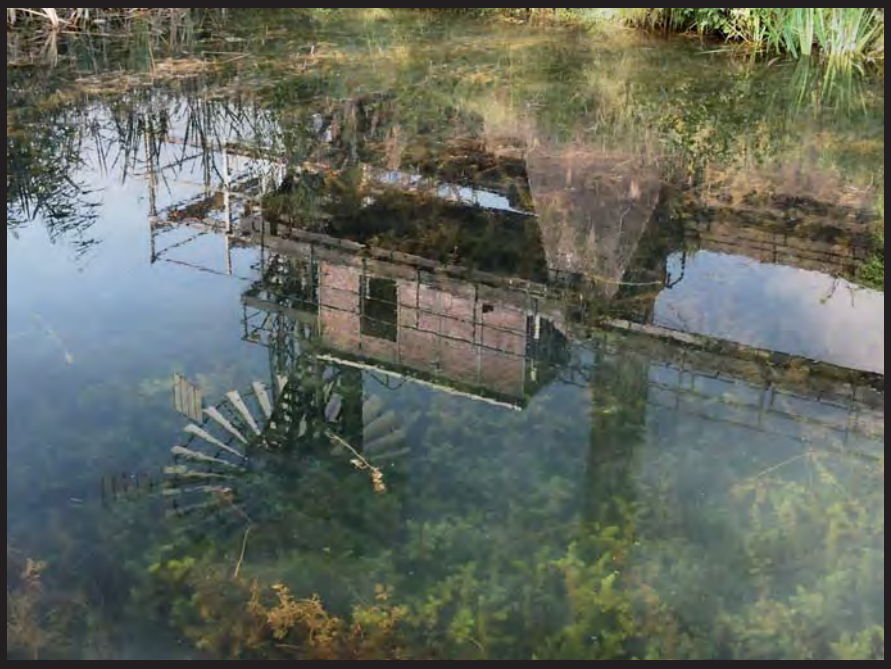


WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT
DUISBURG-HAMBORN eG

EIN STARKES STÜCK HAMBORN

Geschäftsbericht 2012

WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT
DUISBURG-HAMBORN eG

EIN STARKES STÜCK HAMBORN

Geschäftsbericht 2012

INHALT UND GRUSSWORT DES VORSTANDES

Grußwort des Vorstandes » 4

Leitbild » 6

Bericht des Vorstandes » 8

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2012 » 26

Bilanz zum 31. Dezember 2012 » 38

Gewinn- und Verlustrechnung
1. Januar bis 31. Dezember 2012 » 41

Anhang des Jahresabschlusses 2012 » 42

Standorte unseres Wohnungsbestandes » 52

Impressum » 54

UNSERE GENOSSENSCHAFT BEWEGT SICH FÜR IHRE MITGLIEDER: KONTINUITÄT UND STABILITÄT MIT AUGENMASS

Im November 2012 erhielt die Wohnungsgenossenschaft Duisburg-Hamborn den NRW-Landespreis für Architektur, Wohnungs- und Städtebau. Ausgezeichnet wurde das Bauprojekt an der Bleek- und Rennerstraße in Hamborn, das in mehrfacher Hinsicht eine besondere Herausforderung darstellte. Ziel war eine Neubebauung, die in Sachen Energieeffizienz auf dem neuesten Stand der Technik ist. Gleichzeitig sollte der Neubau eine harmonische Einheit mit der St.-Joseph-Kirche und dem Gemeindezentrum bilden. Das Ergebnis würdigte NRW-Bauminister Groschek bei der Preisverleihung in Düsseldorf mit den Worten: „Ihr Bauwerk zeichnet sich durch die vorbildliche Berücksichtigung ökonomischer, ökologischer und sozialer Aspekte aus.“

Tatsächlich brachte der Minister damit auf den Punkt, wofür unsere Wohnungsgenossenschaft steht: ökonomisch, ökologisch und sozial verantwortungsbewusstes Handeln mit dem Ziel der Nachhaltigkeit.

Konkret manifestiert sich unsere wirtschaftliche Verantwortung in einer langfristigen strategischen Ausrichtung, einem sinnvollen Umgang mit dem Vermögen unserer Genossenschaft und ebensolchen Investitionen. Unsere ökologische

Verantwortung nehmen wir durch Sanierungs- und Neubaumaßnahmen zur Steigerung von Energieeffizienz und Umweltverträglichkeit wahr. Im Mittelpunkt unseres Handelns steht unterdessen stets der Mensch, und so wird in zahlreichen Maßnahmen und Aktionen – last, not least – auch unsere soziale Verantwortung immer wieder deutlich. Beispielhaft erwähnt sei unser Sozialmanagement, mit dem wir unsere Mitglieder und Mieter tatkräftig unterstützen, aber auch unser Engagement für die Stadtteile im Duisburger Norden. Dazu gehören unter anderem die Zusammenarbeit mit verschiedenen Schulen, die wir aktuell verstärken, und der Kontakt zu Sportvereinen und zur islamischen DiTiB-Gemeinde.

Auf Kooperation setzt unsere Wohnungsgenossenschaft Duisburg-Hamborn im Übrigen auch in ihrer Öffentlichkeitsarbeit. Der Verbund der Duisburger Wohnungsgenossenschaften feierte im letzten Jahr sein zehnjähriges Bestehen. Unter dem Motto „Ein sicherer Hafen" koordiniert der Verbund das Marketing der Genossenschaften mit großem Erfolg.

Entsprechend unserem Leitbild dienen alle diese Maßnahmen dazu, den Wohnungsbestand der Genossenschaft unter technischen, sozialen, demografischen und wirtschaftlichen Aspekten weiterzuentwickeln und zukunftsgerecht zu gestalten.

Deutlich wird unser vielfältiges Engagement auch in diesem, Ihnen hier vorliegenden Geschäftsbericht, der Ihnen einen guten Einblick in die äußerst erfolgreiche Tätigkeit der Genossenschaft im Jahr 2012 gewährt.

Abschließend möchten wir uns noch einmal bei den Teilnehmern des Fotowettbewerbs bedanken. Die Fotos der Hauptgewinner schmücken das diesjährige Titelblatt des Geschäftsberichts, weitere Fotos finden Sie im Innenteil. Herzlichen Dank für diese Beiträge, die so gut veranschaulichen, was den Duisburger Norden lebenswert macht!

Der Vorstand der
Wohnungsgenossenschaft
Duisburg-Hamborn eG

Thomas Stoy Axel Kocar

LEITBILD

Miteinander und Füreinander – die Wohnungsgenossenschaft Duisburg-Hamborn eG

» PRÄAMBEL

Die Wohnungsgenossenschaft Duisburg-Hamborn versteht sich als sozial verantwortliche, mitglieder- und kundenorientierte, moderne und traditionsverbundene Genossenschaft. Sie übernimmt Verantwortung für das Gemeinwesen, insbesondere für die Stadtteile im Duisburger Norden, allein und in Kooperation mit anderen.

Mitarbeiter, Führungskräfte, Vorstand und Aufsichtsrat identifizieren sich mit den Werten und den Zielen der Genossenschaft. Sie fördern die genossenschaftlichen Ideale: Mitgliederförderung, Selbsthilfegedanke, Eigeninitiative und Selbstverantwortung. Alle tragen dazu bei, die Bekanntheit der Genossenschaft und deren positive Wahrnehmung zu steigern. Gegenseitiger Respekt und freundliches Auftreten, Geduld, Hilfsbereitschaft und Gleichbehandlung sind selbstverständlich und kennzeichnen die Beziehung zwischen uns und unseren Mitgliedern, Kunden und Geschäftspartnern. Wir verstehen uns als ein verlässlicher und vertrauenswürdiger Partner.

» KUNDENORIENTIERUNG

Unsere Mitglieder stehen für uns an erster Stelle.

Wir suchen den engen Kontakt zu den Mitgliedern und Kunden durch persönliche Gespräche, regelmäßige Veranstaltungen und intensive Öffentlichkeitsarbeit. Ihre Zufriedenheit erreichen wir durch eine hohe Qualität unserer Leistungen. Wir sind offen für Bedürfnisse, Wünsche und Anregungen unserer Mitglieder und Kunden, handeln flexibel, suchen nach individuellen Lösungen und bieten Hilfen an.

Den Mitgliedern bieten wir gutes, sicheres und sozialverantwortliches Wohnen. Gemeinsam streben wir ein Miteinander von Alt und Jung aller Nationalitäten an.

» STRATEGIE

Die Genossenschaft entwickelt ihren Wohnungsbestand zukunftsgerecht unter technischen, sozialen, demografischen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten weiter.
Durch eine zukunftsorientierte Ausrichtung wird der Fortbestand der Genossenschaft nachhaltig gesichert.

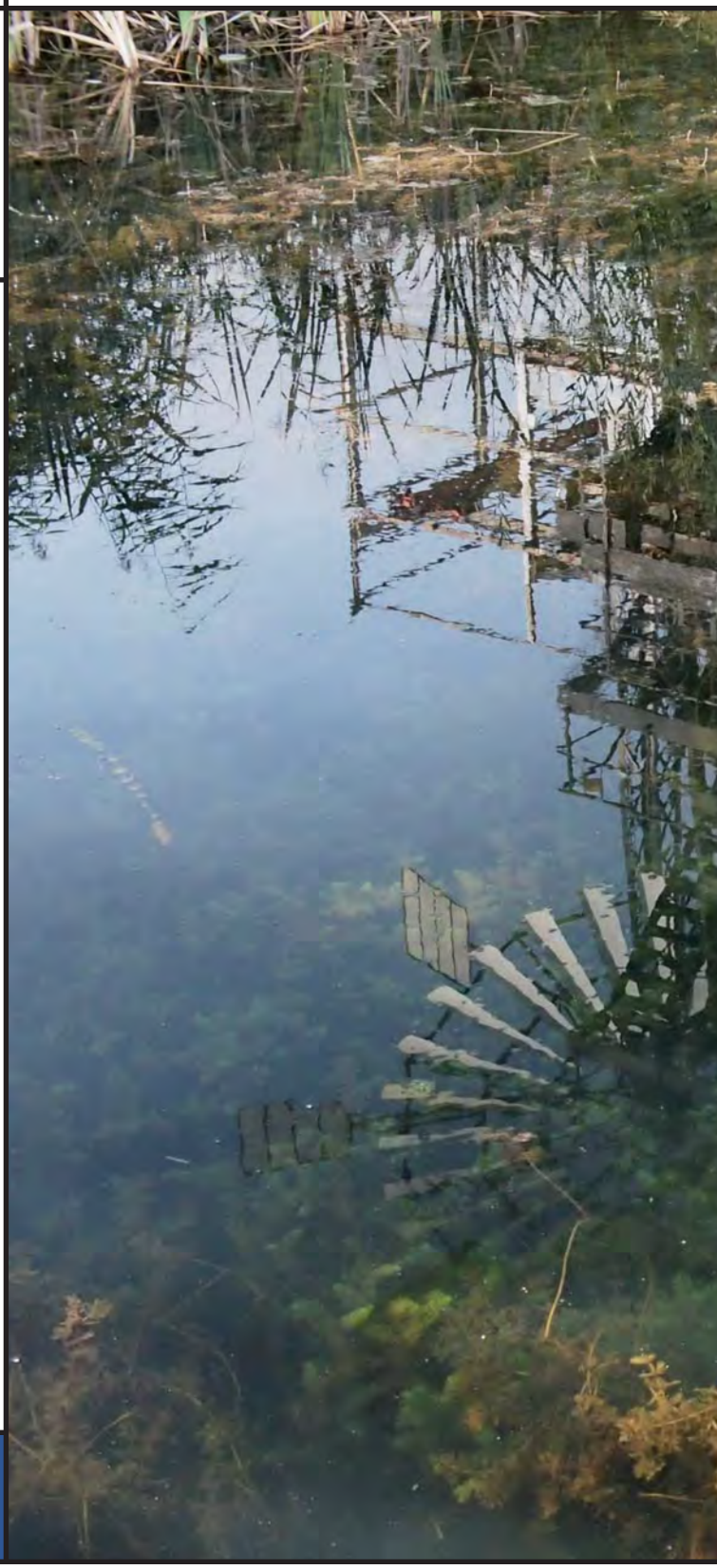
» SELBSTVERSTÄNDNIS

Wir sind ein selbstbewusstes und motiviertes Team, das sich gemeinsam neuen Aufgaben und Herausforderungen stellt. Wir gehen freundlich, offen und hilfsbereit miteinander um. Probleme werden offen auf konstruktive und verständnisvolle Weise angesprochen. Vorschläge und Kritik werden angenommen und als Chance verstanden.
Wir haben einen hohen Anspruch an die Qualität unserer Arbeit, arbeiten fristgerecht, setzen selbstständig Prioritäten und unterstützen uns gegenseitig bei der Erfüllung unserer Aufgaben.
Um unsere Kompetenzen zu stärken, bilden wir uns regelmäßig in Schulungen weiter. Wir informieren uns kontinuierlich über aktuelle Trends, Marktentwicklungen, den Wettbewerb, gesetzliche Neuerungen und Innovationen.

» ZUSAMMENARBEIT

Verantwortlichkeiten und Aufgabengebiete sind klar definiert und fachlich besetzt.
In regelmäßig stattfindenden Mitarbeiterversammlungen wird über Ziele, unternehmensbezogene Maßnahmen und Entscheidungen der Genossenschaft informiert. In Arbeitskreisen werden Vorschläge und Neuerungen, alltägliche Abläufe und Optimierungspotenziale offen und konstruktiv diskutiert. Wesentliche Ergebnisse, Verantwortlichkeiten und Fristen der Umsetzung werden in Protokollen oder Vermerken festgehalten und abteilungsübergreifend weitergegeben.
Regelmäßig werden mit den Mitarbeitern Personalentwicklungsgespräche mit Zielvereinbarungen geführt.

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

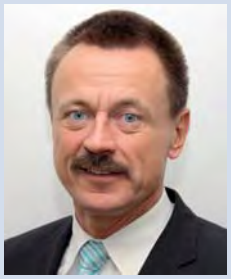
Satzung

Die letzte Satzungsänderung erfolgte in der ordentlichen Vertreterversammlung am 23. Juni 2008. Mit dieser Satzungsänderung wurden im Wesentlichen notwendige Änderungen aufgrund der Novellierung des Genossenschaftsgesetzes 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
Gemeinnütziger Förderverein für Wohnungswesen, Städteplanung und Raumwesen an der Ruhr-Universität Bochum e.V.
Die Duisburger Wohnungsgenossenschaften – Ein sicherer Hafen
Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland e.V.

DER AUFSICHTSRAT DER WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT DUISBURG-HAMBORN EG



Thomas Diederichs
Bankvorstand,
Vorsitzender

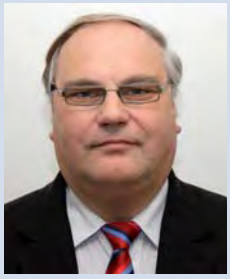
Peter Sommer
Dipl.-Finanzwirt

Johannes Schweers
Schreinermeister

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

Prüfung

Die gesetzliche Prüfung für den Jahresabschluss 2011 fand in der Zeit vom 16.04.2012 bis 15.05.2012 statt, die Schlussbesprechung erfolgte am 01.10.2012.

Vertreterversammlung

Die letzte ordentliche Vertreterversammlung fand am 25. Juni 2012 statt.

Vertreterwahlen

Die amtierenden Vertreter wurden am 30.04.2010 für die Vertreterversammlungen 2011 bis 2014 gewählt. Die nächste Wahl ist vor der Vertreterversammlung 2014 durchzuführen.

Vorstand

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

BERICHT DES VORSTANDES

2. BAU- UND INVESTITIONSTÄTIGKEIT IN DER GENOSSENSCHAFT

Im Geschäftsjahr 2012 hat die Genossenschaft für bauliche Investitionen **6.849.554 €** 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.

3.637.498,00 €

b) Aktivierungen

– nachträgliche Herstellungskosten	**1.129.747,00 €**
– Neubaukosten	**1.343.561,00 €**
- Ankäufe	**315.271,00 €**
– Bauvorbereitungskosten	**423.477,00 €**
	6.849.554,00 €

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

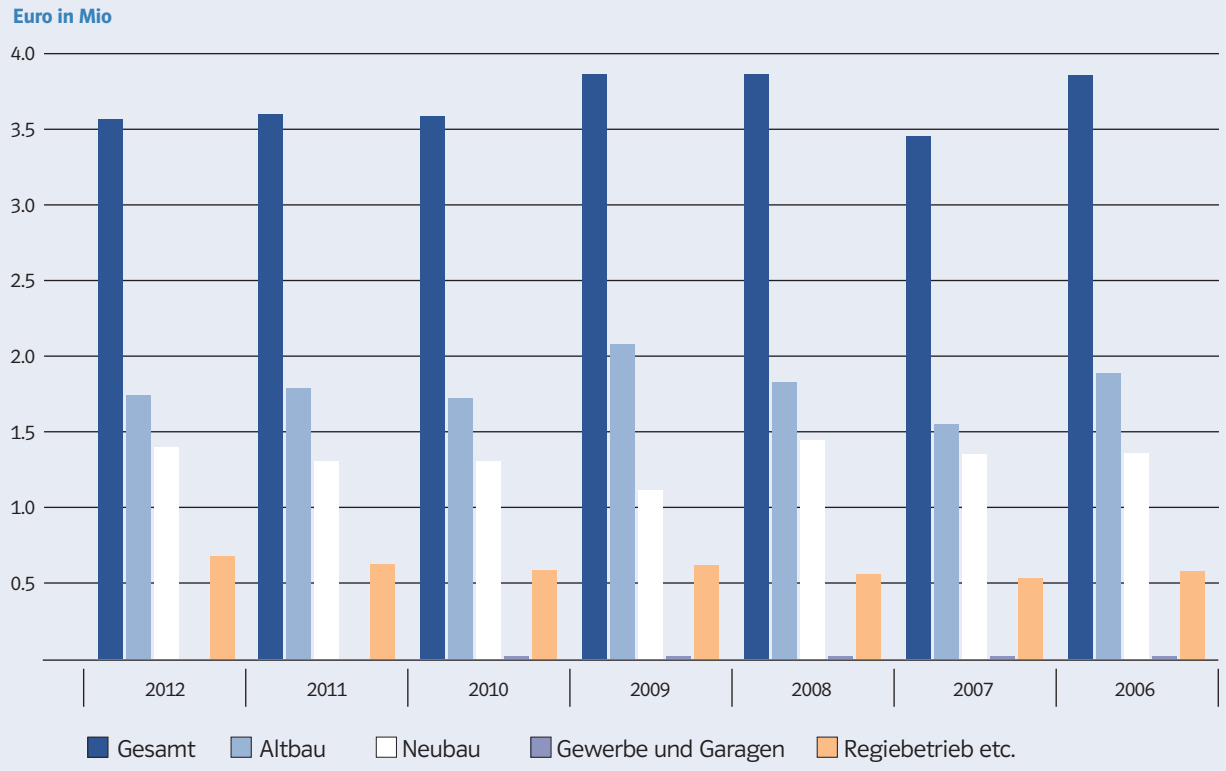
INSTANDHALTUNGS- UND ERHALTUNGSAUFWAND 2012

Die Instandhaltungs- und Erhaltungsaufwendungen entfallen auf:

Althausbestand	1.584.858,58 €		
Neuhausbestand	1.410.336,52 €	2.995.195,10 €	
zuzüglich Kosten des Regiebetriebes und anteilige Verwaltungs- und Architektenleistungen		642.302,47 €	3.637.497,57 €
Aufwendungen für die Abwicklung			
von Versicherungsschäden		64.643,09 €	
von Schönheitsreparaturen		18.310,00 €	82.953,09 €
			3.720.450,66 €

INSTAND- UND ERHALTUNGSAUFWENDUNGEN 2006 - 2012

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



INSTANDHALTUNGS- UND MODERNISIERUNGSMASSNAHMEN SOWIE NACHTRÄGLICHE HERSTELLUNGSKOSTEN

» EINZELMODERNISIERUNGEN

Wie schon in den vergangenen Jahren haben wir auch im Geschäftsjahr 2012 einen beachtlichen Anteil unserer Investitionen für die Einzelmodernisierung unserer Wohnungen verwendet. Hierbei sind 2012 rd. 1.503 T€ an Fremdkosten angefallen.

» ENERGETISCHE MASSNAHMEN

Tellmannstr. 16 und 18

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde die Wohnanlage „Tellmannstraße 16 und 18“ energetisch modernisiert. Neben neuen Haus- und Wohnungseingangstüranlagen erhielten alle Außenwände ein Wärmedämmverbundsystem. Die neuen Putzfassaden wurden farblich aufwendig gestaltet, so dass die Gebäude ein völlig neues Erscheinungsbild zeigen.

Insgesamt wurden die Vorgaben der aktuellen EnEV (Energieeinsparverordnung) durch die Verwendung von höheren Dämmstärken deutlich übertroffen. Weiterhin wurde der Zugang zum Haus Tellmannstr. 18 komplett neu gepflastert und eine Rampe für eine barrierefreie Erschließung eingebaut. Diese Maßnahme sehen wir als klares Signal für den Standort; alle o. g. Arbeiten wurden mietenneutral durchgeführt.

Apenrader Str. 9-19

Ebenfalls energetisch modernisiert wurden unsere Häuser „Apenrader Str. 9-19“. Auch hier wurden neben neuen Haustüranlagen die straßen- und rückseitigen Fassaden mit einem Wärmedämmverbundsystem versehen. Die Giebelseiten sind bereits in den Vorjahren mit einer vorgehängten Schieferfassade ausgestattet worden und damit ausreichend gedämmt. Eine Mehrbelastung für unsere Mieter nach Erhebung einer moderaten Mieterhöhung wird so durch die Einsparung von Heizkosten weitestgehend wieder ausgeglichen.

Im Anschluss an die Dämmmaßnahmen wurde eine aufwendige Versickerungsanlage für das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser eingebaut. Dabei wurden neben den Dachflächen der Gebäude auch die Dächer der Garagen an die Versickerung angeschlossen, so dass zukünftig keine Abwassergebühren für Regenwasser mehr berechnet werden. Den Abschluss der Gesamtmaßnahme bildete die Erneuerung der maroden Asphaltdecke im Bereich der Garagen.

BERICHT DES VORSTANDES

» FENSTERERNEUERUNG UND FASSADENANSTRICH

Bernhardstr. 4-12 und 7-11

Unsere acht Häuser auf der Bernhardstraße wurden im vergangenen Jahr mit neuen Fenstern ausgerüstet. Auch hier wurden die Vorgaben der aktuellen EnEV durch die Verwendung von Materialien mit höheren Dämmwerten übertroffen. So kamen neue Kunststofffenster mit einer Dreifachverglasung zum Einsatz, die wesentliche Einsparungen bei den Heizkosten erwarten lassen. Die Fassaden wurden neu gestaltet und geben der Straßenflucht ein ganz neues Bild.

An dieser Stelle sei nochmals allen Bewohnern für die gute Zusammenarbeit während der nicht immer ganz einfachen Arbeiten innerhalb der Wohnungen gedankt.

» WEITERE MASSNAHMEN

Für die Sanierung unserer Kellergrundleitungssysteme mit abschließender Dichtheitsprüfung gem. § 61a Landeswassergesetz sind Kosten in Höhe von 215 T€ angefallen.

Für Fassadenarbeiten und Bauwerksabdichtungen an mehreren Objekten sind Gesamtkosten von 762 T€ entstanden.

Die lfd. Instandhaltung verursachte Kosten in Höhe von rd. 838 T€.

892 T€ sind angefallen für Schornsteinsanierungen, Erneuerung von Gasheizkesseln sowie von Kessel- und Regelanlagen, Erneuerung von Haus- und Hoftüren, sicherheitstechnische Überprüfung von Aufzugsanlagen, Nachrüsten unserer Kopfstationen für den digitalen Empfang, Einbau von Kunststofffenstern sowie Kosten für Wohnumfeldmaßnahmen u.a.

3. INSTANDHALTUNGS- UND MODERNISIERUNGSPLANUNG 2013 – ERHALTUNGSAUFWAND UND NACHTRÄGLICHE HERSTELLUNGSKOSTEN

Für die geplanten Arbeiten des Jahres 2013 sind Kosten von insgesamt 4.750.000 € veranschlagt. Diese setzen sich wie folgt zusammen:

a) bauliche Instandhaltung	**2.400.000 €**
b) Kosten für Einzelmodernisierungen	**1.500.000 €**
c) Laufende Instandhaltung (Kleinreparaturen)	**850.000 €**

4. WOHNUNGSEIGENTUMS-VERWALTUNG, FREMDVERWALTUNG, BAUBETREUUNG

Unsere Genossenschaft versteht sich als zuverlässiger Partner für Hausbesitzer und Vermieter. Daher haben wir für mehrere Einzeleigentümer und Erbengemeinschaften seit dem Jahre 2000 alle Aufgaben, die rund um die Immobilie anfallen, übernommen.

Neben der schwerpunktmäßigen Verwaltung von vermieteten Wohnungen betreuen wir zudem auch mehrere Wohnungseigentümergemeinschaften. Darüber hinaus führen wir bei Bedarf Baubetreuungsmaßnahmen durch. Diese zusätzlichen Leistungsträger tragen zur Entlastung der Kostenträgerrechnung bei. Am Stichtag 31.12.2012 stellt sich der Bestand der Fremdverwaltung wie folgt dar:

	Wohnungen und Gewerbe	Garagen etc.
Fremdverwaltung		
Stand 01.01.	143	32
Zugang	0	0
Abgang durch Verkauf etc.	-24	-6
Stand 31.12.	119	26
WEG-Verwaltung		
Stand 01.01.	64	20
Zugang	0	0
Abgang	-7	0
Stand 31.12.	57	20
Gesamtbestand	**176**	**46**

5. NEUBAUAKTIVITÄTEN

» LANDESPREIS NRW FÜR ARCHITEKTUR, WOHNUNGS- UND STÄDTEBAU FÜR DAS BAUVORHABEN BLEEKSTRASSE

Das Neubauprojekt an der Bleekstraße wurde Anfang des Jahres 2012 bezogen, alle 31 Wohnungen sind vermietet. Neben der hohen Zufriedenheit innerhalb der Mieterschaft und der hohen Akzeptanz im Umfeld der Bleekstraße konnten wir mit diesem Projekt auch über die Stadtgrenzen hinaus auf uns aufmerksam machen.

Alle vier Jahre vergibt die Landesregierung von Nordrhein-Westfalen in Kooperation mit der Architektenkammer NRW und der Ingenieurkammer Bau NRW den Landespreis für Architektur, Wohnungs- und Städtebau. Dieses Mal ging eine der Auszeichnungen nach Hamborn.

Der Entwurf des Duisburger Architekturbüros „Druschke und Grosser Architekten“ für das Bauvorhaben der Wohnungsgenossenschaft Hamborn an der Bleek- und Rennerstraße wurde von der unabhängigen Jury als „intelligent, zukunftsweisend und energieeffizient“ bewertet.

NRW-Bauminister Michael Groschek formulierte es bei der Preisverleihung in Düsseldorf so: „Ihr Bauwerk zeichnet sich durch die vorbildliche Berücksichtigung ökonomischer, ökologischer und sozialer Aspekte aus.“ Schon beim Richtfest an der Bleekstraße hatte Bezirksbürgermeister Uwe Heider gesagt: „Sie haben Hamborn ein gutes Stück attraktiver gemacht.“ Und das sah die Jury wohl genauso.

Für uns als Genossenschaft ist dies eine tolle Bestätigung, dieses Vorhaben realisiert zu haben, und es zeigt uns, dass wir auf dem richtigen Weg sind, neben hohen Investitionen im Bestand auch Schwerpunkte im hochwertigen Neubausegment zu setzen.

» NEUBAU ZIEGELHORSTSTRASSE

Die städtebauliche Situation

Mit dem Ankauf der beiden Gebäude Ziegelhorststraße 63 und 65 und mit dem folgenden Neubau setzen wir ein klares Signal für den Standort Röttgersbach. Durch den Abriss der nicht mehr sanierungsfähigen Bausubstanz entsteht im Duisburger Norden im Herzen des Stadtteils Röttgersbach, inmitten einer Blockrandbebauung, die von Siedlungsbauten der 20er- bis 50er-Jahre geprägt ist, ein baureifes Grundstück. Trotz des ungünstigen Zuschnitts des schmalen Grundstücks fand das Architekturbüro Druschke und Grosser durch ein ungewöhnliches Konzept – die Baulücke wird mit einem Dreispänner geschlossen – eine ökonomische und architektonisch reizvolle Lösung.

Der Entwurf

Ziel des Entwurfs ist es, mit der Neubebauung die vorhandene axiale Straßenflucht zur gegenüberliegenden Eichsfelder Straße sowie die städtebaulichen Kanten zu betonen. Ein wichtiger Impuls dabei ist es, mit einem zeitgemäß interpretierten Gebäude den Stadtteil als Wohnstandort stärker zu etablieren und zugleich einen städtebaulichen Akzent zu setzen. Ein Sockelgeschoss erhebt das Gebäude über Straßenniveau und schafft somit hohe Wohnqualität mit privatem Charakter.

Ein ausgebautes Dachgeschoss betont die Neubebauung im Straßenbild. Bei der Fassadengestaltung wurde eine Architektursprache der Moderne gewählt, die die Materialien der Umgebung aufnimmt.

Die Wohnungen

Das Gebäude wird insgesamt elf Wohnungen mit zehn 2-Zimmer-Wohnungen und einer 3-Zimmer-Wohnung umfassen. Diese bilden den gewünschten Wohnungsmix für Jung und Alt. Insgesamt entsteht eine Wohnfläche von ca. 680 m². Alle Wohnungen erhalten einen Balkon und sind durch einen Aufzug barrierefrei erreichbar.

Das Wohnhaus wird von der Ziegelhorststraße (Süd-Ostseite) erschlossen. Eine großzügige Glasfläche im Treppenhaus ermöglicht Sichtbeziehungen in den Straßenraum und lässt das geräumige Treppenhaus hell und freundlich wirken.

Bei den Wohnungen bilden das Wohnzimmer, die Küche und der Essplatz eine räumliche Einheit. Die Bäder aller Wohnungen liegen größtenteils an der Außenfassade und können über ein Fenster natürlich belüftet werden. Großzügige Schlaf- und Wohnräume schaffen die Option, in einem der beiden Räume einen Arbeitsplatz vorzusehen. Die innen liegenden Wohnungsflure werden über Türen mit Glasausschnitten vom Wohnraum aus mit Tageslicht versorgt.

Die Gestaltung

Das Sichtmauerwerk der Fassade ist durch vorspringende Mauerwerksbänder rhythmisch gestaltet und schafft einen lebhaften Fassadeneindruck. Französische Fenster unterstützen die Gliederung und schaffen lichtdurchflutete Innenräume. Das Dachgeschoss setzt sich straßenseitig mit seiner Materialwahl von dem Baukörper ab. Zwei großzügig angelegte Dachterrassen zur Hofseite geben diesen Wohnungen sowohl einen einzigartigen Ausblick als auch einen besonderen Charme. Das Flachdach des hervorspringenden dreigeschossigen Gebäudeteils auf der Hofseite ist extensiv begrünt.

Die Außenanlagen

Die Hofanlage der neuen Bebauung ist klar strukturiert und nimmt dabei bewusst die vorhandenen Wegeverbindungen auf. Alle hausnahen Bereiche werden mit Rasenflächen und Strauchpflanzungen gestaltet. Das angehobene Niveau des Erdgeschosses gegenüber der Straße und der rückseitigen Hofanlage ermöglicht einen natürlichen Sichtschutz.

» NEUBAU WOHNQUARTIER RÖTTGERSBACH

Im letzten Geschäftsbericht, in der Miteinander Füreinander und in der Presse haben wir umfangreich über unser größtes Neubauvorhaben Am Bischofskamp 23-29, Pfälzer Straße 1-7, Aachener Straße 2-8 und Apenrader Straße 10-18 berichtet. Schwerpunkte im Geschäftsjahr 2012 waren die Erarbeitung

der Leistungsphasen Genehmigungs- und Ausführungsplanung und die Erstellung des Energiekonzeptes.
Abbruchgenehmigung, Fällgenehmigung sowie Baugenehmigung wurden uns Ende des Jahres erteilt, so dass mit dem ersten Bauabschnitt Anfang 2013 begonnen werden konnte. Dabei werden 33 Wohnungen entstehen.
Zielsetzung ist der KfW-55-Standard; das heißt, dass wir einen energetischen Standard erreichen, der die Anforderungen der aktuellen Energieeinsparverordnung um 45 Prozent übertrifft. Für solche Energiesparhäuser ist der Einbau einer Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung sinnvoll, da sie zur Energiegewinnung beiträgt und eine Schimmelbildung ausschließt. Zudem wird eine Sole-Wasser-Wärmepumpe mit Spitzenkessel und Fußbodenheizung eingebaut. Weitere Schwerpunkte der ökologischen Maßnahmen sind das Gründach sowie die naturnahe Begrünung des Grundstücks. Durch die Beschränkung auf Beton, Stein und mineralischen Putz und deren gewählte Einsatzform wird auf die Verwendung natürlicher Materialien Wert gelegt. Ein erhöhter Wärmeschutz gehört mittlerweile zum Standard.
Im Zusammenhang mit der Planung des großen Neubauprojektes Aachener Str. / Pfälzer Str. / Am Bischofskamp / Apenrader Str. kam schnell der Gedanke auf, ein solches Großprojekt auch transparent zu machen, nicht nur für den „Blick durch den Bauzaun“, sondern als echtes Highlight des Zusammenlebens im Quartier. Um vor allem Kindern und Jugendlichen die Chance zu geben, sich aktiv an einem solchen in dieser Größe nicht alltäglichen Projekt zu beteiligen, lud die WoGe Hamborn einige Schulen aus der nahen Umgebung ein, sich Gedanken zu machen, was mit den Schülern im Rahmen von Abriss und Neubau als Lernfeld umzusetzen sein könnte.

Die Schule am Park, die Schule am Röttgersbach und die Schule am Mattlerbusch als Grundschulen sowie die Förderschule an der Kopernikusstr. und das Robert-Bosch-Berufskolleg entwickelten, je nach den Fähigkeiten und Interessen der Schüler, sehr unterschiedliche und reizvolle Pläne für Projekte in den alten Häusern und Planungen für das Kennenlernen der Gewerke beim Neubau. So nutzten an einem Nachmittag Schüler eines dritten Schuljahrs zwei alte Wohnungen für ihr künstlerisches „Farbbeutelpainting“. Bei der Aktion „ Ich zeichne meine Wohnung“ hatten die Kinder derweil die Möglichkeit, mit Edding und Fantasie ihre Wunschmöbel an die Wand zu malen. Aber auch der Mathematikunterricht hielt Einzug bei einer Lehrstunde zum Thema „ Ausmessen und Rechnen“. Das Robert-Bosch-Berufskolleg konnte seinem Elektrolehrgang in einem der alten Häuser die sonst nur aus Fachbüchern bekannten alten Installationen aus dem vergangenen Jahrhundert zeigen und machte dies in einer Fotoausstellung in der Schule zum Thema. Auch die Begleitung der Gewerke beim Neubau steht für unsere Partnerschulen auf dem Programm. Das Größte aber war für die Grundschüler der Nachmittag mit den Männern von der freiwilligen Feuerwehr Marxloh. Jubel brandete auf, als ein echter Löschwagen um die Ecke fuhr, und beim Mitmachen und Ausprobieren waren alle Kinder mit Feuereifer dabei. Und so ganz nebenbei erreichten die Feuerwehrmänner auch ihr pädagogisches Ziel, den Kindern das richtige Verhalten im Brandfall nahezubringen.

BERICHT DES VORSTANDES

Mit diesem mit künstlerischen Spiegelungseffekten bereicherten Motiv aus dem Landschaftspark errang Lutz Schmid in unserem Wettbewerb den ersten Platz.

6. SONSTIGE AKTIVITÄTEN

» FOTOWETTBEWERB „SO SCHÖN IST DER DUISBURGER NORDEN"

Am Anfang stand eine Idee, die schnell in die Tat umgesetzt wurde und deren Ergebnis alle angenehm überrascht hat! Die Wohnungsgenossenschaft Duisburg-Hamborn hat ihren Wirkungskreis und ihren Arbeitsschwerpunkt seit über 100 Jahren im Duisburger Norden – und hier im Besonderen im Stadtbezirk Hamborn.

Oft wird über Hamborn und den Duisburger Norden geschimpft, er sei angeblich zu „dreckig", hier sei zu wenig los, er habe nichts Schönes und keine Zukunft. Wir waren und sind da ganz anderer Meinung, denn Hamborn und Duisburgs nördliche Stadtteile haben viele schöne Seiten, und genau die wollten wir mit Hilfe unserer Mitglieder dokumentieren.

In der zweiten Jahreshälfte 2012 riefen wir daher unsere Mitglieder auf, sich an einem Fotowettbewerb unter dem Arbeitstitel „Ein starkes Stück Duisburg – So schön ist der Duisburger Norden" zu beteiligen und individuelle Fotos von ihren Lieblingsplätzen und -motiven einzusenden. Die Resonanz war überwältigend. Insgesamt gingen über 800 Fotos bei uns ein. Die Jury, die zu keinem Zeitpunkt wusste, von wem die eingereichten Fotos stammten, hatte die viel zitierte Qual der Wahl.

Fast mystische Züge hat diese Aufnahme von Horst Waldner, die unter Beweis stellt, dass Angler auch im Duisburger Norden ihre Fischgründe haben. Die Jury setzte dieses stimmungsvolle Foto auf den zweiten Platz.

Es gab viele Landschaftsfotos, zahlreiche Schnappschüsse mit Menschen, Sonnenauf- und -untergänge, Fotos von Festen und Ereignissen, eben eine Vielzahl von Momentaufnahmen, die eindrucksvoll unter Beweis stellen, wie lebendig Hamborn und der Duisburger Norden sind, wie schön, wie vielseitig und wie interessant.

Mit einem Teil der Fotos – vor allem natürlich mit den Arbeiten der Gewinner des Wettbewerbs – haben wir auch den Ihnen vorliegenden Geschäftsbericht illustriert. Wir werden sie auch bei weiteren Druckerzeugnissen, Präsentationen und Internetauftritten gerne nutzen.

„Ich habe Vater Rhein in seinem Bett gesehen", dachte sich Jörn Krumbein, der mit dieser Aufnahme den dritten Platz belegte.

Strahlende Gesichter bei der Spendenübergabe. Sitzend v.l. Heinrich Kahlert, Eva Nykodym, Thomas Diederichs, Carsten Tum, Uwe Heider, Thomas Stoy, Hiltrud Wagener und Axel Kocar mit den vielen Helfern, die stets im wahren Sinn des Wortes hinter ihnen und der guten Sache stehen.

» 7. RÖTTGERSBACHER WEIHNACHTSMARKT DER GROSSEN HILFE

Es war bitterkalt, aber trocken. So wurde der 7. Röttgersbacher Weihnachtsmarkt, von der Wohnungsgenossenschaft Duisburg-Hamborn eG und der Volksbank Rhein-Ruhr eG seinerzeit aus der Taufe gehoben, am 1. Dezember 2012 erneut zur Erfolgsgeschichte der großen Hilfe.

Es gab eine regelrechte Völkerwanderung von Groß und Klein zur Pollerbruchstraße, und alle hatten ihren Spaß an der Freud. Viele Organisationen und Institutionen im Stadtteil zogen an einem gemeinsamen Strang, um für die gute Sache zu arbeiten. Alle stellten sich unter der Schirmherrschaft des Duisburger Planungs- und Baudezernenten Carsten Tum uneigennützig in den Dienst der guten Sache, um wieder Geld für die gemeinsame Schulmaterialienkammer der Gemeinde St. Norbert und der Caritas sowie für das Kinder- und Jugendprojekt „Die Arche“ der Gemeinde St. Hildegard zu erwirtschaften.

Hiltrud Wagener von der Schulmaterialienkammer der Pfarrei St. Norbert und der Caritas sowie Heinrich Kahlert und Eva Nykodym vom Projekt „Raum für Kinder e.V. – Die Arche“ der Gemeinde St. Hildegard erhielten im Beisein zahlreicher engagierter Weihnachtsmarktakteure zwischenzeitlich aus den Händen von Volksbank-Vorstand Thomas Diederichs und den Vorstandsmitgliedern Thomas Stoy und Axel Kocar der Wohnungsgenossenschaft Hamborn wieder eine Menge „Weihnachtsgeld“ zur Unterstützung ihrer wichtigen sozialen Arbeit.

Neben den Ideengebern und Begründern Wohnungsgenossenschaft Duisburg-Hamborn und Volksbank Rhein-Ruhr waren die Schule am Park, der Kindergarten St. Barbara, die Schule am Röttgersbach und deren Förderverein, die Kindertagesstätte Fahrner Straße, der Seniorenkreis und Seniorenchor der Kirchengemeinde St. Barbara, das Senftöpchen, die Pfarrjugend von St. Barbara, das Projekt Arche der Gemeinde St. Hildegard, der MGV Glückauf Neumühl sowie die Schule am Mattlerbusch und die Schreinerei Schweers mit von der Partie. Und der Einsatz lohnte sich, denn sowohl die Schulmaterialienkammer als auch die Arche erhielten jeweils 2000 Euro, die zum Wohl der Kinder und Familien eingesetzt werden.

Für alle Beteiligten bei der Spendenübergabe war klar: Am Samstag, 30. November, geht die Erfolgsgeschichte auch im Jahr 2013 weiter, denn dann findet wie immer am Samstag vor dem 1. Advent der 8. Röttgersbacher Weihnachtsmarkt der großen Hilfe statt.

Peter Riedel, Vater von Diskuswurf-Olympiasieger Lars Riedel, hatte als Nikolaus viele herzliche Worte für die kleinen Weihnachtsmarktbesucher im Gepäck und natürlich ebenso viele Geschenke.

BERICHT DES VORSTANDES

» „DAS DAUERT JA EWIG"? – „DENKSTE"!

Die seit einigen Jahren strategisch aufgestellte Öffentlichkeitsarbeit der Wohnungsgenossenschaft Duisburg-Hamborn wurde auch im Kalender- und Geschäftsjahr 2012 erfolgsorientiert fortgeführt. Neben unserem Mitgliedermagazin „Miteinander Füreinander" und einer kontinuierlichen „klassischen" Pressearbeit, durch die unsere Genossenschaft in vielen Medien nachhaltig präsent ist, stehen Flyer, Broschüren und nicht zuletzt aussagekräftige Plakate auf unserer Agenda. Zum einen sollen diese Plakate natürlich „Hingucker" sein, zum anderen aber auch Inhalte vermitteln. Und dieses ist im Fall des Plakates „…das dauert ja ewig" geschehen, was viele Reaktionen verdeutlichen. Obwohl natürlich die Vergaberichtlinien unserer Genossenschaft strikt eingehalten werden, stehen wir für Wohnungssuchende offen. So ist auch sicherlich unsere im Vergleich äußert niedrige Leerstandsquote zu erklären. Andererseits wird durch Neu-Mitglieder auch die Zukunft der Genossenschaft dauerhaft gesichert. Das Plakat wurde in Schulen, Kindergärten und öffentlichen Einrichtungen zum „Hingucker", aber auch zum „Nachfrager".

» ZEIGEN, WER WIR SIND UND WO WIR SIND

Getreu dem Motto „Wir verstecken uns nicht und zeigen, wer und wo wir sind" gibt es künftig an ausgesuchten Objekten Schilder mit unserem Logo. Unsere Objekte sind schließlich in gutem Zustand und gepflegt, so dass durch diese Schilder Passanten auf uns aufmerksam werden. Diese neue Maßnahme ist ein weiterer Mosaikstein unserer zielorientierten Öffentlichkeitsarbeit. Es gibt zwei „Muster" dieser Schilder, durchsichtig und weiß unterlegt, damit sich das Schild von der jeweiligen Fassade abhebt, jedoch das Gesamtbild des Gebäudes nicht stört und somit ein harmonischer Gesamteindruck entsteht.

Das Wildgehege Hellenthal mit der eindrucksvollen Flugschau der Greifvögel versetzte unsere Teilnehmer in Staunen.

» „WENN EINER EINE REISE TUT...!"

Reiseerlebnisse prägen. Seit dem Jubiläumsjahr 2009 bietet die Wohnungsgenossenschaft Duisburg-Hamborn ihren Mitgliedern alljährlich verschiedene Ausflüge an, die stets auf großes Interesse stoßen, zudem dem Miteinander dienen und das bessere Kennenlernen untereinander fördern.

Auch im Geschäftsjahr 2012 ging es „auf Tour". Es war herrliches Wetter, als sich im Mai die Wohnungsgenossenschaft Hamborn mit fast 50 Teilnehmern auf den Weg in das Wildgehege Hellenthal in der Eifel machte. Vor allem die Kinder hatten viel Freude an den zutraulichen Tieren, die jedem, der auch nur mit einer frisch gekauften Futtertüte winkte, „auf den Pelz rückten". Damwild, Ziegen, Lamas, Wildschweine, alles das galt es zu schauen, zu verwöhnen und zu streicheln. Viel zu schnell verging dabei die Zeit bis zur eindrucksvollen Flugschau der großen Greifvögel. Noch auf der Rückfahrt gab es viele Gespräche über diesen wirklich schönen Ausflugstag unserer Genossenschaft.

Unsere Weihnachtsmarkt-Fahrt im Dezember ging im Berichtsjahr nach Bonn. Nach Münster, Köln und Aachen war die ehemalige Bundeshauptstadt mit ihrem gewachsenen, traditionellen Weihnachtsmarkt das Ziel. Mit 560 Teilnehmern in mehreren Bussen ging es auf vorweihnachtliche Entdeckungsfahrt. Auch mit diesem Angebot landete unsere Genossenschaft einen Volltreffer.

BERICHT DES VORSTANDES

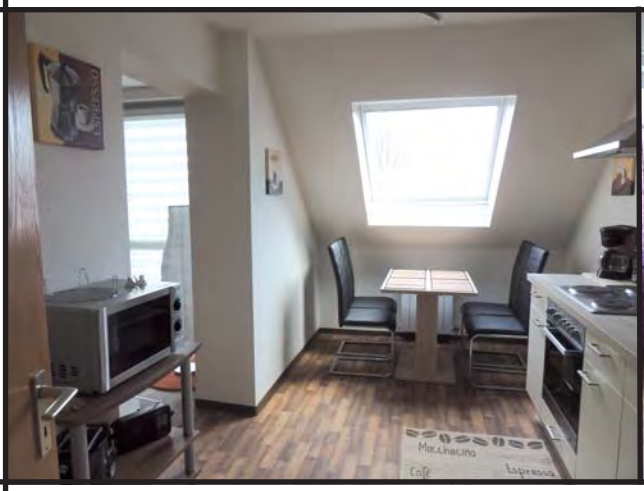
» GÄSTEWOHNUNG ERÖFFNET NEUE MÖGLICHKEITEN

Aus unserer Vermietungsabteilung, aber auch aus den Reihen unserer Mitglieder, kam die Anregung, doch einmal zu prüfen, ob die Möglichkeit bestehe, in unserem Bestand eine Gästewohnung einzurichten. Wir haben geprüft und schnell entschieden. Der Bedarf war da, und die stetig steigende Nachfrage gibt uns Recht.

Bei Familienereignissen oder aus anderen Gründen hatten unsere Mitglieder nicht selten Gäste von außerhalb zu Besuch. Oft war die eigene Wohnung zu klein und Hotels zu teuer.

Die Wohnungsgenossenschaft Duisburg-Hamborn eG hat die ideale Lösung. An der Ottostr. 62 haben wir eine voll möblierte Gästewohnung eingerichtet, die ausschließlich von unseren Mitgliedern angemietet werden kann. Ein geschmackvoller Wohnraum mit Essecke, ein modernes Bad mit Wanne und WC, ein geräumiges Schlafzimmer und eine funktionale Küche lassen kaum einen Wunsch offen. Im Wohnzimmer befindet sich zudem eine Couch, die schnell zu einem Bett umgestaltet werden kann, so dass bis zu vier Personen Platz finden.

In der Nähe befinden sich der Jubiläumshain und der Revierpark Mattlerbusch sowie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten. Damit ist für die Bewohner von auswärts selbst ein Urlaub im Revier nicht ausgeschlossen, getreu der Devise „So schön ist der Duisburger Norden".



» INKLUSION IST GELEBTE NÄCHSTENLIEBE

„Inklusion“ ist der Oberbegriff für das Zusammenleben von Menschen mit Behinderungen und Menschen ohne Behinderungen. In vielen gesellschaftlichen Bereichen und Gesetzgebungsorganen ist seit Langem davon die Rede. Die Wohnungsgenossenschaft Hamborn hat darüber nicht geredet, sie hat gehandelt. Gemeinsam mit den Partnern KoKoBe (Koordinierungs-, Kontakt- und Beratungsstelle für Menschen mit geistiger Behinderung) Duisburg-Nord, Amalie-Sieveking-Gesellschaft und Caritasverband Duisburg e.V. haben wir im Berichtszeitraum einen großen Schritt hin zum Inklusionswohnen gemacht.

Im Jahr 2012 sind vier Menschen mit geistiger Behinderung, begleitet von der KoKoBe Nord und der Amalie-Sieveking-Gesellschaft, in einer Wohngemeinschaft zusammen in ein Haus unserer Genossenschaft in der Wollinstraße in Neumühl gezogen. Dazu wurden von uns zwei Wohnungen im Erdgeschoss umgebaut und zusammengelegt, um so einen passenden Wohnraum zu gestalten. Unsere Wohnungsgenossenschaft trug dabei die kompletten Kosten des Umbaus. Der Caritasverband Duisburg als dritter Partner im Bunde initiierte das Projekt im Rahmen seines Sozial- und Quartiersmanagements und wird, sollten die WG-Bewohner einmal pflegerische Hilfen benötigen, mit Rat und Tat zur Seite stehen. Doch daran denkt zunächst keiner der Bewohner, die alle im Alter zwischen 35 und 50 Jahren alt sind. Sie sind vielmehr begeistert von den vielen Möglichkeiten der Selbstständigkeit in diesem Wohnquartier mit lebendiger Infrastruktur. So viele Geschäfte in der Nähe zu haben, das bedeutet kurze Wege und viele Einkaufsmöglichkeiten, von den ausgezeichneten Busverbindungen ganz zu schweigen. Die Freude ist daher groß an der schönen, neuen Wohnung und über den neuen Lebensabschnitt, der dank der Hilfe unserer Genossenschaft gemeinsam angegangen wird.

Christian Junghans von der KoKoBe Duisburg-Nord und WoGe Hamborn-Sozialmanagerin Orla-Maria Wunderlich haben mit dafür gesorgt, dass der Begriff Inklusion mit Leben gefüllt wurde.

Der Gemeinschaftsraum: ein Ort der Begegnung für die Bewohner.

BERICHT DES VORSTANDES

Schnelle und unbürokratische Hilfe seitens unserer Genossenschaft ist eine der vielen Aufgaben unseres Sozialmanagements. So wurde im Fall eines Mitglieds, das auf einen großen und schweren Rollstuhl angewiesen war, der Balkon schnell zur barrierefreien „Freiluftzone".

» SOZIALMANAGEMENT

Im Jahr 2008 hat die Wohnungsgenossenschaft das Sozialmanagement eingeführt. Seitdem kümmert sich Sozialmanagerin Orla-Maria Wunderlich im Rahmen einer Kooperation mit dem Caritasverband für die Stadt Duisburg um die sozialen Belange unserer Mitglieder und Mieter.

In der Beanspruchung des Sozialmanagements der Wohnungsgenossenschaft spiegeln sich verschiedene gesellschaftliche Trends und demografische Entwicklungen wider.

Die zunehmende Hochaltrigkeit ist hier ebenso abgebildet wie die wachsende Zahl von Singlehaushalten, häufig auch der Haushalte der sogenannten „biologischen" Singles, verwitweter Senioren. Die früher vorhandenen familiären Strukturen, die Hilfe und Begleitung boten, fehlen häufig, weil jüngere Verwandte aufgrund der beruflich geforderten Mobilität weit entfernt wohnen. Hilfsangebote durch das Sozialmanagement unterstützen und ermöglichen den Verbleib in der Selbstständigkeit der eigenen Wohnung.

Aber auch die Anzahl der Menschen, denen die eigenen Probleme „ über den Kopf wachsen" , die überfordert sind, Depressionen entwickeln oder durch psychische Probleme auffällig werden, wächst nicht nur in Duisburg, sondern parallel dazu natürlich auch unter den Mietern der Genossenschaft. Oft haben die Betroffenen schon jahrzehntelang unauffällig in ihren Wohnungen gelebt. Von den Mitmietern erfahren sie zwar häufig ein hohes Maß an Hilfsbereitschaft und Fürsorge; dort aber, wo auch das beste nachbarschaftliche Hilfenetzwerk an seine Grenzen stößt, kann die Sozialmanagerin professionell und objektiv arbeiten und helfen.

Neben der konkreten Unterstützung für Menschen in persönlichen Notlagen sind aber auch gemeinsame Unternehmungen mit den Mitgliedern und Mietern wichtiger Bestandteil des Sozialmanagements.

Auch wenn die Genossenschaft die so sehr gewünschte mehrtägige Fahrt zu einem weiter entfernten Weihnachtsmarkt nicht anbieten wird, da solche Aufgaben nicht zu ihrem Kerngeschäft gehören, wird die Tradition der so sehr geliebten Weihnachtsmarktfahrten natürlich fortgeführt. Auch Bonn 2012 war wieder ein Erlebnis, genauso schön wie die Fahrt im Mai zum Wildtierpark in die Eifel oder die vielen anderen Angebote, von der Besichtigung der König-Brauerei bis zu Events wie der Weihnachtsbäckerei.

Und auch die vielen „kleinen Hilfen", die der Sozialfonds ermöglicht, kommen den Mietern und Mitgliedern zugute. Beratung, Begleitung, Vermittlung von Hilfe und vor allem Zuhören, Ernstnehmen und Dasein, zuweilen auch bei Auseinandersetzungen zu vermitteln und aufgewühlte Stimmungen ein wenig zu dämpfen, all das vermittelt Lebenswert. Sozialmanagement ist und bleibt wichtig für alle in der Genossenschaft, denn es bedeutet, dass die WoGe Hamborn Vermietung nicht nur als Übergabe von Wohnraum gegen Miete ansieht, sondern dass die Verantwortung für und die Verpflichtung gegenüber den Mietern und Mitgliedern von den Verantwortlichen in Aufsichtsrat und Vorstand ernst genommen und als wichtige Aufgabe akzeptiert werden. Und für die Mieter und Mitglieder ist das Sozialmanagement ein sehr geschätztes Stück „WohnenPlus".

Regelmäßiger Gedankenaustausch, konkrete Maßnahmen und Aktionen sowie die aktive Beteiligung an der Gestaltung einer lebens- und liebenswerten Stadt zeichnen die Arbeitsgemeinschaft „Die Duisburger Wohnungsgenossenschaften. Ein sicherer Hafen." aus, deren Mitglieder mehrmals im Jahr zu intensiven Arbeitssitzungen zusammenkommen.

» DIE DUISBURGER WOHNUNGSGENOSSENSCHAFTEN. EIN SICHERER HAFEN.

Die Wohnungsgenossenschaft Duisburg-Hamborn eG ist von Beginn an engagiertes und aktives Mitglied der Arbeitsgemeinschaft „Die Duisburger Wohnungsgenossenschaften. Ein sicherer Hafen.", die im Berichtsjahr auf ihr zehnjähriges Bestehen zurückblicken konnte.

Schon in den vergangenen Jahren hatte die Arbeitsgemeinschaft zahlreiche Aktionen gestartet, die auf ihre vielfältigen Aktivitäten hinwiesen, den Genossenschaftsgedanken verdeutlichten und zudem soziale Projekte unterstützten. Im Jubiläumsjahr wurden diese Aktivitäten noch verstärkt.

So gab es viel Zustimmung von den Beteiligten, den Medien und der weiteren Öffentlichkeit für die Aktion „Bunt(d) für Duisburg". Die Wohnungsgenossenschaften hatten gemeinsam mit den Wirtschaftsbetrieben und Radio Duisburg Kinder und Jugendliche aufgerufen, mit Zeichnungen, Bildern und Animationen die Müllfahrzeuge bunter und ansehnlicher zu gestalten und gleichzeitig dadurch das Umweltbewusstsein zu stärken. Nach den Aktionen „Stark für Duisburg" und „Verein(t) für Duisburg" wurden hier zusätzliche Akzente gesetzt.

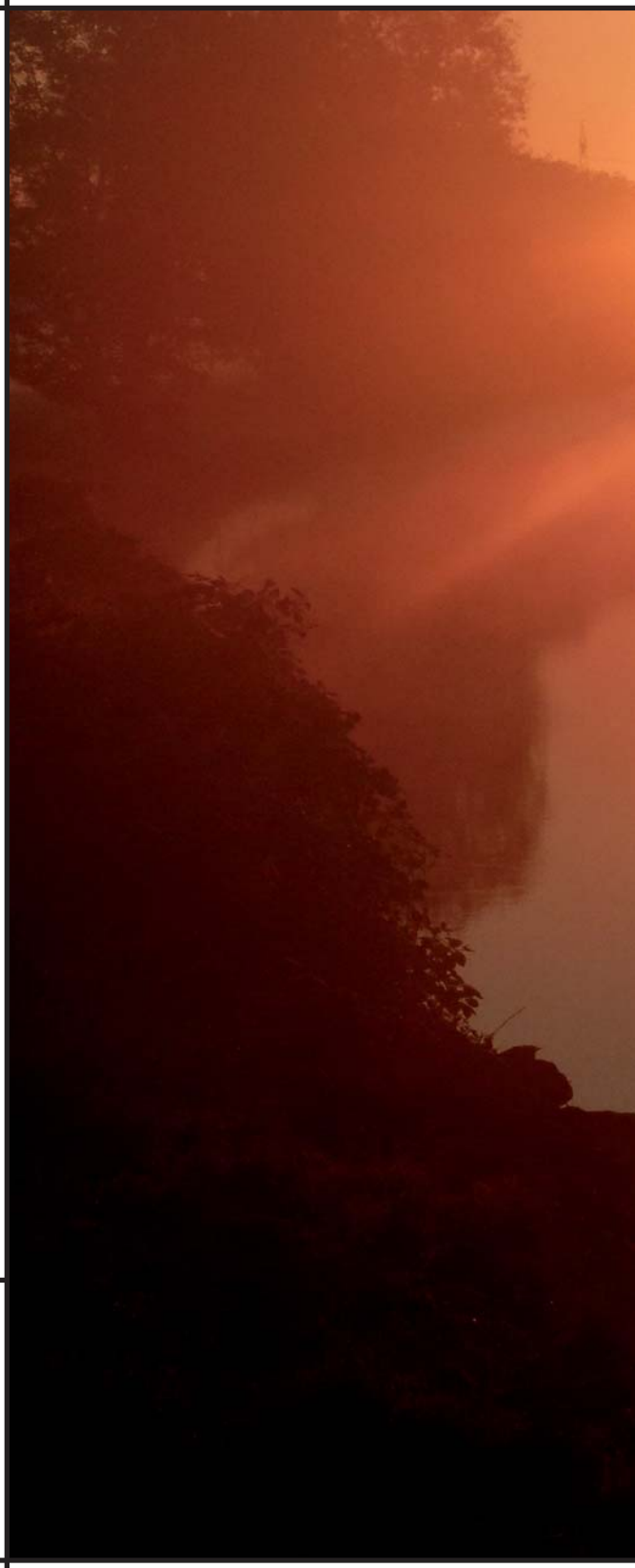
Beim landesweit beachteten Ruhrorter Hafenfest hatten die Duisburger Wohnungsgenossenschaften die Schirmherrschaft inne und sorgten an vier Tagen mit zahlreichen individuellen Beiträgen für viel Freude bei tausenden Besuchern.

Am Ende des Jubiläums- und Berichtsjahres wurde eine Sendereihe mit Studio 47, dem erfolgreichen Regionalsender für Duisburg und den Niederrhein, ins Leben gerufen, die bis weit in das Jahr 2013 hineinreicht. In verschiedenen Fernsehbeiträgen wurde die vorbildliche Arbeit der Wohnungsgenossenschaften vor- und dargestellt.

Zusätzlich gab es einen neuen, viel beachteten Duisburg-Kunstdruck der renommierten Ruhrgebietskünstler Klaus „D." Schiemann und Rainer Heicappell mit Motiven aus der Gesamtstadt, eine sinnvolle künstlerisch-grafische Fortsetzung des Hamborn-Kunstdrucks von Schiemann zum 100-jährigen Bestehen der Wohnungsgenossenschaft Duisburg-Hamborn.

Die Aktion „Bunt(d) für Duisburg", die die Duisburger Wohnungsgenossenschaften gemeinsam mit den Wirtschaftsbetrieben Duisburg und Radio Duisburg durchführten, war ein viel beachteter Erfolg. Hierbei haben Duisburger Kinder und Jugendliche dafür gesorgt, dass Müllfahrzeuge bunter wurden und gleichzeitig zum besseren Umweltbewusstsein aufriefen.

Die Duisburger
Wohnungsgenossenschaften.
Ein sicherer Hafen.



Lagebericht für das Geschäftsjahr 2012

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2012

1. WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

» WELTWIRTSCHAFT

Die globale Konjunktur hat im Jahr 2012 in nahezu allen Regionen an Fahrt verloren, während sich gleichzeitig die Stimmung von Unternehmen und Haushalten weiter verschlechterte. Maßgeblicher Belastungsfaktor war wie auch schon im Vorjahr die anhaltende Schuldenkrise in der Euro-Zone. Erschwerend kam hinzu, dass Anpassungsprozesse, die nach dem Platzen der Immobilienblase in den USA im Jahr 2007 in den wichtigsten Volkswirtschaften initiiert wurden, noch nicht abgeschlossen sind.

Als Reaktion auf den wachsenden Pessimismus an den Finanzmärkten und die Eintrübung der konjunkturellen Aussichten entschieden im Spätsommer 2012 die Notenbanken der großen Volkswirtschaften, neue Wertpapierkäufe vorzunehmen. EZB und Fed begrenzten den Umfang dieses Mal im Gegensatz zu früheren Maßnahmen nicht.

Auch wenn sich die Stimmung an den Finanzmärkten in der Folge verbesserte, bleibt fraglich, ob eine Belebung der Konjunktur auf diese Weise gelingen wird. Ob beispielsweise die EZB die Finanzierungsbedingungen für öffentliche und private Schuldner in den überschuldeten Ländern Europas nachhaltig verbessern kann, wird wohl wesentlich davon abhängen, ob die Wirtschaftspolitik das Vertrauen von Finanzinvestoren, Unternehmen und Haushalten in die Reform- und Konsolidierungsanstrengungen im Euro-Raum stärken kann.

» EURO-RAUM

Die Rezession hat sich im Verlauf des Jahres 2012 in der Euro-Zone fortgesetzt. Insgesamt schrumpfte das Bruttoinlandsprodukt der Eurostaaten um 0,4 Prozent. Immer deutlicher wurde dabei die Diskrepanz zwischen dem eher prosperierenden Norden und den überschuldeten Ländern Südeuropas. Deutschland erzielte 2012 einen Zuwachs beim Bruttoinlandsprodukt von 0,7 Prozent; für 2013 wird ein weiteres Wachstum um 0,3 bis 0,9 Prozent erwartet.

Die Bruttoanlageinvestitionen nahmen spürbar ab. Besonders stark fiel der Rückgang bei den Bauinvestitionen aus, die auf das Niveau von 1997 fielen. Betroffen waren aufgrund von Immobilienkrisen vor allem die Niederlande und Spanien. Anstrengungen zur Konsolidierung öffentlicher Haushalte führten derweil zu höheren Abgaben und Einschnitten bei den Löhnen, was wiederum die private Nachfrage im vergangenen Jahr negativ beeinflusste.

Während die Binnennachfrage seit dem Sommer 2011 kontinuierlich nachlässt, gab es positive Impulse vom Außenhandel. Wohl nicht zuletzt infolge der Abwertung des Euro legten die Exporte im zweiten Quartal 2012 in beschleunigtem Tempo zu.

» DEUTSCHLAND

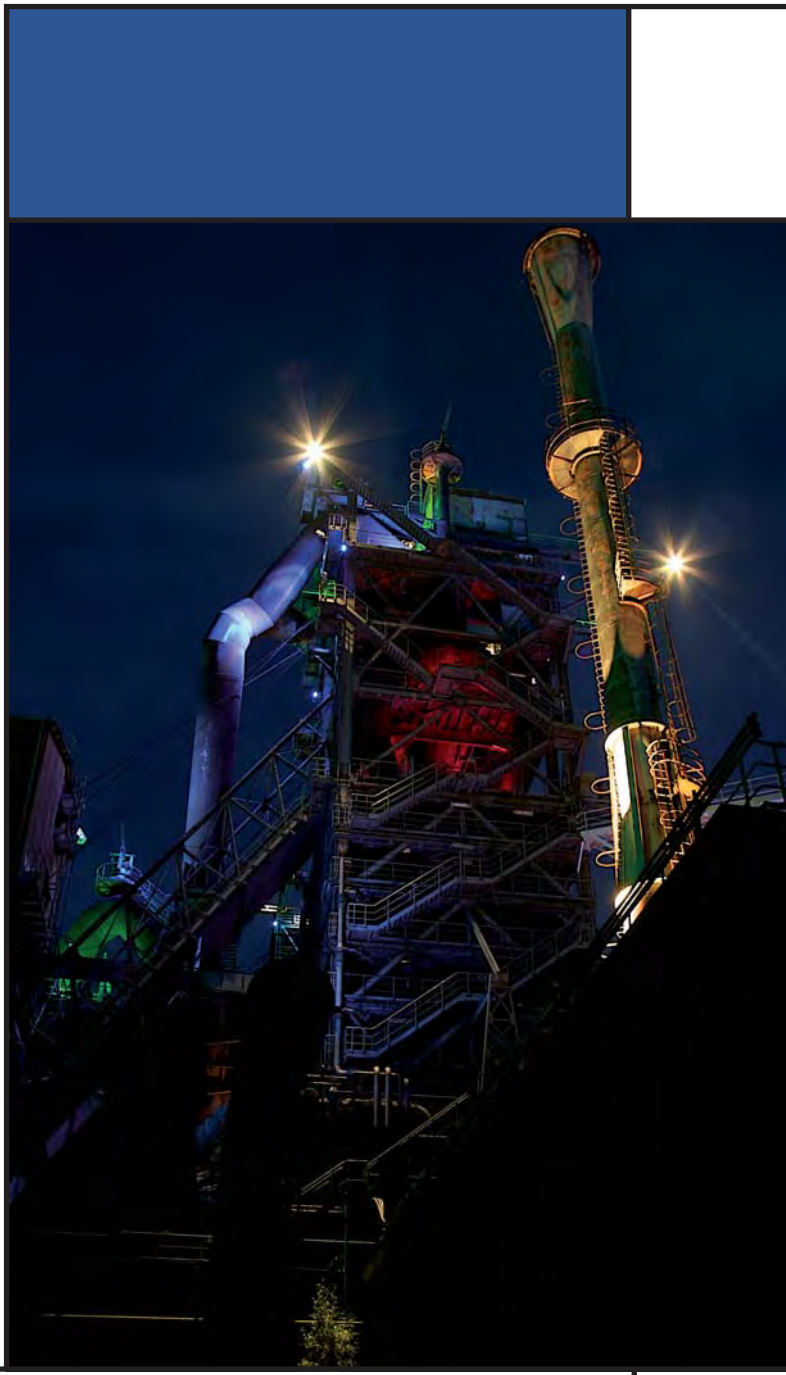
Trotz des schwierigen wirtschaftlichen Umfeldes und der europäischen Rezession erreichte die deutsche Wirtschaft 2012

im Jahresdurchschnitt einen Anstieg des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts um 0,7 Prozent gegenüber dem Vorjahr. In der zweiten Jahreshälfte kühlte sich die Wirtschaft jedoch merklich ab.

Die Entstehungsseite des Bruttoinlandsprodukts war 2012 von deutlichen Bruttowertschöpfungssteigerungen in den Dienstleistungsbereichen geprägt. Produzierendes Gewerbe und Baugewerbe verzeichneten jedoch ein Minus bei der preisbereinigten Wirtschaftsleistung von 0,8 bzw. 1,7 Prozent. 2010 und 2011 hatten beide Bereiche noch Rekordzuwächse verzeichnet. Das Grundstücks- und Wohnungswesen erreichte eine Bruttowertschöpfung von 270 Mrd. Euro; das entspricht einem Anstieg um 1,7 Prozent.

Der Außenhandel erwies sich als sehr robust: 2012 exportierte Deutschland preisbereinigt 4,1 Prozent mehr Waren und Dienstleistungen als im Vorjahr. Die Nachfrage aus den europäischen Krisenstaaten sank zwar, doch konnten diese Ausfälle zum Teil durch Exportzuwächse in Drittländer wie die BRIC-Staaten Brasilien, Russland, Indien und China sowie in die USA aufgefangen werden. Die Importe stiegen derweil nur um 2,3 Prozent. Nach 0,6 Prozentpunkten im Vorjahr steuerte die Differenz zwischen Exporten und Importen, der sogenannte Außenbeitrag, 1,1 Prozentpunkte zum BIP-Wachstum bei und war damit einmal mehr wichtigster Wachstumsmotor der deutschen Wirtschaft.

Unterschiedliche Entwicklungen gab es bei der Binnennachfrage. Zwar stieg der Konsum im Land um insgesamt 0,8 Prozent, die Investitionen verzeichneten hingegen zum Teil kräf-



LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2012

tige Rückgänge. So sanken die Ausrüstungsinvestitionen um 4,4 Prozent und die Bauinvestitionen um 1,1 Prozent. Das Vorjahr hatte der Bausektor noch mit einem Rekordzuwachs von 5,4 Prozent abgeschlossen.

Die privaten Haushalte nutzten ihre Einkommenszuwächse 2012 vor allem für den Konsum. Die Ausgaben für das Wohnen stiegen nominal um 2,2 Prozent, bereinigt um die Preissteigerung allerdings nur um 0,4 Prozent. Hier machte sich der geringe Anstieg der Nettokaltmieten bemerkbar, der 2012 bei 1,2 Prozent lag. Die Energiepreise für Haushaltsenergie erhöhten sich dagegen um 5,6 Prozent.

In ihrem Herbstgutachten gehen die führenden Wirtschaftsforschungsinstitute für 2013 von einer Belebung der deutschen Konjunktur aus. Sie erwarten eine Entspannung im Euro-Raum und ein Anziehen der globalen Wirtschaft. Für den Jahresdurchschnitt rechnen sie mit einem Zuwachs des Bruttoinlandsprodukts von 1,0 Prozent.

» ARBEITSMARKT

Die Arbeitslosigkeit in der Euro-Zone erreichte im September 2012 einen neuen Negativrekord mit rund 18,5 Mio. Arbeitslosen. Besonders hoch waren die Zuwachsraten in den krisengebeutelten Staaten Südeuropas, die auch eine hohe Jugendarbeitslosigkeit verzeichneten – im Falle von Spanien und Griechenland von über 50 Prozent.

Im Dezember 2012 betrug die Zahl der Arbeitslosen in Deutschland 2.840.000, was einem Anstieg um 60.000 gegenüber dem Vorjahresmonat entspricht. Die Arbeitslosenquote stieg von 6,6 Prozent im Dezember 2011 auf 6,7 Prozent ein Jahr später. Die Jugendarbeitslosigkeit betrug im November 2012 in Deutschland lediglich 8 Prozent. Die Zahl der Erwerbstätigen stieg von November 2011 bis November 2012 um 0,6 Prozent auf 41.899.000.

Aufgrund der hohen Arbeitslosigkeit und der Liberalisierung des Arbeitsmarktes innerhalb der EU war außerdem eine positive Nettozuwanderung nach Deutschland zu beobachten. Nach ersten Schätzungen wird für 2012 mit einem Zuwanderungssaldo von 380.000 Personen gerechnet. Die Zuzüge konzentrieren sich auf die westdeutschen Ballungsräume und verstärken dort die Wohnungsnachfrage.

Für das Jahr 2013 wird erwartet, dass die Zahl der Erwerbstätigen in Deutschland leicht sinken wird, während die Arbeitslosenquote mit 6,8 Prozent nahezu konstant bleiben dürfte. Mit einer deutlichen Verbesserung der Lage am Arbeitsmarkt wird nicht gerechnet.

BESTAND

	31.12.2012 Anzahl	31.12.2012 Wohn-/Nutzfläche m²	31.12.2011 Anzahl	31.12.2011 Wohn-/Nutzfläche m²
Häuser	450		456	
Wohnungen	1.981	142.862	2.002	143.733
Gewerbliche Einheiten	11	1.672	11	1.748
Gemeinschaftsräume	4	287	5	287
Garagen/Tiefgaragen-einstellplätze	689		661	
Kinderspielplätze	22		22	
		144.821		**145.768**

» KAPITALMARKT

Die Zinssätze entwickelten sich im Verlauf des Jahres 2012 positiv für Kreditnehmer. Unabhängig von Fristigkeit und Darlehensvolumen gingen die Effektivzinssätze gegenüber dem Vorjahr deutlich zurück.

» IMMOBILIENMARKT

Von Januar bis November 2012 wurde in Deutschland der Bau von 218.650 Wohnungen (einschließlich Bestandsmaßnahmen) genehmigt. Das waren 6,9 Prozent mehr als im Vorjahreszeitraum.

Die Angebots- und Nachfragesituation im Duisburger Norden, in dem unsere Genossenschaft überwiegend tätig ist, war im abgelaufenen Geschäftsjahr durch einen Angebotsüberhang gekennzeichnet. Die Nachfrage nach einer Genossenschaftswohnung ist wie in den vergangenen Jahren unverändert groß. Am häufigsten werden dabei 3- bis 4-Raumwohnungen gesucht.

Zum 20. Mal in Folge hatte Duisburg am Jahresende weniger Einwohner als im Jahr zuvor. Ende 2012 wurden in Duisburg 486.752 Einwohner gezählt. Duisburg wird von der demografischen Entwicklung stark betroffen sein. Die Einwohnerzahl soll bis 2027 auf 450.000 Einwohner sinken. Auf diese Situation müssen sich die Stadt und auch die Akteure auf dem Wohnungsmarkt einstellen und vorbereiten.

2. HAUSBEWIRTSCHAFTUNG

Am 31.12.2012 bewirtschaftete unsere Genossenschaft 1.981 eigene Wohnungen.

Ende 2012 befanden sich 1.615 (Vorjahr: 1.636) Wohnungen nicht bzw. nicht mehr in der Preisbindung.

Im Berichtsjahr wurden 234 (Vorjahr: 181) Wohnungen gekündigt. Das entspricht einer Fluktuationsquote von 11,8 Prozent. Der Anstieg der Fluktuationsquote ist durch den geplanten bestandsersetzenden Neubau in Duisburg-Röttgersbach begründet. Allein auf diesen Bereich entfallen 18 Prozent der Kündigungen. Erfreulich ist, dass 57 Mieter, die eine Kündigung ausgesprochen haben, innerhalb unseres Bestandes umgezogen sind.

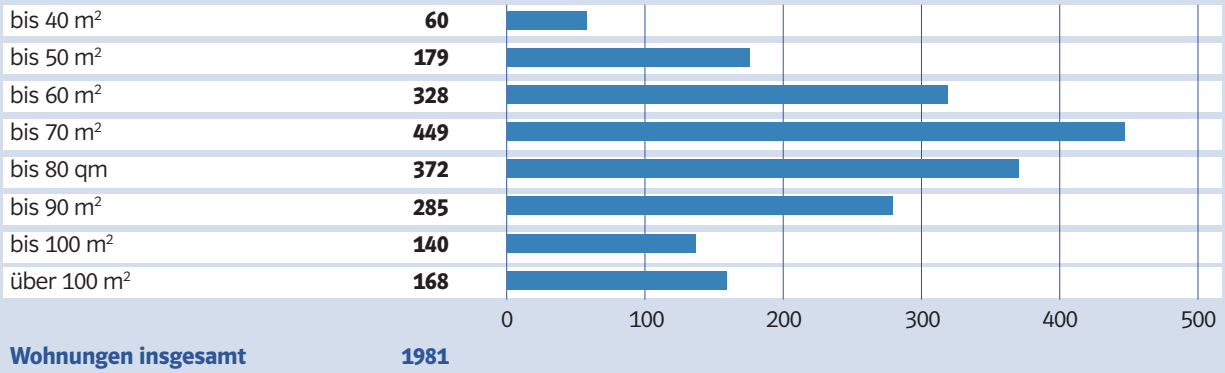
Am Bilanzstichtag waren 33 Wohnungen (Vorjahr 52 Wohnungen) nicht weitervermietet. Am 31.12.2012 betrug die Leerstandsquote 1,7 Prozent. Nach wie vor sind in den Stadtteilen Marxloh und Neumühl Schwerpunkte des längerfristigen Leerstandes erkennbar.

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

Es besteht weiterhin ein reges Interesse an der Anmietung einer Genossenschaftswohnung. Aus dem Kreise unserer Mitglieder lagen 147 (Vorjahr: 214) Wohnungsbewerbungen vor. Darüber hinaus lagen von 211 (345) Nichtmitgliedern Wohnungsbewerbungen vor.

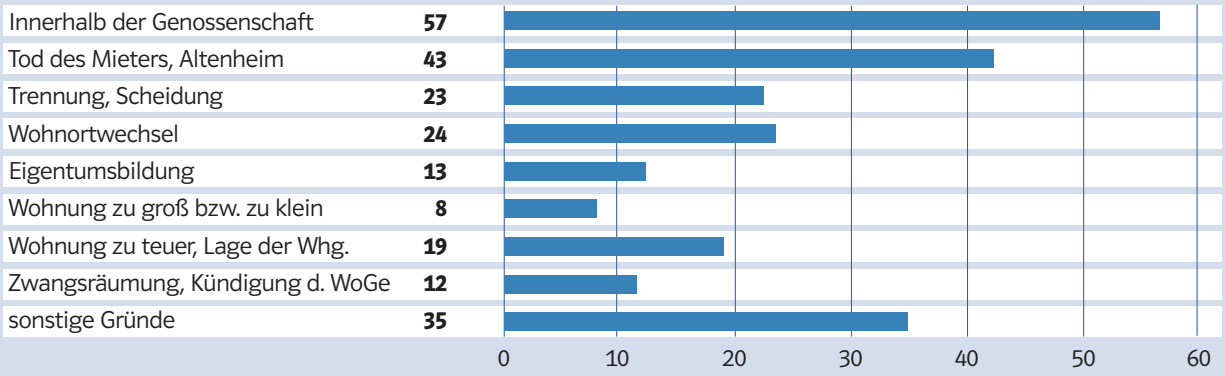
LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2012

WOHNUNGSBESTAND NACH WOHNUNGSGRÖSSEN



Wohnungen insgesamt **1981**

KÜNDIGUNGSGRÜNDE IM BERICHTSZEITRAUM



Kündigungen insgesamt **234**

3. NEUBAU

Die im Berichtsjahr angefallenen Neubaukosten (Anlagen im Bau) betreffen das Projekt Bleekstraße 44-46.

Das notwendige Grundstück wurde in Erbpacht erworben. Es wurde mit 31 Wohnungen bebaut und zum 01.03.2012 bezogen.

Darüber hinaus sind für einen bestandsersetzenden Neubau und einen weiteren Neubau in Duisburg-Röttgersbach Bauvorbereitungskosten angefallen.

4. GRUNDSTÜCKSWESEN

Die Genossenschaft verfügt derzeit über keine bebauungsfähigen Grundstücke. Wir sind jedoch bestrebt, wenn die Möglichkeit besteht, innerhalb unserer traditionellen Standorte attraktive Grundstücke zu erwerben.

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 anspruchvollen Niveau fortgesetzt.

Die Aufwendungen für Instandhaltung, Instandsetzung und nicht aktivierungspflichtige Modernisierungskosten betrugen einschließlich verrechneter Personal- und Sachkosten 3.634 T€.

Bezogen auf die Wohn- und Nutzfläche unserer Objekte beträgt der Wert je m² 25,10 € (Vorjahr: 26,27 €).

Schwerpunkte unserer im Jahr 2012 durchgeführten Maßnahmen waren:

- Instandhaltung und Modernisierung von Wohnungen vor Neuvermietung
- Sanierung unserer Kellergrundleitungssysteme mit abschließender Dichtheitsprüfung gem. § 61a Landeswassergesetz
- Fassadenarbeiten
- Bauwerksabdichtungen
- Erneuerung von Kunststofffenstern
- Erneuerung von Gasheizkesseln

6. VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

Die Bilanzsumme hat sich um 3.171 T€ auf 46.071 T€ erhöht. Das Anlagevermögen stieg um 1.930 T€. Das Umlaufvermögen hat sich um 1.241 T€ vermehrt. Hinsichtlich der Vermögensstruktur enthält die Bilanz zum 31.12.2012 langfristig gebundenes Vermögen in Höhe von 40.775 T€ (88,5 Prozent).

Das Eigenkapital ist im Geschäftsjahr 2012 um 954 T€ auf 25.583 T€ gestiegen. Der Anteil an der Bilanzsumme beträgt 55,5 Prozent. Die aus dem Bilanzgewinn auszuschüttende Dividende sowie das Geschäftsguthaben ausscheidender Mitglieder wurden den kurzfristigen Verbindlichkeiten zugerechnet. Rückstellungen und Verbindlichkeiten sind um 2.217 T€ gestiegen.

Die Stichtagsliquidität beträgt am Bilanzstichtag 2.233 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 sichergestellt.

7. ERTRAGSLAGE

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2012 weist einen Jahresüberschuss in Höhe von 1.106 T€ aus. Aus diesem Ergebnis wird eine Dividende von 4 Prozent (125 T€) ausgeschüttet. Der verbleibende Betrag in Höhe von 981 T€ wird den Ergebnisrücklagen zugeführt.

Das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung beträgt 563 T€, welches sich im Vergleich zum Vorjahr (776 T€) um 213 T€ vermindert hat. Wesentlicher Grund für die Verminderung des positiven Ergebnisses ist trotz erhöhter Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung eine Steigerung bei den Betriebskosten, Abschreibungen, Zinsaufwendungen sowie bei den Personal- und Verwaltungskosten.

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.

LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2012

Das im Jahr 2012 ausgewiesene Finanzergebnis in Höhe von - 115 T€ (Vorjahr: - 111 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 715 T€ (Vorjahr: 223 T€). In diesem Ergebnis werden im Wesentlichen Erbbauzinsen, Erstattung von Zuschüssen, Erträge aus Verkäufen aus dem Anlagevermögen und Bergschädenabgeltungen ausgewiesen. Diesen Erträgen stehen freiwillige soziale Aufwendungen, Zuführungen zur Pensionsrückstellung aufgrund der notwendigen Neubewertung zum 01.01.2010 sowie sonstige betriebliche Aufwendungen, die nicht der Hausbewirtschaftung zugeordnet werden, gegenüber.

8. FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

Kennzahl	2012	2011	2010	2009
Bilanzsumme	46.071 T€	42.900 T€	41.101 T€	40.686 T€
Sachanlagevermögen	40.614 T€	38.692 T€	35.838 T€	35.648 T€
Investitionen in Sachanlagen	3.294 T€	3.848 T€	1.151 T€	541 T€
Cashflow	2.939 T€	2.330 T€	2.123 T€	1.719 T€
Gesamtkapitalrentabilität	3,7%	3,1%	3,6%	2,6%
Eigenkapitalrentabilität	4,3%	3,4%	4,0%	2,8%
Durchschnittliche Miete/Monat/m²	4,30 €	4,24 €	4,12 €	4,09 €
Leerstandsquote	1,7%	2,6%	3,3%	3,7%
Fluktuationsquote	11,8%	9,0%	7,8%	8,3%
Instandhaltungskosten je m²/mtl.	2,09 €	2,19 €	2,04 €	2,20 €
Fremdkapitalzinsen je m²/mtl.	0,25 €	0,21 €	0,22 €	0,23 €

		2012	2011
Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung	Erträge	9.594 T€	9.466 T€
	Aufwendungen	- 9.031 T€	- 8.690 T€
	Ergebnis	**563 T€**	**776 T€**
Ergebnis aus der Durchführung von Modernisierungen, Neubautätigkeit Baubetreuung etc.	Erträge	163 T€	148 T€
	Aufwendungen	- 163 T€	- 148 T€
	Ergebnis	**0 T€**	**0 T€**
Finanzergebnis	Erträge	31 T€	28 T€
	Aufwendungen	- 146 T€	- 139 T€
	Ergebnis	**-115 T€**	**- 111 T€**
Ergebnis der sonstigen und außerordentlichen Geschäftsvorfälle	Erträge	1.054 T€	645 T€
	Aufwendungen	- 339 T€	- 422 T€
	Ergebnis	**715 T€**	**223 T€**
Steuern	Erträge	0 T€	0 T€
	Aufwendungen	- 57 T€	- 54 T€
	Ergebnis	**-57 T€**	**-54 T€**
	Jahresüberschuss	**1.106 T€**	**834 T€**

Als Steuerergebnis wird die aufgrund steuerrechtlicher Vorschriften notwendige Herbeiführung einer Ausschüttungsbelastung ausgewiesen (- 57 T€).

Die Ertragslage ist nachhaltig gesichert. Sie wird weiterhin wesentlich durch das Hausbewirtschaftungsergebnis bestimmt. Für das Geschäftsjahr 2013 ist aufgrund des Wirtschaftsplans mit einem positiven Ergebnis zu rechnen.

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 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 (u.a. 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. Unser Mehrgenerationentreff an der Pollerbruchstraße trägt zur Erreichung dieses Zieles bei.

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 vor gut neun Jahren mit dem Angebot „Starterwohnung“ einen erfolgreichen Anfang gemacht, welcher sich auch weiterhin positiv darstellt.

LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2012

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 weiterer 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.

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-

	2012		2011		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Aktiva					
Anlagevermögen	40.753	88,5	38.823	90,5	1.930
Umlaufvermögen	5.296	11,4	4.049	9,4	1.247
Rechnungsabgrenzungsposten	22	0,1	28	0,1	-6
Gesamtvermögen	**46.071**		**42.900**		**3.171**
Passiva					
Eigenkapital	25.583	55,5	24.629	57,4	954
Rückstellungen	3.351	7,3	3.082	7	269
Verbindlichkeiten einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten	17.137	37,2	15.189	35,6	1.948
Gesamtkapital	**46.071**		**42.900**		**3.171**

und Ertragslage wesentlich beinträchtigen 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, Wohnungen und deren Umfeld. Wir sind daher an den für uns wichtigen Standorten für die Zukunft gut aufgestellt.

Für das Geschäftsjahr 2013 weist der aufgestellte Wirtschaftsplan einen Überschuss aus. Bei der Planung wurde davon ausgegangen, dass sich die Vermietungssituation und die Kostenentwicklung ähnlich wie 2012 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 26. Februar 2013

Der Vorstand

Stoy

Kocar

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2012

Aktiva in Euro

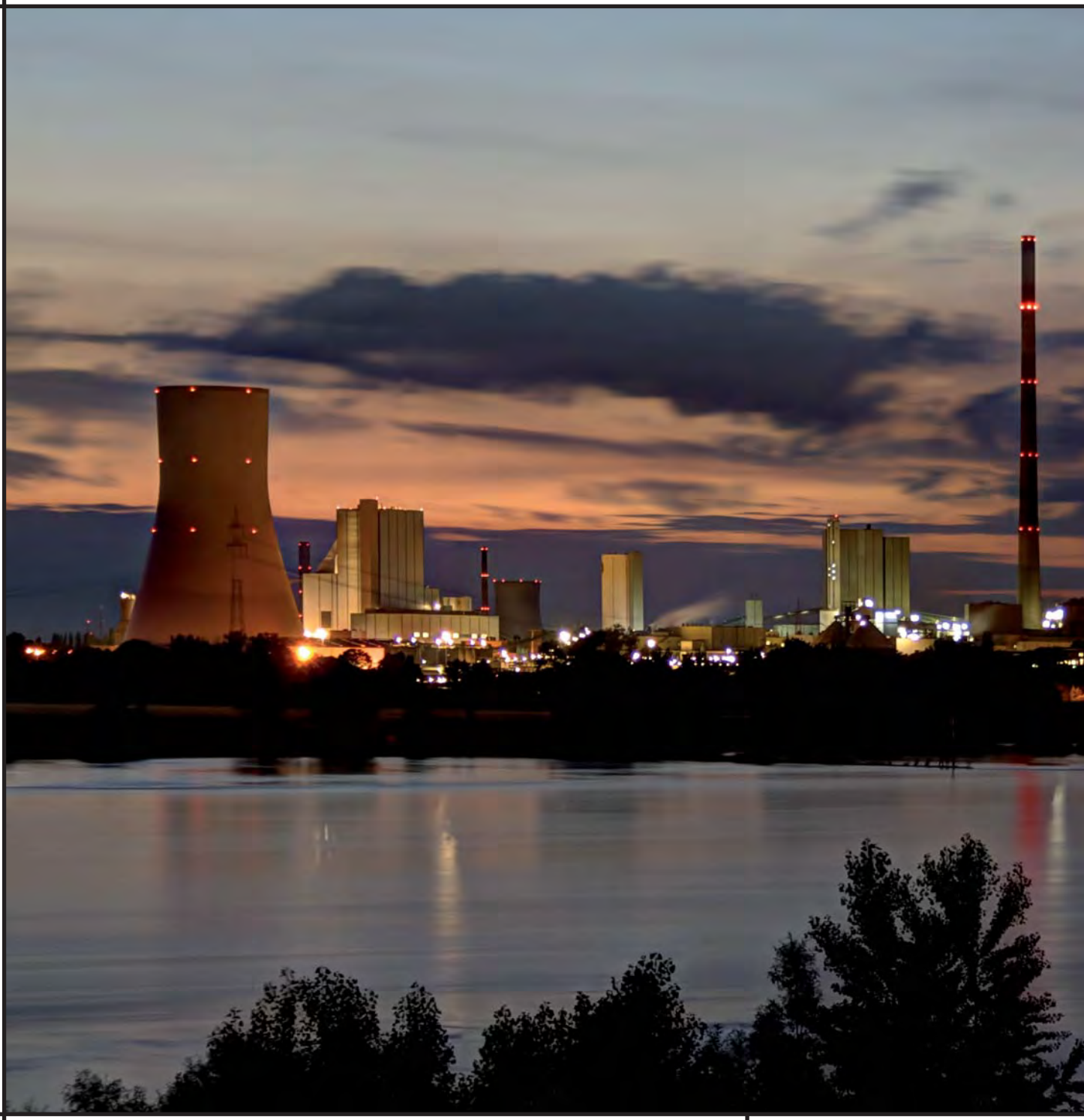
	Geschäftsjahr	Geschäftsjahr	Vorjahr
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		80.688,00	78.090,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	36.798.341,00		31.731.634,00
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.550.998,00		2.600.945,00
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	638.095,00		639.724,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	151.966,00		132.644,00
Anlagen im Bau	0,00		3.536.026,42
Bauvorbereitungskosten	474.756,09	40.614.156,09	51.279,09
Finanzanlagen			
Beteiligungen	2.600,00		2.600,00
Sonstige Ausleihungen	50.315,00		44.631,38
Andere Finanzanlagen	5.000,00	57.915,00	5.000,00
Anlagevermögen insgesamt		**40.752.759,09**	**38.822.573,89**
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	1.875.549,75		1.807.621,27
Andere Vorräte	34.411,13	1.909.960,88	47.422,99
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	73.337,53		60.111,47
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	12.217,70		17.760,69
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	374,85		1.493,45
Sonstige Vermögensgegenstände	228.284,57	314.214,65	38.309,18
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	2.152.091,06		1.111.282,27
Bausparguthaben	919.277,53	3.071.368,59	965.012,89
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten		22.400,00	28.000,00
Bilanzsumme		**46.070.703,21**	**42.899.588,10**

Passiva in Euro

	Geschäftsjahr	Geschäftsjahr	Vorjahr
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres			
ausgeschiedenen Mitglieder	147.953,58		138.181,18
der verbleibenden Mitglieder	3.105.624,81		3.132.174,27
aus gekündigten Geschäftsanteilen	8.840,00	3.262.418,39	0,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 1.609,28			(3.176,35)
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	3.768.127,39		3.657.108,12
davon aus dem Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 111.019,27			(85.501,68)
Bauerneuerungsrücklage	9.355.000,00		8.920.000,00
davon aus dem Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 435.000,00			(330.000,00)
Andere Ergebnisrücklagen	9.355.000,00	22.478.127,39	8.920.000,00
davon aus dem Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 435.000,00			(330.000,00)
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	1.106.306,24		833.892,93
Entnahme aus der Kapitalrücklage	0,00		37.629,76
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	981.019,27	125.286,97	745.501,68
Eigenkapital insgesamt		**25.865.832,75**	**24.893.484,58**
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	3.184.798,00		2.643.096,00
Steuerrückstellungen	56.980,00		109.925,00
Sonstige Rückstellungen	108.873,00	3.350.651,00	329.205,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	13.127.688,76		11.135.462,40
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.081.667,94		1.197.540,31
Erhaltene Anzahlungen	2.035.364,70		1.880.269,77
Verbindlichkeiten aus Vermietung	35.629,59		58.081,90
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	462.072,37		574.004,52
Sonstige Verbindlichkeiten	111.796,10	16.854.219,46	78.518,62
davon aus Steuern: 59.417,89			(14.894,31)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 3.507,60			(9.588,13)
Bilanzsumme		**46.070.703,21**	**42.899.588,10**

Gewinn- und Verlustrechnung 1. Januar bis 31. Dezember 2012

	Geschäftsjahr	Geschäftsjahr	Vorjahr
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	9.380.613,62		9.273.026,20
aus Betreuungstätigkeit	60.956,90	9.441.570,52	67.678,99
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		67.928,48	65.928,13
Andere aktivierte Eigenleistungen		101.660,00	80.000,00
Sonstige betriebliche Erträge		1.125.607,87	697.040,38
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		5.265.784,41	5.458.126,71
Rohergebnis		5.470.982,46	4.725.546,99
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	821.142,83		877.214,93
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	546.797,57	1.367.940,40	404.540,98
davon für Altersversorgung 363.054,18			(223.300,84)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.285.395,82	1.009.895,74
Sonstige betriebliche Aufwendungen		590.831,75	558.169,76
Erträge aus Beteiligungen	149,50		182,00
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	963,62		1.064,15
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	29.793,06	30.906,18	27.075,22
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		578.107,24	504.008,49
davon aus Aufzinsung der Pensionsrückstellung: 145.659,00			(139.033,00)
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		1.679.613,43	1.400.038,46
Außerordentliche Aufwendungen		250.000,00	263.373,00
Außerordentliches Ergebnis		250.000,00	263.373,00
Steuern vom Einkommen		57.247,64	54.320,00
Sonstige Steuern		266.059,55	248.452,53
Jahresüberschuss		1.106.306,24	833.892,93
Entnahmen aus der Kapitalrücklage		0,00	37.629,76
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		981.019,27	745.501,68
Bilanzgewinn		**125.286,97**	**126.021,01**



Anhang des Jahresabschlusses 2012

ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2012

A. ALLGEMEINE ANGABEN

Der Jahresabschluss 2012 ist nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches erstellt worden.

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

B. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

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

Anlagevermögen:

Die Positionen des Anlagevermögens „Immaterielle Vermögensgegenstände", „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten", „Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten", „Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter", „Betriebs- und Geschäftsausstattung", „Anlagen im Bau" sowie „Bauvorbereitungskosten" wurden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet.
Planmäßige Abschreibungen wurden vorgenommen.

Zugänge:

Unter der Position „Immaterielle Vermögensgegenstände" wurden die Anschaffungskosten für Computeranwendungsprogramme ausgewiesen.

Bei den Sachanlagenzugängen im Jahr 2012 „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten" und „Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten" wurden nachträgliche Herstellungskosten sowie die Anschaffungskosten für zwei Mehrfamilienhäuser aktiviert.

Der Zugang bei der Position „Anlagen im Bau" betrifft Kosten für das Neubauvorhaben Hamborn, Bleekstraße 44-46. Es erfolgte im Jahre 2012 nach Fertigstellung eine Umbuchung zur Position „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten".

Der Zugang bei der Position „Bauvorbereitungskosten" betrifft Planungskosten für zwei Neubauvorhaben.

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

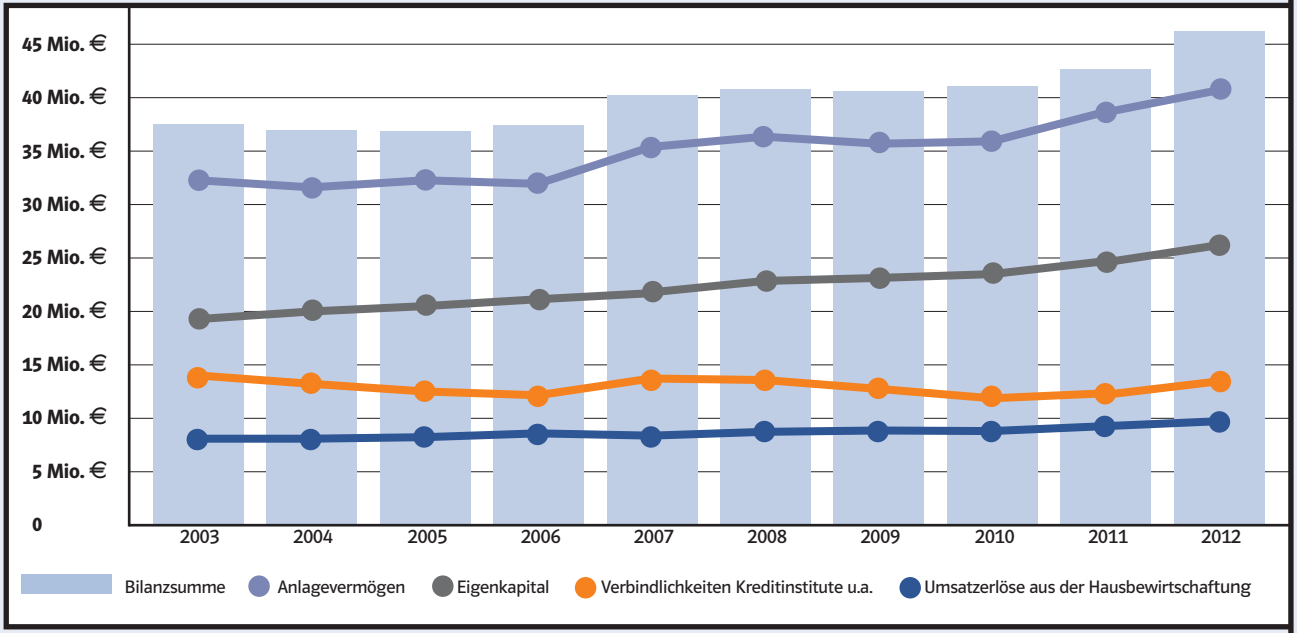
Fremdkapitalzinsen während der Bauzeit:

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

Planmäßige Abschreibungen:

Die Anschaffungskosten für „Immaterielle Vermögensgegenstände" werden ausgehend vom Zeitpunkt des Zugangs auf drei bzw. fünf Jahre verteilt.

Die 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.

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 drei- bis zwölfjährigen 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 2012 wurden die Gebäudekosten für ein mit Abbruchsabsicht erworbenes bebautes Grundstück außerplanmäßig abgeschrieben.

Finanzanlagen:

Die Finanzanlagen sind zu Anschaffungskosten bewertet. Unter der Position „Beteiligungen" erfolgt der Ausweis von 26 Aktien bei der Westdeutschen Genossenschafts-Zentralbank AG. Der Kurswert per 31.12.2012 beträgt 11.700 €.
„Sonstige Ausleihungen" beinhaltet die Werte für vier verzinsliche und ein unverzinsliches Arbeitgeberdarlehen.
Bei der Position „Andere Finanzanlagen" handelt es sich um die Mitgliedschaft bei der Volksbank Rhein-Ruhr eG.

Unfertige Leistungen:

Unter dieser Position werden die mit den Mietern noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten – ohne Ausfallrisikozuschlag – ausgewiesen. Ausfallrisiken wurden wertberichtigt und aktivisch abgesetzt.

Vorräte:

Heizöl und Reparaturmaterial sind grundsätzlich zu Anschaffungskosten – bei Heizöl nach dem Fifo-Verfahren – bewertet.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände:

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 Ver-

ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2012

Die Fristigkeit der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

	Insgesamt	Restlaufzeit			gesichert*
	€	unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	**13.127.688,76**	**757.694,02**	**2.876.067,42**	**9.493.927,32**	**13.127.688,76**
Vorjahr	*11.135.462,40*	*709.761,25*	*2.149.608,38*	*8.276.092,77*	*11.135.462,40*
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	**1.081.667,94**	**90.354,89**	**179.917,02**	**811.396,03**	**1.081.667,94**
Vorjahr	*1.197.540,31*	*114.413,65*	*224.383,25*	*858.743,41*	*1.197.540,31*
Erhaltene Anzahlungen	**2.035.364,70**	**2.035.364,70**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Vorjahr	*1.880.269,77*	*1.880.269,77*	*0,00*	*0,00*	*0,00*
Verbindlichkeiten aus Vermietung	**35.629,59**	**35.629,59**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Vorjahr	*58.081,90*	*58.081,90*	*0,00*	*0,00*	*0,00*
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	**462.072,37**	**462.072,37**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Vorjahr	*574.004,52*	*574.004,52*	*0,00*	*0,00*	*0,00*
Sonstige Verbindlichkeiten	**111.796,10**	**81.584,44**	**30.211,66**	**0,00**	**0,00**
Vorjahr	*78.518,62*	*47.074,90*	*31.443,72*	*0,00*	*0,00*
Gesamtbetrag	**16.854.219,46**	**3.462.700,01**	**3.086.196,10**	**10.305.323,35**	**14.209.356,70**
Vorjahr	*14.923.877,52*	*3.383.605,99*	*2.405.435,35*	*9.134.836,18*	*12.333.002,71*

* Gesichert durch Grundpfandrechte

sicherungsentschädigungen, aufgelaufene Zinsen, Forderungen für Tilgungszuschüsse gegenüber der KfW u. a. erfasst.

Eventuellen Ausfallrisiken wurde im Jahresabschluss durch Abschreibungen 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 zehn Jahre.

Pensionsrückstellungen:

Sie sind aufgrund eines versicherungsmathematischen Gutachtens nach dem modifizierten Teilwertverfahren unter Zugrundelegung eines Rechnungszinsfußes von 5,07 Prozent (Stand: September 2012) 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. Ferner wurden bei der Berechnung der Pensionsrückstellungen die statistischen Wahrscheinlichkeitswerte nach den „Richttafeln 2005 G" von Prof. Dr. K. Heubeck berücksichtigt. Der Unterschiedsbetrag aus der Neubewertung durch das Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz beläuft sich zum 01.01.2010 auf 577.817,00 €. Der Restbetrag in Höhe von 250.000,00 € wurde im Jahre 2012 außerordentlich zugeführt.

Steuerrückstellungen:

Für die im Jahr 2013 anfallende Ausschüttungsbelastung zur Dividendenzahlung 2012 wurde eine entsprechende Rückstellung gebildet.

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungs-kosten €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge €	Umbuchungen (+/-) €	Abschreibungen (kumuliert) €	Buchwert am 31.12. €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €
Immaterielle Vermögensgegenstände	223.192,17	32.415,60	-36.219,36	0,00	-138.700,41	80.688,00	-29.817,60
Sachanlagen							
Grundstücke mit Wohnbauten	58.814.615,27	1.440.243,82	-530.800,03	4.879.587,06	-27.805.305,12	36.798.341,00	-1.137.386,38
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.285.426,31	4.774,30	0,00	0,00	-739.202,61	2.550.998,00	-54.721,30
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	661.703,17	0,00	0,00	0,00	-23.608,17	638.095,00	-1.629,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	364.476,88	81.654,87	-36.661,75	0,00	-257.504,00	151.966,00	-61.841,54
Anlagen im Bau	3.536.026,42	1.343.560,64	0,00	-4.879.587,06	0,00	0,00	0,00
Bauvorbereitungskosten	51.279,09	423.477,00	0,00	0,00	0,00	474.756,09	0,00
	66.713.527,14	**3.293.710,63**	**-567.461,78**	**0,00**	**-28.825.619,90**	**40.614.156,09**	**-1.255.578,22**
Finanzanlagen							
Beteiligungen	2.600,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.600,00	0,00
Sonstige Ausleihungen	44.631,38	10.000,00	-4.316,38	0,00	0,00	50.315,00	0,00
Andere Finanzanlagen	5.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.000,00	0,00
	52.231,38	**10.000,00**	**-4.316,38**	**0,00**	**0,00**	**57.915,00**	**0,00**
Anlagevermögen insgesamt	**66.988.950,69**	**3.336.126,23**	**-607.997,52**	**0,00**	**-28.964.320,31**	**40.752.759,09**	**-1.285.395,82**

Sonstige Rückstellungen:

Hierunter werden Rückstellungen für Sozialkosten, Prüfungs- und Jahresabschlusskosten, Resturlaubskosten und zukünftige Jubiläumszahlungen ausgewiesen. Sie sind in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt.

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten:

Sie sind zum Erfüllungsbetrag passiviert. Zufließende Aufwendungsdarlehensraten wurden passiviert.

Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern:

Die Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag passiviert.

Erhaltene Anzahlungen und übrige Verbindlichkeiten:

Sie sind zum Erfüllungsbetrag passiviert.

ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2012

C. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

» I. BILANZ

In der Position „Unfertige Leistungen" werden 1.875.549,75 € (Vorjahr: 1.807.621,27 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten ausgewiesen.

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

Von den Forderungen haben eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr die Forderungen aus Vermietung mit 21.294,75 € (Vorjahr: 11.173,07 €) und die Forderungen aus dem Verkauf von Grundstükken mit 6.217,70 € (Vorjahr: 11.748,24 €).

In den „Sonstigen Rückstellungen" sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

Jahresabschluss- und Prüfungskosten 2012	41.500,00 €
Aufbewahrung Jahresabschlussunterlagen	10.000,00 €
Kosten Resturlaub 2012	13.298,00 €
Jubiläumsrückstellung	36.875,00 €

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

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

» II. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Außerordentliche Erträge wurden 2012 in der Gewinn- und Verlustrechnung nicht ausgewiesen.
Außerordentliche Aufwendungen in Höhe von 250.000 € betreffen die Zuweisung zur Pensionsrückstellung aufgrund der notwendigen Neubewertung nach dem Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz.

Des Weiteren sind in der Gewinn- und Verlustrechnung keine wesentlichen periodenfremden Erträge und Aufwendungen enthalten.

Die Position „Zinsen und ähnliche Aufwendungen" beinhaltet mit 145.659,00 € Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen.

D. SONSTIGE ANGABEN

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

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).

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

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische Mitarbeiter	6	2
Technische Mitarbeiter	3	–
Mitarbeiter im Regiebetrieb	2	–
Raumpfleger	–	2
Hauswarte, Aushilfen etc.	–	11
	11	15

Außerdem wurden 2 Auszubildende beschäftigt.

Mitgliederbewegung

Anfang 2012	3.523
Zugang 2012	190
Abgang 2012	190
Ende 2012	3.523

Die Bilanzposition „Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder" hat sich im Geschäftsjahr um 26.549,46 € vermindert.

Die Haftsummen haben sich im Vergleich zum vorherigen Geschäftsjahr nicht verändert.

Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf 2.747.940,00 €.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
Rheinland Westfalen e.V.
Goltsteinstraße 29, 40211 Düsseldorf

Mitglieder des Vorstandes:

Dipl.-Wohnungs- u. Immobilienwirt FWI Thomas Stoy

Dipl.-Ingenieur Axel Kocar

Mitglieder des Aufsichtsrates:

		Wahlzeit
Thomas Diederichs	– Vorsitzender –	
	Bankvorstand	2011 - 2014
Peter Sommer	Dipl.-Finanzwirt	2011 - 2014
Johannes Schweers	Schreinermeister	2011 - 2014
Ilona Meisner	Kassiererin	2010 - 2013
Karl Seidl	Dipl.-Ing. Bauwesen	2010 - 2013
Wolfgang Wieland	Dipl.-Betriebswirt	2010 - 2013
Thomas Borowski	– stellv. Vorsitzender –	
	Dipl.-Finanzwirt	2012 - 2015
Henrik Kastner	Dipl.-Ingenieur	2012 - 2015
Josef Hunold	Steuerberater	2012 - 2015

Am Bilanzstichtag bestanden keine Forderungen an Mitglieder des Aufsichtsrates. An ein Mitglied des Vorstandes bestand eine Forderung in Höhe von 10.712,00 €.

ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2012

E. WEITERE ANGABEN

Vorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat zur Verteilung des Bilanzgewinnes 2012:

Die Gewinn- und Verlustrechnung und die Bilanz für das Geschäftsjahr 2012 weisen einen Jahresüberschuss von 1.106.306,24 € aus.

Durch gemeinsamen Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat wurden gemäß § 27 m i. V. m. § 39 der Satzung 111.019,27 € der gesetzlichen Rücklage zugewiesen, in die Bauerneuerungsrücklage und die anderen Ergebnisrücklagen wurden jeweils 435.000,00 € eingestellt.

Der Vertreterversammlung wird die Verteilung des verbleibenden Bilanzgewinnes 2012 in Höhe von 125.286,97 € wie folgt vorgeschlagen:

Ausschüttung einer Dividende von 4 Prozent auf die Geschäftsguthaben nach dem Stand vom 01. Januar 2012 in Höhe von 125.286,97 €.

Duisburg-Hamborn, den 24. Februar 2013

Der Vorstand

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat und die aus ihm gebildeten Ausschüsse haben sich im Geschäftsjahr 2012 laufend über die Entwicklung der Genossenschaft sowie über die Vermögens- und Kapitalverhältnisse unterrichten lassen. Fragen und Probleme der Genossenschaft wurden in fünf gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat, einer Aufsichtsratssitzung und einer Ausschusssitzung ausführlich erörtert und es wurden die erforderlichen Beschlüsse gefasst.

Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates hat den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2012 – 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 Bilanzgewinnes 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 2012 sowie den Gewinnverteilungsvorschlag des Vorstandes.

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

Duisburg-Hamborn, den 13. März 2013
Der Aufsichtsrat

Diederichs
– Vorsitzender –

STANDORTE UNSERES WOHNUNGSBESTANDES

STAND: 03/2013

		Anzahl der Wohnungen
1 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
2 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	53
Wilhelmstraße	61, 75-81	18
3 Marxloh		
Friedrich-Engels-Straße	31	8
Sandstraße	7-21	60
Wilhelmstraße	7, 9, 19	21
Gesamt		**574**
5 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
6 Röttgersbach		
Aachener Straße	2-8, 11-17	54
Am Bischofskamp	10-24, 35, 57, 59, 88	64
Apenrader Straße	9-19, 10-22	66
Eichsfelder Straße	11, 16, 15-49, 18-22, 34-52	52
Elsässer Straße	5-17, 10-18	56
Kaiser-Friedrich-Straße	205 A-207 D	64
Lothringer Straße	3-11, 4-12	52
Pfälzer Straße	2-8	17
Röttgersbachstraße	15-19	15
Tellmannstraße	16, 18	33
Thüringer Straße	15	6
Westfälische Straße	30	1
7 Röttgersbach		
Pollerbruchstraße	23-27, 50-56, 64	46
Ziegelhorststraße	69	5
Mattlerstraße	1-3	6
8 Röttgersbach		
Obere Holtener Straße	64-74 a	45
Gesamt		**778**
9 Fahrn		
Im Eickelkamp	6, 8	16
Gesamt		**16**

		Anzahl der Wohnungen
10 Obermarxloh		
Markgrafenstraße	84-92	22
11 Obermarxloh		
Rückertstraße	84-96, 100	38
Walter-von-der-Vogelweide-Straße	11	3
Wolfram-von-Eschenbach-Straße	7, 10	7
12 Obermarxloh		
Droste-Hülshoff-Straße	19	3
Hans-Sachs-Straße	19	1
Kampstraße	48, 50	12
Brentanostraße	1	3
Gesamt		**89**
13 Alt-Hamborn		
Bleekstraße	44, 46	31
Im Birkenkamp	6-12, 17-27	54
Liebrechtstraße	1-5	16
Richterstraße	23, 36-44	25
Weidmannstraße	19	6
14 Hamborn		
Gartenstraße	41, 43	18
Nelkenhof	1-11, 2-12, 14	44
15 Hamborn		
Bernhardstraße	4-12, 7-11	39
Duisburger Straße	116-122	25
Gehrstraße	2-22	38
Gesamt		**296**
16 Neumühl		
Albert-Einstein-Straße	24, 26	18
Lehrerstraße	66-78	104
Usedomstraße	2, 4	15
Wollinstraße	2-8	41
Gesamt		**178**
18 Walsum		
Baustraße	29	3
Schulstraße	128-130	10
Gesamt		**13**
19 Oberhausen-Holten		
Wasserstraße	3	3
Gesamt		**3**
Gesamtzahl der Wohnungen		**1947**

Wehofen
Holten
Röttgersbach
Marxloh
Obermarxloh
DU-HAMBORN
Alt-Hamborn
Neumühl
Schmidthorst
Hamborn
Freizeitpark
Mattlerbusch

IMPRESSUM

Herausgeber:

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

Redaktion:

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

Fotos:

Jürgen Hovorka
Architekturbüro Druschke und Grosser
Büro Schröder Architekten
Wohnungsgenossenschaft Duisburg-Hamborn eG

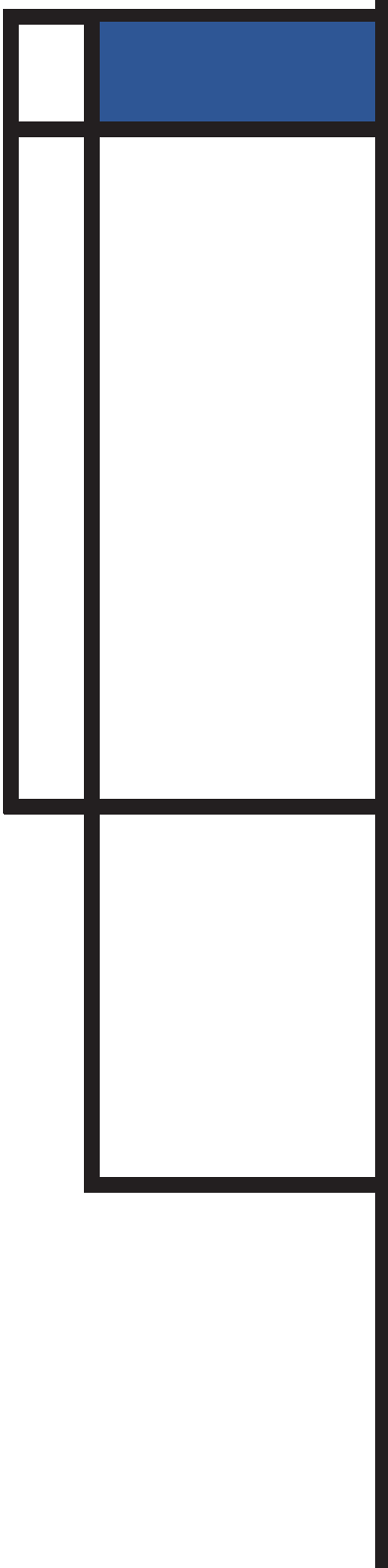
Die Fotos der Gewinner unseres Wettbewerbs:

Lutz Schmid
Horst Waldner
Jörn Krumbein
Silke Arend
Familie Poznanski
Andrea Dukai-Clausen
Martin Schnittcher

Layout/Konzeption:

Ulrich Overländer, artefact

Wir beraten Sie persönlich

Mo. - Mi.: 8.00 bis 12.00 Uhr
und 14.00 bis 16.00 Uhr
Do.: 8.00 bis 12.00 Uhr
und 15.00 bis 17.30 Uhr
Fr.: 8.00 bis 12.00 Uhr

Telefon: 0203 55592-0
E-Mail: kontakt@hamborner-woge.de
Internet: www.hamborner-woge.de
Facebook: www.facebook.com/hambornerwoge