

Wohnungsgenossenschaft Duisburg-Mitte eG



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 Wertbarkeit 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



	in	2010	2009	2008	2007	2006
Bestandszahlen						
Bewirtschafteter Bestand						
Wohnungseinheiten	Anzahl	1.643	1.643	1.723	1.723	1.685
Gewerbeeinheiten	Anzahl	6	6	6	6	6
Garagen und Einstellplätze	Anzahl	519	519	525	525	487
Wohn- und Nutzfläche	qm	123.637	123.649	128.099	128.111	123.339
Mitglieder						
Anzahl der Mitglieder	Anzahl	2.627	2.561	2.559	2.616	2.610
Anzahl der Geschäftsanteile	Anzahl	8.901	8.371	7.896	8.074	8.112
Jahresabschlusskennzahlen						
Bilanzsumme	TEuro	58.036	56.744	56.164	57.638	53.863
Sachanlagenvermögen	TEuro	52.229	50.463	51.191	51.933	48.481
Sachanlagenintensität	%	90,0	88,9	91,2	90,1	90,0
Investitionen in Sachanlagen	TEuro	3.220	884	882	4.872	3.950
Eigenkapital gesamt	TEuro	15.639	15.056	14.886	15.088	14.553
Eigenkapital (langfristig)	TEuro	15.453	14.851	14.696	14.919	14.397
Eigenkapitalquote	%	26,6	26,2	26,2	26,0	26,8
Langfristiges Fremdkapital (Darlehen)	TEuro	34.881	34.114	54.569	35.925	33.367
Umsatzerlöse	TEuro	9.052	8.681	8.887	7.875	8.310
Cashflow	TEuro	2.302	1.953	1.602	2.167	1.707
Ausschüttung	TEuro	91	87	84	82	84
Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen						
Sollmieten	TEuro	6.362	6.462	6.413	6.210	5.996
Investitionen in Instandhaltung/Modernisierung	TEuro	1.915	1.958	2.800	1.893	2.369
je qm Wohn- und Nutzfläche	Euro/qm/mtl.	1,29	1,32	1,82	1,23	1,60
Betriebskosten (inkl. n. umlagef.)	TEuro	3.013	3.000	2.762	2.627	2.595
je qm Wohn- und Nutzfläche	Euro/qm/mtl.	2,03	2,02	1,80	1,71	1,75
Erlösschmälerungen (Allgemein)	TEuro	114,00	114,00	154,00	142,00	128,00
Erlösschmälerungen (Abriss)	TEuro	0,00	204,00	65,00	0,00	0,00
Mieterwechsel	Anzahl	117	131	146	144	142
Fluktuationsquote	%	7,1	8,0	8,4	8,3	8,4
Leerstand am Bilanzstichtag (Allgemein)	Wohn-einheiten	23	29	39	35	34
Leerstandsquote	%	1,4	1,8	2,2	2,0	2,0

Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2010
 Duisburg 4

Lagebericht
 Unser Wohnungsbestand im Überblick 6
 Organe der Genossenschaft 10
 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen 11
 Wohnungswirtschaftliche Lage 11
 Lage der Wohnungsgenossenschaft 13
 Großinstandsetzungsmaßnahme 2010 14
 Modernisierung 14
 Instandhaltung 15
 Bienenschwarm 15
 Für 2011 geplante Modernisierung und Instandhaltung 16
 Neubautätigkeit 2011 16
 Ertragslage 18
 Grundstückswesen 18
 Vermögens- und Finanzlage 19
 Finanzielle Leistungsindikatoren 19
 Finanzinstrumente 19
 Risikomanagementsystem 20
 Gesetzliche Prüfung 20
 Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung 21
 Voraussichtliche Entwicklung 21

Bilanz
 Aktiva 22
 Passiva 23
 Gewinn- und Verlustrechnung 24

Anhang des Jahresabschlusses 2010
 Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden 25
 Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung 26
 Vorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat zur Verteilung des Bilanzgewinnes 2010 30
 Bericht des Aufsichtsrates 31

Impressum 32



Rubrlights: Twilight Zone

Ein Jahr Heimathafen RUHR.2010 – Duisburg weiter in RheinKultur

Flut an Aufgaben

Kultur. Für Duisburgs verantwortlichen Dezernenten Karl Jansen ist sie die Seele der Stadt und ein unverzichtbarer Imagefaktor. Für manchen Bürger hingegen einfach Geschmacksache oder womöglich Luxus. Insbesondere, wenn das Programm durch immer knapper werdende Kommunalmittel finanziert wird. Sicher, über das, was im Detail förderungswürdig ist, lässt sich streiten. Der eine mag es elitär, der andere liebt es populär. Dabei sollte Kultur als Anziehungspunkt, Bildungszweck, Entertainment, Gemeinschaftserlebnis oder Gesprächsthema vor allem eines sein: Vielfältig. So bunt gemischt wie die Einwohner und Besucher unserer Stadt. Und, in der Tat, Duisburg hat mehr zu bieten als nur die berühmten Klassiker. Schließlich gibt es neben Museen, Philharmonie, Oper und Theater auch Events wie Akzente oder Traumzeit. Ganz zu schweigen vom konsequent familienorientierten Zoo oder dem eher studentisch ausgerichteten Hundertmeister. Das alles ist kostbar, aber auch teuer. Doch, Ehrensache, als das Revier im letzten Jahr Kulturhauptstadt Europas wurde, musste die einzige Rhein-Ruhr Metropole Deutschlands als Mitveranstalter unbedingt dabei sein. Auch wenn sie nicht in Geld schwimmt. Besser hätte man allerdings nicht alles daran gesetzt, ausgerechnet

die von tragischen Ereignissen überschattete Loveparade in die City zu holen. Dennoch darf die Stadt ihr Engagement bei RUHR.2010 als Erfolg verbuchen.

Welle der Begeisterung

Mit über 500 Veranstaltungen jeden Formats war der Duisburger Beitrag zum regionalen Kulturspektakel definitiv einflussreich. Besonders beeindruckend: Die fulminante Open-Air-Performance der spanischen Theatergruppe „La Fura dels Baus“ vor und auf der Mercatorinsel. Der gigantische Eröffnungs-Event mit Pyrotechnik, Videoprojektionen, Klangkollagen, Special-Effects und Akrobatik bescherte 80.000 Zuschauern eine Gänsehaut. Ebenso unvergesslich bleibt das

„Still-Leben Ruhrschnellweg“. Bis zu 500.000 Duisburger genossen den krassen Perspektivwechsel und taten etwas sonst Verbotenes. Per Fahrrad oder Pedes promenierte sie bei strahlendem Sonnenschein über die eigens dafür gesperrte A 40. Ausgelassen und entschleunigt ging es dort von einer Bühne zum nächsten Tapeziertisch. Einfach mal gucken, was Künstler, Musiker, Vereine oder Anwohner so auf die Beine stellen. Hellauf begeistert hat auch die „Rubrlights: Twilight Zone“. Hier ließen international renommierte Künstler den Innenhafen in einem anderen Licht erscheinen. Illuminationen zwischen Hanseromantik und Science Fiction. Ausgesprochen magnetisierend wirkte offensichtlich die begehbbare Installation



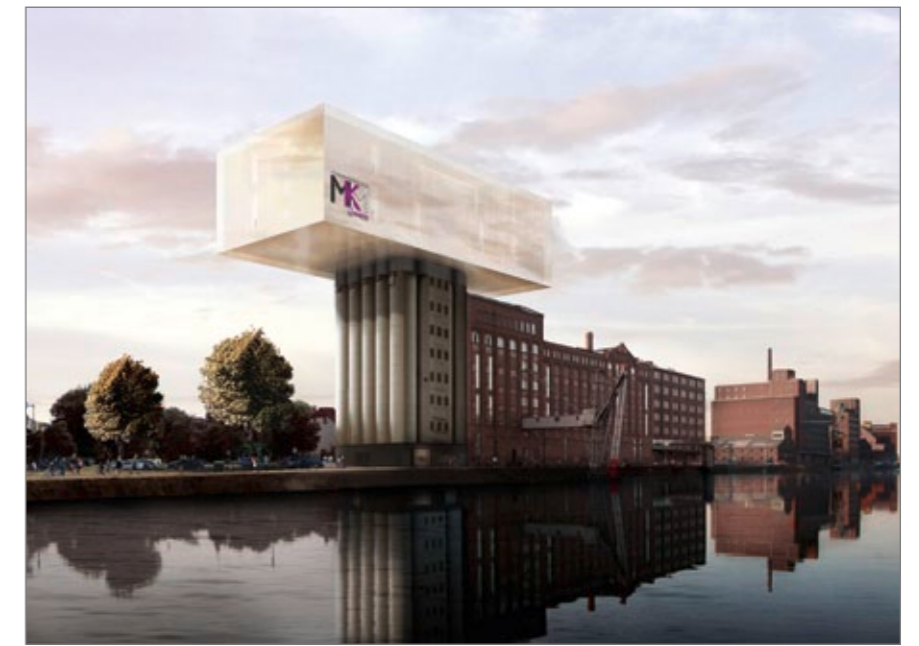
La Fura dels Baus

aus industriellen Wassertanks des Münsteraner Kollektiv „Modulorbeat“. Denn das von DJs und VJs zu technoiden Rhythmen lichtanimierte Exponat verbreitete allseits Good Vibrations. Und das trotz enormer Lautstärke auch bei strömenden Besuchern im besten Alter.

Ebbe im Portemonnaie

Kulturdezernent Karl Jansen zieht enthusiastisch Bilanz: „Der Verlauf des Kulturhauptstadtjahres hat alle unsere Erwartungen weit übertroffen.“ Und damit meint er nicht nur die Publikumsmassen, sondern auch die 17-%ige Steigerung der Hotelübernachtungen. Bestätigt von der tollen Resonanz möchte der visionsfreudige Politiker z. B. das Lichtkunstfestival zukünftig als ureigenes Duisburger Highlight veranstalten. Wenigstens alle zwei Jahre. Nur, woher soll das Geld für die neue Attraktion fließen? Die Kassen der Gemeinden an Rhein und Ruhr sind leer. Etwa jede zehnte kommunal geförderte Kultureinrichtung gilt als vom Untergang bedroht. Schon 2010 stand in Duisburg die Streichung von 400 Kulturhaushaltsposten zur Debatte. Darunter Schulen, Bibliotheken und Schwimmbäder. Aufgrund der katastrophalen Haushaltslage senkt die Stadt in den kommenden Jahren ihren Anteil an der Rheinoper um 2,5 Mio. Euro. Und im Filmforum am Dellplatz könnten wegen halbiertes Zuschüsse sogar die Leinwände dunkel bleiben. Dabei läuft das Kino prima und stellte mit 32.000 Zuschauern in der vierwöchigen Freiluftsaion 2010 sogar einen Rekord auf. Dennoch reicht es hinten und vorne nicht. Selbst quer durch alle Bevölkerungsschichten beliebte Publikumsmagnete wie der Zoo Duisburg machen Verluste. Ohne

Museum Küppersmühle



städtische Unterstützung von jährlich über zwei Mio. Euro wären die Eintrittskaten unbezahlbar.

Land in Sicht

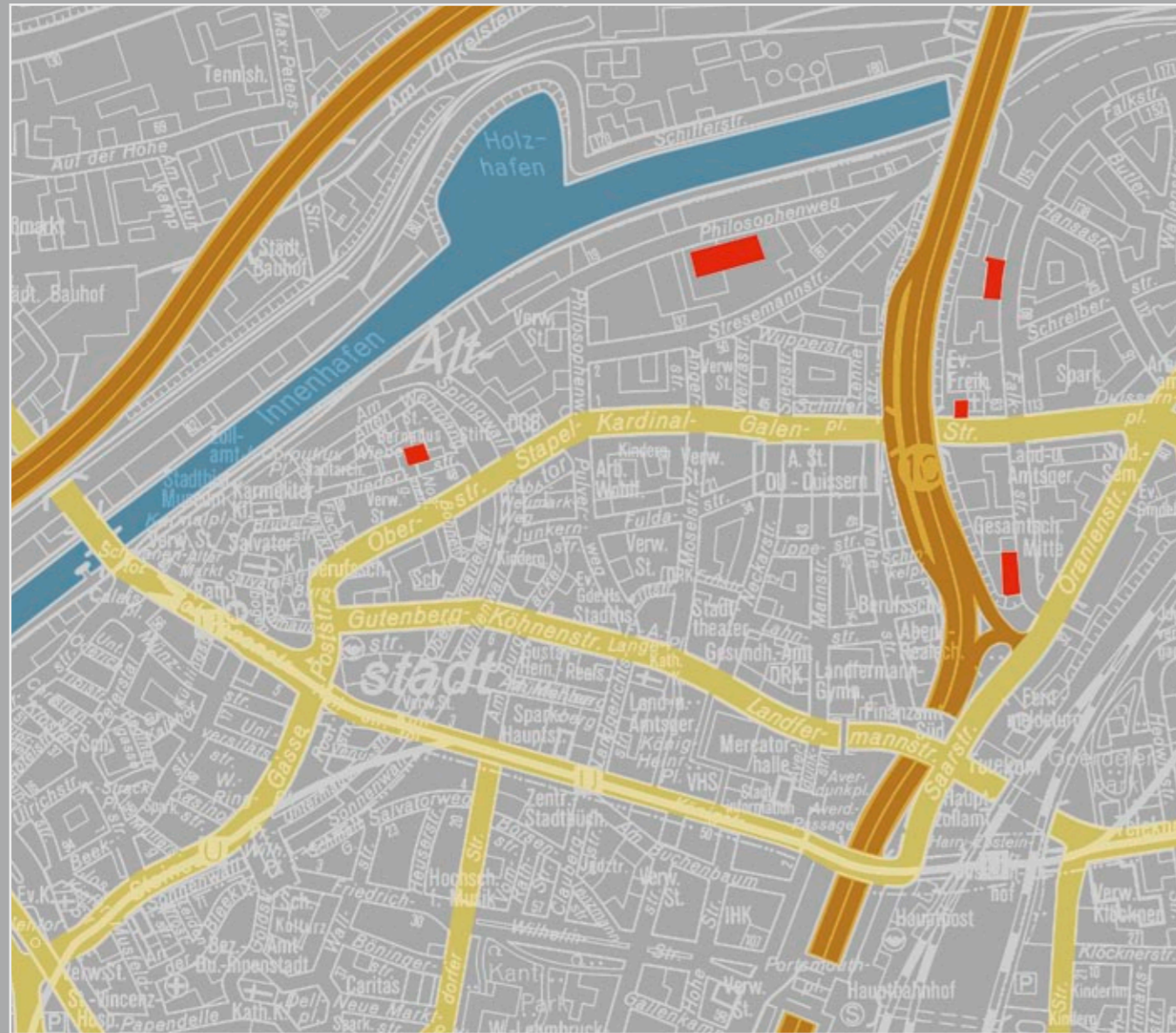
Rein mathematisch kann man die Herausforderungen nicht bewältigen. Nicht jede schwarze Ziffer unter dem Strich zahlt sich auch aus. Und so manche rote Erbsenzählerei ist eine Milchmädchenrechnung. Wie es in Sachen Subventionierung weitergeht? Darüber lässt sich nur spekulieren. An Herzblut und Einsatz des Hauptverantwortlichen mangelt es jedenfalls nicht. Jansen hat für den Kulturgeist mancher gewählter Volksvertreter wenig Verständnis: „Das Schließen von Bibliotheken, die Einstellung der Künstlerförderung, das Einfrieren von Zuschüssen an freie Träger usw. ist keine Haushaltskonsolidierung, sondern Kaputtsparen.“ Seines Erachtens hat die Kultur großen Anteil am immer besseren Image Duisburgs. Und gerade angesichts des Love-Parade-Dramas müsse man diesen Weg weitergehen. Ein

Wermutstropfen: Der Etat 2011 sieht für sein Ressort eine Kürzung von 612.000 Euro vor. Dabei macht die Kultur ohnehin nur 2,69 % des städtischen Budgets aus. Das ist im Vergleich zu anderen Kommunen wenig. Trotzdem will Duisburg auch nach RUHR 2010 auf zu neuen Ufern. Diesmal alleine. Außer der Fertigstellung der Tiger & Turtle Landmarke im Angerpark steht u. a. auch der Erweiterungsbau der Küppersmühle auf der Mercatorinsel an. Und 2012 soll der 500. Geburtstag deren Namensgebers Gerhard gefeiert werden. Bestimmt gilt es noch einige Klippen zu umschiefen. Aber es scheint, als sei Land in Sicht.



Koalas im Duisburger Zoo

Unser Wohnungsbestand
im Überblick



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

1



Grabenstraße 9-13
Geibelstraße 1-7
Hammerstraße 4-8
Kettenstraße 13-17, 14-20
Memelstraße 18, 22-24
Hedwigstraße 5
Bechemstraße 11-15
Hansastraße 58-60
Königsberger Allee 35
Zieglerstraße 92
Templerstraße 17-21

2

Neubaumaßnahme:
Templerstraße
Felsenstraße
Malteser Straße
Felsenstraße 28-32
Meidericher Straße 49-61
Zanderstraße 12-18, 11-21
In der Ruhrau 18/20, 22-30

7

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

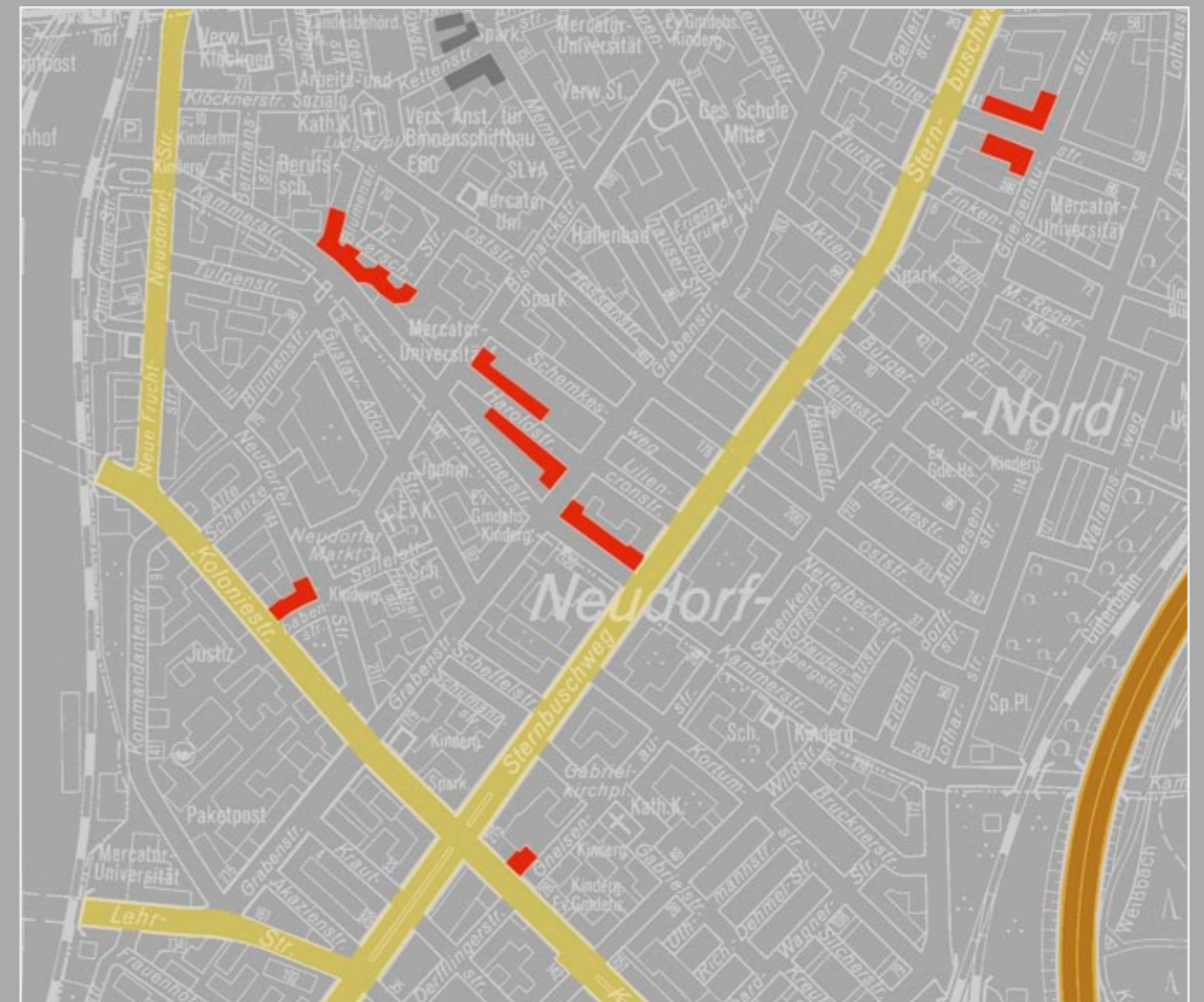
Gitschinerstraße 81-85
Fröbelstraße 91-107
Heerstraße 226-230
Johanniterstraße 128
Königgrätzer Straße 40
Friedenstraße 76-78
Tiergartenstraße 54 D-H
Johanniterstraße 33, 35, 39-43,
Realschulstraße 26-28

3



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

4



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 Wohnungs- und
Immobilienwirtschaft
Rheinland Westfalen e.V.

Goltsteinstraße 29
40211 Düsseldorf

Beteiligungen

IGG Wiscore GmbH, Bochum

Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft hat im Jahr 2010 das Rezessionstief des Vorjahres deutlich hinter sich gelassen und konnte ein Wirtschaftswachstum von 3,6 % erzielen. Ein Wert, der selbst von Optimisten nicht erwartet werden konnte. Positive Impulse zur Wirtschaftsleistung kamen dabei in 2010 aus nahezu allen Verwendungsbereichen des Bruttoinlandsproduktes. Der Export erwies sich – wie in vielen Jahren vor der Krise – als große Stütze für das Wirtschaftswachstum. So betrug der Exportüberschuss 1,1 % gegenüber rd. 3 % Minus in 2009.

Der Anstieg war so hoch wie schon lange nicht mehr. Dabei darf aber auch nicht übersehen werden, dass der Produktionseinbruch in 2009 mit – 4,7 % beispiellos in der jüngsten Geschichte war, und somit noch nicht wieder eingeholt wurde. Prognosen für die Jahre 2011 und 2012 gehen weiterhin von einem wirtschaftlichen Wachstum aus. Dies allerdings mit deutlich geringerem Anstieg. So wird in den beiden kommenden Jahren mit 2,3 bzw. 1,3 % Steigerung des Bruttoinlandsproduktes gerechnet.



Der wirtschaftliche Aufschwung fand seinen Niederschlag auch auf dem Arbeitsmarkt. So konnte die Arbeitslosenquote um weitere 0,5% auf durchschnittlich 7,7 % gesenkt werden. Bereits in der Wirtschaftskrise hat sich der Arbeitsmarkt als sehr robust gezeigt. Ausschlaggebend hierfür dürfte das Instrument der Kurzarbeit gewesen sein, das zwischenzeitlich deutlich ausgeweitet wurde.

Auch die Inflationsrate fiel mit 1,1 % erheblich niedriger aus

als erwartet. Hatte doch die Bundesregierung – ausgelöst durch die Finanzmarktkrise – durch zusätzliche Konjunkturprogramme in erheblichem Maße den Geldkreislauf erweitert und damit das Risiko einer starken inflationären Entwicklung in Kauf nehmen müssen. Die insgesamt niedrige Inflationsrate sollte jedoch nicht darüber hinwegtäuschen, dass es in Teilbereichen, wie beispielsweise beim Rohöl zu hohen Preisschüben kam und sich hier das Preisniveau wohl auf Dauer auf höheren Kosten verfestigen wird.

Wohnungswirtschaftliche Lage

Rahmenbedingungen

Auch die Bauinvestitionen haben in 2010 deutlich zur Erholung der Gesamtwirtschaft beigetragen. Sie haben sich im Vergleich zum Vorjahr um 2,8 % erhöht. Dies ist umso bemerkenswerter, da witterungsbedingt sowohl zu Anfang als auch zum Ende 2010 die Arbeiten oftmals ruhen mussten.

Sehr positiv war auch die Entwicklung im Wohnungsbau, mit einem Gesamtanteil von 58 %

der gesamten Bauinvestitionen. Erstmals seit vier Jahren stiegen diese Investitionen wieder an.

Beim Wohnungsneubau war in 2010 ein Zuwachs von 6,6 % zu verzeichnen, so dass im vergangenen Jahr knapp 190.000 Wohnungen genehmigt wurden. Trotz dieser Erholung ist dies ein eher niedriges Neubauniveau, denn Langfristprognosen gehen bis zum Jahre 2025 davon aus, dass jährlich zwischen 180.000 bis 260.000 Neubauwohnungen benötigt werden. Dabei

sind jedoch regionale Verschiebungen auch in der unterschiedlichen demografischen Entwicklung der Regionen zu berücksichtigen.

Der derzeit positive Trend beim Wohnungsbau wird durch das äußerst günstige niedrige Niveau der Hypothekenzinsen beflügelt. Trotz der Finanzmarktkrise haben sich die Zinssätze für langfristige Finanzierungen auf einem sehr günstigen Niveau stabilisiert.

Steigende Mieten in den Ballungsräumen und das Bewusstsein über die Risiken von Finanzanlagen, das seit dem Ausbruch der Krise deutlich geschärft wurde, dürften ebenfalls die Investitionen sowohl im Neubau als auch in der Modernisierung und Sanierung von vorhandenen Wohnungsbeständen anregen.

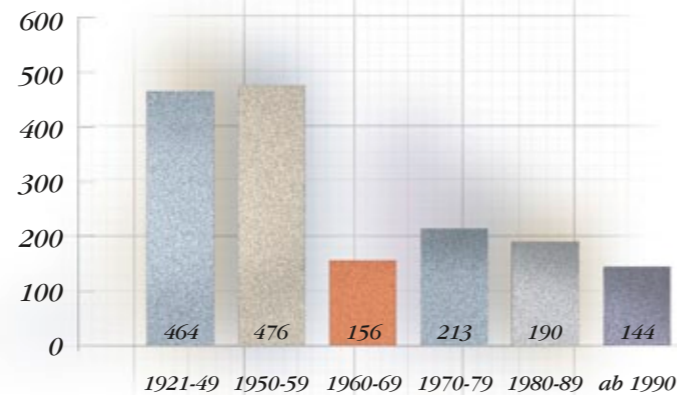
Wohnungsmarktlage in Duisburg

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 rd. 5 % und kann insgesamt noch als moderat bezeichnet werden.

Die Stadtteile mit unseren genossenschaftlichen Wohnungen – Neudorf, Duissern, Hochfeld, Dellviertel und Rahm gehören – mit Ausnahme Hochfeld – zu den günstig gelegeneren Stadtteilen.

Unsere Genossenschaftswohnungen werden nach wie vor stark nachgefragt. So können wir seit Jahren konstant mehr als 900 Wohnungssuchende im Durchschnitt aufweisen. Hier von sind etwa 80 % Nichtmitglieder, was sicherlich für den guten Ruf unserer Genossenschaft spricht. Die meistgefragteste Wohnung ist dabei nach wie vor die 3-Raum-Wohnung. In den letzten Jahren hat aber auch die Nachfrage nach 2-Raum-Wohnungen wieder zugenommen, ebenso wie die Nachfrage nach 4- oder 5-Raum-Wohnungen. Deutlich gesunken ist aber seit

Bestand nach Baujahren Insgesamt 1.643 Einheiten



Jahren die Nachfrage nach 1-Raum-Wohnungen, die heute eher als Übergangslösungen gewählt werden.

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 Mietwohnungs-

überhang führen. Darauf sollten sich alle Wohnungsakteure rechtzeitig einstellen. Berücksichtigt man das Alter der Wohngebäude und 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 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 31.12.2010 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 2010 waren 117 Wohnungswechsel zu verzeichnen. Dies entspricht der durchschnittlichen Fluktuationsquote der letzten Jahre. Die sich ergebenden Anschlussvermietungen konnten auch im abgelaufenen Geschäftsjahr zufriedenstellend durchgeführt werden. Dabei müssen allerdings oft ein bis zwei Monate Ausfall in Kauf genommen werden, da die neuen Mieter oft eigene Kündigungsfristen haben und die Marktlage ein Entgegenkommen erfordert. Dennoch konnten wir in den letzten beiden Jahren längerfristigen Leerstand von Wohnungen - bis auf wenige Ausnahmen - vermeiden.

Unverändert hoch ist die Nachfrage nach unseren Genossenschaftswohnungen. In unseren Bewerberdateien haben wir, Stand März 2011, über 800 Wohnungssuchende erfasst. Dies zeigt, dass unsere seit Jahren anhaltenden Marketingstrategien

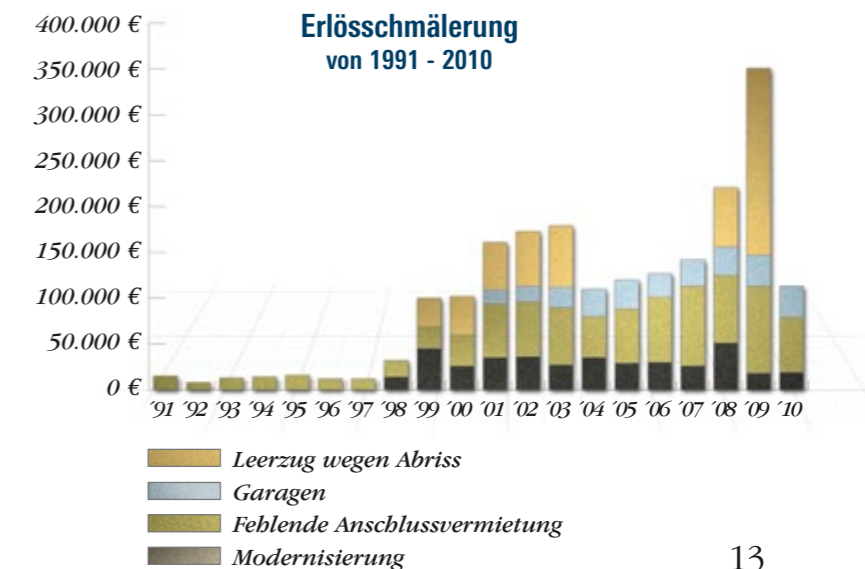
Wohnungen nach Finanzierungsart Insgesamt 1.643 Einheiten



Wirkung zeigen und wir zunehmend als Genossenschaft wahrgenommen werden. Kooperationen mit den anderen 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, was sicherlich die beste Werbung für unsere Genossenschaft darstellt.

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. Erdge-

schosswohnungen, Wohnungen höher als erste Etage und Dachgeschosswohnungen sind zunehmend problematischer in der Vermietung. Auch stadtteilbezogen sind deutliche Unterschiede erkennbar. Neudorf, Duissern und Innenstadt sind deutlich beliebtere Wohnlagen als Hochfeld oder Rahm. Von den insgesamt in 2010 angefallenen Erlösschmälerungen (Nettomieten) von rd. 114 TEuro (Vorjahr €53 TEuro), entfallen 18 TEuro auf maßnahmebedingte Leerstände (Modernisierung), 61 TEuro wegen allgemeinem Leerstand und auf Erlösausfälle für Garagen und Einstellplätze 35 TEuro.



Großinstandsetzungsmaßnahme 2010



Unsere frisch instand gesetzten Wohnarbeiten in der Ruhrau, Meidericher Straße und Zanderstraße

Im Geschäftsjahr 2009 haben wir damit begonnen, unsere Wohnanlage in Duissern - In der Ruhrau, Meidericher Straße und Zanderstraße mit 22 Häusern und 80 Wohnungen - instandzusetzen. Nachdem diese Wohnanlage in den 90er Jahren umfassend modernisiert wurde, war es an der Zeit, die wärmegeämmten 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 Ruhrau und Meidericher Straße instandgesetzt - im abgelaufenen Geschäftsjahr 2010 wurden die Häuser an der Zanderstraße in die Maßnahme einbezogen, so dass nun das gesamte Quartier deutlich aufgebessert

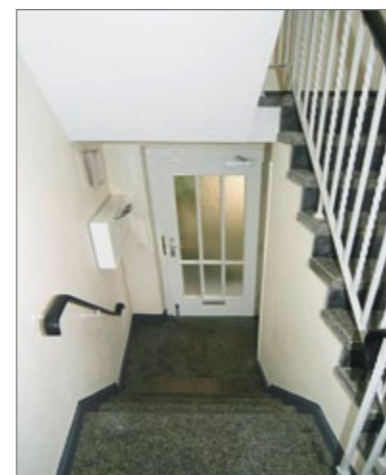
wurde. Im Zuge der Arbeiten an den Wohnhäusern wurden in 2009 auch umfangreich die Außenanlagen neu gestaltet und runden so den wieder frischen und neuen Eindruck dieser Wohnanlage ab, was uns bei künftigen Neuvermietungen sicherlich hilfreich unterstützen wird.

Die Gesamtkosten beliefen sich dabei auf rd. 490 TEuro und wurden durch Eigenmitteleinsatz finanziert.

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 Steigleitungen, Ausstattung mit pflegeleichten Böden und Trittschalldämmung sowie eine Verstärkung der Elek-

troinstallation. Für diese Maßnahmen wurden insgesamt 672 TEuro an Fremdkosten ausgegeben. Wegen der unterschiedlichen Intensität der einzelnen Modernisierungen reichen die Kosten je Wohnung von 5 - 36 TEuro je Wohnung - die durchschnittlich aufgewandten Fremdkosten lagen in 2010 bei 21 TEuro je Wohnung. Die Finanzierung erfolgte durch den Einsatz von Eigenmitteln der Genossenschaft.



Instandhaltung

In den Häusern Zanderstraße, Kardinal-Galen-Straße, Blumenstraße, Gitschiner Straße, Königsberger Allee (Tiefgarage), Wieberplatz, Philosophenweg (Laubengang) wurden turnusgemäß die Treppenhausestriche erneuert und, soweit erforderlich, Verstärkungen der Elektroinstallationen durchgeführt und, soweit möglich, DIN- A4-Briefkästen instal-

liert. Für die 18 Treppenhäuser wurden insgesamt 258 TEuro aufgewandt. Für die bauliche Instandhaltung und Modernisierung unseres Hausbesitzes haben wir in 2010 1.863 TEuro verausgabt. Davon entfallen 672 TEuro auf mietwirksame Modernisierungsmaßnahmen (einschl. 223 TEuro aktivierter Kosten). Bezogen auf die qm/

Wohn- und Nutzfläche sind Fremdleistungen für Instandhaltung und Modernisierung in Höhe von insgesamt 16,74 Euro (Vorjahr 17,60 Euro) angefallen. Für die laufende bauliche Instandhaltung wurden in 2010 1.211 TEuro aufgewandt. Dies entspricht 10,89 Euro (Vorjahr 11,23 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 Wohnungsvermietung 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, Arztbesuchen u. Ä.). Darüber hinaus konnten zahlreiche ehrenamtliche Helfer aus dem Bereich der Mitglieder gewonnen werden, die sich im Sinne einer genossenschaftlicher Philosophie unentgeltlich bereit erklärten hier mitzuwirken.

Ein weiterer Schwerpunkt der Arbeit bildet ein genossenschaftlicher Treffpunkt im Woh-

nungsbestand – der Bienenschwarm. Hier finden nahezu täglich Veranstaltungen verschiedenster Art statt, die das gemeinsame Miteinander in unserer Genossenschaft fördern und stärken. Der Zuspruch der Mitglieder ist sehr hoch. So konnten beim diesjährigen Sommerfest fast 300 Teilnehmer begrüßt werden. Dies lässt hoffen, dass auch diese Maßnahme dazu beitragen wird, unser Miteinander-Gefühl zu stärken und somit langfristig unsere Vermietungschancen steigert.

Für 2011 geplante Modernisierung und Instandhaltung

Modernisierung

Bei Mieterwechseln werden auch in 2011 Einzelmodernisierungen der Wohnungen vorgenommen, um den Standard der Wohnungen dem sich verändernden technischen Wandel anzupassen.

Der gesamte Etat für die Modernisierungsmaßnahmen in 2011 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. Soweit 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, Treppenhausanstriche turnusgemäß vorgenommen. Im Rahmen der Treppenhausanstriche werden, soweit erforderlich, Elektroleitungen und Haustür- und Briefkas-

tenanlagen erneuert. Für den gesamten Bereich der laufenden Instandhaltung unseres Hausbesitzes sind im Etat 2011 unverändert 1.600 TEuro vorgesehen. Dies entspricht einem Anteil von etwa 25 % der Nettoumsatzerlöse.

Großmodernisierung

Im Jahr 2011 wird keine Großmodernisierungsmaßnahme begonnen. Die beabsichtigte Großmodernisierung der Wohnanlage Heinrich-Lersch-/Blumen-/Kammerstraße wird aber weiter intensiv planerisch und kosten-technisch vorbereitet, so dass hier mittelfristig eine Umsetzung erfolgen kann.

Neubautätigkeit im Jahr 2011

Neubaumaßnahme Felsen-/Templer-/Malteser Straße

Im Frühjahr 2010 konnte mit den Bauarbeiten zur Errichtung unserer neuen Wohnanlage an der Felsen-/Templer-/Malteser Straße begonnen werden.

Es ist geplant, insgesamt 65 Wohnungen und eine entsprechende Tiefgarage zu errichten. Nach

dem derzeitigen Planungsstand rechnen wir mit Gesamtkosten von rd. 13 Mio. Euro. Die Finanzierung der Wohnanlage erfolgt mit Kapitalmarktmitteln und aus Eigenmitteln der Genossenschaft. Auf den Einsatz öffentlicher Förderung wurde bewusst verzichtet, um Belegungsbindungen zu vermeiden. Die außerordentlich beliebte Lage in Duis-ern soll von unseren Mitglie-

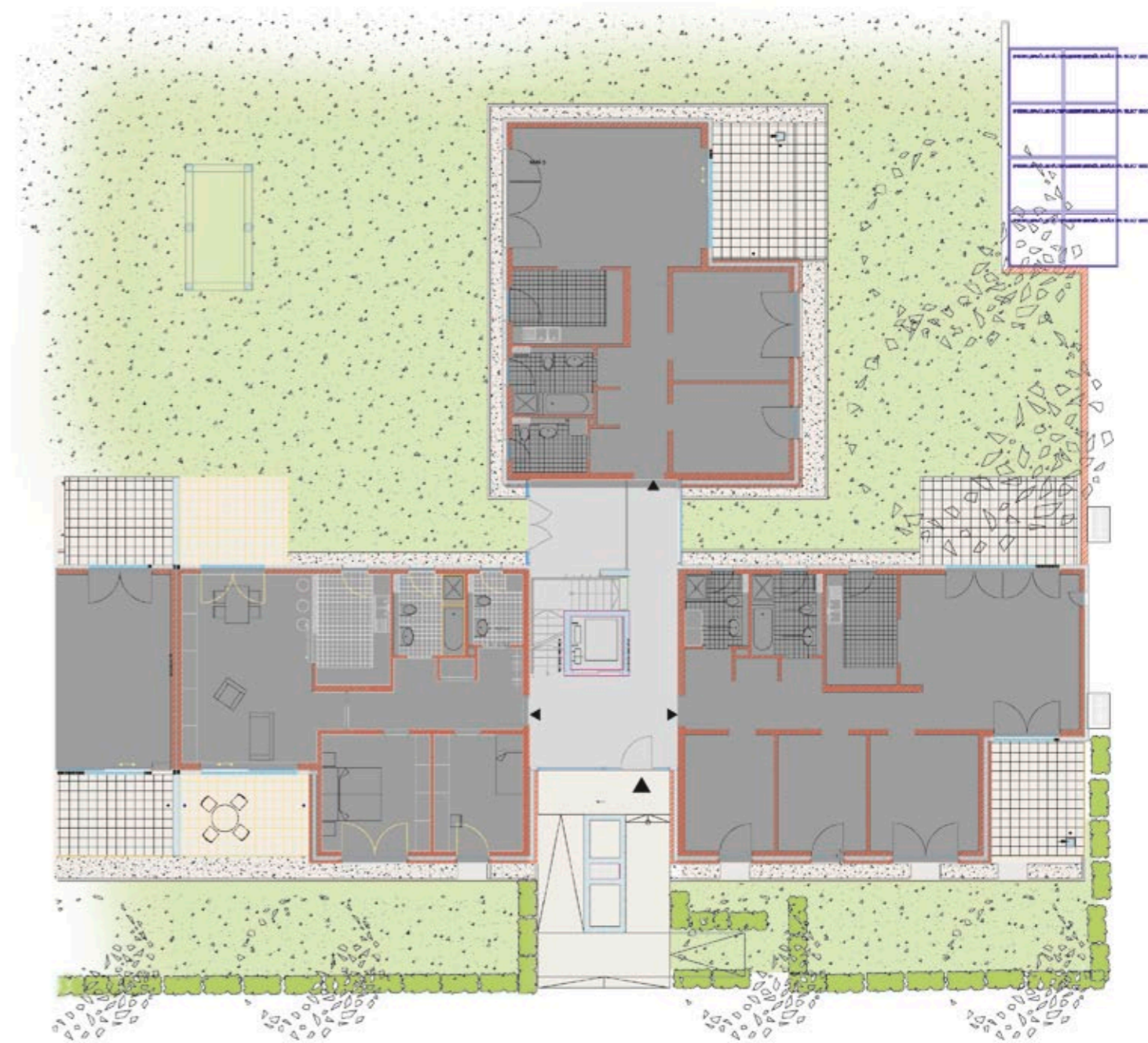
dern durch ungehinderten Bezug der Wohnungen genutzt werden können.

Die Nachfrage nach den Wohnungen ist sehr groß. So konnten alle 65 Wohnungen bereits bis Mitte 2010 vertraglich vermietet werden. Soweit in der Zwischenzeit noch Bewerber von Ihrem Vertrag zurücktreten sollten, sind noch ausreichend Bewerber vorhanden, so dass wir von einer Vollvermietung ab Bezugsfertigkeit ausgehen können.

Der frühe Wintereinbruch hat zwischenzeitlich die geplanten Bezugstermine deutlich um mehrere Monate nach hinten verschoben. Wir gehen derzeit davon aus, dass wir ab dem dritten Quartal 2011 mit der Vermietung beginnen können und bis Anfang 2012 alle Wohnungen abschnittsweise bezugsfertig stellen können.



Ausschnitt aus dem Grundriss unserer neuen Wohnanlage an der Felsen-/Templer-/Malteser Straße: Erdgeschoss



Ertragslage

Das in 2010 erzielte Jahresergebnis ergibt sich im Vergleich zum Vorjahr aus den einzelnen Leistungsbereichen wie folgt:

	2010 TEuro	2009 TEuro
Hausbewirtschaftung	+ 735	+ 401
Betriebs-/Heizkostenumlage	- 56	- 80
Bautätigkeit	0	0
Sonstiger betrieblicher Bereich	- 76	- 176
Betriebsergebnis	+ 603	+ 145
Neutraler Bereich	0	0
KST- Ausschüttungsbelastung	- 41	- 39
Jahresüberschuss	+ 562	+ 106

Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung ist in 2010 gekennzeichnet von deutlich niedrigeren Ausgaben für die Instandhaltung und Abschreibungen auf Wohngebäude. Wobei darauf hingewiesen wird, dass der niedrigere Instandhaltungsaufwand trotz Durchführung der geplanten Maßnahmen, wie Treppenhausanstrich u.Ä. eingetreten ist. Die Sollmieten haben sich gegenüber dem Vorjahr um 91 TEuro vermindert, dies als Folge, dass durch den Abriss einer Wohnanlage 220 TEuro gänzlich entfielen. Durch innerjährlich vorgenommene Mieterhöhungen im Bereich der freifinanzierten Wohnungen, sowie Anpassungen bei Neuvermietungen und nach erfolgter Modernisierung verringerten sich die Erlöse aber nur noch um 91 TEuro.

Das negative Ergebnis der Betriebs- und Heizkostenumlage ist auf die durch Leerstand bedingten Kosten zurückzuführen.

Der sonstige betriebliche Bereich in 2010 weist ein mit 76 TEuro negatives Ergebnis aus. Infolge des niedrigen Zinsniveaus stehen den geringeren Zinserträgen im Aufwandsbereich vornehmlich die bisher in 2010 noch angefallenen Abbruchkosten mit 94 TEuro gegenüber.

Für die Geschäftsjahre 2011 und 2012 werden nach unserem Wirtschaftsplan folgende Ergebnisse erwartet:

	2011 TEuro	2012 TEuro
Hausbewirtschaftung	+ 391	+ 391
Betriebskostenumlage	- 40	- 40
Sonstiger betrieblicher Bereich	- 7	- 7
Betriebsergebnis	+ 344	+ 344
Neutraler Bereich	0	0
KST- Ausschüttungsbelastung	- 43	- 43
Erwarteter Jahresüberschuss	+ 301	+ 301

Das Geschäftsjahr 2011 wird nun nicht mehr mit Vorlaufkosten durch Abriss o.Ä. belastet. Ertragsmindernd wird sich allerdings der durch den frühen Wintereinbruch deutlich spätere Bezugstermin der Neubaumaßnahme auswirken, jedoch in einer keiner Weisen gravierenden Form.

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 Sonderretansätze jederzeit regulierend eingesetzt werden, um kurzfristig eintretende Erlösminderungen aufzufangen.

Insofern wird die Ertragslage unserer Genossenschaft ganz wesentlich bestimmt durch das Ergebnis der Hausbewirtschaftung, welches wiederum den Umfang unserer Instandhaltung und Modernisierungstätigkeit trägt. Die Wirtschaftspläne 2011/2012 berücksichtigen dabei Mittelaufwendungen von jeweils 1.600 TEuro für diese Bereiche.

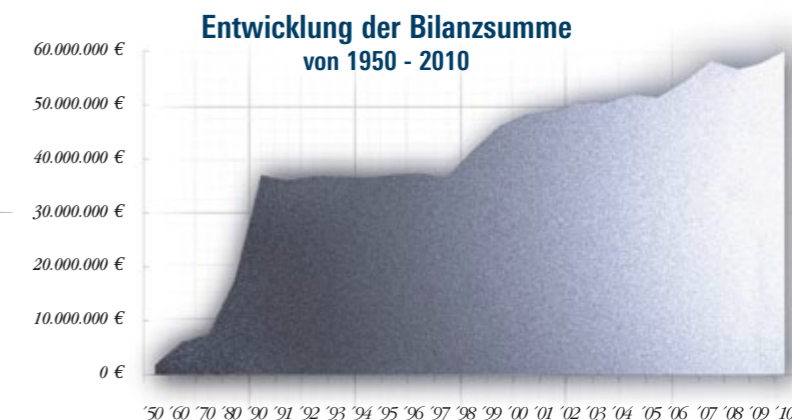
Grundstückswesen

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.



Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanz zum 31.12.2010 enthält 50.639 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 2010 606 TEuro. Die Investitionen des Wirtschaftsplanes 2011/2012 werden mit Eigenmitteln der Genossenschaft und branchenüblichen Fremdmitteln finanziert.



Vermögensaufbau

	31.12.2010 TEuro	%	31.12.2009 TEuro	%
Anlagevermögen	52.352	90,2	50.639	89,2
Umlaufvermögen	5.639	9,7	6.008	10,6
Rechnungsabgrenzung	45	0,1	98	0,2
Gesamtvermögen	58.036	100	56.745	100
Eigenkapital	15.454	26,6	14.840	26,2
Fremdmittel langfristig	37.389	64,4	36.494	64,3
Fremdmittel kurzfristig	5.192	9,0	5.411	9,5
Gesamtkapital	58.036	100	56.745	100

Finanzielle Leistungsindikatoren

	in	2010	2009	2008	2007	2006
Bilanzsumme	TEuro	58.036	56.745	56.164	57.638	53.863
Sachanlagenvermögen	TEuro	52.229	50.463	51.191	51.933	48.481
Investitionen in Sachanlagen	TEuro	3.220	884	882	4.872	3.950
Cashflow	TEuro	2.302	1.953	1.602	2.167	1.707
Gesamtkapitalrentabilität	%	3,00	2,40	2,40	3,50	3,00
Eigenkapitalrentabilität	%	3,59	1,00	- 0,30	4,20	2,40
Durchschnittl. Miete/Monat/ m ²	Euro/m ² /mtl.	4,28	4,20	4,17	4,04	4,05
Leerstandsquote	%	1,40	1,80	2,00	2,00	2,00
Fluktuationsquote	%	7,10	8,00	8,40	8,30	8,40
Fremdkapitalquote	%	60,10	60,10	61,50	62,30	61,90
Investitionen in Instandhaltung/Modernisierung je qm Wohn- und Nutzfläche	TEuro Euro/m ² /mtl.	1.915 1,29	2.028 1,37	2.800 1,82	1.893 1,23	2.369 1,60

Finanzinstrumente

Besondere Finanzinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte sind nicht zu verzeichnen. Bei den zur Finanzierung des Anlagevermögens heringenommenen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich um Annuitäten-Darlehen mit Laufzeiten von bis zu 15 Jahren.

Wegen der im Zeitablauf relativ gleich verteilten Zinsbindungsfristen 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 Höchst-

zinssatz von 4,5%. Im abgelaufenen Geschäftsjahr hat die Genossenschaft als alternative Finanzierungsmöglichkeit erstmals Inhaberschuldverschreibungen ausgeben. Die Laufzeiten betragen bis 1 Jahr, 2, 3 und 5 Jahre. Für die geplante Neubaumaßnahme wurde ein Forward Darlehen bis zum 30.4.2011 abgeschlossen.

Risikomanagementsystem

In 2002 hat die Genossenschaft ein umfangreiches Online-Handbuch eingeführt. Darin ist zunächst die innere Organisationsstruktur (Organe, Stellenbeschreibungen, Ablaufbeschreibungen wesentlicher Geschäftsvorfälle u.Ä.) eingehend dargestellt und beschrieben. Im Weiteren sind alle Unternehmens-

planzahlen (Wirtschaftsplan als Rentabilitäts- und Liquiditätsplan, 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.

Gesetzliche Prüfung

Die durch das Genossenschaftsgesetz vorgeschriebene Prüfung unserer Genossenschaft für das Geschäftsjahr 2009 erfolgte im August 2010. 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 mittlerweile 205 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 Standortteilen deutlich positiv von unseren Mitbewerbern abgrenzen.

Angefangen über das Erscheinungsbild unserer Wohnanlagen, über Wohnumfeldmaßnahmen, fortlaufende Maßnahmen zur Energieeinsparung bis hin zu Einzelmodernisierungen bei Wohnungswechsel 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 durchmischen am Wohnungsmarkt anbieten können.

Voraussichtliche Entwicklung

Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem Schluss des Geschäftsjahres 2010 nicht eingetreten. Insbesondere sind gravierende Risiken, die die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage negativ beeinflussen könnten, nicht erkennbar.

Im Geschäftsjahr 2011 und in den folgenden Jahren wird die begonnene bzw. in der Planung befindliche Neubaumaßnahme umgesetzt. Im Rahmen von Modernisierungen und Wohnumfeldmaßnahmen wird auch wei-

terhin 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.

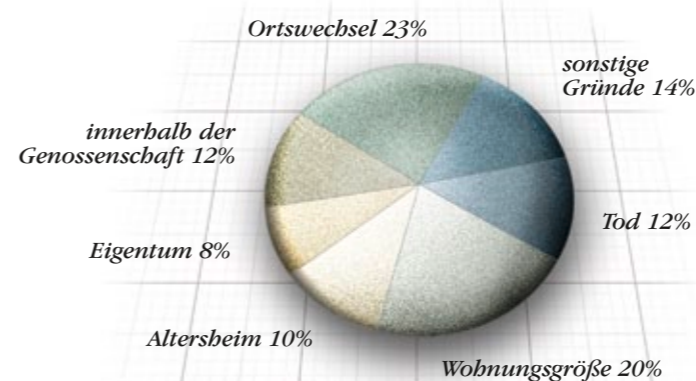
Duisburg, den 8. März 2011

Der Vorstand

Winfried
Tomczak

Norbert
Laufs

Gründe für Kündigungen im Jahr 2010



Aktiva

	Geschäftsjahr 2010		Vorjahr 2009
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		119.727,00	171.507,00
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	48.195.314,68		49.350.307,11
Grundstücke mit anderen Bauten.	41.749,88		43.680,88
Grundstücke ohne Bauten.	0,51		0,51
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung . .	121.567,00		146.456,00
Anlagen im Bau.	3.812.604,00		0,00
Bauvorbereitungskosten.	<u>57.407,53</u>		<u>923.010,72</u>
		52.288.643,60	50.463.455,22
Finanzanlagen			
Beteiligungen	1.300,00		2.500,00
Sonstige Ausleihungen.	<u>1.600,00</u>		<u>2.156,68</u>
		2.900,00	4.656,68
Anlagevermögen insgesamt		52.351.270,60	50.639.618,90
Umlaufvermögen			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	2.651.932,29		2.619.491,50
Andere Vorräte	553,95		6.037,92
Andere Anzahlungen	<u>9.600,00</u>		<u>9.600,00</u>
		2.662.086,24	2.635.129,42
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	52.431,08		55.912,34
Forderungen aus Betreuungstätigkeit.	182,47		182,47
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>69.436,00</u>		<u>285.661,18</u>
		122.049,55	341.755,99
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten . .	837.572,02		1.327.174,91
Bausparguthaben	<u>2.017.727,66</u>		<u>1.702.986,37</u>
		2.855.299,68	3.030.161,28
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	34.632,00		61.159,06
Andere Rechnungsabgrenzungsposten.	<u>10.471,28</u>		<u>36.906,37</u>
		45.103,28	98.065,43
Bilanzsumme		58.035.809,35	56.744.731,02
Treuhandvermögen		3.793,53	3.648,84

Passiva

	Geschäftsjahr 2010		Vorjahr 2009
	€	€	€
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres			
ausgeschiedenen Mitglieder	90.480,00		118.300,00
der verbleibenden Mitglieder.	2.311.285,71		2.172.106,00
aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>3.900,00</u>		<u>10.400,00</u>
		2.405.665,71	2.300.806,10
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 900,00 Euro (Vorjahr: 1.821,00 Euro) . . .			
Kapitalrücklage		53.077,23	48.777,23
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	2.141.000,00		2.081.000,00
davon aus dem Jahresüberschuss Geschäftsjahr			
eingestellt: 60.000,00 Euro (Vorjahr: 6.000,00)			
Bauerneuerungsrücklage	7.162.229,48		6.752.079,70
davon aus dem Jahresüberschuss Geschäftsjahr			
eingestellt: 410.149,78 Euro (Vorjahr: 12.982,88)			
Andere Ergebnisrücklagen.	<u>3.786.116,38</u>		<u>3.786.116,38</u>
		13.089.345,86	12.619.196,08
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	561.376,11		106.005,13
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	<u>-470.149,78</u>		<u>-18.982,88</u>
		91.226,33	87.022,25
Eigenkapital insgesamt		15.639.315,13	15.055.801,66
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	2.521.500,00		2.313.409,00
Steuerrückstellungen	118.903,39		115.623,90
Sonstige Rückstellungen	<u>74.667,51</u>		<u>108.969,00</u>
		2.715.070,90	2.538.001,90
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten . . .	23.638.896,79		24.045.005,85
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern. . .	12.630.170,93		11.713.938,49
Erhaltene Anzahlungen	2.798.772,97		2.719.988,93
Verbindlichkeiten aus Vermietung.	50.884,29		34.943,81
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	547.404,31		629.826,14
Sonstige Verbindlichkeiten	15.294,03		7.224,24
davon aus Steuern: 847,51 Euro (Vorjahr: 820,91)			
		39.681.423,32	39.150.927,46
Bilanzsumme		58.035.809,35	56.744.731,02
Treuhandverbindlichkeiten		3.793,53	3.648,84

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1.1.2010 bis 31.12.2010

	Geschäftsjahr 2010		Vorjahr 2009
	€	€	€
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	9.050.631,74		8.678.755,06
aus Betreuungstätigkeit	<u>1.686,70</u>		<u>1.839,93</u>
	9.052.318,44		8.680.594,99
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen.	32.440,79		207.654,30
Andere aktivierte Eigenleistungen	256.378,00		278.354,00
Sonstige betriebliche Erträge	149.510,41		182.947,93
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	<u>4.044.505,03</u>		<u>4.237.242,87</u>
Rohergebnis	5.446.142,61		5.112.308,35
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	791.049,57		833.146,01
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	<u>260.109,46</u>		<u>404.810,25</u>
davon für Altersversorgung 109.326,45 Euro (Vorjahr: 249.397,56)	1.051.159,03		1.237.956,26
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	1.505.907,17		1.656.079,09
Sonstige betriebliche Aufwendungen	539.127,71		562.245,85
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	52,25		56,68
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<u>30.525,20</u>		<u>29.695,53</u>
	30.577,45		29.752,21
Abschreibungen auf Finanzanlagen	0,00		30.930,17
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.458.675,75		1.232.749,33
davon aus Aufzinsung der Pensionsrückstellung und der Altersteilzeitrückstellung: 196.770,00 € (Vorjahr: 0,00 Euro)			
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	921.850,40		422.099,86
Außerordentliche Aufwendungen	43.684,00		0,00
Außerordentliches Ergebnis	43.684,00		0,00
Steuern von Einkommen und Ertrag	41.300,00		39.350,00
Sonstige Steuern	275.490,29		276.744,73
Jahresüberschuss	561.376,11		106.005,13
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen	<u>470.149,78</u>		<u>18.982,88</u>
Bilanzgewinn	91.226,33		87.022,25

Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31.12.2010 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt. Die Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) wurden angewandt. Von den Vereinfachungsregeln für kleine Unternehmen gem. § 267 HGB wurde vollumfänglich Gebrauch gemacht. Geänderte Bewertungsvorschriften ergaben sich durch das BilMoG bei der Position Pensionsrückstellungen und bei der Altersteilzeitregelung bei den sonstigen Rückstellungen. Die Vorjahreszahlen wurden nicht angepasst.

Bei der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt. Die Bilanz zum 31.12.2010 und die Gewinn- und Verlustrechnung 2010 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 Anschaf-

fungskosten 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 Jahre zu Grunde gelegt.

Sachanlagevermögen

Das Sachanlagevermögen ist zu den Anschaffungs- und Herstellungskosten abzüglich Abschreibungen bewertet. Für Sachanlagezugänge 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 Außenanlagen 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.

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 vorausgezählte PSVaG-Beiträge sowie Antivir-Lizenzen 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 31.12.2010 nicht zu erwarten.

Pensionsrückstellungen

Diese sind aufgrund eines versicherungsmathematischen Gutachtens nach dem modifiziertem Teilwertverfahren unter Zugrundelegung eines Rechnungszinsfußes von 5,15% (Stand: Dezember 2010) ermittelt. Die Vereinfachungsregel des § 253 Abs. 2 Satz 2 HGB wurde in Anspruch genommen. Bei der Bewertung wurde von einer Gehaltsdynamik von 1,5% und von einer Rentendynamik von 1,50 % bzw. 3,00 %

ausgegangen. Ferner wurden bei der Berechnung der Pensionsrückstellungen die statistischen Wahrscheinlichkeitswerte nach den „Richttafeln 2005 G“ von Prof. Dr. K. Heubeck berücksichtigt. Der gesamte Unterschiedsbetrag aufgrund des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes, bewertet zum 01.01.2010, beläuft sich auf 641.721,00 Euro. Gem. § 253 Abs. 2 Satz 2 HGB wurden 1/15 42.782,00 Euro außerordentlich zugeführt. Nicht passiviert wurden gem. Artikel 66 und 67 EGHGB ein Betrag in Höhe von 598.939,00 Euro. Dieser kann auf die Geschäftsjahre bis zum 31.12.2024 verteilt werden.

Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen wurden für ungewisse Verbindlichkeiten gebildet. Für eine Mitarbeiterin wurde eine Rückstellung für Altersteilzeit nach Vorlage eines

versicherungsmathematischen Gutachtens nach dem modifizierten Teilwertverfahren unter Zugrundelegung eines Rechnungszinsfußes von 5,15% (Stand: Dezember 2010) gebildet. Bei der Bewertung wurde von einer Gehaltsdynamik von 1,5% ausgegangen. Ferner wurden bei der Berechnung der Altersteilzeitrückstellungen die statistischen Wahrscheinlichkeitswerte nach den „Richttafeln 2005 G“ von Prof. Dr. K. Heubeck berücksichtigt. Der Zeitwert des Planvermögens wurde dabei von der Rückstellung abgesetzt.

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 umfassende Einzelmodernisierungen von Wohnungen sowie nachträgliche Herstellungskosten für den Neubau an der Felsenstraße 28-32 aktiviert worden.

2. In der Position „Bauvorbereitungskosten“ sind Zugänge in Form von Baunebenkosten für die geplante Großmodernisierung an der Heinrich-Lersch-Straße / Blumenstraße / Kammerstraße aktiviert worden. Bisher angefallene Bauvorbereitungskosten der Vorjahre für den Neubau an der Felsen-/Templer-/Malteser Straße sind aufgrund des Baubeginns im Jahr 2010 auf die Position „Anlagen im Bau“ umgebucht worden.

3. In der Position „Beteiligungen“ im Geschäftsjahr 2009 wurde eine Beteiligung an der IGG Wiscore GmbH i.H.v. 5.000,00 Euro gezeichnet. Im Jahr 2010 erfolgte die eingeforderte Restzahlung in Höhe von 2.500,00 Euro; gleichzeitig wurden Anteile im Wert von 3.700,00 Euro an die Comline AG veräußert.

4. In der Position „Unfertige Leistungen“ werden mit insgesamt 2.651.932,29 Euro (Vorjahr: 2.619.491,50 Euro) noch nicht abgerechnete Betriebskosten ausgewiesen.

5. In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

6. Die Position „Steuerrückstellungen“ setzt sich zusammen aus der mit zu 3/7 plus 5,5% Solidari-

tätszuschlag zu versteuernden Dividendenausschüttung i.H.v. 91.226,33 Euro = 41.300,00 Euro. Zusammen mit der Rückstellung für 2008 (Steuerbescheid ist 2011 zu erwarten) und 2009 (mit Steuererklärung 2010 fällig) ergibt sich ein Ausweis i.H.v. 118.903,39 Euro.

7. Die Position „Sonstige Rückstellungen“ setzt sich wie folgt zusammen:

Jahresabschluss- und Prüfungskosten	45.000,00	
Berufsgenossenschaftsbeiträge	6.500,00	
Urlaubsrückstellung	11.000,00	
Steuerberatungskosten	4.000,00	
Altersteilzeit	5.167,51	
Aufbewahrung Jahresabschlussunterlagen.	3.000,00	
		74.667,51

8. In den Rückstellungen für Altersteilzeit sind 23.625,49 Euro entstehend aus dem Zeitwert der Rückdeckungsversicherung verrechnet worden. Das Gutachten zum 31.12.2010 wies einen Rückstellungsbetrag von 28.793,00 Euro aus. Die Anschaffungskosten betragen für die Jahre 2008 und 2009 45.423,18 Euro.

9. Für Verpflichtungen aus vor dem 01. Januar 1987 zugesagten Pensionen und Betriebsrenten

wurden Rückstellungen in vollem Umfang gebildet.

10. 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. 3.622.505,64 Euro, ausgewiesen. Das Darlehen wird auf der Basis des 3-Monats-Euriborsatzes (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

Ausgleichszahlungen über die Landesbank BW. Unterschreitungen gehen mit der fälligen Annuität in die Tilgung mit ein.

11. In der Position „Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern“ sind u.a. an Mitglieder ausgegebene Inhaberschuldverschreibungen i.H.v. 3.126.103,99 Euro inklusive bis zum 31.12.2010 errechneter Zinsen ausgewiesen. Die Laufzeiten betragen 1, 2, 3 und 5 Jahre.

12. In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstanden sind.

13. Von den Forderungen haben eine Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr:		
Forderungen	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Forderungen aus Vermietung.	17.277,28	21.682,01
Sonst. Vermögensgegenstände (s. Ford.)	0,00	29.206,74
	17.277,28	50.888,75

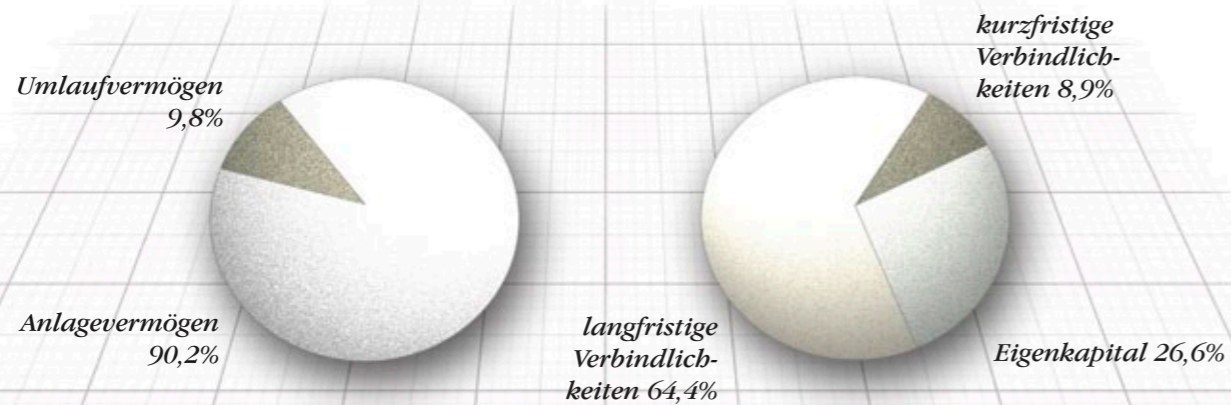
14. Von den Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr:		
Verbindlichkeiten	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten.	1.190.234,97	1.288.345,75
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.927.762,70	1.728.525,66
Erhaltene Anzahlungen	2.798.772,97	2.719.988,93
Verbindlichkeiten aus Vermietung	50.884,29	32.679,87
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.	547.404,31	629.826,14
Sonstige Verbindlichkeiten	15.294,03	7.224,24
	6.530.353,27	6.406.590,59

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

Verbindlichkeiten	insgesamt Euro	Restlaufzeit			gesichert* Euro
		unter 1 Jahr Euro	1 bis 5 Jahre Euro	über 5 Jahre Euro	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	23.638.896,79	1.190.234,97	4.391.906,16	18.056.755,66	23.638.896,79
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	12.630.170,93	1.927.762,70	2.975.135,64	7.727.272,59	9.504.066,94
Erhaltene Anzahlungen	2.798.772,97	2.798.772,97	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	50.884,29	50.884,29	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	547.404,31	547.404,31	0,00	0,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	15.294,03	15.294,03	0,00	0,00	0,00
	39.681.423,32	6.530.353,27	7.367.041,80	25.784.028,25	33.142.963,73

*gesichert durch Grundpfandrechte

Bilanzsumme 58.035.809 Euro

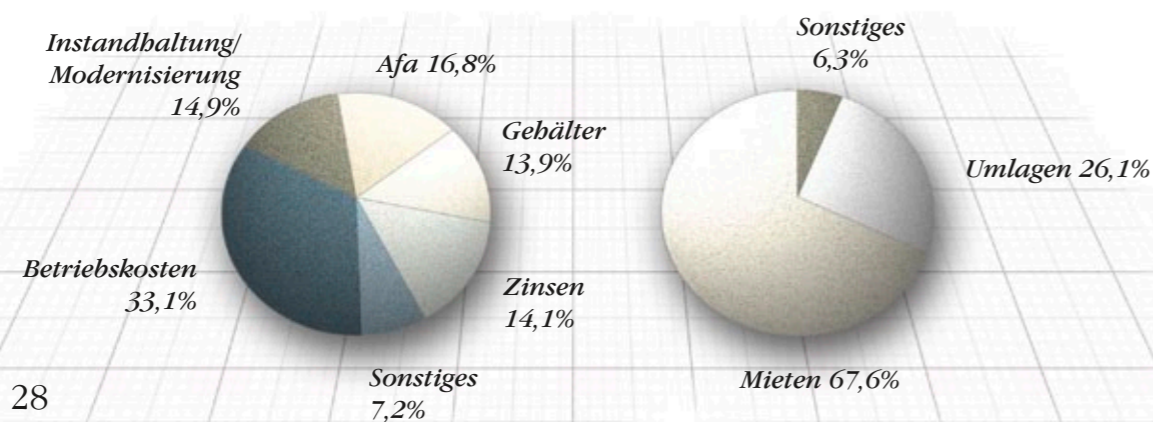


16. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskst.	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen (+/-)	Abschreibungen (kumuliert)	Buchwert am 31.12.2010	Abschreibungen d. Geschäftsjahres
	€	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	368.393,21	0,00	0,00	0,00	248.666,21	119.727,00	51.780,00
Sachanlagen							
Grundstücke mit Wohnbauten	78.647.804,53	276.807,21	0,00	-29.496,43	30.699.800,63	48.195.314,68	1.402.303,21
Grundstücke mit anderen Bauten	94.781,19	0,00	0,00	0,00	53.031,31	41.749,88	1.931,00
Grundstücke ohne Bauten	0,51	0,00	0,00	0,00	0,00	0,51	0,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	616.123,06	25.003,96	11.732,94	0,00	507.827,08	121.567,00	49.892,96
Anlagen im Bau	0,00	2.914.764,85	0,00	+897.839,15	0,00	3.812.604,00	0,00
Bauvorbereitungskosten	923.010,72	2.739,53	0,00	-868.342,72	0,00	57.407,53	0,00
	80.650.113,22	3.219.315,55	11.732,94	0,00	31.509.325,23	52.348.370,60	1.505.907,17
Finanzanlagen							
Beteiligungen	33.430,17	2.500,00	34.630,17	0,00	0,00	1.300,00	0,00
Sonstige Ausleihungen	2.156,68	0,00	556,68	0,00	0,00	1.600,00	0,00
	35.586,85	2.500,00	35.186,95	0,00	0,00	2.900,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt	80.685.700,07	3.221.815,55	46.919,79	0,00	31.509.325,23	52.351.270,60	1.505.907,17

Aufwendungen 8.961 TEuro

Erträge 9.522 TEuro



Gewinn- und Verlustrechnung

1. Außerordentliche Aufwendungen in Höhe von 43.684,00 Euro betreffen die außerordentliche Zuführung zur Pensionsrückstellung (42.782,00 Euro) und der Altersteilzeitrückstellung (902,00 Euro) aufgrund der Umstellung nach dem Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz.

2. Des Weiteren sind in den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung – 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 Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitkräfte
Kaufmännische Mitarbeiter	6	1
Technische Mitarbeiter	3	-
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte etc.	2	7
	11	8

4. Beteiligungsverhältnisse

Die Genossenschaft ist zu 5,2 % an der IGG Wiscore GmbH mit Sitz in Bochum mit 1.300,00 Euro beteiligt. Im Jahr 2010 erfolgte die eingeforderte Restzahlung in Höhe von 2.500,00 Euro; gleichzeitig wurden Anteile im Wert von 3.700,00 Euro an die Comline AG veräußert.

5. Mitgliederbewegung

	Mitglieder	Anteile
Bestand 1. Januar 2010	2.561	8.371
Zugang in 2010	201	1.004
Abgang in 2010	135	474
Bestand 31.Dezember.2010	2.627	8.901

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 139.179,61 Euro auf 2.311.285,71 Euro erhöht.

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr um 51.480,00 Euro erhöht. Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf 2.049.060,00 Euro.

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

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

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

Duisburg, den 16. März 2011

Der Vorstand

Winfried Tomczak Norbert Laufs

Vorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat zur Verteilung des Bilanzgewinns 2010

Aus dem Jahresüberschuss 2010 von 561.376,11 Euro wurden auf gemeinsamen Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat gemäß § 28 der Satzung 410.149,78 Euro der Bauerneuerungsrücklage zugewiesen; in die gesetzliche Rücklage wurden gemäß § 39 der Satzung bei Aufstellung der Bilanz 60.000,00

Euro eingestellt. Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Mitgliederversammlung folgende Verteilung des verbleibenden Bilanzgewinnes 2010 vor: Ausschüttung einer Dividende von 4 % auf die Geschäftsguthaben bis 31.12.2010 in Höhe von 91.226,33 Euro.



Bericht des Aufsichtsrats 2010

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 2010 die begonnene Baumaßnahme der Wohnanlage Felsen-/Templer-/Malteser Straße

Aus der Mitte des Aufsichtsrates wurden Revisionskommission und 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 2010 mehrere Wohnanlagen besichtigt, um sich vor Ort über den Baufortschritt der Großinstandsetzungsmaßnahmen zu informieren. Einen besonderen Schwerpunkt bildete auch in 2010 die Begleitung des Neubaus der Wohnanlage Felsen-/Templer-/Malteser Straße. In gemeinsamen Beratungen ließ der Aufsichtsrat sich

kontinuierlich über den Baufortschritt und die Vermietungssituation berichten und auch in einer Baukommission vor Ort konnte der Aufsichtsrat sich einen Eindruck verschaffen.

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. hat die

Mit dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2010, einschließlich des Anhangs, dem Lagebericht über das Geschäftsjahr 2010 und dem Vorschlag zur Verteilung des Bilanzgewinns von 91.226,33 Euro erklärt sich der Aufsichtsrat nach dem abschließenden Ergebnis seiner eigenen Prüfung einverstanden.



wirtschaftlichen Verhältnisse der Genossenschaft und die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung unter Einbeziehung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2009 geprüft und ohne Beanstandungen anerkannt. Der Aufsichtsrat wurde von dem Prüfer über das Ergebnis in gemeinsamer Sitzung mit dem Vorstand unterrichtet.

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

Impressum

März 2011

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

Werner Hannappel
Christoph Müller-Girod
Herzog & de Meuron
Duisburg Marketing

Kartengrundlage Seite 6 bis 9

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

Infografik

bb wave visual concepts
Barbara Bays

Druck

OppenbergDruck + Verlag GmbH

www.wgd-mitte.de