

Wohnungsgenossenschaft Duisburg-Mitte eG



WOHNUNGSNEUBAU
Hier entstehen 65 Mietwohnungen in gehobener Wohnqualität

Wohnungsgenossenschaft
Duisburg-Mitte eG

2-Raum (80m² bis 88m²)
3-Raum (90m² bis 98m²)
4-Raum (102m² bis 130m²)
5-Raum (bis 150m²)

• Energie-Effizient-Konzepte
• hochwertiger Bauweise
• vollstündige Erschließung
• vollstündige Systeme/Terrassen

• 2 Bäder oder
alternative WC
• Aufzüge
• Terrassen

Freiburgstraße 5
42699 Solingen
Kontakt: wgd-mitte.de

Weitere Angebote:
www.wgd-mitte.de



Verband Duisburger
Wohnungsgenossenschaften

Ein sicherer Hafen.
www.duisburger-wohnungsgenossenschaften.de

www.wgd-mitte.de

Wohnen in unserer Genossenschaft – Heute und in Zukunft

Unser Selbstverständnis

Seit über 100 Jahren bauen, pflegen, modernisieren und vermieten wir Wohnungen in Duisburg. Wir sind eine moderne, wirtschaftlich unabhängige und ausschließlich mitgliederorientierte Genossenschaft. Das vorrangige Ziel unserer Genossenschaft und unseres Handelns ist die Förderung unserer Mitglieder durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung zu angemessenen Preisen.

Unser Auftrag

Wir entwickeln unseren Wohnungsbestand zukunftsgerichtet – also unter besonderer Berücksichtigung der demografischen Entwicklung – weiter. Die Genossenschaft stellt jungen Menschen, Familien, Lebensgemeinschaften und Senioren Wohnungen zur Verfügung. Wir bauen gute Mitgliederverbindungen auf und stärken diese. Der vorhandene Wohnungsbestand wird fortlaufend instand gesetzt und modernisiert. Dabei ist jedoch die langfristige Verwertbarkeit zu beachten. Wohnanlagen, die technisch oder wirtschaftlich keine Zukunftsperspektiven bieten, werden gegebenenfalls auch veräußert. Kontinuierlicher Neubau ist dabei Voraussetzung für eine langfristig positive Entwicklung. Die Neubaumaßnahmen erfolgen frei von öffentlicher Bindung im freifinanzierten Wohnungsbau, damit alle Mitglieder die Möglichkeit der Anmietung haben. Grundsätzlich kommen

hierzu alle Stadtteile Duisburgs in Frage.

Die Mietpreisbindung orientiert sich an den genossenschaftlichen Grundsätzen und wird nur so bemessen, dass die Wirtschaftlichkeit gegeben ist und sowohl Investitionen im Bestand als auch in kontinuierlicher Neubautätigkeit möglich sind. Der Wohnungsmix wird so gestaltet, dass er möglichst allen Zielgruppen gerecht wird. Eine zukunftsfähige Standortauswahl mit hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität unter Einbeziehung von Umweltschutz und Ökologie bestimmen unser Handeln.

Unser Anspruch an die Wohnqualität

Wir bieten Wohnqualität mit gehobenem Ausstattungskomfort. Dabei finden steigende Sicherheitsbedürfnisse und barrierefreie Nutz- und Wohnbereiche Berücksichtigung. Eine nachhaltige Reduzierung von CO₂-Emissionen und Verbrauchskosten soll insbesondere erreicht werden durch:

- energieeffiziente Gebäudetechnik und baulichen Wärmeschutz
- Einsatz erneuerbarer Energieträger
- Ressourcen schonende Sanitärtechnik

Der Beachtung von Wohngeundheit und Umweltverträglichkeit bei der Auswahl von Baustoffen wird hohe Priorität eingeräumt.

Ausreichendes und qualifiziertes Personal, Hauswarte vor Ort in größeren Wohnanlagen, Seniorenberatung, Gemeinschafts-

treffpunkte und Aktivierung ehrenamtlicher Helferkreise sind Voraussetzung für unsere Zielerreichung.

Unsere Mitarbeiter, unser Aufsichtsrat und unsere gewünschten Partner

Die Ausbildung junger Menschen und die ständige Weiterbildung unserer Mitarbeiter sollen der fachlichen Qualifikation eine breite Basis für unsere Mitglieder gewährleisten. Wir handeln glaubwürdig und verlässlich. Größtmöglicher Eigenverantwortung aller Mitarbeiter messen wir einen hohen Stellenwert bei. Die kommunikative und vertrauensvolle Zusammenarbeit mit dem Aufsichtsrat stellt die breite Grundlage für unser Handeln dar. Der Aufsichtsrat führt den Dialog mit den Mitgliedern, um sie in ihren Rechten zu unterstützen und sie insbesondere für ein eigenes Mitwirken im Ehrenamt zu gewinnen.

Wir verpflichten uns zu Transparenz und offener Kommunikation nach Innen und nach Außen.

Bei der Auswahl und Beauftragung unserer Geschäftspartner legen wir Wert auf eine lokale Bindung im Umfeld unserer Genossenschaft.

**Verabschiedet von Vorstand
und Aufsichtsrat
am 23. August 2006**



Die Genossenschaft auf einen Blick: Leistungsindikatoren

	<i>in</i>	2009	2008	2007	2006	2005
Bestandszahlen						
Bewirtschafteter Bestand						
Wohnungseinheiten	Anzahl	1.643	1.723	1.723	1.685	1.685
Gewerbeeinheiten	Anzahl	6	6	6	6	6
Garagen und Einstellplätze	Anzahl	519	525	525	487	487
Wohn- und Nutzfläche	qm	123.746	128.099	128.111	123.339	123.339
Mitglieder						
Anzahl der Mitglieder	Anzahl	2.661	2.559	2.616	2.610	2.588
Anzahl der Geschäftsanteile	Anzahl	8.371	7.896	8.074	8.112	7.937
Jahresabschlusskennzahlen						
Bilanzsumme	TEuro	56.744	56.164	57.638	53.863	50.968
Sachanlagenvermögen	TEuro	50.463	51.191	51.933	48.481	45.813
Sachanlagenintensität	%	88,9	91,1	90,1	90,0	89,9
Investitionen in Sachanlagen	TEuro	884	906	4.872	3.950	1.119
Eigenkapital gesamt	TEuro	15.056	14.886	15.088	14.553	14.311
Eigenkapital (langfristig)	TEuro	14.851	14.697	14.919	14.397	14.124
Eigenkapitalquote	%	26,2	26,5	26,0	26,8	27,6
Langfristiges Fremdkapital (Darlehen)	TEuro	33.566	34.967	35.925	33.367	31.987
Umsatzerlöse	TEuro	8.681	8.887	7.875	8.310	8.352
Cashflow	TEuro	1.940	1.742	2.167	1.707	2.162
Ausschüttung	TEuro	87	84	82	84	84
Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen						
Sollmieten	TEuro	6.462	6.386	6.210	5.996	5.951
Investitionen in Instandhaltung/Modernisierung	TEuro	1.958	2.496	1.893	2.369	2.194
je qm Wohn- und Nutzfläche	Euro/qm/mtl.	1,32	1,62	1,23	1,60	1,48
Betriebskosten	TEuro	3.000	2.689	2.627	2.595	2.550
je qm Wohn- und Nutzfläche	Euro/qm/mtl.	2,02	1,75	1,71	1,75	1,72
Erlösschmälerungen (Allgemein)	TEuro	114,00	154,00	142,00	128,00	121,00
Erlösschmälerungen (Abriss)	TEuro	204,00	65,00	0,00	0,00	0,00
Mieterwechsel	Anzahl	131	146	144	142	113
Fluktuationsquote	%	8,0	8,5	8,3	8,4	6,7
Leerstand am Bilanzstichtag (Allgemein)	Wohn-einheiten	29	39	35	34	26
Leerstandsquote	%	1,8	2,3	2,0	2,0	1,5

Inhalt

Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2009

Duisburg 4

Lagebericht

Unser Wohnungsbestand im Überblick 6
Organe der Genossenschaft10
Gesamtwirtschaftliche
Rahmenbedingungen11
Wohnungswirtschaftliche Lage11
Lage der Wohnungsgenossenschaft13
Großinstandsetzungsmaßnahme 200914
Modernisierung14
Instandhaltung15
Bienenschwarm15
Für 2010 geplante
Modernisierung und Instandhaltung16
Neubautätigkeit 201017
Grundstückswesen17
Ertragslage18
Vermögens- und Finanzlage19
Risikomanagementsystem19
Gesetzliche Prüfung20
Chancen und Risiken
der künftigen Entwicklung20
Ausblick21

Bilanz

Aktiva22
Passiva23
Gewinn- und Verlustrechnung24

Anhang des Jahresabschlusses 2009

Erläuterungen zu den
Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden25
Erläuterungen zur Bilanz
und zur Gewinn- und Verlustrechnung26
Vorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat
zur Verteilung des Bilanzgewinnes 200930
Bericht des Aufsichtsrates31

GB Extra

115 Jahre Wohnungsgenossenschaft
Duisburg-Mitte eG32
Impressum36

Duisburg 2020

Die neue Herausforderung

Der demographische Wandel schwebt über vielen Kommunen wie ein Damoklesschwert. Duisburg hat es noch gut getroffen und muss bis 2020 mit einem Bevölkerungsrückgang von nur 5% rechnen. Denn laut einer aktuellen Studie zieht es die Deutschen wieder vermehrt in die Städte. Zentral wohnen mit viel Grün, Shopping, Freizeit und Kultur heißt die Devise. Kopfzerbrechen bereiten daher vor allem die veränderte Altersstruktur und damit verbundene Einnahmeverluste und Mehrausgaben. Umso wichtiger, den Wirtschaftsstandort in seinen wachstumsverheißenden Kompetenzbereichen wie Umwelt-, Informations- oder Mikrotechnologie, Dienstleistung und Logistik zu stärken. Außerdem Neubürger, Touristen und Arbeitgeber anzulocken und die vorhandene Kaufkraft zu binden. Ob Masterplan oder Miniprojekt - städtische Entwicklungsgesellschaften und Zukunftsinitiativen sowie internationale Architekten und Investoren tüfteln an unzähligen Konzepten, die unsere Stadt für Unternehmer und Duisburger aller Generationen noch attraktiver machen sollen. Und es geht voran.

Alles eine Frage der Taktik

Auch wenn die Statistiken von Geburtenschwäche und

*Der Masterplan
von Foster & Partners.*



Überalterung sprechen - beim Nachwuchs lässt sich bis 2020 kein Geld sparen. Denn neue Bildungs- und Betreuungsstandards verlangen Qualität und Quantität. Während die Kindergartenkapazitäten zunächst ausreichen, fehlen mindestens 2400 Krippenplätze und trotz sinkender Grundschülerzahlen wächst der Raumbedarf. Das alles aber von Stadtteil zu Stadtteil unterschiedlich. Zusammenlegungen, Schließungen, Verkleinerungen und Umnutzungen sollen daher für Wirtschaftlichkeit sorgen. Unsere Senioren hingegen brauchen 10 weitere Pflegeheime und barrierefreien Wohnraum mit der Möglichkeit zur ambulanten Versorgung. So sieht sich die Wohnungswirtschaft bei rückläufiger Bevölkerung nicht zuletzt auch durch den Trend zum Singlehaushalt vorübergehend einer steigenden Nachfrage gegenüber. Doch der Boom flaut nach 2020 ab. Daher raten Entwicklungsplaner von der Bebauung größerer Reserveflächen ab und empfehlen eine Nachverdichtung, Stabilisierung und Flexibilisierung im Bestand. Also sind wir Genossenschaftler strategisch genau auf dem richtigen Weg.

Einmal tief durchatmen

Gerade mal halb fertig ist unser Rheinpark planerisch schon fast ein alter Hut. Wenn auch ein ziemlich voluminöser.

Viele aktuelle Mikroprojekte wollen gleichzeitig die Lebensqualität einzelner Wohnquartiere oder ganzer Viertel steigern. Sei es auch nur durch kleine Verschönerungen im Erscheinungsbild von Fassaden, Straßen, Wegen oder Plätzen. Und weil Naturerleben und Frischluft für das Wohlbefinden aller Generationen von unschätzbarem Wert sind, wird zukünftig ein 100 km langes Hauptwegenetz durch die 35 km² große Stadtlunge am Rhein von Mündelheim bis Walsum alle Bezirke miteinander verbinden. So bekommt auch das Fahrrad als umweltfreundliches Verkehrsmittel und tägliches Fitnessgerät besonderes Gewicht. Neue Brücken sollen Lücken im Grüngürtel schließen und 35 naherholungs- und naturschutzoptimierte Portale Spaziergängern und Radlern den Zugang zum Fluss erleichtern. Auch die Innenstadt wird demnächst von renaturierten Bahnbrachen, bestehenden Parks und unserem Stadtwald komplett grün umringt sein.

Unsere City rückt zusammen

Duisburg als Stadt der wachsenden Gärten ist auch eines der vielen Motive des Masterplans Innenstadt. Dem damit beauftragten Architekturbüro Fo-

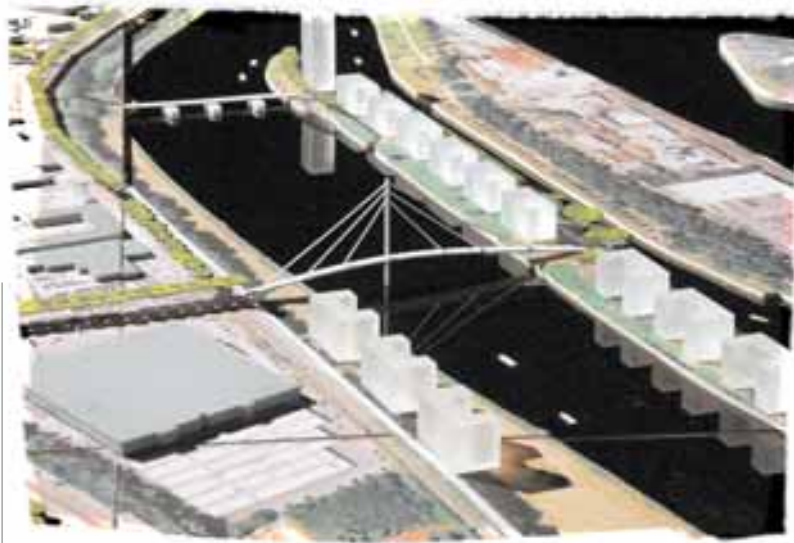


*Eine Vorstellung vom neuen
Bahnhofsvorplatz.*

Waterfront Ruhrort

ster & Partners geht es vor allem um eine Revitalisierung der City. Sie möchten die Voraussetzungen für pulsierendes Leben in Einzelhandel, Gastronomie, Kultur und Freizeit schaffen und der Stadt ein prägnantes urbanes Profil geben. Und zwar nicht nur optisch, sondern auch fühlbar. Es gilt einen Kommunikationsraum zu schaffen, der beim Wohnen, Arbeiten und Flanieren menschliche Nähe fördert. Nicht eng, aber dichter muss es daher werden. Konkret will man Baulücken schließen, die schwachen Schlüsselbereiche Altstadt West, Königstraße, Hauptbahnhof und Schwanen- und Marientor attraktiv umgestalten und sie gezielt mit ihrer Umgebung vernetzen. Insbesondere an einer direkten Anbindung zum Innenhafen ist den Planern gelegen. Denn Wasser spielt in unserer Stadt eine besondere Rolle. Ein Plus, das wir noch mehr nutzen müssen.

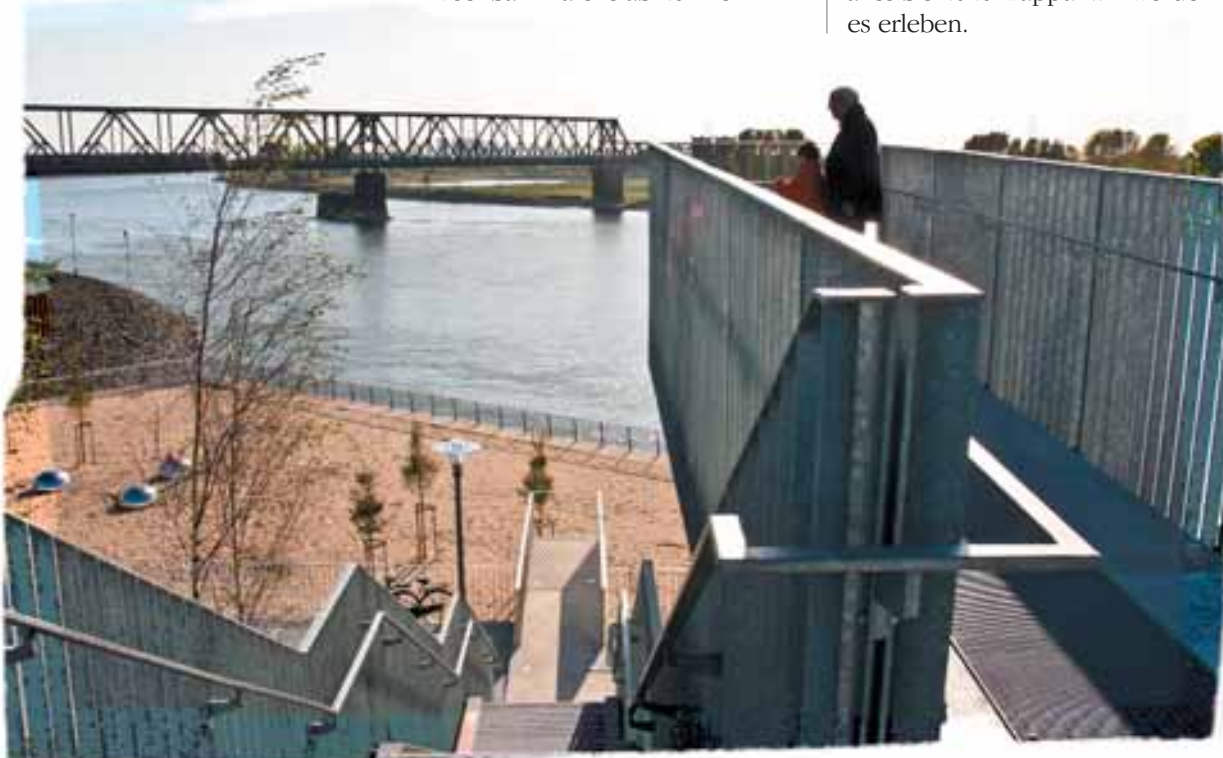
Der Rheinpark in Hochfeld.



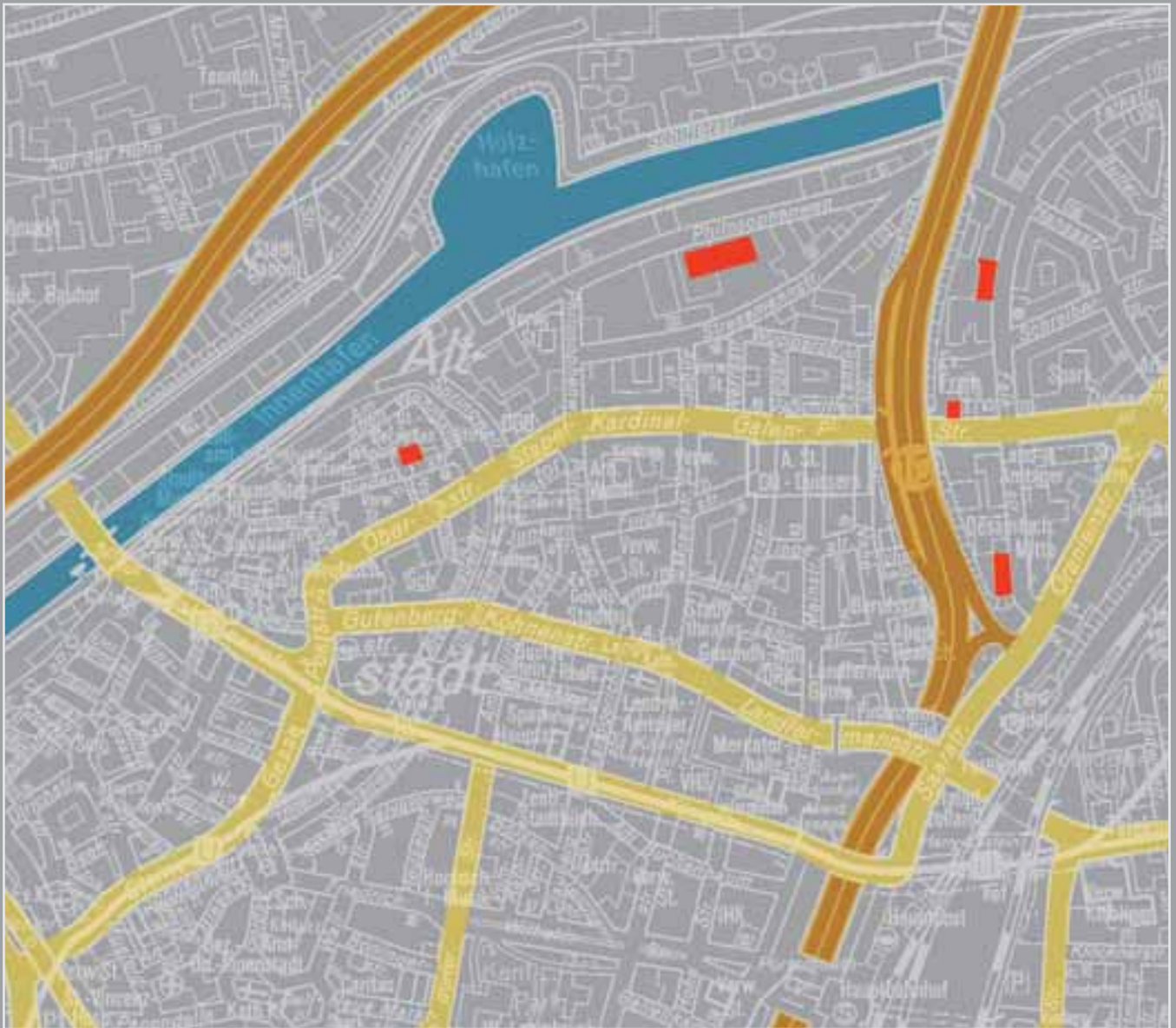
Duisburg macht Waterfront

Mit 2 beachtlichen Flüssen, 114 km Ufer und dem größten Binnenhafen der Welt ist Duisburg jenseits der Hansestädte die wasserreichste Metropole Deutschlands. Das kühle Nass bedeckt ganze 10,2 % der Stadtfläche. Deshalb soll das Wohnen und Arbeiten am Wasser auch zu unserem Markenzeichen werden. Neben der fortschreitenden Realisierung des Innenhafens widmen sich daher zwei weitere Großprojekte speziell dem Stadtteil Ruhrort. So beschert uns die 60 Mio. Euro teure Waterfront auf dem riesigen Gelände des ehemaligen Eisenbahnhafens ab 2011 ein

weiteres maritimes Stadtquartier. 110 Wohneinheiten - die Hälfte davon für Senioren - Gewerbe, Händler, Gastro, Fitness, Büros, eine Markthalle, eine Eventplattform und eine Marina mit 120 Bootsliegeplätzen wird es hier geben. Der Masterplan Ruhrort andererseits sieht für das Areal von der Mühlenweide über das Vinckekanalufer und die Mercatorinsel bis hin zum Bunkerhafen u. a. baumbestandene Promenaden, Loftwohnungen und den Bau von Bildungs-, Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen vor. Auch ein Naturschwimmbad gehört zu den Optionen. Ob das alles bis 2020 klappt? Wir werden es erleben.



Unser Wohnungsbestand im Überblick



Falkstraße 23-33
Falkstraße 99-109
Kardinal-Galen-Straße 91-95
Philosophenweg 46-50
Wieberplatz 1

1

Eigenstraße
20, 22, 24/26, 28, 30/32
Gitschinerstraße 52, 54
Karl-Jarres-Straße 18-24
Trautenaustraße 3
Gitschinerstraße 60, 66
Saarbrücker Straße 6-22
Heerstraße 216-218
Saarbrücker Straße 3-19

Gitschinerstraße 81-85
Fröbelstraße 91-107
Heerstraße 226-230
Johanniterstraße 128
Königgrätzer Straße 40
Friedenstraße 76-78
Tiergartenstraße 54 D-H
Johanniterstraße 33, 35, 39-43,
Realschulstraße 26-28

3



4

Holteistraße 41-55
Gneisenaustraße 72, 74
Holteistraße 46-52/54
Gneisenaustraße 78
Gneisenaustraße 282
Koloniestraße 129
Koloniestraße 69
Rheinbabenstraße 1-7
Neudorfer Straße 168, 170

Grabenstraße 133
Kammerstraße 151-171
Sternbuschweg 162
Bismarckstraße 62
Haroldstraße 43-65
Haroldstraße 58-72
Grabenstraße 124-128
Kammerstraße 83
Heinrich-Lersch-Straße 24-32
Blumenstraße 18-22



5

Ährenstraße 8-22

Name des Unternehmens

Wohnungsgenossenschaft
Duisburg – Mitte eG

Hedwigstraße 5
47058 Duisburg

Internet: www.wgd-mitte.de
E-Mail: Kontakt@wgd-mitte.de

Vorstandsvorsitzender
Winfried Tomczak
Vorstand
Norbert Laufs
Aufsichtsratsvorsitzender
Heinz-Georg Weiß

Gründung der Genossenschaft
3. Februar 1895

Genossenschaftsregister
Duisburg 23 GnR 212

Abschlussprüfer

Verband der Wohnungswirtschaft
Rheinland Westfalen e.V.

Goltsteinstraße 29
40211 Düsseldorf

Beteiligungen

IGG Wiscore GmbH, Bochum



Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Das Geschäftsjahr 2009 war wirtschaftlich gekennzeichnet durch die Finanzmarktkrise, die ihre Schatten in 2007 und 2008 bereits deutlich angekündigt hatte. Es drohte der komplette Zusammenbruch der Bankenlandschaft und dies weltweit. In den spekulativen Anlagefonds und Kreditvergaben waren zahlreiche namhafte deutsche Banken vertreten und insbesondere die mit staatlicher Beteiligung. Die Verluste reichen in dreistellige Milliardenbeträge.

Die Bundesregierung versuchte mit zusätzlichen Konjunkturpaketen, der Abwrackprämie für Alautos, Bürgschaften in dreistelligen Milliardenbeträgen und verlängerter Zahlung von Kurzarbeitergeldern den Abschwung soweit wie möglich abzufedern. Dabei musste eine erhebliche Neuverschuldung des Staates in Kauf genommen werden. Insoweit ging die kräftige Talfahrt der deutschen Wirtschaft gefühltermaßen nicht ganz so dramatisch vor sich, wie schlimmsten Falles befürchtet wurde. Nichtsdestotrotz lesen sich die wirtschaftlichen Daten unserer Volkswirtschaft alles andere als erfreulich. Das Bruttosozialprodukt verringerte

sich gegenüber dem Vorjahr um nahezu 5 % . Dies ist der schlechteste Wert in der Geschichte der Bundesrepublik. Die Inflationsrate betrug mit nur rund 0,4 % so wenig wie zuletzt 1987. Diese an sich erfreuliche Quote erweist sich jedoch in einer rezessiven Phase der Wirtschaft eher als Beschleuniger des Abschwunges. Bedingt durch die Stützungsmaßnahmen der Bundesregierung stieg die Zahl der Erwerbslosen nur moderat an. Im Jahresdurchschnitt waren dennoch rund 3,4 Mio. Erwerbstätige als arbeitslos registriert und die Quote stieg auf 7,7 % an.

Besonders betroffen war der Export und damit unsere wichtigste Größe des Bruttoinlandproduktes. Drastische Auftragseinbrüche hatten bis zu 1,6 Mio. Kurzarbeiter zur Folge. Gegen Ende 2009 zeichnete sich erfreulicherweise ein Ende der wirtschaftlichen Talfahrt ab. Erste Anzeichen der Weltwirtschaftsdaten deuten darauf hin, dass die Weltkonjunktur - wenn auch nur langsam - wieder anzieht. Dennoch wird in 2010 ein wirtschaftliches Wachstum nur in geringem Maße

erreicht werden können. Außerdem ist davon auszugehen, dass die Arbeitslosenzahlen deutlich ansteigen werden, denn um ausreichend Impulse für den Arbeitsmarkt zu erreichen, wäre ein längerer kräftiger Aufschwung vonnöten. Es ist zu befürchten, dass es noch Jahre dauern wird bis eine so positive Beschäftigungssituation wie beim letzten Aufschwung 2008 auf dem Arbeitsmarkt wieder erreicht werden kann.

Durch das überragende Thema Finanzmarktkrise ist die im September 2009 erfolgte Bundestagswahl zunächst ein wenig in den Hintergrund geraten. Das Ende der großen Koalition und die Neuauflage einer christlich und liberalen Koalition stellte beide Partner sofort auf eine harte Probe. So wird auch in 2010 eine Neuverschuldung des Staatshaushaltes in Rekordhöhe von über 80 Milliarden Euro die Folge sein. Hinzu kommen werden weitere Bürgschaften - vornehmlich für das Bankensystem - in heute nicht einmal ansatzweise einzugrenzender Milliardenhöhe.

Wohnungswirtschaftliche Lage

Rahmenbedingungen

Der Wohnungsbau hat auch in 2009 einen weiteren Rückgang erfahren. Es wurden nur noch lediglich rd. 170.000 Wohnungen neu gebaut. Das sind rd. 50.000 weniger als angesichts der Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung notwendig wären. Wegen des weiterhin anhaltenden Genehmigungstiefs wird auch im laufenden Geschäftsjahr kein Konjunkturim-

puls zu erwarten sein. Vielmehr wird der Wohnungsbau auf seinem historischen Tiefstand weiter verharren.

Wesentliche Impulse für den Wohnungsbau kommen mittlerweile ohnehin durch Sanierung und Modernisierung der vorhandenen Bestände. Mehr als 60 % der Investitionen sind derzeit diesem Marktsegment zuzurechnen. Allerdings zeichnet sich auch hier Zurück-

haltung ab. Die doch sehr hohen Investitionskosten lassen sich durch Mietanpassungen oft nicht mehr kompensieren. Dabei wäre großzügiges Handeln unbedingt erforderlich. Der demografische Wandel ist bereits in vollem Gange. Es wäre dringend notwendig, die vorhandenen Wohnungsbestände auf ihre Zukunftsfähigkeit zu prüfen und gegebenenfalls umfassend zu modernisieren oder auch abzureißen und einer Neubebauung

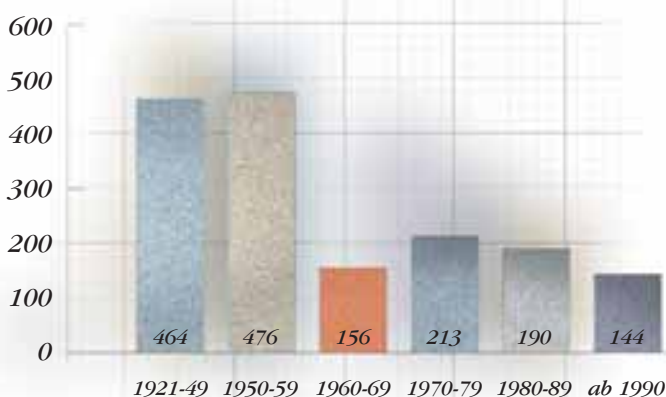
zuzuführen. Dabei sollte nicht nur an die älter werdende Generation gedacht werden, sondern auch an Wohnraum für Familien und die heranwachsenden Jugendlichen. Hiervon wird ganz wesentlich das künftige Erscheinungsbild und die Entwicklungsmöglichkeit der Städte abhängen.

Die Stadt Duisburg hat diese Notwendigkeit erkannt und das Projekt Duisburg 2027 ins Leben gerufen. Hierzu wurden zunächst die großen Wohnungsanbieter, also Gesellschaf-

ten und Genossenschaften, angesprochen und in gemeinsamen Tagungen und Arbeitsgruppen vereint. Ziel ist es, eine gemeinsame Stadtentwicklung voranzutreiben, um den Standort Duisburg auch zukünftig so nachfragewirksam wie möglich zu gestalten. Bei der extrem angespannten Haushaltslage der Stadt Duisburg zeigt sich aber auch, dass es ein schwieriger Akt wird insbesondere die infrastrukturellen Voraussetzungen für eine derartige Stadtentwicklung zu schaffen.

teilen. Die Nachfrage nach unseren Genossenschaftswohnungen ist wie in den letzten Jahren unverändert groß. In unseren Bewerberdateien sind über 900 Wohnungssuchende vermerkt. Die beliebteste Wohnung ist dabei nach wie vor die 3-Raum-Wohnung.

Bestand nach Baujahren
Insgesamt 1.643 Einheiten



Wohnungsmarktlage in Duisburg

Seit Ende der 90er Jahre ist der Mietwohnungsmarkt in Duisburg gekennzeichnet durch einen deutlichen Angebotsüberhang. Dabei sind die Stadtteile unterschiedlich stark betroffen - die nördlichen Stadtteile eher stärker. Die durchschnittliche Leerstandsquote in Duisburg liegt bei rund 5 % und kann insgesamt noch als moderat bezeichnet werden. Die Stadtteile mit unseren ge-

nossenschaftlichen Wohnungen - Neudorf, Duissern, Hochfeld, Dellviertel und Rahm gehören - mit Ausnahme Hochfeld - zu den günstig gelegeneren Stadt-

Die demografische Entwicklung wirft auch in Duisburg ihre Schatten voraus. Ist bis 2020 noch mit moderatem Rückgang auf etwa 480.000 Einwohner zu rechnen, sinkt die Einwohnerzahl bis 2050 auf voraussichtlich 430.000. Dies wird ganz zwangsläufig zu einem erheblichen Mietwohnungsüberhang führen. Darauf sollten sich alle Wohnungsakteure rechtzeitig einstellen.

Berücksichtigt man das Alter der Wohngebäude und dann deren künftige erschwerte Nutzungsmöglichkeiten für die alternde Gesellschaft kann es eigentlich nur heißen, dass Abriss und Neubau sowie kräftige Investitionen in den erhaltenswürdigen Bestand, einhergehend auch mit der Verringerung des Wohnungsangebotes, die zukünftigen Tätigkeitsfelder bestimmen.

Stadtteil	Einwohnerzahl	Wohnungen	Anteil Genossenschaft
Neudorf	27.000	17.000	794
Duissern	15.000	9.100	243
Dellviertel	15.000	8.500	52
Hochfeld	16.000	8.500	493
Rahm	6.000	2.900	24

Lage der Wohnungsgenossenschaft

Wohnungsbewirtschaftung

Am 31.12.2009 bewirtschaftete die Genossenschaft 216 Häuser mit 1.643 Wohnungen, 595 Garagen bzw. Einstellplätze in Tiefgaragen und 6 gewerbliche Einheiten. Von dem Wohnungsbestand entfallen 1.423 Wohnungen auf den Bereich des freifinanzierten Wohnungsbaues (davon 496 Altbauwohnungen); 220 Wohnungen unterliegen noch den Bestimmungen des öffentlich geförderten Wohnungsbaues. Der gesamte vermietbare Wohnungsbestand wurde zwischenzeitlich mit Sammelheizungen, Bädern, Duschen und isolierverglasten Fenstern ausgestattet.

Vermietungssituation

Im Geschäftsjahr 2009 waren 161 Wohnungswechsel zu verzeichnen, in etwa gleicher Größenordnung wie in den Vorjahren. Die Anschlussvermietungen konnten auch im abgelaufenen Geschäftsjahr zufriedenstellend abgewickelt werden. Wobei festzustellen ist, dass es immer wieder zu kürzeren Leerstandszeiten

kommt, da insbesondere neue Mieter erst eigene Kündigungsfristen einhalten müssen und die Marktsituation uns veranlasst, hierauf einzugehen.

Unverändert hoch ist die Nachfrage nach unseren Genossenschaftswohnungen. In unseren Bewerberdateien haben wir Stand, Februar 2010, über 900 (Vorjahr 900) Wohnungssuchende erfasst. Dies zeigt, dass unsere seit Jahren anhaltenden Marketingstrategien Wirkung zeigen und wir zunehmend als Genossenschaft wahrgenommen werden. Kooperationen mit den an-

deren Duisburger Genossenschaften, Internetpräsenz, Teilnahme an Wohnungsbörse u.v.m. zahlen sich hier aus. Nicht zu vergessen, unsere Mitglieder, die uns im Bekannten- und Freundeskreis immer wieder empfehlen.

Es gibt jedoch wohl auf Dauer einen gewissen Bodensatz an Wohnungen, der generell schwieriger zu vermieten ist und die in Einzelfällen auch zu längeren Leerständen führen. Erdgeschosswohnungen, Wohnungen höher als erste Etage und Dachgeschosswohnungen sind zunehmend problematischer in der Vermietung. Auch stadtteilbezogen sind deutliche Unterschiede erkennbar. Neudorf, Duisern und Innenstadt sind deutlich beliebtere Wohnlagen als Hochfeld oder Rahm. Von den insgesamt in 2009 angefallenen Erlösschmälerungen (Nettomieten) von rd. 353 TEuro entfallen 18 TEuro auf maßnahmebedingte Leerstände (Modernisierung), 204 TEuro wegen Leerzug einer Wohnanlage, die abgerissen werden soll und auf Leerstandskosten für Garagen und Einstellplätze 34 TEuro.

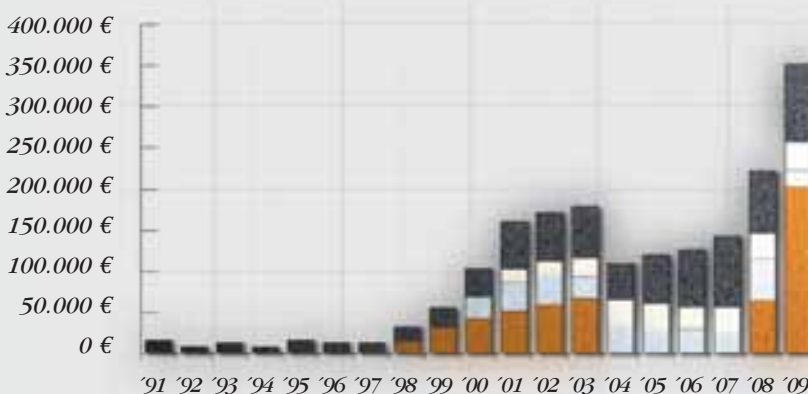
Wohnungen nach Finanzierungsart Insgesamt 1.643 Einheiten

Freifinanziert
1423, 87%

Öffentlich gefördert
200
Preisgebunden
20
220, 13%



Erlösschmälerung von 1991 - 2009



- Feblende Anschlussvermietung
- Garagen
- Modernisierung
- Leerzug wegen Abriss

Großinstandsetzungsmaßnahme 2009



Unsere frisch instand gesetzten Wohneinheiten In der Rubrau, Meidericher Straße und Zanderstraße

Zu Beginn des Jahres haben wir zunächst die im Vorjahr durchgeführte Großinstandsetzung der Wohnanlage Karl-Jarres-/Gitschiner-/Trautenaustraße mit der kompletten Erneuerung der Außenanlagen abgeschlossen, um so das Gesamterscheinungsbild der Wohnanlage positiv abzurunden.

Im Geschäftsjahr 2009 haben wir damit begonnen, unsere Wohnanlage in Duissern - In der Ruhr- au, Meidericher Straße und Zanderstraße mit 22 Häusern und 80

Wohnungen - umfassend instand zu setzen. Nachdem diese Wohnanlage in den 90er Jahren umfassend modernisiert wurde, war es an der Zeit, die wärmegeprägten Fassaden und die Treppenhäuser wieder farblich neu zu gestalten. Gleichzeitig wurden - soweit noch nicht geschehen - die Unterverteilungen in die Wohnungen verlegt, die Elektroinstallation verstärkt, Treppen überarbeitet, DIN A4 Briefkastenanlagen eingebaut und die Haustüranlagen überarbeitet. Im Jahr 2009 wurden die Häuser In der

Ruhr- au und Meidericher Straße instand gesetzt - im laufenden Geschäftsjahr werden die Häuser an der Zanderstraße in diese Großinstandsetzungsmaßnahme einbezogen werden.

Im Zuge der Arbeiten an den Wohnhäusern wurden in 2009 auch umfangreich die Außenanlagen neu gestaltet und runden so den wieder frischen und neuen Eindruck dieser Wohnanlage ab, was uns bei künftigen Neuvermietungen sicherlich hilfreich sein wird.



Modernisierung



Neben der Großmodernisierungsmaßnahme wurden unverändert intensiv auch im abgelaufenen Geschäftsjahr insgesamt 32 Einzelwohnungen im Rahmen eines Mieterwechsels modernisiert. Hierbei wurden im Wesentlichen folgende Arbeiten durchgeführt:

Modernisierung der Bäder und Küchen einschließlich Erneuerung der Steigeleitungen, Ausstattung mit pflegeleichten Böden und Trittschalldämmung sowie eine Verstärkung der Elektro-

installation. Für diese Maßnahmen wurden insgesamt 591 TEuro an Fremdkosten ausgegeben. Wegen der unterschiedlichen Intensität der einzelnen Maßnahmen reichen die Kosten je Wohnung von 5 - 50 TEuro je Wohnung - die durchschnittlich aufgewandten Fremdkosten lagen in 2009 bei 19 TEuro je Wohnung. Die Finanzierung erfolgte durch den Einsatz von Eigenmitteln der Genossenschaft.

Instandhaltung

In den Häusern in der Ruhrau, Meidericher Straße, Wieberplatz und Blumenstraße wurden turnusgemäß die Treppenhausestriche erneuert und, soweit erforderlich, Verstärkungen der Elektroinstallationen durchgeführt und, soweit möglich, DIN-A4-Briefkästen installiert. Für die insgesamt 15 Treppenhäuser

wurden insgesamt 324 TEuro aufgewandt. Für die bauliche Instandhaltung und Modernisierung unseres Hausbesitzes haben wir in 2009 1.958 TEuro ausgegeben. Davon entfallen 592 TEuro auf mietwirksame Modernisierungsmaßnahmen (einschl. 132 TEuro aktivierter Kosten). Bezogen auf die qm/-

Wohn- und Nutzfläche sind Fremdleistungen für Instandhaltung und Modernisierung in Höhe von insgesamt 17,60 Euro (Vorjahr 24,22 Euro) angefallen. Für die laufende bauliche Instandhaltung wurden in 2009 1.250 TEuro aufgewandt. Dies entspricht 11,23 Euro (Vorjahr 13,86 Euro) je qm/Wohn- und Nutzfläche.

Bienenschwarm

Seit Ende 2002 bieten wir insbesondere unseren älteren Mitgliedern den zusätzlichen Service der Seniorenberatung. Hierfür wurde eine speziell ausgebildete Sozialwissenschaftlerin eingestellt. Wir wollen damit rechtzeitig auf die demografische Entwicklung eingehen und einen über die reine Wohnungsvermittlung hinausgehenden Service bieten. Dabei liegt der Schwerpunkt darauf, gerade auch älteren Mitgliedern solange wie möglich ein Verbleiben in ihren Wohnungen zu ermöglichen. Hierzu erfolgen Beratungen und Unterstützung bei behördlichen Angelegenheiten (Pflegeversicherung, Essen auf Rädern, Arztbe-

suchen u. Ä.). Darüber hinaus konnten zahlreiche ehrenamtliche Helfer aus dem Bereich der Mitglieder gewonnen werden, die sich im Sinne einer genossenschaftlichen Philosophie unentgeltlich bereit erklärten, hier mitzuwirken.

Ein weiterer Schwerpunkt der Arbeit bildet ein genossenschaftlicher Treffpunkt im Wohnungsbestand - der Bienenschwarm. Hier finden nahezu täglich Veranstaltungen verschiedenster Art statt, die das gemeinsame Miteinander in unserer Genossenschaft fördern. Der Zuspruch der Mitglieder ist sehr hoch. So konnten beim diesjähri-



gen Sommerfest fast 300 Teilnehmer begrüßt werden. Dies lässt hoffen, dass auch diese Maßnahme dazu beitragen wird, unser Zusammengehörigkeitsgefühl zu stärken und somit langfristig unsere Vermietungschancen steigert.



Für 2010 geplante Modernisierung und Instandhaltung

Modernisierung

Bei Mieterwechseln werden auch in 2010 Einzelmodernisierungen der Wohnungen vorgenommen, um den Standard der Wohnungen dem sich verändernden technischen Wandel anzupassen.

Der gesamte Etat für die Modernisierungsmaßnahmen in 2010 wird mit 700 TEuro veranschlagt. Dieser Etatansatz wurde entsprechend der Aufwendungen der letzten Jahre geschätzt.

Der Schwerpunkt der Einzelmodernisierungen wird auch künftig die Erneuerung von Bädern, Elektroinstallationen, Türen und Oberböden sein. So-

weit angebracht, werden auch Grundrissänderungen durchgeführt oder nicht mehr genutzte Allgemeinräume (Waschküche, Mansardenräume) im Rahmen der Modernisierung mit einbezogen.

Instandhaltung

Die laufenden Kleininstandhaltungen werden auch weiterhin kontinuierlich fortgeführt. Ebenso werden, wie in den letzten Jahren, Treppenhausestriche turnusgemäß vorgenommen. Im Rahmen der Treppenhausestriche werden, soweit erforderlich, Elektroleitungen und Haustür- und Briefkastenanlagen erneuert. Für den gesamten Bereich der laufenden

Instandhaltung unseres Hausbesitzes sind im Etat 2010 insgesamt 1.600 TEuro vorgesehen. Dies entspricht einem Anteil von etwa 25 % der Nettoumsatzerlöse.

Großmodernisierung

Im Jahr 2010 wird keine Großmodernisierungsmaßnahme begonnen. Die beabsichtigte Großmodernisierung der Wohnanlage Heinrich-Lersch-/Blumen-/Kammerstraße wird aber weiter intensiv planerisch und kostentechnisch vorbereitet, so dass hier mittelfristig eine Umsetzung erfolgen kann.



Neubautätigkeit im Jahr 2010

WOHNUNGSNEUBAU
Hier entstehen 65 Mietwohnungen in gehobener Wohnqualität

2-Raum (20m² bis 25m²)
3-Raum (25m² bis 35m²)
4-Raum (35m² bis 45m²)
5-Raum (45m² bis 55m²)

- Energie-Effizient-Häuser in umweltgerechter Bauweise
- Solarthermische Heizungsanlage
- Einfellige Balkone/Terrassen
- 2 Bäder oder alternative WC
- Aufzüge
- Tiefgarage

Bauherr: Wohnungsgenossenschaft Duisburg-Mitte eG
Telefon: (0203) 9 29 68 0
kontakt@wgm-mitte.de
Hildegardstraße 3
47058 Duisburg

Weitere Angebote: www.wgm-mitte.de



Neubaumaßnahme Felsen-/Templer-/Malteser Straße

Im abgelaufenen Geschäftsjahr konnte die vorhandene Wohnanlage komplett freigezogen werden. Die ehemaligen Mieter haben uns durch ihr Entgegenkommen dabei sehr unterstützt. Dadurch konnte im letzten Quartal 2009 mit dem Abbruch begonnen werden.

Es ist geplant, insgesamt 65 Wohnungen und eine entsprechende Tiefgarage zu errichten. Wir gehen von einem Bau-

beginn im Frühjahr 2010 aus. Die Bauzeit wird voraussichtlich bis in das Jahr 2012 reichen und soll über drei Bauabschnitte und entsprechende Bezugstermine erfolgen. Nach dem derzeitigen Planungsstand belaufen sich die Baukosten auf rund 12 Mio. Euro.

Die Nachfrage nach den Wohnungen ist sehr groß. Derzeit liegen über 200 Wohnungswünsche vor. Es ist beabsichtigt, Mitte 2010 mit der Vermietung zu beginnen.

Grundstückswesen

Die Genossenschaft verfügt derzeit über keine bebauungsfähigen Grundstücke, bemüht sich jedoch, weitere Grundstücke innerhalb unserer Baugebiete zu erwerben. Wobei jedoch insbesondere im Innenstadtbereich kaum noch Möglichkeiten vorhanden sind.

Ertragslage

Das in 2009 erzielte Jahresergebnis ergibt sich im Vergleich zum Vorjahr aus den einzelnen Leistungsbereichen wie folgt:

	2010 TEuro	2009 TEuro
Hausbewirtschaftung	+ 401	- 366
Betriebs-/Heizkostenumlage	- 80	- 33
Bautätigkeit	0	0
Sonstiger betrieblicher Bereich	- 176	+ 354
Betriebsergebnis	+ 145	- 45
Neutraler Bereich	0	0
KST- Ausschüttungsbelastung	- 39	- 38
Jahresfehlbetrag/-überschuss	+ 106	- 83

Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung ist in 2009 gekennzeichnet von deutlich niedrigeren Ausgaben für die Instandhaltung und Zinsaufwendungen. Dadurch war es auch möglich, trotz der hohen Vorlaufkosten für die Neubaumaßnahme in Form von Erlösschmälerungen, Abschreibungen der Restbuchwerte für die abzureißende Wohnanlage und Abbruchkosten letztendlich ein positives Ergebnis zu erzielen. Die Sollmieten haben sich gegenüber dem Vorjahr um 52 TEuro erhöht, dies als Folge der ganzjährigen Auswirkungen des Vorjahres sowie vorgenommener innerjährlicher Mietanpassungen nach Modernisierungen oder Neuvermietungen.

Das negative Ergebnis der Betriebs- und Heizkostenumlage ist im Wesentlichen auf die hohen Erlösschmälerungen für die schrittweise leergezogene Wohnanlage zurückzuführen.

Der sonstige betriebliche Bereich in 2009 weist ein mit 176 TEuro negatives Ergebnis aus. Denn infolge des niedrigen Zinsniveaus stehen den geringeren Zinserträgen im Aufwandsbereich vornehmlich die bisher in 2009 angefallenen Abbruchkosten mit 153 TEuro gegenüber.

Für die Geschäftsjahre 2010 und 2011 werden nach unserem Wirtschaftsplan folgende Ergebnisse erwartet:

	2010 TEuro	2011 TEuro
Hausbewirtschaftung	+ 432	+ 400
Betriebskostenumlage	- 90	- 40
Sonstiger betrieblicher Bereich	- 120	+ 50
Betriebsergebnis	+ 222	+ 410
Neutraler Bereich	0	0
KST- Ausschüttungsbelastung	- 41	- 40
Erwarteter Jahresfehlbetrag	+ 181	+ 370

Auch das Geschäftsjahr 2010 wird noch von Vorlaufkosten der Neubaumaßnahme belastet. So ist mit deutlichen Erlösschmälerungen bei den Umlagen zu rechnen und auch die restlichen Abbruchkosten belasten das wirtschaftliche Ergebnis im laufenden Geschäftsjahr. Hinzu kommt, dass die Sollmieten sich als Folge des Abbruchs geringer darstellen. Dennoch ist mit einem positiven Ergebnis zu rechnen.

Der Vorstand geht, was den normalen Geschäftsverlauf betrifft, davon aus, dass sich die positive Vermietungssituation auch in den nächsten beiden Geschäftsjahren fortsetzt. Die günstige Standortlage sowie die stets hohen Investitionen in Instandhaltung und Modernisierung des Bestandes wirken sich dabei verstärkend auf die Vermietungschancen aus. Im Übrigen könnten die Großinstandsetzungsmaßnahmen oder Sonderetatansätze jederzeit regulierend eingesetzt werden, um kurzfristig eintretende Erlösminderungen aufzufangen.

Insoweit wird die Ertragslage unserer Genossenschaft ganz wesentlich bestimmt durch das Ergebnis der Hausbewirtschaftung, welches wiederum den Umfang unserer Instandhaltung und Modernisierungstätigkeit trägt. Der Wirtschaftsplan 2010 berücksichtigt dabei Mittelaufwendungen von insgesamt 1.600 TEuro bzw. 1.700 TEuro in 2011 für diese Bereiche.



Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanz zum 31.12.2009 enthält 50.782 TEuro langfristig gebundenes Vermögen; es handelt sich vornehmlich um Grundstücke des Anlagevermögens. Dieses Vermögen war zum Bilanzstichtag fristgemäß mit Eigenkapital und langfristigem Fremdkapital finanziert. Im kurzfristigen Bereich war die Zahlungsbereitschaft jederzeit gewährleistet. Die Stichtagsliquidität im kurzfristigen Bereich betrug zum Bilanzstichtag 2009 533 TEuro. Die Investitionen des Wirtschaftsplanes 2009/2010 wer-

den mit Eigenmitteln der Genossenschaft und branchenüblichen Fremdmitteln finanziert.

Finanzinstrumente

Besondere Finanzinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte sind nicht zu verzeichnen. Bei den zur Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich um Annuitäten-Darlehen mit Laufzeiten von bis zu 15 Jahren. Wegen der im Zeitablauf relativ gleich verteilten Zins-

bindungsfristen halten sich die Zinsänderungsrisiken in beschränktem Rahmen. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen unseres Risikomanagements fortlaufend beobachtet. Das erstmals in 2006 eingesetzte Cap Darlehen läuft über 10 Jahre und hat zur Minderung des Zinsrisikos einen Höchstzinssatz von 4,5 %. Im abgelaufenen Geschäftsjahr hat die Genossenschaft als alternative Finanzierungsmöglichkeit erstmals Inhaberschuldverschreibungen ausgegeben. Die Laufzeiten betragen bis 1 Jahr, 2, 3 und 5 Jahre.

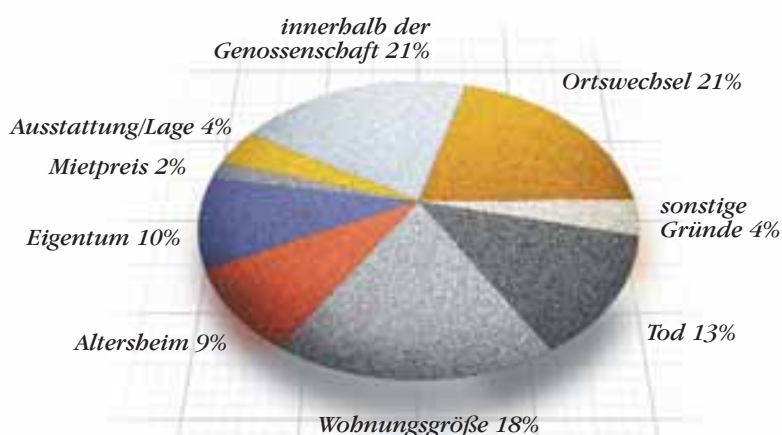
Risikomanagementsystem

In 2002 hat die Genossenschaft ein umfangreiches Online-Handbuch eingeführt. Darin ist zunächst die innere Organisationsstruktur (Organe, Stellenbeschreibungen, Ablaufbeschrei-

bungen wesentlicher Geschäftsvorfälle u. Ä.) eingehend dargestellt und beschrieben. Im Weiteren sind alle Unternehmensplanzahlen (Wirtschaftsplan als Rentabilitäts- und Liquiditäts-

plan, Investitionspläne, Vorschau bis zum Jahre 2020) sehr detailliert und erläuternd dargestellt. Schließlich ist das unternehmensspezifische Risikomanagement mit allen erforderlichen Handlungsalternativen umfangreich festgelegt und beschrieben. Damit sind die Forderungen, die sich aus dem KonTraG für die Genossenschaft ergeben, in Gänze erfüllt. Die erforderliche Transparenz ist in vollem Umfang vorhanden. Das Online-Handbuch wird innerjährlich ständig aktualisiert und den sich entwickelnden Geschäftsbedingungen angepasst.

Gründe für Kündigungen im Jahr 2009



Gesetzliche Prüfung

Die durch das Genossenschaftsgesetz vorgeschriebene Prüfung unserer Genossenschaft für das Geschäftsjahr 2008 erfolgte im August 2009. Die Prüfung erstreckte sich auf die Fest-

stellung der wirtschaftlichen Verhältnisse sowie auf die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung unter Einbeziehung des Jahresabschlusses. Es wurden keine Beanstandungen ausge-

sprochen. Im Prüfungsbericht wurden keine Empfehlungen genannt und die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und Organe uneingeschränkt bescheinigt.

Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Der Duisburger Wohnungsmarkt ist seit Jahren durch teils deutliche Leerstände gekennzeichnet. Die demografische Entwicklung wird diese Situation sicherlich noch verschärfen. Wobei sich bis 2020 der erwartete Bevölkerungsrückgang noch in vergleichsweise erträglichen Grenzen hält und somit auch noch genug Zeit verbleibt, um sich auf den Wandel vorzubereiten.

Wir haben bereits in den letzten 15 Jahren begonnen, uns kontinuierlich auf die sich verändernden Gesellschaftsstrukturen vor-

zubereiten. Dies durch den Neubau von 140 Wohnungen und ständige Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung unseres Wohnungsbestandes. Hierfür setzen wir unvermindert erhebliche Mittel ein.

Durch unsere enormen Investitionen ist es gelungen, unseren Wohnungsmix deutlich zu verbessern und der Nachfrage der über 900 Wohnungssuchenden anzupassen. Dabei wollen wir uns in unseren Standortstadtteilen deutlich positiv von unseren Mitbewerbern

abgrenzen. Angefangen von dem Erscheinungsbild unserer Wohnanlagen, über Wohnumfeldmaßnahmen, fortlaufende Maßnahmen zur Energieeinsparung bis hin zu Einzelmodernisierungen bei Wohnungswechseln sollen diese auch künftig die langfristige Vermietung unseres Wohnungsbestandes sichern. Unserem Leitbild entsprechend, wollen wir Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen vom Singlehaushalt über Familien, Lebensgemeinschaften und Senioren gut durchmischts am Wohnungsmarkt anbieten können.



20

ÜBERSICHTSPLAN ERDGESCHOSS



Ausblick

Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem Schluss des Geschäftsjahres 2009 nicht eingetreten. Insbesondere sind gravierende Risiken, die die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage negativ beeinflussen könnten, nicht erkennbar.

Im Geschäftsjahr 2010 und in den folgenden Jahren wird die begonnene bzw. in der Planung befindliche Neubaumaßnahme umgesetzt. Im Rahmen von Modernisierungen und Wohnumfeldmaßnahmen wird auch weiterhin die vorhandene Bausubstanz verbessert und - soweit erforderlich - neuerem technischem Standard angepasst.

Die erkennbaren Risiken können die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage belasten, sind jedoch im Wirtschaftsplan entsprechend berücksichtigt. Bestandsgefährdend sind die Risiken aber nicht.

Dank sei an dieser Stelle den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Genossenschaft ausgesprochen, die durch ihr freundliches und engagiertes Verhalten wesentlich zum guten Ergebnis beigetragen haben.

Auch bei den Mitgliedern des Aufsichtsrates bedanken wir uns für die gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit. In den sachkundig geführten Sitzungen hat

der Aufsichtsrat unsere Entscheidungsfindung stets hilfreich unterstützt.

Nicht zuletzt gilt unser Dank auch denjenigen Mitgliedern, die sich für die Belange der Genossenschaft eingesetzt haben und uns somit bei der Erfüllung unserer Aufgaben behilflich gewesen sind.

Duisburg, den 24. Februar 2010

Der Vorstand

Winfried
Tomczak

Norbert
Laufs



Aktiva

	Geschäftsjahr 2009		Vorjahr 2008
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		171.507,00	195.865,00
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	49.350.307,11		50.598.973,11
Grundstücke mit anderen Bauten	43.680,88		45.610,88
Grundstücke ohne Bauten	0,51		0,51
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung . . .	146.456,00		189.903,00
Bauvorbereitungskosten	923.010,72		356.412,95
		50.463.455,22	51.190.900,45
Finanzanlagen			
Beteiligungen	2.500,00		30.930,17
Sonstige Ausleihungen	2.156,68		4.417,56
		4.656,68	35.347,73
Anlagevermögen insgesamt		50.639.618,90	51.422.113,18
Umlaufvermögen			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	2.619.491,50		2.411.837,20
Andere Vorräte	6.037,92		12.202,16
Andere Anzahlungen	9.600,00		0,00
		2.635.129,42	2.424.039,36
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	55.912,34		61.492,34
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	182,47		182,47
Sonstige Vermögensgegenstände	285.661,18		238.564,33
		341.755,99	300.239,14
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten . .	1.327.174,91		520.004,44
Bausparguthaben	1.702.986,37		1.407.665,16
		3.030.161,28	1.927.669,60
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	61.159,06		77.589,73
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	36.906,37		12.724,10
		98.065,43	90.313,83
Bilanzsumme		56.744.731,02	56.164.375,11
Treuhandvermögen		3.648,84	4.026,02

Passiva

	Geschäftsjahr 2009		Vorjahr 2008
	€	€	€
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	118.300,00		104.260,00
der verbleibenden Mitglieder.	2.172.106,00		2.051.151,00
aus gekündigten Geschäftsanteilen	10.400,00		0,00
		2.300.806,10	<u>2.155.411,00</u>
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäfts- anteile: 1.821,00 Euro (Vorjahr: 580,00 Euro)			
Kapitalrücklage		48.777,23	45.477,23
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	2.081.000,00		2.075.000,00
davon aus dem Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 6.000,00 Euro (Vorjahr: 0,00 Euro)			
Bauerneuerungsrücklage	6.752.079,70		6.739.096,82
davon aus dem Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 12.982,88 Euro (Vorjahr aus Bilanzgewinn eingestellt: 133.141,31 Euro)			
Andere Ergebnisrücklagen	3.786.116,38		<u>3.786.116,38</u>
		12.619.196,08	<u>12.600.213,20</u>
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	0,00		300.000,00
Jahresüberschuss (Vorjahr: Jahresfehlbetrag)	106.005,13		-82.254,04
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-18.982,88		<u>-133.141,31</u>
		87.022,25	<u>84.604,65</u>
Eigenkapital insgesamt	15.055.801,66		14.885.706,08
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	2.313.409,00		2.198.140,00
Steuerrückstellungen	115.623,90		113.534,02
Sonstige Rückstellungen	108.969,00		<u>89.634,00</u>
		2.538.001,90	<u>2.401.308,02</u>
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten . . .	24.045.005,85		26.716.706,35
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern . . .	11.713.938,49		8.886.408,76
Erhaltene Anzahlungen	2.719.988,93		2.783.198,80
Verbindlichkeiten aus Vermietung	34.943,81		45.769,67
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	629.826,14		437.753,78
Sonstige Verbindlichkeiten	7.224,24		<u>7.523,65</u>
davon aus Steuern: 820,91 Euro (Vorjahr: 792,78 Euro)			
		39.150.927,46	<u>38.877.361,01</u>
Bilanzsumme	56.744.731,02		56.164.375,11
Treuhandverbindlichkeiten		3.648,84	4.026,02

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2009 bis 31.12.2009

	Geschäftsjahr 2009		Vorjahr 2008
	€	€	€
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	8.678.755,06		8.885.173,17
aus Betreuungstätigkeit	1.839,93		1.839,93
	8.680.594,99		8.887.013,10
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen (Vorjahr: Verminderung)	207.654,30		-100.638,25
Andere aktivierte Eigenleistungen	278.354,00		190.000,00
Sonstige betriebliche Erträge	182.947,93		449.715,81
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	4.237.242,87		4.632.619,99
Rohergebnis	5.112.308,35		4.793.470,67
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	833.146,01		812.173,07
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	404.810,25		353.071,34
davon für Altersversorgung: 249.397,56 Euro (Vorjahr: 208.783,84 Euro)			
	1.237.956,26		1.165.244,41
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	1.656.079,09		1.661.815,23
Sonstige betriebliche Aufwendungen	562.245,85		388.290,56
Erträge aus Beteiligungen	0,00		3.240,00
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	56,68		76,08
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	29.695,53		38.834,04
	29.752,21		42.150,12
Abschreibungen auf Finanzanlagen	30.930,17		0,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.232.749,33		1.387.825,51
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	422.099,86		232.445,08
Steuern von Einkommen und Ertrag	39.350,00		37.541,39
Sonstige Steuern	276.744,73		277.157,73
Jahresüberschuss (Vorjahr: Jahresfehlbetrag) ..	106.005,13		-82.254,04
Gewinnvortrag	0,00		300.000,00
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnissrücklagen (Vorjahr: aus Bilanzgewinn) ..	18.982,88		133.141,31
Bilanzgewinn	87.022,25		84.604,65

Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31.12.2009 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt. Bei der Gewinn und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt. Die Bilanz zum 31.12.2009 und die Gewinn- und Verlustrechnung 2009 wurde nach Maßgabe der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 06. März 1987 gegliedert. Dabei wurde das Anwendungsformblatt des GdW Bundesverband Deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. für Genossenschaften zu Grunde gelegt.

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

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

Aktiva Anlagevermögen

Immaterielle Vermögensgegenstände

Die immateriellen Vermögensgegenstände sind zu den Anschaffungskosten abzüglich Abschreibungen bewertet. Bei den Zugängen ab dem 01.01.2001 wurde eine Nutzungsdauer von 3 Jahren, ab dem 01.07.1997 - 31.12.2000 von 4 Jahren und bei Zugängen bis zum 30.06.1997 eine Nutzungsdauer von 5 Jahren, sowie 10 Jahren zu Grunde gelegt.

Sachanlagevermögen

Das Sachanlagevermögen ist zu

den Anschaffungs- und Herstellungskosten abzüglich Abschreibungen bewertet.

Für Sachanlagenzugänge in 2009 wurden als Anschaffungs- oder Herstellungskosten Fremdkosten zuzüglich Kosten für technische Eigenleistungen (eigene Architektenleistungen) und Verwaltungsleistungen aktiviert.

Fremdkapitalzinsen während der Bauzeit

Zinsen für Fremdkapital im Sinne von § 255 Abs. 3 HGB wurden nicht aktiviert.

Planmäßige Abschreibungen

Gebäude, die nach dem 31. Dezember 1924 erstellt wurden, werden mit einem Satz von 2% abgeschrieben. Das im Jahr 2001 fertig gestellte Bürogebäude wird in Anlehnung an die steuerlichen Vorschriften über die Laufzeit von 25 Jahren abgeschrieben.

Die Abschreibungssätze beziehen sich bei den bereits zum 31. Dezember 1990 im Besitz befindlichen Gebäuden auf die Buchwerte zum 01. Januar 1991, im Übrigen auf die Anschaffungs- und Herstellungskosten des jeweiligen Zugangsjahres.

Die aktivierten Kosten für Außenanlagen (Wohnumfeldmaßnahmen, Innenhofgestaltung sowie Brunnenanlagen) bis zum 31.12.2000 werden linear über 10 bzw. 20 Jahre abgeschrieben, ab dem Zugangsjahr 2001 werden Grünanlagen über 15 Jahre abgeschrieben.

Die Baukosten separater Garagen des Altbestandes sind in voller Höhe abgeschrieben; sie stehen lediglich noch mit dem Grundstückswert zu Buch. Zugänge nach dem 01. Januar 1991 werden linear über 30 Jahre abgeschrieben.

Die Bewertung der beweglichen Wirtschaftsgüter des Anlagevermögens erfolgt gemäß der vorgeschriebenen Nutzungsdauer der amtlichen AfA-Tabellen und steuerlichen Vorschriften; geringwertige Wirtschaftsgüter werden dabei im Zugangsjahr in einen Pool zusammengefasst und mit 20% abgeschrieben.

Finanzanlagen

Beteiligungen

Die im Geschäftsjahr 2009 erworbene Beteiligung betrifft die IGG Wiscore GmbH. Die Bewertung erfolgte zu Anschaffungskosten. Die erworbene Beteiligung betreffend die WRW Wohnungswirtschaftliche Treuhand Rheinland-Westfalen GmbH ist aufgrund des laufenden Insolvenzverfahrens in 2009 in voller Höhe abgeschrieben worden und wird mit einem Buchwert von 0,00 Euro ausgewiesen.

Sonstige Ausleihungen

Ausgewiesen zum Nennwert wird ein gewährtes Arbeitgeberdarlehen.

Umlaufvermögen

Unfertige Leistungen

Unter dieser Position werden die mit den Mietern noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten – ohne Umlagenausfallwagnis – ausgewiesen. Für Leerstände wurde eine pauschale Wertberichtigung aktivisch abgesetzt, die auf Grund von Hochrechnungen ermittelt wurde.

Forderungen aus Vermietung und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und die sonstigen Vermögensgegenstände sind

zum Nennwert bilanziert. Eventuellen Ausfallrisiken wurde im Jahresabschluss durch Abschreibung Rechnung getragen. Pauschale Wertberichtigungen wurden nicht vorgenommen, da weitere Ausfallrisiken nicht existieren.

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Geldbeschaffungskosten (Disagio) wurden gemäß den steuerlichen Vorschriften aktivisch abgegrenzt; die Abschreibung erfolgt linear über höchstens 10 Jahre. Weiterhin wurden unter dieser Position vorausgezahlte PSVaG-Beiträge sowie Zählermieten (Brunata) ausgewiesen.

Passiva

Rückstellungen

Die Rückstellungen wurden entsprechend § 249 Abs. 1 HGB gebildet. Aufwandsrückstellungen im Sinne von § 249 Abs. 2 HGB wurden nicht gebildet; für Bauinstandhaltung besteht eine Rücklage. Für innerhalb von 3 Monaten nachzuholende Instandhaltung bzw. unterlassene Instandhaltung, die innerhalb des 4. bis 12. Monats nach Bilanzstichtag nachgeholt wird, war ein Rückstellungsbedarf nicht gegeben. Verluste aus schwebenden Geschäften und Aufwendungen für Gewährleistungen ohne rechtliche Verpflichtung waren am 31.12.2009 nicht zu erwarten.

Pensionsrückstellungen

Die Pensionsrückstellungen sind auf Grund eines versicherungsmathematischen Gutachtens nach dem Teilwertverfahren entsprechend § 6a EStG unter Zugrundelegung eines Rechnungszinsfußes von 6% ermittelt. Als Bewertungsbasis dienen die Richttafeln 2005G.

Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen wurden für ungewisse Verbindlichkeiten gebildet. Für eine Mitarbeiterin wurde zu Lasten des Personalaufwandes eine Rückstellung für Altersteilszeit nach Vorlage eines versicherungsmathematischen Gutachtens gebildet.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind zum Rückzahlungsbetrag passiviert. Aufwendungsdarlehen im Sinne von § 88 II. WoBauG, für die nach Abs. 3 dieser Vorschrift ein Passivierungswahlrecht besteht, sind ausnahmslos passiviert.

Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

Bilanz

1. In der Position „Grundstücke mit Wohnbauten“ sind Zugänge betreffend die Großmodernisierung an der Karl-Jarres-Straße, umfassende Einzelmodernisierungen von Wohnungen sowie nachträgliche Herstellungskosten für den Neubau an der Felsenstraße 28-32 aktiviert worden. Durch den geplanten Abriss von Objekten an der Felsen-, Templer- und Malteserstraße im Jahr 2009 wurde die Nutzungsdauer auf den 31.12.2009 gesetzt und ihr durch entsprechende Abschreibung Rechnung getragen. Der Abgang der Gebäudewerte erfolgte zum Stichtag 31.12.2009.

2. In der Position „Bauvorbereitungskosten“ sind Zugänge in Form von Baunebenkosten für den geplanten Neubau an der Felsen-, Templer-, Malteserstraße sowie für die geplante Großmodernisierung an der Heinrich-Lersch-Straße / Blumenstraße / Kammerstraße aktiviert worden.

3. In der Position „Beteiligungen“ in 2009 wurde aufgrund der Insolvenz der WRW Wohnungswirtschaftliche Treuhand Rheinland-Westfalen GmbH die Beteiligung vollständig abgeschrieben. Der Ausweis erfolgte bei den Abschreibungen auf Finanzanlagen. Im Geschäftsjahr 2009 wurde eine Beteiligung an der IGG Wiscore GmbH in Höhe von 5.000,00 Euro gezeichnet, die

zum Bilanzstichtag in Höhe von 2.500,00 Euro eingezahlt war. Die zweite Hälfte ist bislang nicht eingefordert worden.

4. In der Position „Unfertige Leistungen“ werden mit insgesamt 2.619.491,50 Euro (Vorjahr: 2.411.837,20 Euro) noch nicht abgerechnete Betriebskosten ausgewiesen.

5. In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen. Als wesentliche Einzelbeträge sind Forderungen in Höhe von 139.273,48 Euro gegen die KfW, die per Wertstellung 30.09.2010 für die Maßnahme an der Hammer-, Ketten-, Memelstraße einen Tilgungserlass gem. Bescheid gewährt hat und ein Aktivwert aus einer Lebensversicherung bei der Allianz in Höhe von 43.027,68 Euro sowie eine Forderung gegen die Arge Duisburg in Höhe von 12.769,00 Euro im Zusammenhang mit der Altersteilszeitregelung für eine Mitarbeiterin zu nennen.

6. Die Position „Steuerrückstellungen“ setzt sich zusammen aus der mit zu 3/7 plus 5,5% Solidaritätszuschlag zu versteuernden Dividendenausschüttung in Höhe von 87.022,25 Euro = 39.350,00 Euro. Zusammen mit der Rückstellung für 2007 (Steuerbescheid ist 2010 zu erwarten) und 2008 (mit Steuererklärung

Bilanzsumme 56.745 TEuro

Umlaufvermögen
10,8%



Anlagevermögen
89,2%

2009 fällig) ergibt sich ein Ausweis in Höhe von 115.623,90 Euro.
7. Die Position „Sonstige Rückstellungen“ setzt sich wie folgt zusammen:

Euro	
Jahresabschluss- und Prüfungskosten	34.000,00
Berufsgenossenschaftsbeiträge	5.500,00
Urlaubsrückstellung	11.000,00
Steuerberatungskosten	3.500,00
Altersteilzeit	54.969,00

8. Für Verpflichtungen aus vor dem 01. Januar 1987 zugesagten Pensionen und Betriebsrenten wurden Rückstellungen in vollem Umfang gebildet.

9. In den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten ist ein am 3. Mai 2005 abgeschlossener Cap-Darlehensvertrag über 4 Mio. Euro, der in 2006 i.H.v. 2,5 Mio. Euro und in 2007 i.H.v. 1,5 Mio. Euro valutierte, nach Tilgung i.H.v. 3.769.900,30 Euro ausgewiesen. Das Darlehen wird auf der Basis des 3-Monats-Euribor-Satzes (plus 0,50 % Aufschlag) verzinst und jeweils den Entwicklungen des Geldmarktes angepasst. Die Cap Rate beträgt 4,00%. Bei einer Überschreitung des 3-Monats-Euribors erfolgen Aus-

gleichszahlungen über die Landesbank BW. Unterschreitungen gehen mit der fälligen Annuität in die Tilgung mit ein.
10. In der Position „Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern“ sind u.a. an Mitglieder ausgegebene Inhaberschuldverschreibungen i.H.v. 1.882.687,31

Euro inklusive bis zum 31.12.2009 errechneter Zinsen ausgewiesen. Die Laufzeiten betragen bis zu 1 Jahr, 1, 2, 3 und 5 Jahre.
11. In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge enthalten, die rechtlich erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstanden sind.

12. Von den Forderungen haben eine Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr:

Forderungen	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Forderungen aus Vermietung	21.682,01	11.440,01
Sonst. Vermögensgegenstände (s. Ford.)	29.206,74	161.255,03
	50.888,75	172.695,04

13. Von den Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr:

Verbindlichkeiten	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.288.345,75	2.202.081,77
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.728.525,66	325.549,86
Erhaltene Anzahlungen	2.719.988,93	2.783.198,80
Verbindlichkeiten aus Vermietung	32.679,87	43.592,80
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	629.826,14	437.753,78
Sonstige Verbindlichkeiten	7.224,24	7.523,65
	6.406.599,59	5.799.700,66

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

Verbindlichkeiten	insgesamt	Restlaufzeit			gesichert*
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	24.045.005,85	1.288.345,75	3.734.204,31	19.022.446,79	24.045.005,85
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	11.713.938,49	1.728.525,66	1.879.937,17	8.105.475,66	9.831.251,18
Erhaltene Anzahlungen	2.719.988,93	2.719.988,93	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	34.943,81	32.679,87	0,00	2.263,94	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	629.826,14	629.826,14	0,00	0,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	7.224,24	7.224,24	0,00	0,00	0,00
	39.150.927,46	6.406.599,59	5.614.141,48	27.130.186,39	33.876.257,03

*gesichert durch Grundpfandrechte

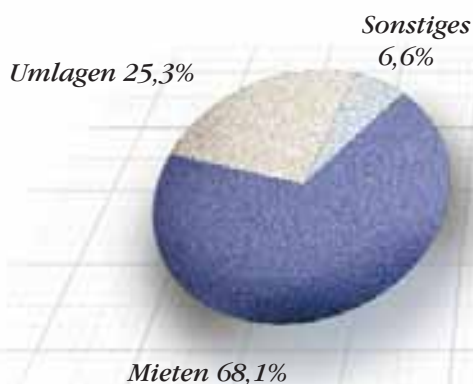
Bilanzsumme 56.745 TEuro



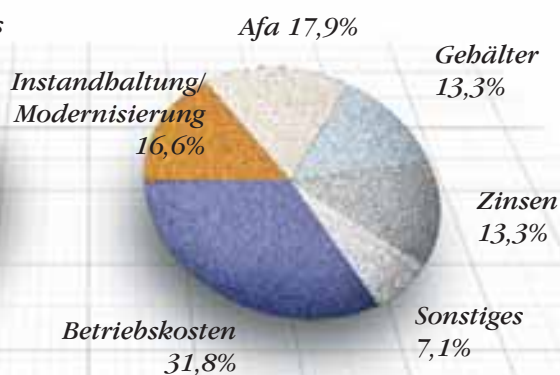
15. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs/ Herstellungskst. €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge des Geschäftsjahres €	Umbuchungen (+/-) €	Abschreibungen (kumuliert) €	Buchwert am 31.12.2009 €	Abschreibungen d. Geschäftsjahres €
<i>Immaterielle Vermögensgegenstände</i>	340.404,41	27.988,80	0,00	0,00	196.886,21	171.507,00	52.346,80
<i>Sachanlagen</i>							
Grundstücke mit Wohnbauten	79.262.867,94	302.902,02	917.965,43	0,00	29.297.497,42	49.350.307,11	1.551.568,02
Grundstücke mit anderen Bauten	94.781,19	0,00	0,00	0,00	51.100,31	43.680,88	1.930,00
Grundstücke ohne Bauten	0,51	0,00	0,00	0,00	0,00	0,51	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	2.616,99	0,00	2.616,99	0,00	0,00	0,00	0,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	657.737,95	14.080,27	55.695,16	0,00	469.667,06	146.456,00	50.234,27
Bauvorbereitungskosten	356.412,53	566.597,77	0,00	0,00	0,00	923.010,72	0,00
	80.374.417,53	883.580,06	976.277,58	0,00	29.818.264,79	50.463.455,22	1.603.732,29
<i>Finanzanlagen</i>							
Beteiligungen	30.930,17	2.500,00	0,00	0,00	30.930,17	2.500,00	30.930,17
Sonstige Ausleihungen	4.417,56	0,00	2.260,88	0,00	0,00	2.156,68	0,00
	35.347,73	2.500,00	2.260,88	0,00	0,00	4.656,68	30.930,17
<i>Anlagevermögen insgesamt</i>	80.750.169,67	914.068,86	978.538,46	0,00	30.046.081,17	50.639.618,90	1.687.009,26

Erträge 9.380 TEuro



Aufwendungen 9.275 TEuro





Gewinn- und Verlustrechnung

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind – soweit nicht vorstehend erläutert – keine wesentlichen periodenfremden Erträge und Aufwendungen enthalten.

Sonstige Angaben

1. Es bestanden keine Haftungsverhältnisse im Sinne von §§ 251, 268 Abs. 7 HGB.

2. Nicht bilanzierte finanzielle Verpflichtungen, z.B. aus nicht passivierter unterlassener Instandhaltung, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind, bestehen nicht. Zukünftige Bauinstandhaltung kann unternehmensüblich mit Eigenmitteln aus dem Jahresüberschuss finanziert werden.

3. Die neuen Regelungen des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes werden erst ab dem Geschäftsjahr 2010 Anwendung finden.

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

	Vollbeschäftigte	Teilzeitkräfte
Kaufmännische Mitarbeiter	5	2
Technische Mitarbeiter	3	-
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte etc.	2	8
	10	10

5. Beteiligungsverhältnisse

Die Genossenschaft ist zu 20 % an der IGG Wiscore GmbH mit Sitz in Bochum mit 5.000,00 Euro beteiligt. Am Bilanzstichtag waren hiervon 2.500,00 Euro eingezahlt. Der verbleibende Restbetrag i.H.v. 2.500,00 Euro war noch nicht eingefordert.

6. Mitgliederbewegung

	Mitglieder	Anteile
Bestand 1. Januar 2009	2.559	7.896
Zugang in 2009	160	1.041
Abgang in 2009	158	566
Bestand 31. Dezember 2009	2.561	8.371

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 120.955,10 Euro auf 2.172.106,10 Euro erhöht. Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr um 1.560,00 Euro erhöht. Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf 1.997.580,00 Euro.

7. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:
Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V.
Goltsteinstraße 29,
40211 Düsseldorf

8. Mitglieder des Vorstandes
Winfried Tomczak (Vorsitzender)
Norbert Laufs

9. Mitglieder des Aufsichtsrates:
Heinz-Georg Weiß (Vorsitzender)
Karl-Friedrich Schwerdtfeger
(Stellvertretender Vorsitzender
und Schriftführer)
Herbert Beuther
Michael Lanfer
Martina Obschernikat
Anna Maria Oldenburg
Klaus-Dieter Rolfs
Michael Schmitz
Markus Schulden-Hefß

Duisburg, den 24. Februar 2010

Der Vorstand

Winfried Tomczak Norbert Laufs



Vorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat zur Verteilung des Bilanzgewinns 2009

Aus dem Jahresüberschuss 2009 von 106.005,13 Euro wurden auf gemeinsamen Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat gemäß § 28 der Satzung 12.982,88 Euro der Bauerneuerungsrücklage zugewiesen; in die gesetzliche Rücklage wurden gemäß § 39 der Satzung bei Aufstellung der Bilanz 6000,00 Euro eingestellt. Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Mitgliederversammlung folgende Verteilung des verbleibenden Bilanzgewinnes 2009 vor:

Ausschüttung einer Dividende von 4 % auf die Geschäftsguthaben bis 31.12.2009 in Höhe von 87.022,25 Euro.



Bericht des Aufsichtsrats 2009

Der Aufsichtsrat hat die ihm durch Gesetz und Satzung übertragenen Aufgaben wahrgenommen. Er hat sich vom Vorstand in gemeinsamen Sitzungen regelmäßig über die Lage und Entwicklung sowie über wichtige Geschäftsvorfälle der Genossenschaft unterrichten lassen und den Vorstand in seiner Geschäftsführung überwacht und unterstützt. Einen Schwerpunkt der gemeinsamen Beratungen bildete auch im Geschäftsjahr 2009 die beabsichtigte Baumaßnahme der Wohnanlage Felsen-/Templer-/Malteser Straße.

Aus der Mitte des Aufsichtsrates wurden die Revisionskommission sowie Bau- und Wohnungskommission gebildet. Durch verschiedene Prüfungshandlungen hat die Revisionskommission das Finanz- und Rechnungswesen kontrolliert, während die Bau- und Wohnungskommission sich intensiv mit dem Bauprogramm sowie wohnungswirtschaftlichen Fragen befasste. Im Rahmen von Ortsbesichtigungen wurden dabei im Geschäftsjahr 2009 mehrere Wohnanlagen besichtigt, um sich vor Ort über den Baufortschritt der Großinstandsetzungsmaßnahmen zu informieren.

Einen besonderen Schwerpunkt bildeten auch in 2009 Beratungen über die Neubebauung der Wohnanlage Felsen-/Templer-/Malteser Straße. In gemeinsamen Beratungen ließ sich der Aufsichtsrat kontinuierlich über den Leerzug der Wohnanlage, die planerischen Vorbereitungen für den Abriss sowie über den Bebaubeginn und die Immobilienwirtschaft unterrichten.

Der Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen e.V. hat die wirtschaftlichen Verhältnisse der Genossenschaft und Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung unter Einbeziehung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2008 geprüft und ohne Beanstandungen anerkannt. Der Aufsichtsrat wurde von dem Prüfer über das Ergebnis in gemeinsamer Sitzung mit dem Vorstand unterrichtet. Mit dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2009, einschließlich des Anhangs, dem Lagebericht über das Geschäftsjahr 2009 und dem Vorschlag zur Verteilung des Bilanzgewinns von 87.022,25 Euro erklärt sich der Aufsichtsrat nach dem abschließenden Ergebnis seiner eigenen Prüfung einverstanden.



Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Wohnungsgenossenschaft für ihren Einsatz und die geleistete Arbeit.

Heinz Georg Weiß
Vorsitzender des Aufsichtsrates



115 Jahre Wohnungsgenossenschaft Duisburg-Mitte eG

**Wohnungsmangel 1895-1919
Not macht erfinderisch**

Die Wohnungsarmut unter der Arbeiterschaft hatte sie auf die Idee gebracht: Am 3. Februar 1895 gründeten 60 Duisburger aller Schichten den Spar- und Bauverein und fanden mit unserer Urgenossenschaft ihre Lösung für eines der dringendsten Probleme der Zeit. Jedes interessierte Mitglied wollte man zukünftig mit preiswertem Wohnraum versorgen. Schon im Herbst durften die ersten Familien in der Felsenstraße 28 endlich ein Heim mit modernem Grundriss beziehen. Und am Jahresende gehörten dem Verein

bereits 251 Beitragszahler an, die alle einen Pflichtanteil von 300 Mark erworben hatten. Nicht zuletzt durch die Ausgabe von Schuldverschreibungen konnte der Bestand schnell auf 66 Häuser mit 385 Wohnungen anwachsen. Viele Einheiten in Neudorf, Duisern und Hochfeld wurden Anfang des 20. Jahrhunderts noch mit Toilettenspülungen, Wasseranschlüssen, Treppenhausbeleuchtungen und Waschküchen nachgerüstet. Dann brach der 1. Weltkrieg aus.



*Saarbrücker Straße 2-22, 1912-1920,
Felsenstraße 138-140 / Heckenstraße 21-23, 1926 und
Grabenstraße 101 / Kammerstraße 151-171,
1927-1928 erbaut.*



Wirtschaftswunder 1946-1985 Phoenix aus der Asche

Kaum ein Haus war heil geblieben. 491 Wohnungen wurden total zerstört, 434 stark beschädigt. Die Überlebenden krepelten die Ärmel hoch und machten die Häuser gemeinsam provisorisch bewohnbar. Gelder für den Wiederaufbau flossen erst nach der Währungsreform. 1955 war schließlich alles professionell restauriert und dank ausgebauten Dachgeschossen gab es sogar 102 Wohnungen mehr. 1958 folgten der erste Neubau und in den kommenden Jahrzehnten rund 600 teilweise öffentlich geförderte Wohnungen - familiengerecht und immer hochwertiger ausgestattet. Wegen der Verteuerung attraktiver Grundstücke verlegten wir uns

Ende der 70er allerdings immer mehr auf die Instandhaltung und Umgestaltung des Bestandes. Wie an der Gitschiner Straße erhielten ganze Baugruppen zeitgemäße Grundrisse, Elektroinstallationen, Heizungen, Bäder, Verglasungen, Wärmedämmungen oder Dächer. Und nur einmal wurde abgerissen und neu gebaut.

115 Jahre Wohnungsgenossenschaft Duisburg-Mitte eG



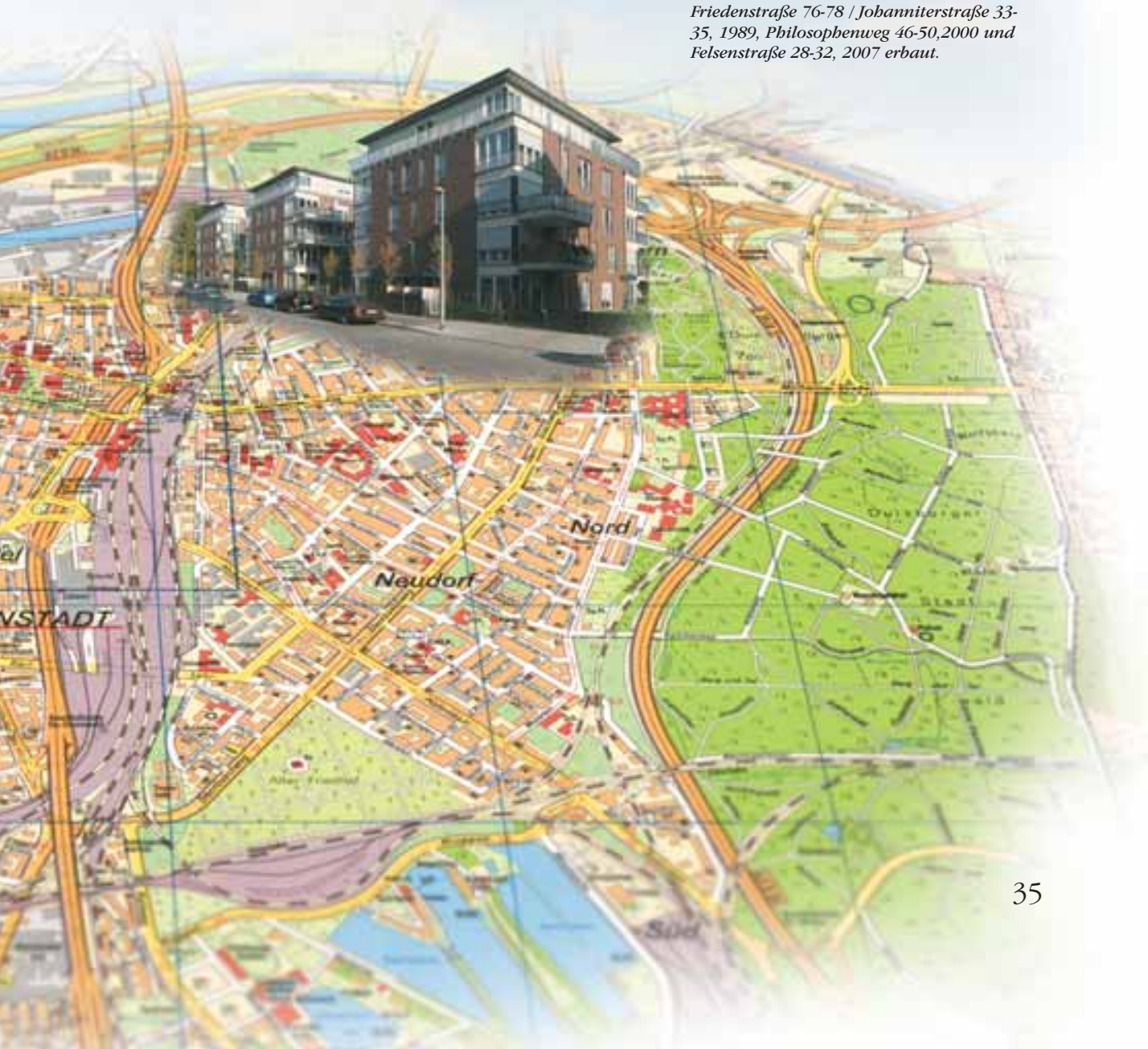
Wandlungskunst 1986-2010

Flexibilität ist alles

Nicht zuletzt durch zwei öffentlich geförderte Neubauprojekte und eine größere Übernahme erweiterte sich unser Bestand in den letzten Jahrzehnten auf 1.723 Einheiten - einige davon am Innenhafen. Auch qualitativ konnten wir neuesten Trends und wachsenden Ansprüchen genügen. Denn Wohnumfeld- und Modernisierungsmaßnahmen steigerten nachhaltig die Attraktivität älterer Quartiere. So profitieren viele Mitglieder nicht nur von der liebevollen Gestaltung der Innenhöfe, sondern auch von der Bar-

rierefreiheit ihrer Wohnungen und Treppenhäuser. Und jetzt, 2010, starten wir eines der bahnbrechendsten Genossenschaftsprojekte überhaupt: Den kompletten Neubau unserer abgerissenen Wohnanlage an der Felsen-, Templer- und Malteserstraße nach aktuellen technischen Standards. Single-, familien- und seniorengerecht und damit fit für den demographischen Wandel. Beste Aussichten auf optimale Vermietungsquoten und unsere nächste Erfolgsgeschichte.

Friedenstraße 76-78 / Johanniterstraße 33-35, 1989, Philosophenweg 46-50, 2000 und Felsenstraße 28-32, 2007 erbaut.



Impressum

Februar 2010

Herausgeber

Wohnungsgenossenschaft
Duisburg-Mitte eG
Hedwigstraße 5
47058 Duisburg

Redaktion

Winfried Tomczak
Elke Sichelschmidt

Design

bb wave visual concepts
Barbara Bays
Mülheim an der Ruhr

Bildmaterial

Wohnungsgenossenschaft
Duisburg-Mitte eG

Fotos Seite 4 und 5

Referat für Kommunikation
der Stadt Duisburg
Forster & Partners
Kipar Landschaftsarchitekten

Kartengrundlage Seite 6 bis 9 und 32 bis 35

Amt für Baurecht und
Bauberatung, Vermessung,
Kataster und Geoinformation
der Stadt Duisburg

Infografik

bb wave visual concepts
Barbara Bays

Druck

Oppenberg Druck + Verlag
GmbH

www.wgd-mitte.de