



WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT
DUISBURG-HAMBORN eG

EIN STARKES STÜCK HAMBORN

Geschäftsbericht 2017





**WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT
DUISBURG-HAMBORN eG**

EIN STARKES STÜCK HAMBORN

Geschäftsbericht 2017

Neuer Lebensraum Emscher

Liebe Leserinnen und Leser,

mit dem vorliegenden Geschäftsbericht blicken wir auf ein erfolgreiches Jahr 2017 zurück. Das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung hat sich gegenüber dem Vorjahr erneut deutlich verbessert, die Fluktuationsquote sank weiter von 7,5 Prozent im Jahr 2016 auf nun 7 Prozent, und der Leerstand bewegte sich unverändert auf sehr niedrigem Niveau – um nur einige wichtige Kennzahlen vorwegzunehmen. Insgesamt war das Genossenschaftsjahr 2017 damit mehr als zufriedenstellend, und auch der Ausblick auf 2018 fällt ähnlich positiv aus.

Gerne hätten wir an dieser Stelle von den Fortschritten unseres Neubauvorhabens am Hettkampsweg im Röttgersbach berichtet, das wir in den letzten beiden Jahren auf den Weg gebracht haben. Der Bedarf an neuem und bezahlbarem Wohnraum – gerade auch an barrierearmen Wohnungen – steigt aufgrund unterschiedlicher demografischer Entwicklungen stetig an, sodass unser Projekt hier einen wichtigen Beitrag leisten wird. Zum Ende des Geschäftsjahres wurde nun aber ein Normenkontrollverfahren gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan angestrengt. Gleichzeitig wurde Klage gegen die bereits erteilte Baugenehmigung eingereicht. Aktuell, das heißt zum Zeitpunkt der Erstellung des Geschäftsberichts, befinden wir uns noch in den Abstimmungsprozessen und der rechtlichen Klärung mit der Stadt Duisburg, aber wir sehen die Entwicklungen gelassen und gehen weiterhin von einer positiven Entscheidung aus.

Der Geschäftsbericht liegt Ihnen in diesem Jahr übrigens erstmals in verschlankter Form vor. Unser Ziel war es, Ihnen wie gewohnt einen Überblick über die wichtigsten Zahlen und Fakten unserer Geschäftstätigkeit zu bieten, während über Angebote, Aktionen etc. der Genossenschaft nun aber verstärkt in unserem Mitgliedermagazin „Miteinander Füreinander“ berichtet wird.





Wie auch in den vergangenen Jahren haben wir die Bilderauswahl für den Geschäftsbericht unter ein Motto gestellt. Dieses Mal rücken wir die Emscher in den Mittelpunkt und zeigen sie aus ganz neuen Perspektiven. Seit dem 19. Jahrhundert als Abwasserkanalsystem genutzt, weil der Bergbau unterirdische Kanäle unmöglich machte, erwacht sie in der jüngeren Vergangenheit im wahrsten Sinne des Wortes zu neuem Leben. Die Renaturierung der Emscher und ihrer Nebenbäche – insgesamt eine Streckenlänge von 350 Kilometern – wurde 1992 von der Emschergenossenschaft in Angriff genommen und soll 2020 endgültig abgeschlossen sein.

Auch hier im Duisburger Norden war und ist die Emscher im Alltag der Einwohner stets allgegenwärtig. Der Wohnungsbestand unserer Genossenschaft liegt zwischen der eigentlichen Emscher im Norden und der Alten Emscher, die durch den Landschaftspark Nord fließt, sowie an der Kleinen Emscher, die mitten durch Hamborn fließt.

Dank der Renaturierung bietet das Gewässer mittlerweile nicht nur zahlreichen Pflanzen und Tieren einen neuen Lebensraum, sondern trägt auch zu einer verbesserten Freizeit- und Lebensqualität in der Region bei, beispielsweise in Form von attraktiven Radwegen entlang des Fluss- und Bachsystems. Wir haben Fotos ausgewählt, die das alte „Schmuddel-Image“ der Emscher in Vergessenheit geraten lassen und sicherlich Lust machen, die Emscher auf neuen (alten) Pfaden zu erkunden.

Der Vorstand der Wohnungsgenossenschaft Duisburg-Hamborn eG


 Thomas Stoy


 Axel Kocar

INHALT

Grußwort des Vorstandes	4
Bericht des Vorstandes	6
Lagebericht für das Geschäftsjahr 2017	16
Bilanz zum 31. Dezember 2017	32
Gewinn- und Verlustrechnung 1. Januar bis 31. Dezember 2017	35
Anhang des Jahresabschlusses 2017	38
Standorte unseres Wohnungsbestandes	46
Impressum	48



Bericht des Vorstandes



Bericht des Vorstandes

1. Allgemeine und organisatorische Grundlagen

Gründung der Genossenschaft

17. Dezember 1909

Eintragung in das Genossenschaftsregister

GenR Nr. 215 Amtsgericht Duisburg-Hamborn

Satzung

Die letzte Satzungsänderung erfolgte in der ordentlichen Vertreterversammlung am 18. Mai 2015. Mit dieser Satzungsänderung wurden im Wesentlichen notwendige Änderungen aufgrund der Neufassung der Wahlordnung zur Vertreterversammlung und des Aufsichtsrates verarbeitet.

Mitgliedschaften

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V.
 Arbeitsgemeinschaft der Wohnungsunternehmen Duisburg-Niederrhein
 Verband bergbaugeschädigter Haus- und Grundeigentümer e.V.
 Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V. in Köln
 Die Duisburger Wohnungsgenossenschaften – Ein sicherer Hafen
 Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland e.V.
 Verein Wohnen in Genossenschaften e.V.

Prüfung

Die gesetzliche Prüfung für den Jahresabschluss 2016 fand in der Zeit vom 04. bis zum 27.09.2017 statt, die Schlussbesprechung erfolgte am 21.11.2017.

Vertreterversammlung

Die letzte ordentliche Vertreterversammlung fand am 08. Mai 2017 statt.

Vertreterwahlen

Die amtierenden Vertreter wurden am 30.04.2014 für die Vertreterversammlungen 2015 bis 2018 gewählt. Die nächste Wahl der Vertreter erfolgt vor der Vertreterversammlung 2018 am 29.03.2018.

Vorstand

Thomas Stoy, Dipl.-Wohnungs- und Immobilienwirt (FWI)

Axel Kocar, Dipl.-Ingenieur

Der Aufsichtsrat der Wohnungsgenossenschaft Duisburg-Hamborn eG



Thomas Diederichs
Bankvorstand,
Vorsitzender



Peter Sommer
Dipl.-Finanzwirt



Susanne Knist-Rychwalski
Bankkauffrau



Ilona Meisner
Kassiererin



Karl Seidl
Dipl.-Ing. Bauwesen



Wolfgang Wieland
Dipl.-Betriebswirt



Thomas Borowski
Dipl.-Finanzwirt,
stellv. Vorsitzender



Henrik Kastner
Dipl.-Ingenieur



Josef Hunold
Steuerberater



Bauliche Investitionen 2017
4.038.285 €

2. Bau- und Investitionstätigkeit in der Genossenschaft

Im Geschäftsjahr 2017 hat die Genossenschaft für bauliche Investitionen 4.038.285 € aufgewandt.

Im Einzelnen entfielen hiervon auf

a) umfassende Instandsetzungen und wertverbessernde Maßnahmen, Instandhaltungs- und Erhaltungsaufwendungen unter Einschluss verrechneter Regiebetriebs-, Verwaltungs- und Architektenleistungen, jedoch ohne die Kosten für die Beseitigung von Versicherungsschäden u.a.	3.353.679,00 €
b) Aktivierungen	
- nachträgliche Herstellungskosten	283.605,00 €
- Bauvorbereitungskosten etc.	401.001,00 €
	<hr/> 4.038.285,00 €

Die Investitionen wurden aus dem laufenden Ergebnis sowie durch Kapitalmarktmittel und vorhandene Barmittel der Genossenschaft finanziert.

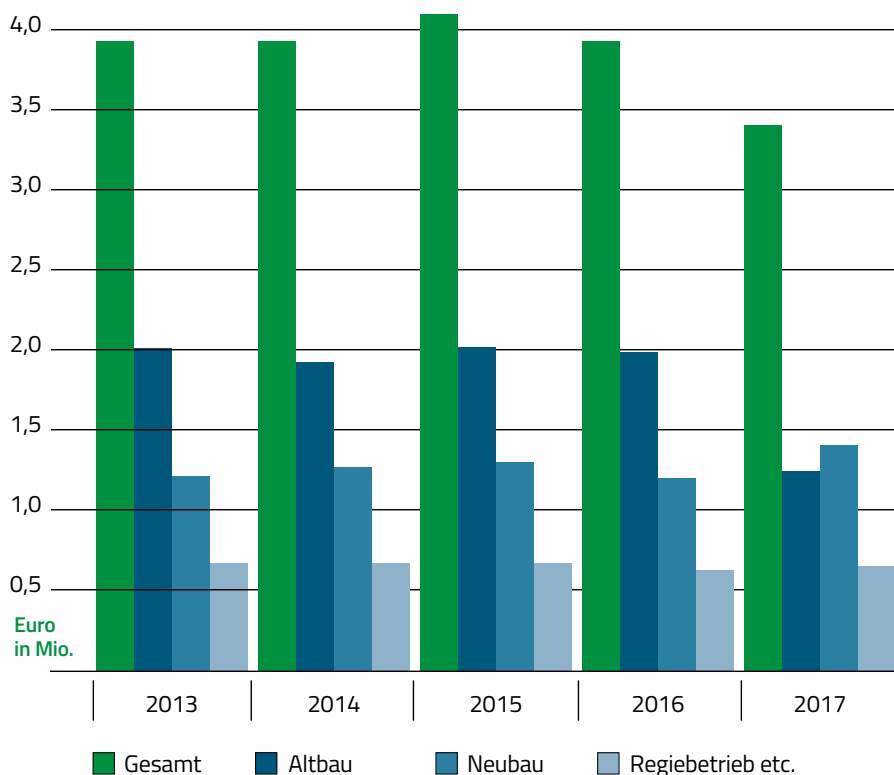
INSTANDHALTUNGS- UND ERHALTUNGSaufWAND 2017

Die Instandhaltungs- und Erhaltungsaufwendungen entfallen auf:

Althausbestand	1.281.488,70 €	
Neuhausbestand	1.455.835,07 €	2.737.323,77 €
zuzüglich Kosten des Regiebetriebes und anteilige Verwaltungs- und Architektenleistungen		
	616.355,18 €	3.353.678,95 €
Aufwendungen für		
die Abwicklung von Versicherungsschäden	56.572,08 €	
die Abwicklung von Schönheitsreparaturen	13.015,00 €	69.587,08 €
		<hr/> 3.423.266,03 €

INSTANDHALTUNGS- UND ERHALTUNGSaufWAND 2013-2017

(inkl. Kosten des Regiebetriebes und anteilige Verwaltungs- und Architektenleistungen)



Einzelmodernisierungen

Wie schon in den vergangenen Jahren haben wir auch im Geschäftsjahr 2017 einen beachtlichen Anteil unserer Investitionen für die Einzelmodernisierung unserer Wohnungen verwendet. Hierbei sind 2017 rd. 1.143 T€ an Fremdkosten angefallen.

Erneuerung Fenster und Fassadenanstrich Westerwaldstraße 7-17

In diesem Gebäuderiegel aus dem Jahre 1954 wurden die Fenster durch energetische Kunststofffenster mit Dreifachverglasung ersetzt, die Haustüranlagen wurden erneuert. Die Fassade erhielt einen neuen Anstrich, es wurden etwas andere Farbapplikationen eingesetzt, um diesem Karree einen neuen farblichen Akzent zu geben. Zum Abschluss der Arbeiten wurden dann noch die Treppenhäuser saniert.



Bericht des Vorstandes

Pollerbruchstraße 64/
Ziegelhorststraße 69

VORHER



NACHHER

Die Mieterhöhung für die neuen Fenster wurde im März 2018 umgesetzt, es wurden nur 30 % der gesetzlich möglichen Mieterhöhung auf die Mieter umgelegt.

Erneuerung Fenster, Fassadenanstrich und Anbau von Balkonen Pollerbruchstraße 64/Ziegelhorststraße 69

In diesem für das Quartier prägenden Eckgebäude mit Baujahr 1930 wurden die Fenster erneuert. In Abstimmung mit dem Denkmalschutz wurden zur Straßenseite energetische Holzsprossenfenster eingesetzt, um den Charakter des Gebäudes zu erhalten. Hofseitig wurden Kunststofffenster eingebaut.

Die beiden Wohnungen auf der Ziegelhorststraße 69 im 1.OG links und 2.OG links erhielten hofseitig Vorstellbalkone, um die Attraktivität der Wohnungen noch zu steigern. Die Putzfassade auf der Rückfront der beiden Gebäude wurde neu gestrichen, im Anschluss der Großmaßnahmen wurden auch hier die Treppenhäuser noch renoviert.

Die ebenfalls im März 2018 umgesetzte Mieterhöhung betrug 28 % der maximal möglichen Mieterhöhung.

Weitere Maßnahmen

- Fassadenarbeiten verursachten Kosten in Höhe von 97 T€.
- Fremdkosten in Höhe von 58 T€ sind für Treppenhäuserrenovierungen angefallen.
- Für die Erneuerung von Kunststofffenstern sind rd. 234 T€ angefallen.
- Neue Elektroinstallationen in Treppenhäusern und Kellern verursachten Kosten in Höhe von 44 T€.
- Für die Erneuerung von Gasheizkesseln sowie von Kessel- und Regelanlagen haben wir 121 T€ aufgewandt.
- Die Erneuerung von Haus- und Hoftüren verursachte Kosten in Höhe von 106 T€.
- Die laufende Instandhaltung verursachte Kosten in Höhe von rd. 816 T€.
- 352 T€ sind angefallen für das Dichten von Gasleitungen, für Dachneueindeckungen, für



Schornsteinsanierungen, für das Nachrüsten unserer Kopfstationen sowie für Kosten für Wohnumfeldmaßnahmen u.a.

3. Instandhaltungs- und Modernisierungsplanung 2018 – Erhaltungsaufwand und nachträgliche Herstellungskosten

Geplante Investitionen 2018
3.800.000 €

Für die geplanten Arbeiten des Jahres 2018 sind Kosten von insgesamt 3.800.000 € veranschlagt. Diese setzen sich wie folgt zusammen:

- bauliche Instandhaltung 1.400.000 €
- Kosten für Einzelmodernisierungen 1.550.000 €
- Laufende Instandhaltung (Kleinreparaturen) 850.000 €



Lagebericht für das Geschäftsjahr 2017



Lagebericht für das Geschäftsjahr 2017

	<p>Weltwirtschaft im Aufschwung</p>
	<p>Entspannung der wirtschaftspolitischen Lage</p>
	<p>Wirtschaftswachstum im Euro-Raum</p>

1. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Weltwirtschaft

Die Weltwirtschaft befindet sich insgesamt in einem kräftigen Aufschwung. Ein besonders starker Anstieg der Produktion war 2017 in den USA, in Japan und in der Euro-Zone zu beobachten, von dem gleichzeitig auch die Konjunktur in den Schwellenländern profitierte. Vorläufigen Zahlen zufolge expandierte die Weltwirtschaft um 4,2 Prozent. Ähnlich kräftige Zuwachsraten prognostizieren die Institute auch für 2018 und 2019. Der Aufschwung wirkte sich zudem positiv auf die Rohstoffmärkte aus und ließ die Preise nach dem vorangegangenen massiven Verfall wieder leicht ansteigen.

Von der Finanzpolitik gingen nur geringe Impulse aus. Dank einer gewissen Entlastung der Staatshaushalte durch niedrige Zinsen und günstige Effekte des wirtschaftlichen Aufschwungs verbesserte sich der Spielraum jedoch, sodass 2017 etwas expansivere finanzpolitische Maßnahmen als zuvor ergriffen wurden.

Die wirtschaftspolitischen Risiken sanken 2017 gegenüber dem Vorjahr deutlich. Sorgen im Hinblick auf eine mögliche politische Neuausrichtung in den USA bewahrheiteten sich bislang nicht, und auch der befürchtete Wachstumseinbruch in China blieb aus. In Europa stabilisierte sich die Situation ebenfalls, da europakritische Parteien an Bedeutung verloren und mittlerweile auch davon ausgegangen wird, dass der Austritt Großbritanniens aus der EU zu keiner tiefgreifenden Destabilisierung der Union führen wird.

EURO-Raum

Die Länder des Euro-Raums verzeichneten 2017 ausnahmslos ein deutlich positives Wirtschaftswachstum. Das reale Bruttoinlandsprodukt (BIP) stieg 2017 um gut zwei Prozent und dürfte Prognosen zufolge auch in den kommenden Jahren um zwei bzw. 1,8 Prozent wachsen. Impulse kamen sowohl vom Auslandsgeschäft als auch aus der Binnenwirtschaft. Die Verbraucherpreise nahmen gleichzeitig um 1,5 Prozent zu; mit ähnlichen Werten wird auch für 2018 und 2019 gerechnet.

Die Arbeitslosigkeit in der Euro-Zone entwickelte sich insgesamt positiv. Die Arbeitslosenquote sank auf 9,1 Prozent (ohne Deutschland: 11,3 Prozent), blieb aber vor allem in Spanien,

Italien und Frankreich noch recht hoch. Für die nächsten Jahre werden weiter rückläufige Zahlen prognostiziert.

Die weiterhin expansive Ausrichtung der Geldpolitik im Euro-Raum trägt zur konjunkturellen Belebung bei. So liegt der Hauptrefinanzierungssatz der Europäischen Zentralbank nun schon seit März 2016 bei null Prozent. In den kommenden beiden Jahren dürften die langfristigen Zinsen von etwa 1,1 auf 1,8 Prozent steigen. Da der Realzins weiterhin nahe null liegen dürfte, bleiben die Finanzierungsbedingungen günstig.

Das konsolidierte Budgetdefizit der Euro-Länder sank im vergangenen Jahr auf 1,5 Prozent des BIP, allerdings gab es zwischen den Ländern große Unterschiede. Während Deutschland, die Niederlande, Griechenland und die baltischen Staaten Überschüsse verzeichneten, lag das Defizit von Frankreich und Spanien mit 3,4 bzw. 4,6 Prozent über der vereinbarten Obergrenze von drei Prozent.

Deutschland

Die deutsche Wirtschaft befindet sich derzeit in einer Phase soliden Aufschwungs. Das preisbereinigte BIP wächst nun schon seit acht Jahren kontinuierlich und dürfte sich Berechnungen des Statistischen Bundesamts zufolge im Jahr 2017 um 2,2 Prozent erhöht haben. Die Industrie profitierte vor allem von der Nachfrage aus dem Ausland, und auch die gewerblichen Investitionen nahmen weiter zu. Der positive Trend dürfte sich auch in den kommenden Jahren fortsetzen, auch wenn sich die konjunkturelle Dynamik etwas abschwächen wird. Für 2018 wird ein Wachstum des BIP ebenfalls um 2,2 Prozent erwartet.

Eine Betrachtung der einzelnen Wirtschaftsbereiche zeigt, dass nahezu alle Sektoren positive Entwicklungen verzeichneten. Besonders stark entwickelte sich der Dienstleistungsbereich Information und Kommunikation mit einem Anstieg um 3,9 Prozent. Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft wuchs 2017 um 1,4 Prozent nach 0,8 Prozent im Vorjahr und trug damit 10,8 Prozent oder 318 Mrd. Euro zur gesamten Bruttowertschöpfung in Deutschland bei.

Die gute Lage am Arbeitsmarkt begünstigte zudem den privaten Konsum und auch die Wohnungsbauinvestitionen. So stiegen die privaten Konsumausgaben preisbereinigt um zwei Prozent gegenüber dem Vorjahr, während die staatlichen Konsumausgaben nur um 1,4 Prozent wuchsen. Die Bruttoinvestitionen insgesamt lagen preisbereinigt um 3,6 Prozent über dem Wert von 2016. Die Bauinvestitionen stiegen um 2,6 Prozent. Damit wurden rund 322 Mrd. Euro in den Neubau sowie in die Modernisierung und Instandhaltung von Gebäuden

Solider Aufschwung

Steigende Investitionen

Lagebericht

**Arbeitslosigkeit
nimmt weiter ab**

**Bedeutung der
Zuwanderung**

investiert. Mit einem Anteil von 61,1 Prozent steht der Wohnungsbau für den Löwenanteil der Bauinvestitionen.

Die preisbereinigten Exporte von Waren und Dienstleistungen stiegen 2017 um 4,7 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Der resultierende Außenbeitrag, also die Differenz zwischen den Exporten und Importen, trug damit 0,2 Prozentpunkte zum Wachstum des BIP bei.

Arbeitsmarkt

Die Arbeitslosenquote in Deutschland sank zwischen Dezember 2016 und Dezember 2017 von 5,8 auf 5,3 Prozent. Gleichzeitig ging die Zahl der Arbeitslosen um 183.000 auf 2.385.000 zurück. Die Zahl der Erwerbstätigen lag im November 2017 mit 44.664.000 um 901.000 über dem Vorjahresmonat. Diese Zahlen knüpfen an den Aufwärtstrend der letzten Jahre an.

Altersbedingte demografische Effekte wurden auch im vergangenen Geschäftsjahr durch eine gesteigerte Erwerbsbeteiligung sowie durch die Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte ausgeglichen. Nach einer Nettozuwanderung im Jahr 2016 von 498.000 Personen erwartet das Statistische Bundesamt für 2017 einen leichten Rückgang auf 450.000 Personen. 2018 und 2019 dürfte sich die Nettozuwanderung in einer Größenordnung von 350.000 bis 400.000 Personen bewegen.

Laut Berechnungen des Instituts für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung wird in den kommenden Jahrzehnten allerdings eine deutlich stärkere Nettozuwanderung erforderlich sein, um das Erwerbspersonenpotential auf dem derzeitigen Niveau halten zu können.

Vor allem in der Baubranche wird unterdessen ein zunehmender Mangel an Arbeitskräften beklagt, der sich bereits negativ auf die Produktion auswirkt.

Kapitalmarkt

Die Kreditzinsen für Kredite an nichtfinanzielle Kapitalgesellschaften unter 1 Mio. Euro stagnierten im Zeitraum Ende 2016 bis Ende 2017 bzw. erhöhten sich bei längeren Laufzeiten. Bei Krediten über 1 Mio. Euro gingen die Zinssätze weiter zurück, wenn auch weniger stark als im Vorjahr.

Immobilienmarkt

Die Bauinvestitionen stiegen im abgelaufenen Geschäftsjahr insgesamt um 2,6 Prozent und damit in etwa auf dem Niveau des Vorjahres. Der Wohnungsbau verzeichnete mit einem Anstieg um 3,1 Prozent ein deutlich stärkeres Wachstum als die Nichtwohnbauten mit 1,8 Prozent.

In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2017 rund 197 Mrd. Euro. Der positive Trend dürfte noch eine Weile anhalten, unter anderem angetrieben durch die hohe Nettozuwanderung.

Im Wohnungsneubau wird es voraussichtlich auch in den kommenden beiden Jahren Zuwächse geben, wenn auch weitaus weniger kräftig als in der Vergangenheit. Gleichzeitig werden vermehrte Sanierungs- und Modernisierungsaktivitäten erwartet.

Nach letzten Schätzungen dürften 2017 insgesamt Genehmigungen für 349.000 Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein und damit sieben Prozent weniger als im Vorjahr. 2016 waren die Genehmigungen noch um fast ein Fünftel gestiegen. Diese Entwicklung markiert allerdings noch keinen Abschwung, da sie größtenteils auf Sondereffekte zurückzuführen ist.

Der Neubau von Mietwohnungen legte 2017 entgegen dem Trend zu und wuchs um 4,2 Prozent, während die Genehmigungen für Eigentumswohnungen deutlich zurückgingen. Bei den Ein- und Zweifamilienhäusern sanken die Genehmigungen um 3,7 Prozent auf 114.000 Einheiten. Von den insgesamt rund 349.000 genehmigten Wohnungen werden vermutlich etwa 197.000 zur Vermietung zur Verfügung stehen.

Für die Zukunft erwarten die Wohnungsbauunternehmen eine nachlassende Dynamik. Auch wenn die Nachfrageindikatoren weiterhin positiv sind, fallen doch andere wichtige Impulse schwächer aus. Hierzu gehört auch der sich abzeichnende leichte Zinsanstieg für Wohnungsbaukredite. 2018 dürften die Genehmigungen um knapp 1,1 Prozent auf 353.000 Wohneinheiten steigen.

Die Zahl der Baufertigstellungen stieg im abgelaufenen Geschäftsjahr um 15 Prozent auf rund 319.000 Wohnungen. Für 2018 wird jedoch nur noch ein leichter Zuwachs auf 326.000 Wohnungen erwartet. Der tatsächliche Bedarf liegt derzeit deutlich höher. So müssten zwischen 2015 und 2020 rund 400.000 Wohnungen jährlich neu gebaut werden, davon rund 140.000 Wohnungen im bezahlbaren Segment, so eine Studie des Pestel-Instituts. Erforderlich ist diese Wohnungsbautätigkeit aufgrund des allgemeinen Nachholbedarfs, des Zuzugs in die Städte und der Zuwanderung.

Starkes Wachstum im Wohnungsbau

Baufertigstellungen bleiben unter dem Bedarf



**Starker Anstieg der
Energiekosten seit 2000**

Die Nettokaltmieten lagen 2017 bei den Wohnungsunternehmen, die im GdW (Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen) und seinen Regionalverbänden organisiert sind, im Bundesdurchschnitt bei 5,51 Euro/m² und damit unter den bundesweiten Bestandsmieten (5,78 Euro/m²). Von 2015 auf 2016 waren die Mieten der GdW-Unternehmen durchschnittlich um 1,6 Prozent gestiegen.

Insgesamt stiegen die Mieten im Bestand 2016 moderat um 1,2 Prozent, während die Neu- und Wiedervermietungs-mieten, die eher höherpreisige Marktsegmente repräsentieren, um 4,9 Prozent auf 7,65 Euro/m² zulegten. Überdurchschnittlich stiegen die Mieten in wachsenden Großstädten und Verdichtungsräumen.

Preistreiber bei den Wohnungskosten waren die Energieträger. Während die Verbraucherpreise für Gas, Heizöl und andere Haushaltsenergie seit 2000 um 76 Prozent wuchsen, stiegen die Nettokaltmieten nur um 25 Prozent. Die Strompreise erhöhten sich im selben Zeitraum sogar um 105 Prozent.



2. Hausbewirtschaftung

Am 31.12.2017 bewirtschaftete unsere Genossenschaft 1.981 eigene Wohnungen.
Ende 2017 befanden sich 1.699 (Vorjahr 1.684) Wohnungen nicht bzw. nicht mehr in der Preisbindung.

Im Berichtsjahr wurden 138 (Vorjahr 148) Wohnungen gekündigt. Das entspricht einer Fluktuationsquote von 7,0%. Erfreulich ist, dass 25 Mieter, die eine Kündigung ausgesprochen haben, innerhalb unseres Bestandes umgezogen sind. Die sich ergebenden Anschlussvermietungen konnten auch im abgelaufenen Geschäftsjahr zufriedenstellend durchgeführt werden. Dabei müssen allerdings häufig ein bis drei Monate Mietausfall in

KÜNDIGUNGSGRÜNDE IM BERICHTSZEITRAUM		10	20	30	40
	Anzahl				
Umzug innerhalb der Genossenschaft	25				
Wohnortwechsel	24				
Tod des Mieters	20				
Zuzug LebenspartnerIn o. Ä.	13				
Altenheim	13				
Eigentumsbildung	13				
Wohnung zu groß bzw. zu klein	9				
Zwangsräumung, Kündigung d. WoGe	8				
Trennung, Scheidung	4				
Soziale Differenzen	4				
Ausstattung/Lage der Wohnung	2				
Wohnung zu teuer	2				
Sonstiges	1				
insgesamt	138				

Fluktuationsquote sinkt weiter

7%

Lagebericht

BESTAND					
		31.12.2017		31.12.2016	
	Anzahl	Wohn-/Nutzfläche m ²	Anzahl	Wohn-/Nutzfläche m ²	
Häuser	441		441		
Wohnungen	1.981	144.723	1.980	144.586	
Gewerbliche Einheiten	11	1.753	12	1.854	
Gemeinschaftsräume	3	299	3	299	
Garagen/Tiefgarageneinstellplätze	737		736		
Kinderspielplätze	16		17		
Nutzfläche insgesamt		146.775		146.739	

Leerstandsquote bleibt niedrig

0,3%
= 5 Wohnungen

Kauf genommen werden, da die neuen Mieter oft eigene Kündigungsfristen haben und die Marktlage ein Entgegenkommen erfordert.

Am Bilanzstichtag waren fünf Wohnungen (Vorjahr vier Wohnungen) nicht weitervermietet. Zum 31.12.2017 beträgt die Leerstandsquote 0,3%.

Stadtteilbezogen sind nach wie vor in Stadtteil Marxloh längerfristige Leerstände erkennbar. Zudem gibt es einen gewissen Bodensatz an Wohnungen, der generell schwieriger zu vermieten ist und in Einzelfällen auch zu längeren Leerständen führt. Wohnungen, die höher als in der ersten Etage liegen, und Dachgeschosswohnungen sind zunehmend problematischer in der Vermietung.

Unsere zur Verfügung stehenden Objekte versuchen wir durch eine Platzierung in den bekannten Internetportalen sowie auf unserer eigenen Homepage, die Teilnahme an Wohnungsbörsen, die Mitarbeit im Werbeverbund der Duisburger Wohnungsgenossenschaften, eine intensive Öffentlichkeitsarbeit sowie durch den leistungsstarken Einsatz unserer Mitarbeiter erfolgreich zu vermarkten.

DAUER DER GEKÜNDIGTEN MIETVERHÄLTNISS

	Anzahl	10	20	30	40
3 bis 6 Monate	2				
7 bis 12 Monate	4				
1 bis 2 Jahre	21				
3 bis 5 Jahre	39				
6 bis 10 Jahre	29				
11 bis 20 Jahre	12				
21 bis 30 Jahre	13				
31 bis 40 Jahre	8				
41 bis 50 Jahre	6				
über 50 Jahre	4				
insgesamt	138				

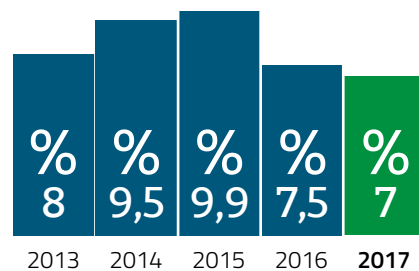
BESTAND NACH WOHNUNGSGRÖSSEN

Nutzfläche	Anzahl	100	200	300	400	500
kleiner als 40 qm	38					
40 - 49 qm	156					
50 - 59 qm	321					
60 - 69 qm	480					
70 - 79 qm	372					
80 - 89 qm	294					
90 - 99 qm	145					
größer als 100 qm	175					
insgesamt	1981					

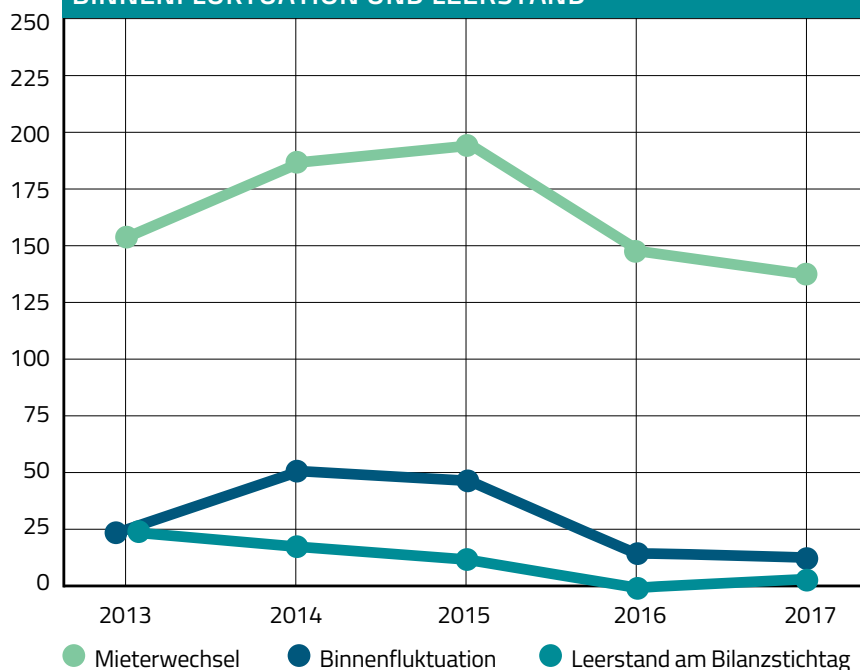
ALTER DER MIETER, DIE EINE KÜNDIGUNG AUSGESPROCHEN HABEN

Anzahl	10	20	30	40
über 70 Jahre	39			
61 bis 70 Jahre	9			
51 bis 60 Jahre	16			
41 bis 50 Jahre	15			
31 bis 40 Jahre	25			
25 bis 30 Jahre	29			
unter 25 Jahre	1			
Alter der Person nicht erfasst	4			
insgesamt	138			

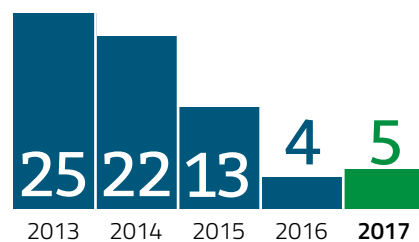
Entwicklung der Fluktuationsquote



ENTWICKLUNG VON MIETERWECHSELN, BINNENFLUKTUATION UND LEERSTAND



Entwicklung der Leerstände am Bilanzstichtag (Anzahl)



Lagebericht

ALTER DER INTERESSENTEN FÜR GENOSSENSCHAFTSWOHNUNGEN

Altergruppe	Gesamt	Mitglied	kein Mitglied
unter 20 Jahre	1	1	0
20-29	42	8	34
30-39	58	19	39
40-49	70	35	35
50-59	107	60	47
60-69	94	66	28
70-79	88	59	29
80-89	39	31	8
über 90 Jahre	2	1	1
keine Angabe	6	0	6
insgesamt	507	280	227

Es besteht weiterhin reges Interesse an der Anmietung einer Genossenschaftswohnung. Aus dem Kreise unserer Mitglieder lagen 280 (Vorjahr 243) Wohnungsbewerbungen vor. Darüber hinaus liegen von 227 (300) Nichtmitgliedern Wohnungsbewerbungen vor.

3. Neubau

Die im Berichtsjahr angefallenen Kosten unter der Position „Bauvorbereitungskosten“ betreffen unser Projekt Hettkampsweg.

4. Grundstückswesen

Die Genossenschaft hat im Geschäftsjahr 2013 ein 4.467 qm großes Grundstück in Duisburg-Röttgersbach erworben.

5. Instandhaltung und Modernisierung

Um die nachhaltige Vermietbarkeit unseres Wohnungsbestandes zu sichern, wurde wie bereits in den vergangenen Jahren unsere Instandsetzungs- und Modernisierungstätigkeit auf einem sehr hohen und anspruchsvollen Niveau fortgesetzt. Die Aufwendungen für Instandhaltung, Instandsetzung und nicht aktivierungspflichtige Modernisierungskosten betragen einschließlich verrechneter Personal- und Sachkosten 3.322 T€. Bezogen auf die Wohn- und Nutzfläche unserer Objekte beträgt der Wert je m² 22,63 € (Vorjahr: 25,35 €).

Schwerpunkte unserer im Jahr 2017 durchgeführten Maßnahmen waren:

- Instandhaltung und Modernisierung von Wohnungen vor Neuvermietung
- Fassadenarbeiten
- Treppenhausrenovierungen
- Erneuerung von Kunststofffenstern
- Erneuerung von Gasheizkesseln
- Erneuerung von Kessel- und Regelanlagen
- Erneuerung von Haus- und Hoftüren
- Nachrüsten der digitalen Antennenkopfstationen

6. Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme hat sich um 888 T€ auf 63.927 T€ erhöht. Das Anlagevermögen hat sich um 692 T€ vermindert. Das Umlaufvermögen hat sich um 1.580 T€ vermehrt. Hinsichtlich der Vermögensstruktur enthält die Bilanz zum 31.12.2017 langfristig gebundenes Vermögen in Höhe von 57.201 T€ (89,5 Prozent).

Das Eigenkapital ist im Geschäftsjahr 2017 um 1.451 T€ auf 30.872 T€ gestiegen. Der Anteil an der Bilanzsumme beträgt 48,3 Prozent. Die aus dem Bilanzgewinn auszuschüttende Dividende sowie das Geschäftsguthaben ausscheidender Mitglieder wurden den kurzfristigen Verbindlichkeiten zugerechnet. Rückstellungen und Verbindlichkeiten haben sich um 563 T€ vermindert.

Die Stichtagsliquidität beträgt am Bilanzstichtag 2.622 T€. Die Liquidität war während des ganzen Geschäftsjahres gesichert. Die Genossenschaft konnte ihre finanziellen Verpflichtungen jederzeit erfüllen. Die Vermögenslage ist geordnet, die Finanzlage und die Zahlungsfähigkeit sind für die Zukunft gesichert.

Bilanzsumme steigt auf

63.927.000€

Eigenkapital steigt auf

30.872.000€

Jahresüberschuss beträgt

1.563.000€

Lagebericht

	2017		2016		VERÄNDERUNG
AKTIVA					
Anlagevermögen	57.201 T€	89,5 %	57.893 T€	91,8 %	-692 T€
Umlaufvermögen	6.726 T€	10,5 %	5.146 T€	8,2 %	1.580 T€
Gesamtvermögen	63.927 T€		63.039 T€		888 T€
PASSIVA					
Eigenkapital	30.872 T€	48,3 %	29.421 T€	46,7 %	1.451 T€
Rückstellungen	4.402 T€	6,9 %	4.161 T€	6,6 %	241 T€
Verbindlichkeiten einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten	28.653 T€	44,8 %	29.457 T€	46,7 %	-804 T€
Gesamtkapital	63.927 T€		63.039 T€		888 T€

7. Ertragslage

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2017 weist einen Jahresüberschuss in Höhe von 1.563 T€ aus. Aus diesem Ergebnis soll eine Dividende von 4% (125 T€) ausgeschüttet werden. Der verbleibende Betrag in Höhe von 1.438 T€ soll den Ergebnisrücklagen zugeführt werden.

Das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung beträgt 1.740 T€. Es hat sich im Vergleich zum Vorjahr (1.285 T€) um 455 T€ erhöht.

Die Erträge aus der Hausbewirtschaftung erhöhten sich insgesamt um 359 T€. Die Sollmieten abzüglich Erlösschmälerungen haben sich im Vergleich zum Vorjahr um 273 T€ erhöht. Die Umlagenerträge steigerten sich um 134 T€. Die Bestandsveränderungen verminderten sich wiederum um 69 T€. Sonstige Einflüsse erhöhten die Umsatzerlöse um 21 T€.

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung verringerten sich insgesamt um 96 T€. Die Instandhaltungs- und Regiebetriebskosten sanken insgesamt um 412 T€. Die Betriebskosten vermehrten sich um 61 T€. Die Abschreibungen erhöhten sich um 13 T€. Im Bereich der Personal- und Verwaltungskosten sind die Kosten um 249 T€ gestiegen. Der Zinsaufwand verringerte sich um 31 T€. Die Abschreibungen auf Mietforderungen und der sonstige Aufwand schlugen mit einer Erhöhung von 24 T€ zu Buche.

Unsere Genossenschaft führt zur Kostenreduzierung der Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung Baubetreuungsmaßnahmen durch. Des Weiteren verwalten wir für Dritte deren Wohnungsbestand als Fremd- und Wohnungseigentumsverwaltung. Da für diesen Bereich keine separaten Mitarbeiter eingestellt wurden und auch keine direkte Zuordnung möglich ist, wurden die Einnahmen aus diesem Bereich bei den Kosten der Hausbewirtschaftung verrechnet.

Das im Jahr 2017 ausgewiesene Finanzergebnis in Höhe von -144 T€ (Vorjahr -142 T€) ist im Wesentlichen auf den auszuweisenden Zinsanteil aus der Bewertung der Pensionsrückstellungen unter Zugrundelegung der Vorschriften des BilMoG zurückzuführen.

Das Ergebnis der sonstigen und außerordentlichen Geschäftsvorfälle beträgt 67 T€ (Vorjahr 242 T€). In diesem Ergebnis werden hauptsächlich Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen, Erbbauzinsen, Erstattung von Zuschüssen und Erträge aus Verkäufen aus dem Anlagevermögen ausgewiesen.

Diesen Erträgen stehen freiwillige soziale Aufwendungen sowie sonstige betriebliche Aufwendungen, die nicht der Hausbewirtschaftung zugeordnet werden, gegenüber.

Als Steuerergebnis wird ein Ergebnis von -100 T€ (- 56 T€) ausgewiesen.

Im Vergleich zum Vorjahr stellt sich die Ergebnisentwicklung wie folgt dar:

ERTRAGSLAGE		2017	2016
Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung	Erträge	11.598 T€	11.240 T€
	Aufwendungen	- 9.858 T€	- 9.955 T€
	Ergebnis	1.740 T€	1.285 T€
Ergebnis aus der Durchführung von Modernisierungen, Neubautätigkeit, Baubetreuung etc.	Erträge	49 T€	174 T€
	Aufwendungen	- 49 T€	- 174 T€
	Ergebnis	0 T€	0 T€
Finanzergebnis	Erträge	10 T€	9 T€
	Aufwendungen	- 154 T€	- 151 T€
	Ergebnis	-144 T€	-142 T€
Ergebnis der sonstigen und außerordentlichen Geschäftsvorfälle	Erträge	136 T€	319 T€
	Aufwendungen	- 69 T€	- 77 T€
	Ergebnis	67 T€	242 T€
Steuern	Erträge	0 T€	0 T€
	Aufwendungen	- 100 T€	- 56 T€
	Ergebnis	- 100 T€	- 56 T€
	Jahresüberschuss	1.563 T€	1.329 T€

Die Ertragslage ist nachhaltig gesichert. Sie wird weiterhin wesentlich durch das Hausbewirtschaftungsergebnis bestimmt. Für das Geschäftsjahr 2018 ist aufgrund des Wirtschaftsplans mit einem positiven Ergebnis zu rechnen.



8. Finanzielle Leistungsindikatoren

KENNZAHL	2017	2016	2015	2014
Bilanzsumme in T€	63.927	63.039	61.600	57.335
Sachanlagevermögen in T€	57.134	57.826	56.723	52.229
Investitionen in Sachanlagen in T€	755	2.539	5.867	7.613
Cashflow in T€	3.238	2.720	2.255	2.486
Gesamtkapitalrentabilität	3,5%	3,2%	2,0%	2,9%
Eigenkapitalrentabilität	5,1%	4,5%	1,9%	3,7%
Durchschnittliche Miete/Monat/m ²	4,97 €	4,84 €	4,69 €	4,52 €
Leerstandsquote	0,3%	0,2%	0,7%	1,1%
Fluktuationsquote	7,0%	7,5%	9,9%	9,5%
Instandhaltungskosten je m ² /mtl.	1,89 €	2,11 €	2,27 €	2,17 €
Fremdkapitalzinsen je m ² /mtl.	0,28 €	0,30 €	0,31 €	0,27 €

9. Vorgänge von besonderer Bedeutung

Vorgänge von besonderer Bedeutung sind auch nach dem Schluss des Geschäftsjahres nicht eingetreten.

10. Finanzinstrumente

Besondere Finanzinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte sind nicht zu verzeichnen.

11. Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Vorrangiges Ziel unserer Genossenschaft bleibt es, den vorhandenen Wohnungsbestand durch eine gezielte Modernisierungs- und Instandhaltungsplanung nachhaltig zu verbessern



EMSCHER ZWISCHEN DINSLAKEN UND WALSUM

und zu erhalten. Die Anpassung technischer Standards und die Gestaltung des Wohnumfeldes zur Sicherung der nachhaltigen Vermietung sind wesentlicher Bestandteil dieser Maßnahmen. Darüber hinaus sind wir bestrebt, durch Einbindung von Service- und Sozialleistungen (darunter auch der seniorengerechte Umbau) unser Leistungsspektrum zu erweitern. Hierdurch versprechen wir uns eine weitere Attraktivitätssteigerung und verstehen dies auch als ein weiteres Instrument zur Bindung unserer Kunden.

Um als attraktive Wohnungsgenossenschaft in der Region des Duisburger Nordens zukunftsfähig zu bleiben, sind die Bindung und Förderung junger Mitglieder und junger Familien unbedingt erforderlich. Hier haben wir mit der „Starterwohnung“ ein besonderes Angebot, welches sich auch weiterhin positiv darstellt.

Die Leerstandsproblematik ist eng verknüpft mit den bekannten sozialen und demografischen regionalen Gegebenheiten. Von Seiten der Genossenschaft kann hier nur durch intensive Vermietungsbemühungen, ausgewählte Wohnumfeldverbesserungen und Modernisierungen entgegengesteuert werden. Inwieweit der Wohnungsbestand erweitert werden kann, ist abhängig von der Entwicklung der Nachfrage auf unseren Teilmärkten.

Wesentliche Risiken sind für die Wohnungsgenossenschaft Duisburg-Hamborn eG im Hinblick auf die künftige Entwicklung des Unternehmens nicht zu erkennen. Ein Rückgang der Wohnungsnachfrage könnte zu steigenden Fluktuations- und Leerstandsquoten führen. Zudem existiert das Mietausfallrisiko aufgrund einer zu beobachtenden nachlassenden Zahlungsmoral. Diese Risiken lassen sich trotz Forderungsmanagement nicht ganz vermeiden oder ausschließen.

Im Finanzierungsbereich gibt es das Zinsänderungsrisiko. Unser Anlagevermögen ist auf klassische Weise langfristig durch Annuitätendarlehen mit langen Laufzeiten und den branchenüblichen Zinsfestschreibungen finanziert. Durch gezielte Prolongationen und vorzeitige Rückzahlung von Darlehen sowie einen überdurchschnittlich hohen Tilgungsanteil minimieren wir jedoch dieses Risiko. Die Zinsentwicklung wird nichtsdestotrotz beobachtet. Ein Risiko ist aufgrund der Kapital- und Gläubigerstruktur nicht zu erkennen.

Lagebericht

Der Vorstand hat ein auf die Größe der Genossenschaft abgestimmtes Risikomanagementsystem eingerichtet, um Chancen und Fehlentwicklungen rechtzeitig zu erkennen. Bestandsgefährdende Risiken und Risiken, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich beeinträchtigen können, sind nicht erkennbar.

12. Voraussichtliche Entwicklungen

Die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft lässt einen optimistischen Blick in die Zukunft zu. Die Grundlage unserer Einschätzung bilden dabei der ausgewogene Wohnungsmix in guten Lagen sowie der überaus gute optische und technische Zustand unserer Objekte. Zudem ermöglicht die gute wirtschaftliche Situation unserer Genossenschaft die Fortführung ausreichender Investitionen in die Erhaltung, Modernisierung und die nachfrageorientierte Entwicklung und Erweiterung unserer Bestände. Als primär bestandserhaltendes Wohnungsunternehmen betreiben wir eine intensive kundenorientierte Bewirtschaftung unserer Häuser und Wohnungen und ihres Umfeldes. Wir sind daher an den für uns wichtigen Standorten für die Zukunft gut aufgestellt.

Für das Geschäftsjahr 2018 weist der aufgestellte Wirtschaftsplan einen Überschuss aus. Bei der Planung wurde davon ausgegangen, dass sich die Vermietungssituation und die Kostenentwicklung ähnlich wie 2017 entwickeln werden.

Es sind nach dem Ende des Geschäftsjahres keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten, die bei früherer Kenntnis Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage gehabt hätten und somit nach § 289 II HGB berichtspflichtig wären.

Duisburg-Hamborn, den 19. Februar 2018

Der Vorstand



Stoy



Kocar



Bilanz zum 31. Dezember 2017

AKTIVA			
	GESCHÄFTSJAHR	GESCHÄFTSJAHR	VORJAHR
ANLAGEVERMÖGEN			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		16.876,00	18.885,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	52.293.489,00		53.352.402,00
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.354.544,00		2.410.042,00
Grundstücke ohne Bauten	1.164.759,17		1.164.759,17
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	629.950,00		631.579,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	105.435,00		82.268,00
Bauvorbereitungskosten	585.964,96	57.134.142,13	184.964,09
Finanzanlagen			
Beteiligungen	2.600,00		2.600,00
Sonstige Ausleihungen	42.287,81		40.833,40
Andere Finanzanlagen	5.000,00	49.887,81	5.000,00
Anlagevermögen insgesamt		57.200.905,94	57.893.332,66
UMLAUFVERMÖGEN			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	2.649.473,13		2.608.824,35
Andere Vorräte	17.467,88	2.666.941,01	11.375,71
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	50.435,27		39.524,17
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	1.831,11		5.146,99
Sonstige Vermögensgegenstände	62.635,49	114.901,87	74.858,93
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	2.669.595,02		1.364.447,28
Bausparguthaben	1.268.597,00	3.938.192,02	1.041.020,12
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		6.300,00	0,00
BILANZSUMME		63.927.240,84	63.038.530,21

PASSIVA

	GESCHÄFTSJAHR	GESCHÄFTSJAHR	VORJAHR
EIGENKAPITAL			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres			
ausgeschiedenen Mitglieder	110.336,23		161.323,88
der verbleibenden Mitglieder	3.130.002,12	3.240.338,35	3.116.541,60
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 2.625,48			(2.562,21)
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	4.371.917,02		4.214.022,68
Bauerneuerungsrücklage	11.685.000,00		11.045.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	11.685.000,00	27.741.917,02	11.045.000,00
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	1.562.556,00		1.328.907,54
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	1.437.894,34	124.661,66	1.204.120,11
Eigenkapital insgesamt		31.106.917,03	29.706.675,59
RÜCKSTELLUNGEN			
Rückstellungen für Pensionen	4.138.417,00		3.918.912,00
Steuerrückstellungen	121.377,00		111.450,00
Sonstige Rückstellungen	142.407,00	4.402.201,00	130.316,00
VERBINDLICHKEITEN			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	17.187.919,75		18.190.887,83
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	7.236.907,23		7.443.417,96
Erhaltene Anzahlungen	2.931.940,22		2.900.950,68
Verbindlichkeiten aus Vermietung	53.480,68		147.724,94
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	530.876,44		422.743,82
Sonstige Verbindlichkeiten	71.683,49	28.012.807,81	65.451,39
davon aus Steuern: 22.441,14			(16.045,45)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 789,53			(2.127,56)
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		405.315,00	0,00
BILANZSUMME		63.927.240,84	63.038.530,21



Gewinn- und Verlustrechnung

1. Januar bis 31. Dezember 2017

	GESCHÄFTSJAHR	GESCHÄFTSJAHR	VORJAHR
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung		11.424.000,09	10.978.144,59
aus Betreuungstätigkeit		26.198,76	36.930,21
aus anderen Lieferungen und Leistungen		40.027,75	37.067,12
Umsatzerlöse insgesamt		11.490.226,60	11.052.141,92
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		40.648,78	109.223,81
Andere aktivierte Eigenleistungen		22.646,00	137.080,00
Sonstige betriebliche Erträge		154.716,23	358.949,37
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		5.804.807,88	6.165.752,16
ROHERGEBNIS		5.903.429,73	5.491.642,94
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	1.019.224,73		1.000.668,04
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	533.292,19	1.552.516,92	445.322,79
davon für Altersversorgung 328.502,54			(246.717,55)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.456.409,51	1.443.769,84
Sonstige betriebliche Aufwendungen		584.598,72	540.765,05
Erträge aus Beteiligungen	316,26		239,47
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	794,41		587,24
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	9.046,48	10.157,15	8.707,46
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		657.739,99	685.786,85
davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen: 154.466,00			(151.064,00)
Steuern vom Einkommen		99.765,74	55.957,00
ERGEBNIS NACH STEUERN = JAHRESÜBERSCHUSS		1.562.556,00	1.328.907,54
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		1.437.894,34	1.204.120,11
BILANZGEWINN		124.661,66	124.787,43

Anhang des Jahresabschlusses



Anhang des Jahresabschlusses

A. ALLGEMEINE ANGABEN

Die Wohnungsgenossenschaft Duisburg Hamborn eG hat ihren Sitz in Duisburg und ist im Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Duisburg eingetragen unter Nr. 23 GnR 215.

Die Erstellung des Jahresabschlusses 2017 erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz (BilRUG).

Der Abschluss umfasst die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung und den Anhang (einschließlich Anlagespiegel, Rücklagenpiegel, Verbindlichkeitspiegel).

Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17. Juli 2015 wurde beachtet.

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

B. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN/ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND ZUR GUV

BILANZ

Zur Entwicklung der immateriellen Vermögensgegenstände sowie der Sach- und Finanzanlagen wird auf den Anlagespiegel verwiesen.

IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE UND SACHANLAGEN

Immaterielle Vermögensgegenstände wurden nur insoweit zu den um planmäßige Abschreibungen geminderten Anschaffungskosten aktiviert, als sie entgeltlich erworben wurden.

Als betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer wurden 3 bis 5 Jahre zugrunde gelegt.

Die Bewertung des Sachanlagevermögens erfolgte zu den historischen Anschaffungs-/Herstellungskosten, vermindert um die kumulierten planmäßigen und außerplanmäßigen Abschreibungen. Zinsen für Fremdkapital im Sinne von § 255 Abs. 3 HGB wurden nicht aktiviert.

Bei den Sachanlagenzugängen im Jahr 2017 „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“ wurden nachträgliche Herstellungskosten aufgrund von Modernisierungen grundsätzlich auf die Restnutzungsdauer der Objekte verteilt.

Die Position „Bauvorbereitungskosten“ weist Kosten für unser Projekt „Hettkampsweg“ aus.

Neben den Fremdkosten wurden die während des Herstellungsprozesses angefallenen Kosten für eigene technische und kaufmännische Leistungen im Sinne des § 255 Abs. 2 HGB aktiviert.

PLANMÄSSIGE ABSCHREIBUNGEN

Die planmäßigen Abschreibungen auf den Hausbestand, der bis 31.12.1990 erstellt worden ist, erfolgen, beginnend mit dem Geschäftsjahr 1991, einheitlich in Handels- und Steuerbilanz mit 2 Prozent p. a. (Objekte ab dem 31.12.1924) und mit 2,5 Prozent p. a. (Objekte vor dem 31.12.1924). Unselbstständige Garagenbauten, die unter der Position „Grundstücke mit Wohnbauten“ erfasst sind, werden entsprechend abgeschrieben. Außenanlagen werden auf 15 Jahre abgeschrieben.



Bei unseren umfangreich sanierten Objekten in Neumühl wurde ab 2015 eine neue Restnutzungsdauer von 50 Jahren zu Grunde gelegt.

Unter den Positionen „Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten“ und „Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter“ erfasste Garagenobjekte bzw. Stellplätze werden einheitlich in Handels- und Steuerbilanz mit 4 Prozent p. a. abgeschrieben.

Bei den Neuzugängen ab dem Geschäftsjahr 1991 werden unter Beachtung der Einzelbewertung im Sinne von § 252 Abs. 1 Satz 3 HGB Abschreibungen von 1,5 Prozent p. a. in der Handelsbilanz vorgenommen.

Vermögensgegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden nach Maßgabe einer 3- bis 12-jährigen Nutzungsdauer abgeschrieben. Die Anschaffungskosten für geringwertige Wirtschaftsgüter im Wert von 150 € bis 1.000 € netto wurden im Geschäftsjahr gemäß den steuerlichen Vorschriften in einem Sammelposten erfasst und auf fünf Jahre verteilt.

AUSSERPLANMÄSSIGE ABSCHREIBUNGEN

Im Geschäftsjahr 2017 wurden keine außerplanmäßigen Abschreibungen vorgenommen.

FINANZANLAGEN

Die Finanzanlagen sind zu Anschaffungskosten bewertet.

Unter der Position „Beteiligungen“ erfolgt der Ausweis von 1.757 Aktien der DZ Bank AG. Der Kurswert per 31.12.2017 betrug 15.198,05 €.

„Sonstige Ausleihungen“ beinhaltet die Werte für vier verzinsliche Arbeitgeberdarlehen.

Bei der Position „Andere Finanzanlagen“ handelt es sich um die Mitgliedschaft bei der Volksbank Rhein-Ruhr eG.

Die Genossenschaft besitzt keine Kapitalanteile in Höhe von mindestens 20 Prozent an anderen Unternehmen.

UMLAUFVERMÖGEN

In der Position „Unfertige Leistungen“ werden ausschließlich die mit den Mietern noch abzurechnenden umlagefähigen Heiz- und Betriebskosten – ohne Ausfallrisikozuschlag – in Höhe von 2.649.473,13 € (Vorjahr: 2.608.824,35 €) ausgewiesen. Ausfallrisiken wurden wertberichtigt und aktivisch abgesetzt. Den „Unfertigen Leistungen“ stehen „Erhaltene Anzahlungen“ von 2.931.940,22 € (Vorjahr: 2.900.950,68 €) gegenüber.

Heizölbestände werden unter „Vorräte“ ausgewiesen. Die Bewertung erfolgt nach dem Fifo-Verfahren.

Forderungen sind mit ihrem Nominalbetrag angesetzt. Eventuellen Ausfallrisiken wurde im Jahresabschluss durch Abschreibungen Rechnung getragen. Pauschale Wertberichtigungen wurden nicht vorgenommen, da weitere Ausfallrisiken nicht existieren.

Bei den „Forderungen aus Vermietung“ handelt es sich um Forderungen aus bestehenden und aufgelösten Mietverträgen.

Forderungen für technische und kaufmännische Baubetreuungen werden unter „Forderungen aus Betreuungstätigkeit“ ausgewiesen.

Unter „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind Versicherungsschädigungen und andere erfasst. In dieser Position sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Von den Forderungen haben eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr die Forderungen aus Vermietung mit 3.324,90 € (Vorjahr: 10.964,18 €).

RÜCKLAGEN

Die Entwicklung der Rücklagen zeigt der Rücklagenpiegel oben.

Anhang
ENTWICKLUNG DER RÜCKLAGEN

	Bestand zum 01.01.2017	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	Entnahme für das Geschäftsjahr	Bestand zum 31.12.2017
Gesetzliche Rücklage	4.214.022,68 €	157.894,34 €	0,00	4.371.917,02 €
Bauerneuerungsrücklage	11.045.000,00 €	640.000,00 €	0,00	11.685.000,00 €
Andere Ergebnismrücklagen	11.045.000,00 €	640.000,00 €	0,00	11.685.000,00 €

PENSIONS-RÜCKSTELLUNGEN

Für Verpflichtungen aus der betrieblichen Altersversorgung sind, soweit vertragliche Zusagen bestehen, Rückstellungen gebildet worden.

Die Bewertung erfolgt nach dem modifizierten Teilwertverfahren. Bei der Bewertung der Pensionsrückstellungen werden gemäß einem versicherungsmathematischen Gutachten künftige Lohn- und

Gehaltssteigerungen sowie Rentenanpassungen berücksichtigt. Zur Ermittlung der Verpflichtung werden die Sterbetafeln nach Prof. Dr. K. Heubeck (Richttafeln 2005 G) zugrunde gelegt. Die Rückstellungen werden pauschal mit dem durchschnittlichen Marktzins abgezinst, der sich bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren ergibt und der von der Deutschen Bundesbank veröffentlicht wird.

Unter Zugrundelegung eines Rechnungszinsfußes von 3,68 Pro-

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				31.12.
	01.01.	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	
Immaterielle Vermögensgegenstände	249.615,59	8.750,95	0,00	0,00	258.366,54
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	84.861.679,69	282.545,51	0,00	0,00	85.144.225,20
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.374.738,03	1.060,00	0,00	0,00	3.375.798,03
Grundstücke ohne Bauten	1.164.759,17	0,00	0,00	0,00	1.164.759,17
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	661.703,17	0,00	0,00	0,00	661.703,17
Betriebs- und Geschäftsausstattung	395.931,28	70.125,88	-75.855,39	0,00	390.201,77
Bauvorbereitungskosten	184.964,09	401.000,87	0,00	0,00	585.964,96
	90.643.775,43	754.732,26	-75.855,39	0,00	91.322.652,30
Finanzanlagen					
Beteiligungen	2.600,00	0,00	0,00	0,00	2.600,00
Sonstige Ausleihungen	40.833,40	5.000,00	-3.545,59	0,00	42.287,81
Andere Finanzanlagen	5.000,00	0,00	0,00	0,00	5.000,00
	48.433,40	5.000,00	-3.545,59	0,00	49.887,81
Anlagevermögen insgesamt	90.941.824,42	768.483,21	-79.400,98	0,00	91.630.906,65



zent (Stand: September 2017) wurde der Rückstellungsbedarf ermittelt. Die Vereinfachungsregel des § 253 Abs. 2 Satz 2 HGB wurde in Anspruch genommen. Bei der Bewertung wurde von einer Gehalts- und Rentendynamik von 2,0 Prozent ausgegangen.

Aufgrund einer Anpassung des § 253 HGB zur Abzinsung von Altersversorgungsverpflichtungen erfolgt die Bewertung nicht mehr mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben

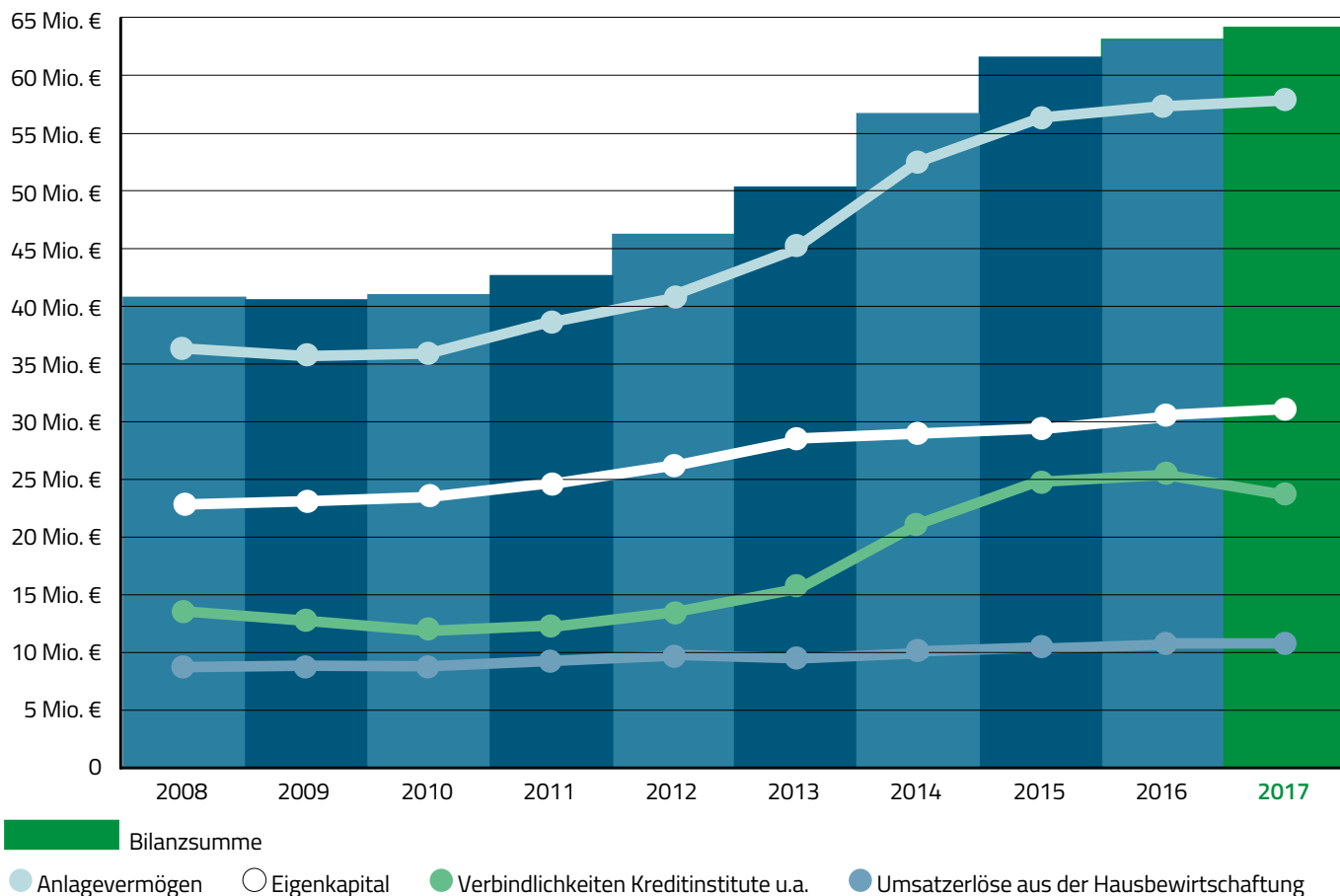
Jahre, sondern mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre. Der Unterschiedsbetrag aufgrund der neuen Bewertung beläuft sich auf 503.950 €.

STEUERRÜCKSTELLUNGEN UND SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN

Die Steuerrückstellungen und die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkei-

kumulierte Abschreibungen				Buchwert 31.12. lfd. Jahr	Buchwert 31.12. Vorjahr
01.01.	Zugänge Geschäftsjahr	Änderungen im Zusammenhang mit Abgängen	31.12.		
230.730,59	10.759,95	0,00	241.490,54	16.876,00	18.885,00
31.509.277,69	1.341.458,51	0,00	32.850.736,20	52.293.489,00	53.352.402,00
964.696,03	56.558,00	0,00	1.021.254,03	2.354.544,00	2.410.042,00
0,00	0,00	0,00	0,00	1.164.759,17	1.164.759,17
30.124,17	1.629,00	0,00	31.753,17	629.950,00	631.579,00
313.663,28	46.004,05	-74.900,56	284.766,77	105.435,00	82.268,00
0,00	0,00	0,00	0,00	585.964,96	184.964,09
32.817.761,17	1.445.649,56	-74.900,56	34.188.510,17	57.134.142,13	57.826.014,26
0,00	0,00	0,00	0,00	2.600,00	2.600,00
0,00	0,00	0,00	0,00	42.287,81	40.833,40
0,00	0,00	0,00	0,00	5.000,00	5.000,00
0,00	0,00	0,00	0,00	49.887,81	48.433,40
33.048.491,76	1.456.409,51	-74.900,56	34.430.000,71	57.200.905,94	57.893.332,66

Anhang



ten. Der Ansatz erfolgt in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags.

Die Steuerrückstellung für anfallende Ausschüttungsbelastungen für die Dividendenzahlungen u.a. setzt sich wie folgt zusammen:

Rückstellung für 2016	59.568,00 €
Rückstellung für 2017	61.809,00 €

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

Jahresabschluss- und Prüfungskosten 2017	46.400,00 €
Aufbewahrung Jahresabschlussunterlagen	10.000,00 €
Rückstellung Berufsgenossenschaft	7.500,00 €
Kosten Resturlaub 2017	12.052,00 €
Jubiläumsrückstellung	66.455,00 €

VERBINDLICHKEITEN

Verbindlichkeiten sind mit ihren Erfüllungsbeträgen bewertet. Zufließende Aufwendungsdarlehensraten wurden passiviert.

Zu den Verbindlichkeiten, deren Laufzeiten und Sicherheiten wird auf den Verbindlichkeitspiegel verwiesen.

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

RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

Unsere Großmaßnahme in Neumühl wurde zu einem großen Teil durch öffentliche Mittel finanziert.

Wir haben von der NRW.Bank hierfür einen Tilgungsnachlass in Höhe von 431.466,60 € für beide Bauabschnitte erhalten.

Entsprechend der neuen Verlautbarung des Fachausschusses des Instituts der Wirtschaftsprüfer handelt es sich bei den Tilgungszuschüssen im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung um einen wirtschaftlichen Ausgleich künftiger Ertragsverzichte während des Miet- und Belegungszeitraumes und damit um einen Ertragszuschuss.

Der Tilgungsnachlass dient zum Ausgleich der wirtschaftlichen Nachteile über den gesamten Zeitraum der Miet- und Belegungsbindung und ist daher als passiver Rechnungsabgrenzungsposten zu erfassen und über den entsprechenden Zeitraum ertragswirksam über Umsatzerlöse aufzulösen. In unserem Fall beträgt der Zeitraum 20 Jahre.

HAFTUNGSVERHÄLTNISSE

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

DIE FRISTIGKEIT DER VERBINDLICHKEITEN SOWIE DIE ZUR SICHERHEIT GEWÄHRTEN PFANDRECHTE O.Ä. RECHTE STELLEN SICH WIE FOLGT DAR:

	Insgesamt	Restlaufzeit				gesichert*
		unter 1 Jahr	über 1 Jahr	davon 1 - 5 Jahre	davon über 5 Jahre	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	17.187.919,75	1.334.648,60	15.853.271,15	4.723.063,48	11.130.207,67	17.187.919,75
Vorjahr	18.190.887,83	1.372.621,80	16.818.266,03	4.876.168,48	11.942.097,55	18.190.887,83
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	7.236.907,23	212.452,40	7.024.454,83	912.760,01	6.111.694,82	7.236.907,23
Vorjahr	7.443.417,96	206.510,73	7.236.907,23	887.213,44	6.349.693,79	7.443.417,96
Erhaltene Anzahlungen	2.931.940,22	2.931.940,22	0,00	0,00	0,00	0,00
Vorjahr	2.900.950,68	2.900.950,68	0,00	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	53.480,68	53.480,68	0,00	0,00	0,00	0,00
Vorjahr	147.724,94	147.724,94	0,00	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	530.876,44	530.876,44	0,00	0,00	0,00	0,00
Vorjahr	422.743,82	422.743,82	0,00	0,00	0,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	71.683,49	43.034,52	28.648,97	28.648,97	0,00	0,00
Vorjahr	65.451,39	35.762,74	29.688,65	29.688,65	0,00	0,00
	28.012.807,81	5.106.432,86	22.906.374,95	5.664.472,46	17.241.902,49	24.424.826,98
Vorjahr	29.171.176,62	5.086.314,71	24.084.861,91	5.793.070,57	18.291.791,34	25.634.305,79

* Gesichert durch Grundpfandrechte

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

In der Gewinn- und Verlustrechnung sind keine wesentlichen periodenfremden Erträge und Aufwendungen enthalten.

In den einzelnen Erträgen und Aufwendungen sind keine von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung enthalten.

Die Position „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ beinhaltet mit 154.466,00 € Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen (Vorjahr: 151.064,00 €).

Die Grundsteuer wird unter der Position „Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung“ und die Kfz-Steuer unter der Position „Sonstige betriebliche Aufwendungen“ ausgewiesen.

C. SONSTIGE ANGABEN

SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

Es bestehen keine, nicht in der Bilanz ausgewiesenen oder vermerkten finanziellen Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind (z.B. Miet-, Pacht-, Leasingverpflichtungen oder Besserungsscheinverpflichtungen aus laufenden Bauvorhaben).

FINANZINSTRUMENTE

Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

ARBEITNEHMER

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	7	2
Technische Mitarbeiter	3	-
Mitarbeiter im Regiebetrieb	2	-
Raumpfleger		2
Hauswarte, Aushilfen etc.		14
	12	18

Außerdem wurde eine Auszubildende beschäftigt.

MITGLIEDERBEWEGUNG

Der Mitgliederbestand hat sich wie folgt entwickelt:

Anfang 2017	3.586
Zugang 2017	167
Abgang 2017	147
Ende 2017	3.606

Die Mitglieder waren am Bilanzstichtag mit 12.150 Geschäftsanteilen zu je 260 € an der Genossenschaft beteiligt.

Anhang



Die Bilanzposition „Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder“ hat sich im Geschäftsjahr um 13.460,52 € erhöht.

Satzungsgemäß haften die Mitglieder nur mit ihren Pflichtanteilen. Eine Nachschusspflicht besteht nicht. Die Haftsummen haben sich im Vergleich zum vorherigen Geschäftsjahr um 15.600,00 € erhöht. Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf 2.812.680,00 €.

NACHTRAGSBERICHT

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2017 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

ERGEBNISVERWENDUNG

Die Gewinn- und Verlustrechnung und die Bilanz für das Geschäftsjahr 2017 weisen einen Jahresüberschuss von 1.562.556,00 € aus.

Durch gemeinsamen Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat wurden gemäß § 27 m i. V. m. § 39 der Satzung bei Aufstellung des Jahresabschlusses im Rahmen einer Vorwegzuweisung 157.894,34 € der gesetzlichen Rücklage zugewiesen; in die Bauerneuerungsrücklage und die anderen Ergebnisrücklagen wurden jeweils 640.000,00 € eingestellt.

Der Vertreterversammlung wird die Verteilung des verbleibenden Bilanzgewinnes 2017 in Höhe von 124.661,66 €, unter Billigung der Vorwegzuweisung, wie folgt vorgeschlagen:

Ausschüttung einer Dividende von vier Prozent auf die Geschäftsguthaben nach dem Stand vom 01. Januar 2017 in Höhe von 124.661,66 €.

VORSTAND

Mitglieder des Vorstandes:

- Dipl.-Wohnungs- u. Immobilienwirt FWI Thomas Stoy
- Dipl.-Ingenieur Axel Kocar

AUFSICHTSRAT

Mitglieder des Aufsichtsrates		Wahlzeit
Thomas Diederichs	-Vorsitzender- Bankvorstand	2017 – 2020
Peter Sommer	Dipl.-Finanzwirt	2017 – 2020
Johannes Schweers †	Schreinermeister	2014 – Feb. 2017
Susanne Knist-Rychwalski	Bankkauffrau	Mai 2017 – 2020
Ilona Meisner	Kassiererin	2016 – 2019
Karl Seidl	Dipl.-Ing. Bauwesen	2016 – 2019
Wolfgang Wieland	Dipl.-Betriebswirt	2016 – 2019
Thomas Borowski	-stellv. Vorsitzender- Dipl.-Finanzwirt	2015 – 2018
Henrik Kastner	Dipl.-Ingenieur	2015 – 2018
Josef Hunold	Steuerberater	2015 – 2018

Am Bilanzstichtag bestanden keine Forderungen an Mitglieder des Aufsichtsrates. An ein Mitglied des Vorstandes bestand eine Forderung in Höhe von 5.319,05 €.

NAME UND ANSCHRIFT DES ZUSTÄNDIGEN PRÜFUNGSVERBANDES

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V.

Goltsteinstraße 29, 40211 Düsseldorf

Duisburg-Hamborn, den 19. Februar 2018

Der Vorstand


Thomas Stoy


Axel Kocar



D. BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat und die aus ihm gebildeten Ausschüsse haben sich im Geschäftsjahr 2017 laufend über die Entwicklung der Genossenschaft sowie über die Vermögens- und Kapitalverhältnisse unterrichten lassen. Fragen und Probleme der Genossenschaft wurden in vier gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat und einer Aufsichtsratssitzung ausführlich erörtert und es wurden die erforderlichen Beschlüsse gefasst.

Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates hat den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2017 – Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung – sowie die erforderlichen Unterlagen hierzu geprüft. Beanstandungen haben sich nicht ergeben. Der Jahresabschluss ist rechnerisch richtig entwickelt, die entsprechenden Vorschriften wurden beachtet.

Der Aufsichtsrat schlägt der Vertreterversammlung vor:

- a) den Jahresabschluss festzustellen
- b) den Lagebericht des Vorstandes und
- c) den Bericht des Aufsichtsrates zustimmend zur Kenntnis zu nehmen
- d) die Verteilung des Bilanzgewinns unter Billigung der Vorwegweisung wie vorgeschlagen zu beschließen
- e) Vorstand und Aufsichtsrat Entlastung zu erteilen

Die Posten der Bilanz sind in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Bestimmungen nachgewiesen.

Der Aufsichtsrat billigt nach Prüfung den vorgelegten Lagebericht, den Jahresabschluss für 2017 sowie den Gewinnverteilungsvorschlag des Vorstandes.

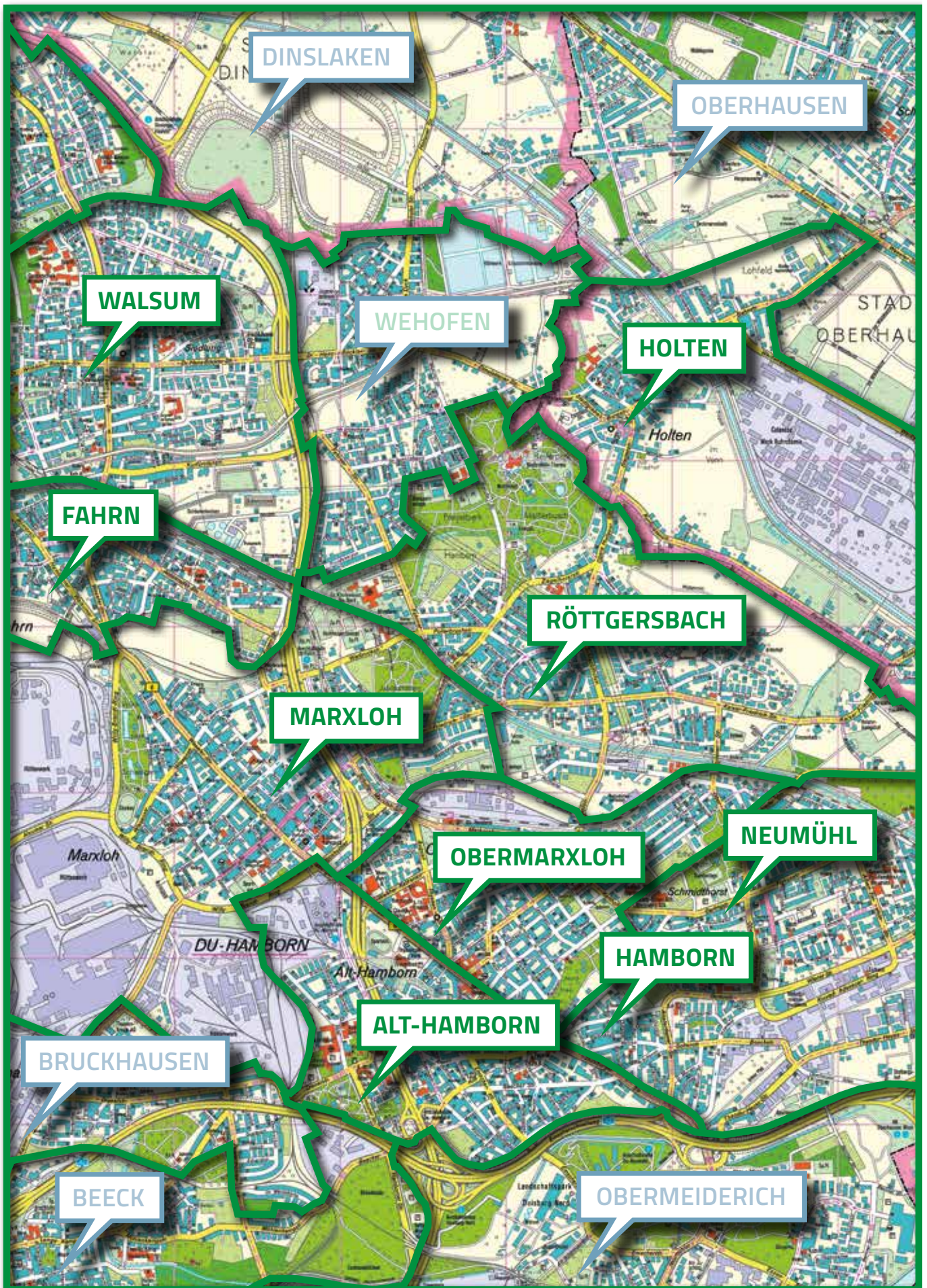
Dem Vorstand und allen Mitarbeitern spricht der Aufsichtsrat für die geleistete erfolgreiche Arbeit seinen Dank aus.

Duisburg-Hamborn, den 20. März 2018

Diederichs
- Vorsitzender -

Standorte unseres Wohnungsbestandes

		Anzahl der Wohnungen			Anzahl der Wohnungen
JUBILÄUMSHAIN					
Bayernstraße	30-50, 74-78	48			
Holsteiner Straße	2, 7	7			
Kaiser-Friedrich-Straße	83, 85, 103, 105, 109, 123, 125, 127	49			
Mecklenburger Straße	1-17b, 2, 10, 18, 20	65			
Preußenstraße	30-34, 35-47, 38-44, 54	63			
Schleswiger Straße	1, 3, 4, 9, 18, 20, 19, 21	26			
Gesamt		258			
MARXLOH					
Elisabethstraße	16-30, 17-21	46			
Feldstraße	52	3			
Hermannstraße	19-39	37			
Hildegardstraße	7, 9, 12, 14	24			
Mathildenstraße	26-32, 35-41, 51, 55-59	46			
Ottostraße	52, 54, 60-64, 88, 90	51			
Wilhelmstraße	61, 75-81	18			
Friedrich-Engels-Straße	31	8			
Sandstraße	7-21	60			
Wilhelmstraße	7, 9, 19	20			
Gesamt		313			
RÖTTGERSBACH					
Im Stillen Winkel	4-32, 5-61	98			
Kaiser-Friedrich-Straße	143, 145, 157-199	38			
Westerwaldstraße	7-17	33			
Ziegelhorststraße	6-32	27			
Aachener Straße	2, 11-17	47			
Am Bischofskamp	10-24, 23, 25, 33, 35, 57, 59, 88	86			
Apenrader Straße	9-19, 20-22	46			
Eichsfelder Straße	11, 16, 15-49, 18-22, 34-52	52			
Elsässer Straße	5-17, 10-18	55			
Kaiser-Friedrich-Straße	205a-207d	64			
Lothringer Straße	3-11, 4-12	52			
Pfälzer Straße	1-5, 2-8	49			
Röttgersbachstraße	15-19	15			
Tellmannstraße	16, 18	33			
Thüringer Straße	15	6			
Westfälische Straße	30	1			
Pollerbruchstraße	23-27, 50-56, 64	46			
Ziegelhorststraße	65, 69	16			
Mattlerstraße	1-3	6			
Obere Holtener Straße	64-74a	45			
Gesamt		815			
FAHRN					
Im Eickelkamp	6, 8	16			
Gesamt		16			
OBERMARXLOH					
Markgrafenstraße	84-92	22			
Rückertstraße	84-96, 100	38			
Walter-von-der- Vogelweide-Straße	11	3			
Wolfram-von- Eschenbach-Straße	7, 10	7			
Droste-Hülshoff-Straße	19	3			
Hans-Sachs-Straße	19	1			
Kampstraße	48, 50	12			
Brentanostraße	1	3			
Gesamt		89			
ALT-HAMBORN					
Bleekstraße	44, 46	31			
Im Birkenkamp	6-12, 17-27	53			
Liebrechtstraße	1-5	16			
Richterstraße	23, 36-44	25			
Weidmannstraße	19	6			
Gesamt		131			
HAMBORN					
Gartenstraße	41, 43	18			
Nelkenhof	1-11, 2-12, 14	44			
Bernhardstraße	4-12, 7-11	39			
Duisburger Straße	116-122	25			
Gehrstraße	2-22	38			
Gesamt		164			
NEUMÜHL					
Albert-Einstein-Straße	24, 26	18			
Lehrerstraße	66-78	105			
Usedomstraße	2, 4	15			
Wollinstraße	2-8	41			
Gesamt		179			
WALSUM					
Baustraße	29	3			
Schulstraße	128-130	10			
Gesamt		13			
OBERHAUSEN-HOLTEN					
Wasserstraße	3	3			
Gesamt		3			
GESAMTZAHL DER WOHNUNGEN					1981



Impressum

Herausgeber:

Wohnungsgenossenschaft
Duisburg-Hamborn eG
Pollerbruchstr. 56-58, 47169 Duisburg
vertreten durch den Vorstand:
Thomas Stoy und Axel Kocar

Redaktion:

Thomas Stoy (v.i.S.d.P.)
Axel Kocar (v.i.S.d.P.)
Ulrike Trellenkamp

Fotos:

Wohnungsgenossenschaft
Duisburg-Hamborn eG
Nikolay Patrikeev
Ulrich Overländer

Layout/Konzeption:

Ulrich Overländer, artefact

Druck/Herstellung

SET POINT Medien GmbH

Öffnungszeiten

Mo. - Mi.: 9.00 bis 13.00 Uhr
und 14.00 bis 15.30 Uhr
Do.: 9.00 bis 13.00 Uhr
und 14.00 bis 17.00 Uhr
Fr.: 9.00 bis 12.00 Uhr

Telefon

0203 55592-0

E-Mail:

kontakt@hamborner-woege.de

Internet:

www.hamborner-woege.de

Facebook:

www.facebook.com/hambornerwoege



EMSCHERMÜNDUNG AUS DER VOGELPERSPEKTIVE

