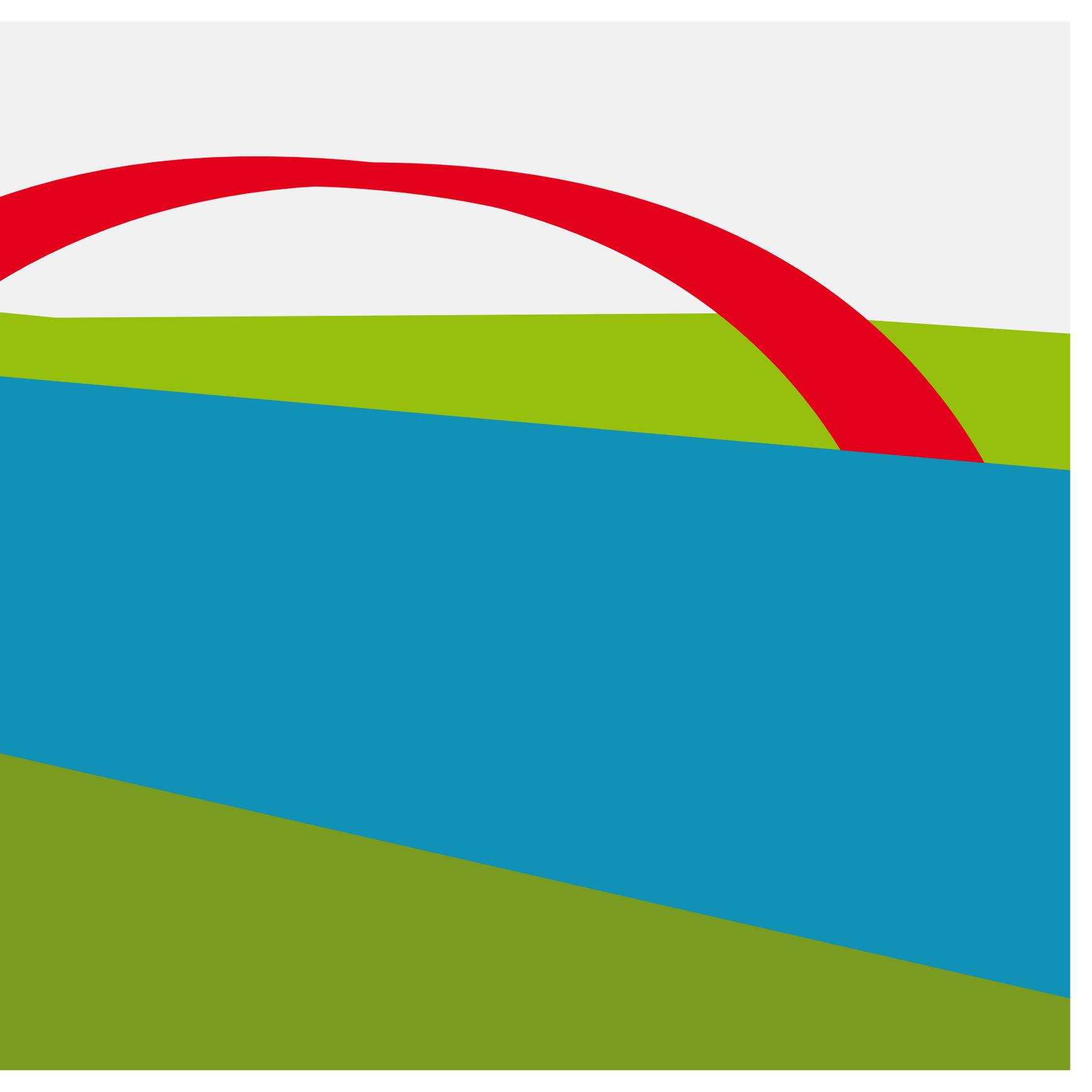
Gemeinnütziger Spar- und Bauverein Friemersheim eG





Lagebericht **08**
Bilanz, Gewinn-
und Verlust-
rechnung **38**
Anhang **44**





Geschäft und Rahmenbedingungen 2016

Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Weltwirtschaft

Die Weltwirtschaft hat sich im Sommer 2016 belebt, nachdem der Produktionsanstieg in der ersten Jahreshälfte 2016 sehr verhalten war. In den fortgeschrittenen Volkswirtschaften hat sich die Produktion inzwischen wieder stärker ausgeweitet und die Konjunktur in den Schwellenländern stabilisiert sich. In der Grundtendenz ist die weltwirtschaftliche Dynamik allerdings nach wie vor geringer als in den Jahren vor der „Großen Rezession“.

Getragen wird die weltwirtschaftliche Expansion weiterhin vom privaten Konsum. Die Beschäftigung in den USA, im Euroraum und in Japan dürfte weiter spürbar zunehmen, wenngleich der Produktivitätsfortschritt voraussichtlich gering bleiben wird, so dass die Löhne nur allmählich schneller steigen dürften. Zudem fallen die Kaufkraftgewinne durch die niedrigen Ölpreise allmählich weg, was die Expansion des privaten Konsums wohl bremsen wird.

Vor dem Hintergrund der niedrigen Inflationsraten ist die Geldpolitik in den großen Währungsräumen seit längerem ausgesprochen expansiv ausgerichtet. Von der Finanzpolitik dürften in vielen Regionen zurzeit stützende Effekte auf die Konjunktur ausgehen.

Noch immer dominieren Abwärtsrisiken für die Weltkonjunktur, so dass das Risiko eines wirtschaftlichen Einbruchs auf längere Sicht gestiegen ist. In der EU könnte beispielsweise die Verunsicherung, die etwa von Problemen in den Bankensektoren Italiens und Portugals ausgeht, Konsum und Investitionen dämpfen.

Vor allem aber stellen die Folgen der Entscheidung Großbritanniens für einen Austritt aus der EU ein Risiko dar. Da noch unklar ist, in welchem Maß der gemeinsame Markt dem Land künftig offen stehen wird, könnten Großbritannien und in geringerem Maß auch die übrige EU vor einer langen Phase der Investitionszurückhaltung stehen.

Europäische Union

Die Grunddynamik der Konjunktur im Euroraum blieb im ersten Halbjahr 2016 verhalten. Nach einem Zuwachs von 0,5 % im ersten Quartal erhöhte sich das Bruttoinlandsprodukt im zweiten Quartal nur noch um 0,3 %.

Während die Expansion zu Beginn des Jahres maßgeblich vom privaten Konsum getragen wurde, ging die Ausweitung der Produktion nahezu ausschließlich auf einen deutlichen Anstieg der Ausfuhren zurück, vor allem in die USA und nach Japan. Die Einfuhren nahmen vor dem Hintergrund des nur mäßigen Anstiegs der gesamtwirtschaftlichen Aktivität deutlich moderater zu.

Die Arbeitslosenquote ist im Euroraum bis zuletzt gesunken und lag im Juli bei 10,1 %. Dies entspricht einem Rückgang von 2 Prozentpunkten seit dem Höchstwert vom Sommer 2013. Dabei war die Arbeitslosenquote – allerdings ausgehend von sehr hohem Niveau – insbesondere in den von der Krise besonders betroffenen Ländern rückläufig.

Die Verbraucherpreise im Euroraum stagnieren seit nunmehr zweieinhalb Jahren, wobei die niedrige Inflationsrate am aktuellen Rand maßgeblich auf die zu Jahresbeginn abermals gesunkenen Energiepreise zurückzuführen ist.



Euro Raum			
	2015	2016	2017
Reales Bruttoinlandsprodukt	2,00 %	1,60 %	1,50 %
Verbraucherpreise	0,00 %	0,20 %	1,20 %
Arbeitslosenquote	10,90 %	10,10 %	9,60 %

Zinsentwicklung Bundesbank			
Laufzeit	< 1 Jahr		
Termin	2015-12 %	2016-11 %	+/- %-Pkte.
Volumen			
< 1 Mio. Euro	2,63	2,48	-0,15
> 1 Mio. Euro	1,42	1,16	-0,26
Laufzeit	1 - 5 Jahre		
Termin	2015 - 12 %	2016 - 11 %	+/- %-Pkte.
Volumen			
< 1 Mio. Euro	2,90	2,64	-0,26
> 1 Mio. Euro	1,79	1,32	-0,47
Laufzeit	> 5 Jahre		
Termin	2015 - 12 %	2016 - 11 %	+/- %-Pkte.
Volumen			
< 1 Mio. Euro	1,98	1,69	-0,29
> 1 Mio. Euro	1,82	1,49	-0,33

Deutschland

Die deutsche Wirtschaft befindet sich 2016 weiterhin in einem moderaten Aufschwung. Die gesamtwirtschaftlichen Kapazitäten sind nunmehr etwas stärker ausgelastet als im langfristigen Mittel. Getragen wird der Aufschwung insbesondere von der Bauwirtschaft und den Dienstleistungssektoren sowie dem dort stattfindenden kräftigen Beschäftigungsaufbau.

Die stabile Lohnentwicklung und die niedrigen Preissteigerungsraten lassen den privaten Konsum lebhaft expandieren. Aber auch die Konsumausgaben des Staates nehmen im Zusammenhang mit der Flüchtlingsmigration kräftig zu. Hingegen leistet die Industrie im Vergleich zu früheren Erholungsphasen nur einen unterdurchschnittlichen Beitrag. Die außerordentlich günstigen Finanzierungsbedingungen geben den Unternehmen keine wesentlichen Impulse für die Investitionstätigkeit im Inland. Alles in allem nahm das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt nach ersten Berechnungen im Durchschnitt des Jahres 2016 um 1,9 % zu. Für das Jahr 2017 ist ein Zuwachs des Bruttoinlandsprodukts von 1,4 % zu erwarten (Prognoseintervall -0,1 % bis 2,9 %). Wesentlicher Grund für die gegenüber 2016 niedrigere Rate ist die geringere Zahl an Arbeitstagen; kalenderbereinigt wird der Zuwachs im Jahr 2017 bei 1,6 % liegen.

Arbeitsmarktzahlen

Erwerbstätige im November 2016:
43.763.000 (+321.000 gegenüber Dezember 2015)
Arbeitslose im Dezember 2016:
2.568.000 (-113.000 gegenüber Dezember 2015)
Arbeitslosenquote im Dezember 2016:
5,8 % (Dezember 2015: 6,1 %)

Die Tabelle zur
Zinsentwicklung finden
Sie auf Seite 11

Kapitalmarkt

Die Zinsentwicklung zwischen Ende 2015 und Ende 2016 war erneut 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 in der Tabelle dargestellt.

Wohnungswirtschaftliche Lage

Rahmenbedingungen Immobilienmarkt Deutschland

Von Januar bis November 2016 wurde in Deutschland der Bau von insgesamt 340.000 Wohnungen genehmigt. Das waren 23 % oder rund 63.600 Baugenehmigungen für Wohnungen mehr als in den ersten elf Monaten 2015 und bereits 8,5 % oder rund 26.700 genehmigte Wohnungen mehr als im gesamten Jahr 2015. Eine höhere Zahl an genehmigten Wohnungen hatte es in den ersten elf Monaten eines Jahres zuletzt im Jahr 1999 gegeben (403.000).

Die im GdW und seinen Regionalverbänden organisierten Wohnungsunternehmen haben im Jahr 2015 fast 12 Mrd. Euro in die Bewirtschaftung und den Neubau von Wohnungen investiert. Das sind über 9 % mehr als im Vorjahr. Der Aufschwung wird durch das Rekordhoch beim Wohnungsbau getragen.

Die GdW-Unternehmen investierten 2015 knapp 4,2 Mrd. Euro in den Bau von Wohnungen. Das sind 10,7 Prozentpunkte und damit über 400 Mio. Euro mehr als im Vorjahr.

Die Nettokaltmieten liegen bei den GdW-Unternehmen im Bundesdurchschnitt bei 5,36 Euro/m² und damit deutlich unter dem Durchschnitt der bundesweiten Bestandsmieten, der bei 5,71 Euro/m² liegt.

Wohnungsmarkt in Duisburg

Erstmals wieder seit dem Jahr 2005 sind in Duisburg mehr als eine halbe Million Einwohner mit Hauptwohnsitz gemeldet. Dies ist sowohl auf die seit 2013 andauernde, massive Zuwanderung aus Südosteuropa (Bulgarien und Rumänien) als auch auf die starken Zugänge von Kriegsflüchtlings und Asylsuchenden der letzten beiden Jahre zurückzuführen. Zum Stichtag 31.12.2016 konnten in Duisburg 502.634 Einwohner mit Hauptwohnsitz gezählt werden.

Die Angebots- und Nachfragesituation in Duisburg war im Geschäftsjahr 2016 weitgehend ausgeglichen. Wohnungen mit Instandhaltungs- oder Modernisierungsbedarf, schlechter Ausstattung oder Lagenachteilen sind auch unter Berücksichtigung der Angebotsverknappung vermietungsmäßig risikobehaftet. Eine Steigerung der Nettokaltmieten war wie in den Vorjahren bei Neuvermietungen zu realisieren. Erhöhungsspielräume durch Anwendung des Duisburger Mietspiegels bestehen lageabhängig.

Im Bereich der Nebenkosten stabilisierte sich die Situation auf dem Niveau des Vorjahres. Es bleibt grundsätzlich anzumerken, dass durch die von der Genossenschaft nicht zu beeinflussenden Steigerungen der Mietnebenkosten die Mieterhöhungsspielräume eingeschränkt werden.

Die Arbeitslosenquote im Bezirk der Agentur für Arbeit Duisburg betrug zum 31.12.2016 12,6 % (Vorjahr 13,0 %). Eine spürbare Entlastung des Arbeitsmarktes ist auch 2016 in Duisburg nicht eingetreten. Zum Zeitpunkt der Berichtserstellung betrug die Arbeitslosenquote 13,1 % (Vorjahr 13,1 %).

Die Daten der Stadt Duisburg zur Einwohnerentwicklung weisen einen Bevölkerungszuwachs zum 31.12.2016 auf 502.634 Einwohner (Vorjahr 494.415 / +8.219) aus. Der Bevölkerungszuwachs resultiert aus einem deutlichen Zuzug von EU-Bürgern und asylberechtigten Neubürgern. Ob sich dadurch mittelfristig eine Ver-

änderung des Wohnungsmarktes ergibt hängt u.a. vom Erfolg der Integration dieser Bevölkerungsgruppen in unsere Gesellschaft ab. Tendenziell sehen wir aber nach wie vor die Möglichkeit eines Rückgangs der Bevölkerungszahlen auf Grund der Alterungsthematik in den nächsten 10-15 Jahren.

Der gesamte Stadtteil Rheinhausen hat gegenüber dem Vorjahr einen leichten Zuwachs der Bevölkerung von 76.450 auf 77.681 Einwohner (Veränderung: + 1.231 Einwohner) zu verzeichnen.

Die Bevölkerungsentwicklung der Ortsteile Bergheim, Friemersheim und Rumeln-Kaldenhausen, in denen wir schwerpunktmäßig mit Immobilien vertreten sind, entwickelte sich ebenfalls leicht positiv.



Bevölkerungsentwicklung Duisburg

2011
486.838

2012
486.752 -86

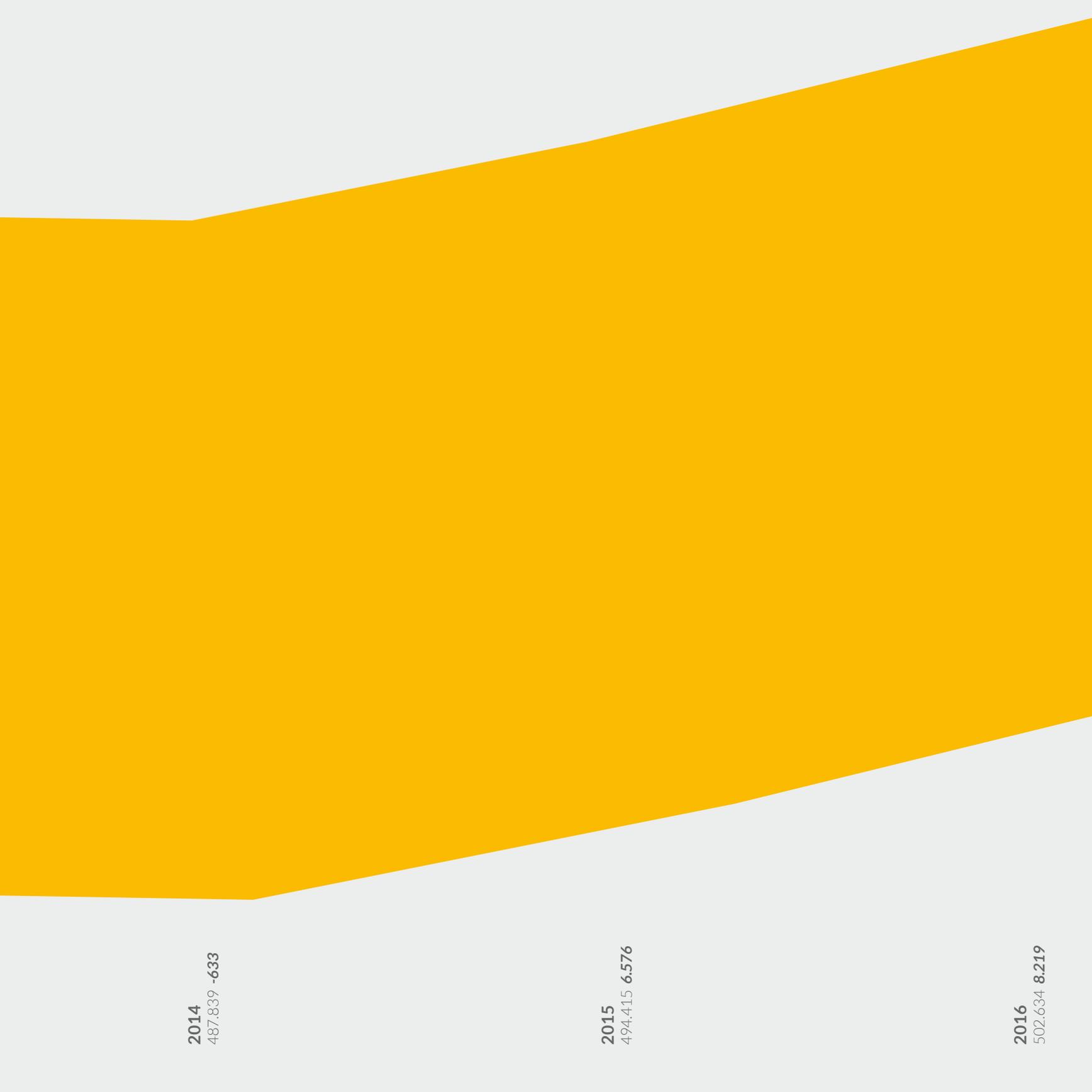
2013
488.472 1.720



2014
487.839 -633

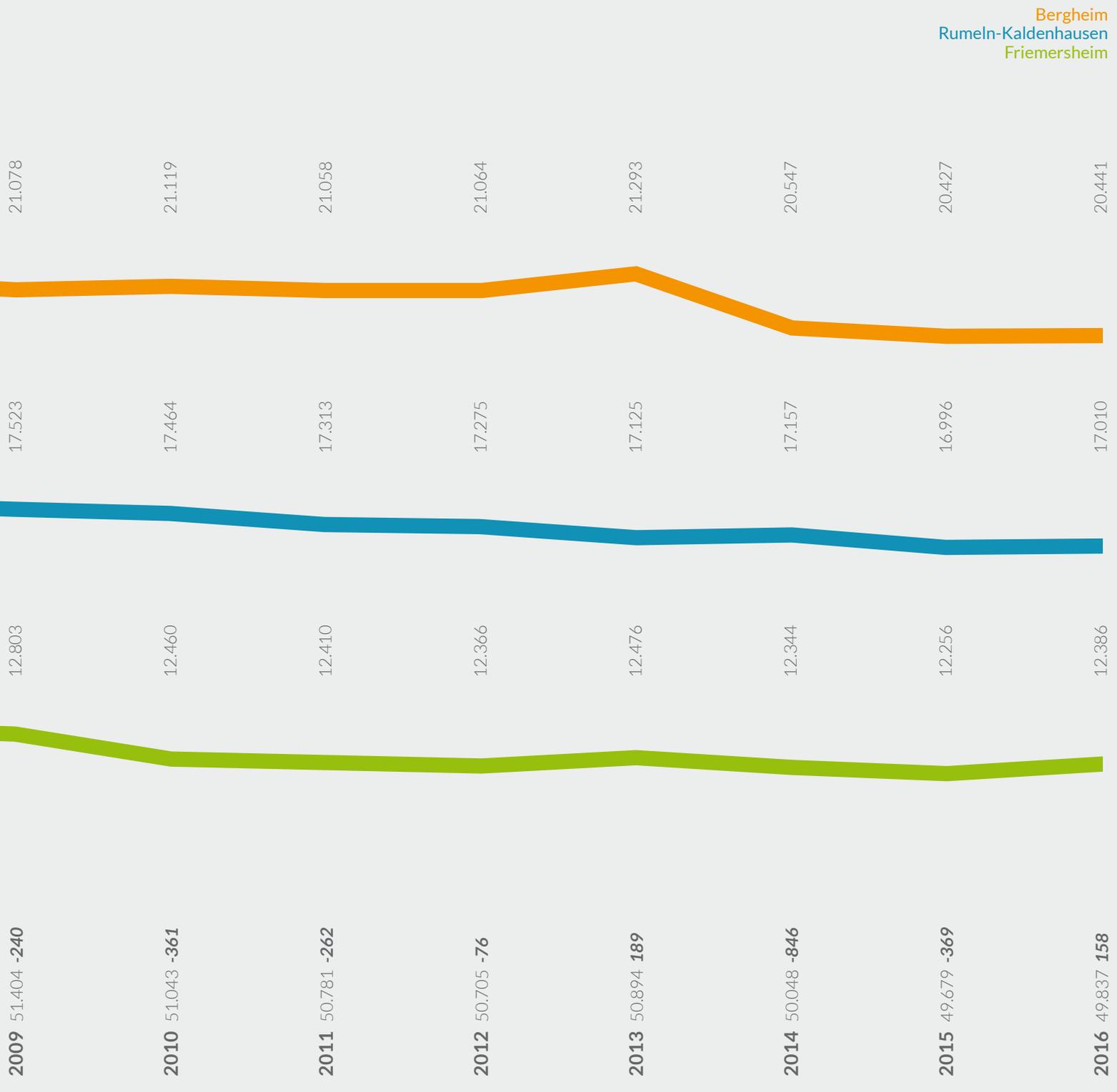
2015
494.415 6.576

2016
502.634 8.219



Bevölkerungsentwicklung





2009 51.404 **-240**

2010 51.043 **-361**

2011 50.781 **-262**

2012 50.705 **-76**

2013 50.894 **189**

2014 50.048 **-846**

2015 49.679 **-369**

2016 49.837 **158**



Der Verlauf des Geschäftsjahres 2016

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 2016 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“.

Modernisierung

Im Bereich der Modernisierung stand in 2016 eine komplette Erneuerung der Außenanlagen unserer Wohnanlage „Am Borgards-hof“ an. Neben umfänglichen Verbesserungen in der Wegeführung, einer zeitgemäßen Aufteilung von PKW Stellplätzen und der Neuorganisation von Spielplatzflächen stand die Errichtung von 6 Fahrradhäusern auf dem Programm.

Neubau

Das Geschäftsjahr 2016 war im Bereich Neubau geprägt durch die Fortführung 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.

Instandhaltung

Im Berichtsjahr 2016 wurden insgesamt 1.358.014 € (Vorjahr 1.470.453 €) für Instandhaltungsaufgaben aufgewendet. Gegenüber dem Vorjahr bedeutet das eine Verringerung um 7,6 %.

Um die Vermietbarkeit von Wohnungen zu gewährleisten, wurden 42 (Vorjahr 41) Mieteinheiten einer umfangreichen Einzelmodernisierung unterzogen. Die Kosten hierfür betragen 678.346 € (Vorjahr 655.289 €).

Für die übrige laufende und außerordentliche Bestandspflege in unserem Wohnungsbestand wurden insgesamt 679.668 € (Vorjahr 815.164 €) aufgewendet. Dies ergibt eine Verringerung um 16,6 % gegenüber dem Vorjahr.

Bezogen auf die Gesamtwohnfläche beträgt der Anteil der Gesamtinstandhaltung 15,60 €/m² (Vorjahr 16,76 €/m²). Bezogen auf den Anteil der laufenden und außerordentlichen Instandhaltung beträgt der Anteil 7,81 €/m² (Vorjahr 9,29 €/m²). Die Instandhaltungsaufwendungen liegen weiterhin – wie in den Vorjahren – über den kalkulatorischen Ansätzen der II. Berechnungsverordnung.



Instandhaltungsplanung 2017

Der Instandhaltungsplan für das Geschäftsjahr 2017 sieht Ausgaben von insgesamt 1.300.000 € vor.

Die geplanten Gesamtinvestitionen für das Jahr 2017 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.

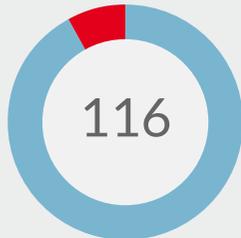
Instandhaltungsplan 2017	
Instandhaltung allgemein	360.000 €
Außenanlagen/Spielplätze	30.000 €
Dacharbeiten/Kaminabbrüche	40.000 €
Kellerabgänge/Hauseingänge	40.000 €
Warmwasser-/Heizanlagen und Austausch Wasserfilter	40.000 €
Dichtigkeitsprüfungen/Hausanschlüsse	50.000 €
Nutzerwechsel	650.000 €
Treppenhäuser	40.000 €
Badmodernisierungen	50.000 €
Summe	1.300.000 €



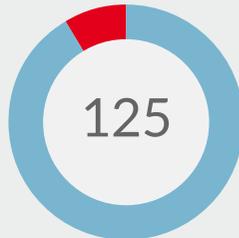
Die Genossenschaft verfügt zum 31.12.2016 über:

	Anzahl der Einheiten	Wohn- /bzw. Nutzfläche in m ²
 Wohnungen Altbau	582	33.850,17
 Wohnungen Neubau	756	51.291,64
 - davon Wiederaufbauten	42	2.430,15
Wohnungen insgesamt	1.338	85.141,81
 gewerbliche Einheiten	11	1.919,39
 - davon eigengenutzte Büroräume	1	365,00
 Garagen	283	-
 Einstellplätze	184	-
Einheiten insgesamt	1.816	87.061,20

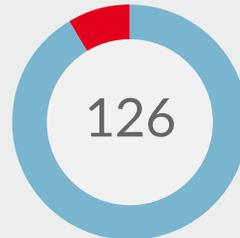
Kündigungsverlauf 2005 – 2016



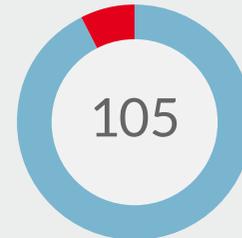
2005



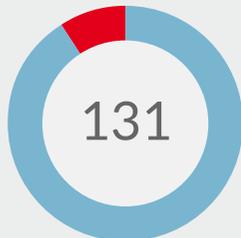
2006



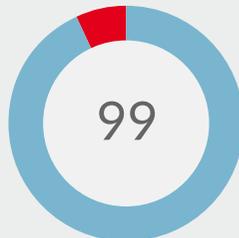
2007



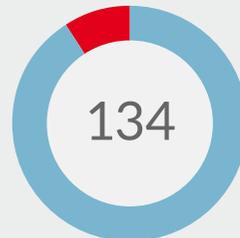
2008



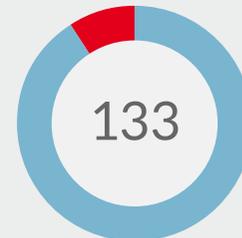
2009



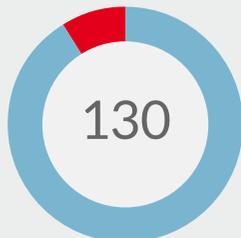
2010



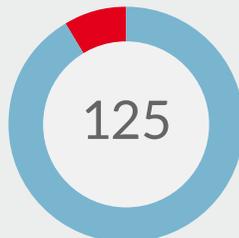
2011



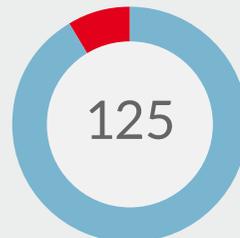
2012



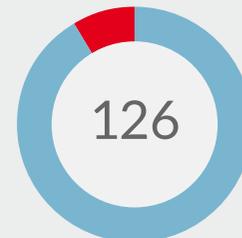
2013



2014



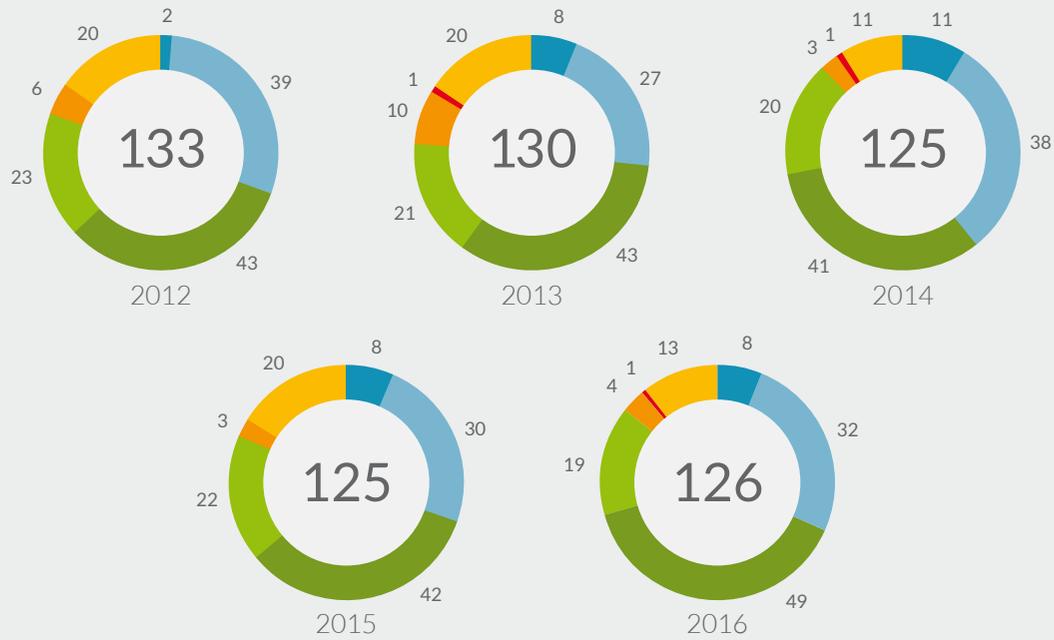
2015



2016

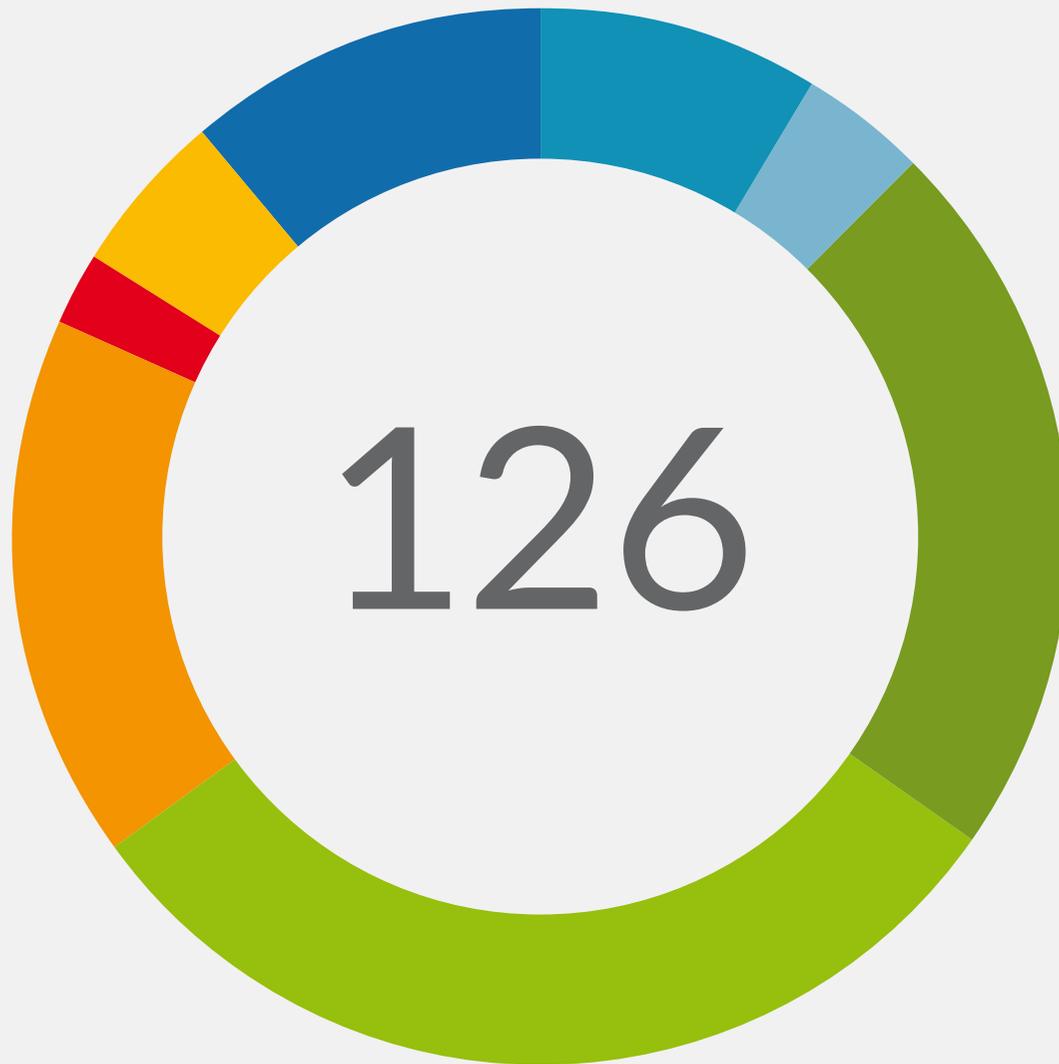
— Kündigungen
— Wohnungen insgesamt

Verteilung nach Wohnlage



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

Kündigungsgründe 2016



Wohnung zu klein | 11 | 8,73%

Wohnung zu teuer | 5 | 3,97%

Arbeitsplatz-/Ortswechsel | 28 | 22,22%

Altersgründe/Tod | 38 | 30,16%

Umzug innerhalb der Genossenschaft | 21 | 16,67%

sonstige/keine Angaben | 3 | 2,38%

Zwangsräumung | 6 | 4,76%

Eigentümerwerb | 14 | 11,11%



Bestandsbewirtschaftung

Als Gemeinschaftsanlagen unterhalten wir für unsere Mieter 5 zentrale Waschküchen und 9 Kinderspielplätze. Die Bestandsminderung um 10 Mieteinheiten (Wohnungen) resultiert aus dem Verkauf von 7 Wohnungen und dem Abgang von 3 Wohnungen im Zuge von Zusammenlegungen.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr fanden 126 (Vorjahr 125) Wohnungswechsel statt. Damit liegt die Fluktuationsrate bei 9,3 % (Vorjahr 9,2 %). Bei der Neuvermietung von Wohnraum ergaben sich keine unerwarteten Schwierigkeiten. Wohnungen mit unzeitgemäßem Ausstattungsstandard wurden vor der Weitervermietung modernisiert.

Als Kündigungsschwerpunkte 2016 ergeben sich

- der Wohnungswechsel wegen altersbedingter Faktoren (Anteil 2016: 30,16 % / Vorjahr: 23,20 %)
- der Wohnungswechsel wegen Arbeitsplatz- oder Ortswechsel (Anteil 2016: 22,22 % / Vorjahr: 12,00 %)
- der Wohnungswechsel wegen Umzug innerhalb der Genossenschaft (Anteil 2016: 16,67 % / Vorjahr: 8,80 %)
- der Wohnungswechsel aufgrund finanzieller Schwierigkeiten bzw. Größe der Wohnung (Anteil 2016: 12,70 % / Vorjahr: 25,60 %)

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 Standort-

qualitäten 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 Bündnis für Familie“ gemeinsam mit anderen ortsansässigen Partnern.

Strukturelle Leerstände sind weiterhin nicht vorhanden. Die Leerstandsquote wird 2016 weiterhin insbesondere durch leerstehende nicht einzeln nutzbare Dachgeschosswohnungen beeinflusst. Die Erlösschmälerungen des Berichtsjahres betragen 284.176 € (Vorjahr 306.563 €). Der prozentuale Anteil beträgt 5,28 % (Vorjahr 5,77 %) der Sollmieten. Berücksichtigt man jedoch nur die Erlösschmälerungen, die aufgrund von kurzfristigen Vermietungsschwierigkeiten entstanden sind, betragen die Mietausfälle 97.542 € (Vorjahr 105.091 €). Der prozentuale Anteil an den Sollmieten beträgt hierbei 1,81 % (Vorjahr 1,98 %). Die durchschnittliche Sollmiete beläuft sich auf 5,15 €/m²/Monat (Vorjahr 5,05 €/m²/Monat). Die Erhöhung der Erträge aus Sollmieten um rd. 67 T€ resultiert aus den im Mai 2016 vorgenommenen Mietanpassungen im Bereich der freifinanzierten Wohnungen und aus der Nutzung von Erhöhungsspielräumen bei Neuvermietungen, denen die ganzjährige Auswirkung aus den Verkäufen des Geschäftsjahres 2015 und den Verkäufen des Jahres 2016 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 29.388 € (0,40 % 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 31.12.2016 betrug 2.624 eingetragene Genossen. Gegenüber dem Vorjahr bedeutet dies eine Erhöhung um 21 Mitglieder.

Grundstücksbewirtschaftung

Die Flächen der mit Mietwohnungen bebauten Grundstücke betragen insgesamt 194.318 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 befindlichen Grundstücke des 1. und 2. Bauabschnittes an der Friedhofallee/Kirchfeldstraße.

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

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

Grundstücksgeschäfte

Im Zusammenhang mit der nutzer- und genossenschaftsnahen Privatisierung von Häusern im Bereich der Altsiedlung, wurden mit 7 weiteren Nutzern Kaufverträge geschlossen.

Finanzielle Leistungsindikatoren 2016

	2016	2015	2014
Gesamtkapitalrentabilität* in %	2,4	3,1	3,3
Eigenkapitalrentabilität* in %	2,2	4,4	5,0
Eigenkapitalquote* in %	26,8	28,1	27,3
durchschnittliche Miete in €/m ² /mtl	5,15	5,05	4,98
Leerstandsquote in %	7,1	7,1	5,3
Fluktuationsquote in %	9,3	9,2	9,0
Cashflow* in T€	1.664	2.001	2.016

* 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



Mitgliederentwicklung 2001 – 2016

2001 2.745

2002 2.718

2003 2.708

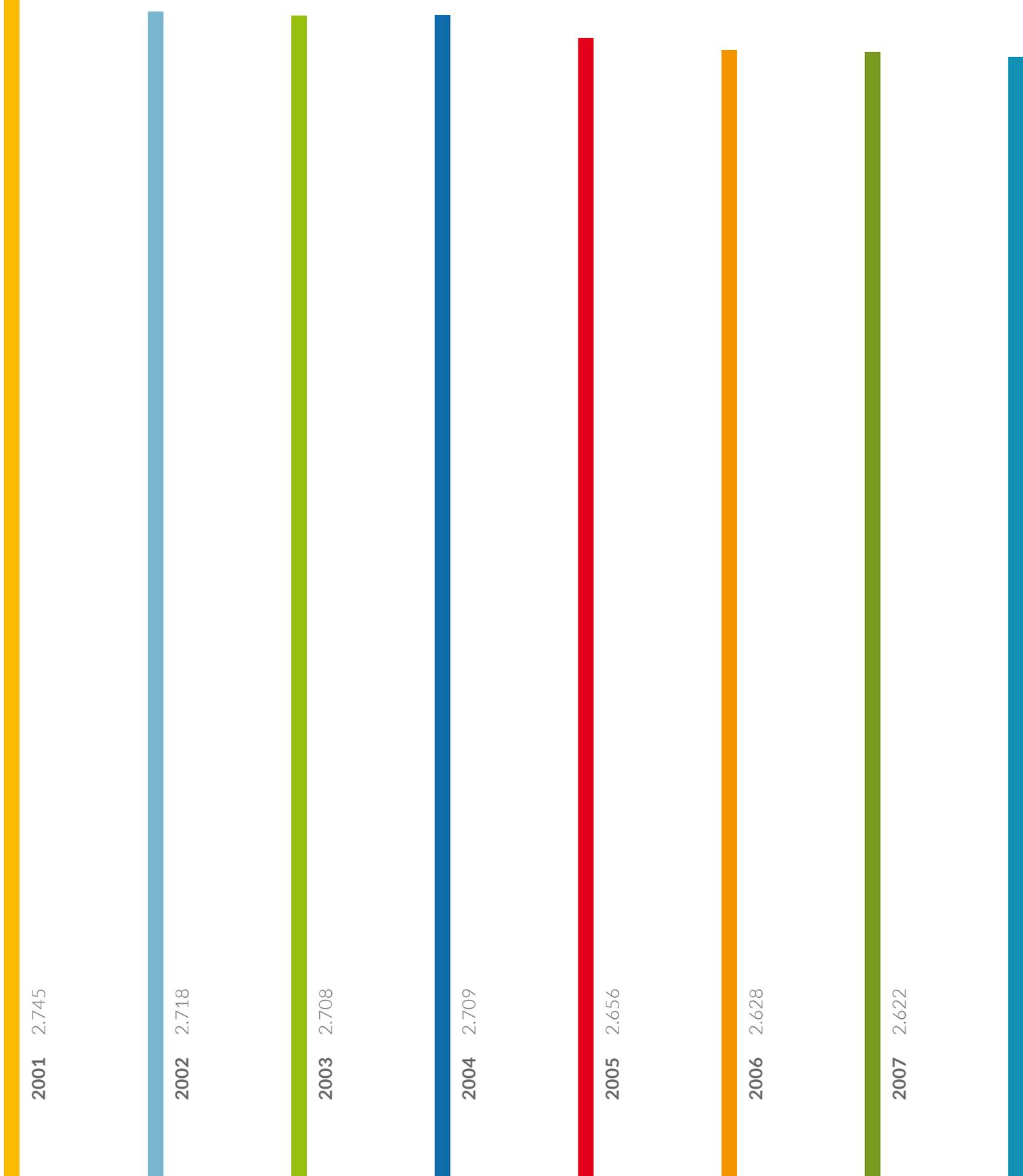
2004 2.709

2005 2.656

2006 2.628

2007 2.622

2008 2.612



2009 2.608

2010 2.615

2011 2.553

2012 2.543

2013 2.571

2014 2.593

2015 2.603

2016 2.624



Ertragslage						
	Geschäftsjahr		Vorjahr		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	
Umsatzerlöse einschließlich Bestandsveränderungen	7.371	92,7 %	7.151	88,8 %	220	
Gesamtleistung	7.371	92,7 %	7.151	88,8 %	220	
Andere betriebliche Erträge	582	7,3 %	898	11,2 %	-316	
Betriebsleistung	7.953	100,0 %	8.049	100,0 %	-96	
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	3.483	43,8 %	3.401	42,3 %	82	
Personalaufwand	930	11,7 %	829	10,3 %	101	
Abschreibungen	1.369	17,2 %	1.379	17,1 %	-10	
Sonstige betriebliche Aufwendungen	574	7,2 %	581	7,2 %	-7	
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	960	12,1 %	935	11,6 %	25	
Gewinnunabhängige Steuern	323	4,1 %	329	4,1 %	-6	
Aufwendungen für die Betriebsleistung	7.639	96,1 %	7.454	92,6 %	185	
Betriebsergebnis	314	3,9 %	595	7,4 %	-281	
Finanzergebnis	1		2		-1	
Neutrales Ergebnis	11		19		-8	
Gesamtergebnis vor Steuern	326		616		-290	
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0		0		0	
Jahresüberschuss	326		616		-290	

Darstellung der Lage 2016

Ertragslage

Die Genossenschaft schließt somit mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 326 T€ (Vorjahr 616 T€) das Geschäftsjahr 2016 ab. Der Jahresüberschuss resultiert im Wesentlichen aus dem positiven Betriebsergebnis in Höhe von 314 T€. Das positive Betriebsergebnis wiederum umfasst die Ergebnisse aus den Leistungsbereichen Hausbewirtschaftung +280 T€ (Vorjahr +186 T€), Bau- und Modernisierungstätigkeit -410 T€ (Vorjahr -317 T€) sowie Verkaufstätigkeit in der Altsiedlung +444 T€ (Vorjahr +726 T€). Die Verbesserung des Ergebnisses aus dem Leistungsbereich Hausbewirtschaftung in Höhe von 94 T€ gegenüber dem Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus erhöhten Sollmieten, reduzierten Instandhaltungskosten und Abschreibungen auf Sachanlagen, denen erhöhte Verwaltungskosten gegenüberstehen.

Vermögens- und Finanzlage

Die Zugänge beim Anlagevermögen (+4.311 T€) resultieren im Wesentlichen aus Aktivierungen in den Bereichen „Immaterielle Vermögensgegenstände“ (+5 T€), „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“ (+188 T€), „Betriebs- und Geschäftsausstattung“ (+113 T€), „Anlagen im Bau“ (+5.450 T€) und bei den „Bauvorbereitungskosten“ (+15 T€), gemindert um Buchwertabgänge wegen Verkauf im Bereich „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“ (-91 T€) sowie um die Abschreibungen des Geschäftsjahres (-1.369 T€).

Die Veränderungen beim Umlaufvermögen (-228 T€) ergeben sich aus der Erhöhung bei den unfertigen Leistungen (+68 T€), der Verminderung der flüssigen Mitteln (-43 T€), der Erhöhung der Bausparguthaben (+10 T€) sowie der Verminderung bei den übrigen Aktiva (-263 T€).

Die langfristige Eigenkapitalquote ist bei gestiegenen Vermögenswerten (+4.083 T€) im Verhältnis zur Bilanzsumme gegenüber dem Vorjahr gesunken und beträgt zum Bilanzstichtag 26,8 %. Die Gesamtkapitalrentabilität beträgt 2,4 % (Vorjahr 3,1 %). Die Eigenkapitalrentabilität beträgt 2,2 % (Vorjahr 4,4 %).

Im langfristigen Bereich ist eine Unterdeckung von 1.012 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 32 und 33.



Vermögens- und Finanzlage					
	31.12.2016		31.12.2015		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Vermögensstruktur/Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände	5	0,0%	6	0,0%	-1
Sachanlagen	50.903	94,6%	46.591	93,7%	4.312
Finanzanlagen	3	0,0%	3	0,0%	0
	50.911	94,6%	46.600	93,7%	4.311
Umlaufvermögen einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten langfristig					
Forderungen	2	0,0%	0	0,0%	2
Bausparguthaben	149	0,3%	139	0,3%	10
Rechnungsabgrenzungsposten	9	0,0%	13	0,0%	-4
	51.071	94,9%	46.752	94,0%	4.319
Umlaufvermögen kurzfristig					
Unfertige Leistungen	2.246	4,2%	2.178	4,4%	68
Flüssige Mittel	308	0,6%	351	0,7%	-43
Übrige Aktiva	166	0,3%	427	0,9%	-261
	2.720	5,1%	2.956	6,0%	-236
Gesamtvermögen	53.791	100,0%	49.708	100,0%	4.083
Kapitalstruktur					
Eigenkapital langfristig					
Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder	3.146	5,8%	2.914	5,9%	232
Ergebnisrücklagen	11.271	21,0%	11.062	22,2%	209
	14.417	26,8%	13.976	28,1%	441
Eigenkapital kurzfristig					
Geschäftsguthaben der ausgeschiedenen Mitglieder und aus gekündigten Geschäftsanteilen	83	0,2%	66	0,1%	17
Bilanzgewinn (vorgesehene Dividende)	117	0,2%	106	0,2%	11
	200	0,4%	172	0,3%	28
Fremdkapital langfristig					
Rückstellungen	0	0,0%	17	0,0%	-17
Verbindlichkeiten	35.642	66,2%	32.393	65,2%	3.249
	35.642	66,2%	32.410	65,2%	3.232
Fremdkapital kurzfristig					
Rückstellungen	62	0,1%	56	0,1%	6
Erhaltene Anzahlungen	2.457	4,6%	2.420	4,9%	37
Übrige Verbindlichkeiten	1.013	1,9%	674	1,4%	339
	3.532	6,6%	3.150	6,4%	382
Gesamtkapital	53.791	100,0%	49.708	100,0%	4.083

Stichtagsliquidität 2016

	2016	2015	Veränderung
	T€	T€	T€
Langfristiger Bereich			
Vermögenswerte	51.071	46.752	4.319
Finanzierungsmittel	50.059	46.386	3.673
Unterdeckung	-1.012	-366	-646
Kurzfristiger Bereich			
Finanzmittelbestand			
Flüssige Mittel	308	351	-43
Übrige kurzfristig realisierbare Vermögenswerte	2.412	2.605	-193
	2.720	2.956	-236
Kurzfristige Verpflichtungen	3.732	3.322	410
Stichtagsliquidität (Netto-Geldbedarf)	-1.012	-366	-646



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 Quartalsberichten.

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 nachhaltige Anpassung des Wohnungsangebotes an veränderte Bedürfnisse unserer Mitglieder ist das Hauptziel unseres genossenschaftlichen Handelns. Um- und Ausbau, Zusammenlegung von Kleinwohnungen, die Ergänzung von Wohnungen mit Balkonen und die altersgerechte Anpassung von Bestandswohnungen werden dazu beitragen, die Vermietbarkeit unserer Wohnungen dauerhaft zu sichern.

Mit dem erfolgten Abschluss der Neubauprogramme der letzten 10 Jahre (Neubau Altsiedlung Wilhelmstraße, Neubau Kirchfeldstraße) und einem mittelfristig geplanten baulichen Engagement unseres Unternehmens im Bereich Friemersheim Zentrum entlang der Kaiserstraße, der Erarbeitung und Umsetzung von Entwicklungskonzepten für den Altbaubestand, engagiert sich unser Unternehmen in hohem Maße an der Verbesserung der Standortqualitäten. Aus heutiger Sicht ist die Vermietung der vorhandenen und geplanten Wohnungen gesichert. Die Durchführung von Neubaumaßnahmen erfolgt unter Beachtung der Nachfragesituation und der Finanzkraft der Genossenschaft.

Wir bieten unter dem Slogan „Wohnen mit Mehrwert“ 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

dieser Strategie dar. Weitere umfangreiche Angebote rund ums Wohnen bieten wir im Rahmen unseres 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.



Birkenwe

Der Vorstand spricht allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern seinen Dank für die im Jahr 2016 geleistete Arbeit aus. Er bedankt sich bei den Mitgliedern des Aufsichtsrates für die jederzeit vertrauensvolle und kooperative Zusammenarbeit.

Duisburg, den 09. Mai 2017
Der Vorstand

Dietmar Vornweg

Dirk Oesterwind

Michael Loogen







Aktiva - Bilanz zum 31. Dezember 2016			
	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€		€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		4.859,24	6.154,51
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	39.981.628,66		41.169.715,10
Grundstücke mit anderen Bauten	94.109,05		97.957,05
Grundstücke ohne Bauten	827.870,78		827.870,78
Maschinen	970,00		1.520,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	220.805,96		180.840,24
Anlagen im Bau	9.763.164,57		4.313.244,35
Bauvorbereitungskosten	15.161,79	50.903.710,81	0,00
Finanzanlagen			
Wertpapiere des Anlagevermögens	2.600,00		2.600,00
Andere Finanzanlagen	500,00	3.100,00	500,00
Anlagevermögen insgesamt		50.911.670,05	46.600.402,03
Umlaufvermögen			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen		2.245.969,44	2.178.273,34
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	68.828,38		37.368,67
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	69.000,00		362.000,00
Sonstige Vermögensgegenstände	22.593,97	160.422,35	19.076,83
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	308.050,18		350.836,56
Bausparguthaben	148.597,12	456.647,30	138.538,90
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	8.488,94		12.773,54
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	8.126,28	16.615,22	9.118,48
Bilanzsumme		53.791.324,36	49.708.388,35
Treuhandvermögen		0,00	3.015,88



Passiva - Bilanz zum 31. Dezember 2016

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€		€
Eigenkapital			
Geschäftguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres			
- ausgeschiedenen Mitglieder	46.300,00		65.537,10
- der verbleibenden Mitglieder	3.145.800,00		2.914.380,00
- aus gekündigten Geschäftsanteilen	36.600,00	3.228.700,00	0,00
Rückstände fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 0,00€			(1.100,00)
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	1.728.654,78		1.696.101,54
Bauerneuerungsrücklage	2.262.784,09		2.262.784,09
Andere Ergebnisrücklagen	7.279.692,63	11.271.131,50	7.103.288,72
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	325.532,35		615.998,85
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-208.957,15	116.575,20	-510.620,49
Eigenkapital insgesamt		14.616.406,70	14.147.469,81
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	0,00		16.972,00
Sonstige Rückstellungen	62.400,00	62.400,00	56.090,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	34.271.334,70		31.132.269,52
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.293.778,26		1.325.749,53
Erhaltene Anzahlungen	2.457.164,68		2.419.968,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	136.789,00		34.017,26
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen	912.651,06		552.857,68
Sonstige Verbindlichkeiten	40.799,96	39.112.517,66	22.994,55
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit : 1.785,30 €			(0,00)
Bilanzsumme		53.791.324,36	49.708.388,35
Treuhandvermögen		0,00	3.015,88



Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2016			
	Geschäftsjahr		Vorjahr
		€	€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		7.302.795,18	7.120.597,56
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		67.696,10	29.650,53
Sonstige betriebliche Erträge		648.840,99	973.304,87
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		3.483.220,56	3.400.813,42
Rohergebnis		4.536.111,71	4.722.739,54
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	772.562,66		684.755,88
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen			
für Altersversorgung	157.810,88	930.373,54	143.923,50
davon für Altersversorgung: 10.155,12€			(16.160,26)
Abschreibungen auf Immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.369.493,71	1.378.628,89
Sonstige betriebliche Aufwendungen		627.482,59	635.388,96
Erträge aus anderen Wertpapieren und Finanzanlagen	254,00		202,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.224,83	1.478,83	3.442,50
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		959.737,74	936.443,81
- davon aus der Verzinsung von Rückstellungen 0,00 €			(553,00)
Ergebnis nach Steuern		650.502,96	947.243,00
Sonstige Steuern		324.970,61	331.244,15
Jahresüberschuss		325.532,35	615.998,85
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		208.957,15	510.620,49
Bilanzgewinn		116.575,20	105.378,36









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 2016 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) aufgestellt.

Der Abschluss umfasst die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung und den Anhang (einschließlich verkürzter Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens, Rücklagenpiegel, Verbindlichkeitspiegel). Bei der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Im Interesse einer besseren Klarheit und Übersichtlichkeit werden die nach den gesetzlichen Vorschriften bei den Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung anzubringenden Vermerke ebenso wie die Vermerke, die wahlweise in der Bilanz bzw. Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang anzubringen sind, insgesamt im Anhang aufgeführt.

Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der aktuellen Fassung wurde beachtet. Nach Anwendung der BilRUG-Vorschriften ergaben sich bei der Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung keine Änderungen. Aus diesem Grunde sind alle Vorjahresbeträge der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung 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 2016 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 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.

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 2.245.969,44 € (Vorjahr 2.178.273,34 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

3. In der Position „Forderungen aus der Vermietung“ ist ein Betrag in Höhe von 1.730,33 € (Vorjahr 300,00 €) 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.

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 38.000,00 €

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 *Den Verbindlichkeitspiegel finden Sie 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 563.920,24 € (Vorjahr 876.455,36 €) 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	2.112.902,04 €
Instandhaltungskosten	1.358.014,22 €
Sonstige	12.304,30 €

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	9,00
- davon Teilzeitbeschäftigte	3,75
Technische Mitarbeiter	2,00
- davon Teilzeitbeschäftigte	2,00

Außerdem waren im Jahre 2016 durchschnittlich 2,75 Auszubildende beschäftigt.

3. Mitgliederbewegung (Anzahl der Mitglieder):

Am 01.01.2016	2.603
Zugänge 2016	121
Abgänge 2016	100
Mitgliederstand am 31.12.2016	2.624

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 231.420,00 € erhöht.

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr um 12.600,00 € erhöht.

Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf 1.574.400,00 €.

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 | Birgit Lorenz (bis zum 30.06.2016)
Marco Siedler, stellvertretender Vorsitzender | Jürgen Steinmetz | Volker Tauscher
(bis zum 30.06.2016) | Matthias Tilgner | Elfriede Weggen (bis zum 30.06.2016)

E. Weitere Angaben

Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach Schluss des Geschäftsjahres nicht eingetreten. Im laufenden Geschäftsjahr 2017 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 2016 vorgelegt. Die Mitgliederversammlung beschließt die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung in die Ergebnisrücklagen in Höhe von 208.957,15 €. Die Mitgliederversammlung beschließt, den sich ergebenden Bilanzgewinn 2016 in Höhe von 116.575,20 € zur Ausschüttung einer Dividende von 4,00 % auf die Geschäftsguthaben nach dem Stand vom 01.01.2016 zu verwenden.

Duisburg, den 04. Mai 2017

Gemeinnütziger Spar- und Bauverein Friemersheim eG

Der Vorstand

Dietmar Vornweg

Dirk Oesterwind

Michael Loogen





Verkürzte Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens zum 31.12.2016

Bilanzposition	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Geschäftsjahr Zugänge	Geschäftsjahr Abgänge	Umbuchungen	Abschreibungen kumuliert	Buchwert 31.12.2016	Buchwert 31.12.2015	Abschreibungen Geschäftsjahr
	€	€	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände								
Entgeltlich erworbene Lizenzen	136.877,75	5.400,24	0,00	0,00	137.418,75	4.859,24	6.154,51	6.695,51
	136.877,75	5.400,24	0,00	0,00	137.418,75	4.859,24	6.154,51	6.695,51
Sachanlagen								
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	65.435.745,08	187.970,32	240.321,17	0,00	25.401.765,57	39.981.628,66	41.169.715,10	1.285.477,00
Grundstücke mit anderen Bauten	310.710,25	0,00	0,00	0,00	216.601,20	94.109,05	97.957,05	3.848,00
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	9.214,32	970,00	1.520,00	550,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	423.232,53	112.888,92	56.330,87	0,00	258.984,62	220.805,96	180.840,24	72.923,20
Anlagen im Bau	4.313.244,35	5.449.920,22	0,00	0,00	0,00	9.763.164,57	4.313.244,35	0,00
Bauvorbereitungskosten	0,00	15.161,79	0,00	0,00	0,00	15.161,79	0,00	0,00
	71.320.987,31	5.765.941,25	296.652,04	0,00	25.886.565,71	50.903.710,81	46.591.147,52	1.362.798,20
	71.457.865,06	5.771.341,49	296.652,04	0,00	26.023.984,46	50.908.570,05	46.597.302,03	1.369.493,71
Finanzanlagen								
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
	3.100,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.100,00	3.100,00	0,00
Anlagenvermögen insgesamt zum 31. Dezember 2016	71.460.965,06	5.771.341,49	296.652,04	0,00	26.023.984,46	50.911.670,05	46.600.402,03	1.369.493,71


Rücklagenspiegel zum 31. Dezember 2016

	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
	€	€	€	€	€
Ergebnisrücklagen					
Gesetzliche Rücklage	1.696.101,54	0,00	32.553,24	0,00	1.728.654,78
Bauerneuerungsrücklagen	2.262.784,09	0,00	0,00	0,00	2.262.784,09
Andere Ergebnisrücklagen	7.103.288,72	0,00	176.403,91	0,00	7.279.692,63
Summen	11.062.174,35	0,00	208.957,15	0,00	11.271.131,50

Früristigkeiten der Verbindlichkeiten zum 31. Dezember 2016

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	34.271.334,70 (31.132.269,52)	1.206.358,90 (1.175.171,35)	33.064.975,80 (29.957.098,17)	6.037.456,13 (5.197.143,23)	27.027.519,67 (24.759.954,94)	33.023.939,51 (30.578.986,61)	GPR * (GPR *)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.293.778,26 (1.325.749,53)	32.899,59 (31.780,57)	1.260.878,67 (1.293.968,96)	114.450,53 (117.615,51)	1.146.428,14 (1.176.353,45)	1.293.778,26 (1.325.749,53)	GPR * (GPR *)
Erhaltene Anzahlungen	2.457.164,68 (2.419.968,00)	2.457.164,68 (2.419.968,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	136.789,00 (34.017,26)	136.789,00 (34.017,26)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen	912.651,06 (552.857,68)	825.955,95 (463.757,57)	86.695,11 (89.100,11)	86.695,11 (89.100,11)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	40.799,96 (22.994,55)	40.799,96 (22.994,55)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Gesamtbetrag	39.112.517,66 (35.487.856,54)	4.699.968,08 (4.147.689,30)	34.412.549,58 (31.340.167,24)	6.238.601,77 (5.403.858,85)	28.173.947,81 (25.936.308,39)	34.317.717,77 (31.904.736,14)	

* GPR = Grundpfandrecht



Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat sich im Berichtsjahr 2016 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 2016 mit den entsprechenden Unterlagen wurden von der Prüfungskommission am 18.05.2017 geprüft und in der gemeinsamen Sitzung am 01.06.2017 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 325.532,35 € wie folgt zu verwenden:

Einstellung in die gesetzliche Rücklage	32.553,24 €
Einstellung in die freien Rücklagen	176.403,91 €

Der verbleibende Bilanzgewinn in Höhe von 116.575,20 € wird ausgewiesen, um eine vierprozentige Dividende auf das Geschäftsguthaben zum 01.01.2016 auszuschütten.

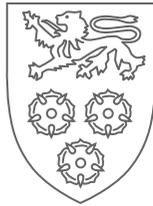
Das vorgelegte Rechnungswerk und der Vorschlag des Vorstandes zur Vorwegzuweisung in die Ergebnismrücklagen sowie der Gewinnverwendung werden der Mitgliederversammlung zur Annahme empfohlen.



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

Duisburg, den 09. Mai 2017
Der Aufsichtsrat





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

Text und Redaktion:

Dietmar Vornweg, Rolf Jahn

Konzeption und Design:

MioMio – Büro für Markenführung und Design

www.mio-mio.de

Fotografie: www.oliver-blobel.de

Illustration: www.heike-kmiotek.de

Bildnachweis:

Seite 5: Neubau Altsiedlung, Bauverein Friemersheim

Seite 8: Brücke der Solidarität, Heike Kmiotek

Seite 13: Neubau Rumeln, Oliver Blobel

Seite 27: Außenanlage Birkenweg, Oliver Blobel

Seite 33: Neubau Altsiedlung, Oliver Blobel

Seite 36: Anlage Birkenweg, Oliver Blobel

Seite 38: Neubau Altsiedlung, Heike Kmiotek

Seite 43: Anlage Birkenweg, Oliver Blobel

Seite 44: Eingang Geschäftsstelle, Heike Kmiotek

Seite 56: Holzfassade Birkenweg, Oliver Blobel



Die Duisburger Wohnungsgenossenschaften, Ein sicherer Hafen.

 **wohnen mit
mehrwert**



NACHBARN HELFEN - Nachbarschaft Friemersheim e.V.



Gemeinnütziger Spar- und
BAUVEREIN
FRIEMERSHEIM eG