WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT
DUISBURG-HAMBORN eG

EIN STARKES STÜCK HAMBORN

Geschäftsbericht 2013

WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT
DUISBURG-HAMBORN eG

EIN STARKES STÜCK HAMBORN

Geschäftsbericht 2013

INHALT UND GRUSSWORT DES VORSTANDES

Grußwort des Vorstandes » 4

Bericht des Vorstandes » 6

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2013 » 22

Bilanz zum 31. Dezember 2013 » 34

Gewinn- und Verlustrechnung
1. Januar bis 31. Dezember 2013 » 37

Anhang des Jahresabschlusses 2013 » 38

Standorte unseres Wohnungsbestandes » 48

Impressum » 50

SICHERES WOHNEN, HEUTE UND IN ZUKUNFT – UNSERE GENOSSENSCHAFT STELLT WICHTIGE WEICHEN

Liebe Leser,

wir freuen uns, Ihnen hiermit den Geschäftsbericht 2013 der Wohnungsgenossenschaft Duisburg-Hamborn vorlegen zu dürfen, der Ihnen einen Überblick über die Tätigkeit der Genossenschaft im abgelaufenen Geschäftsjahr bietet. Was auf den ersten Blick als nüchterne Ansammlung von Zahlen und Fakten anmuten mag, ist tatsächlich Ausdruck dafür, wie die Genossenschaft auch im Jahr 2013 verantwortungsbewusst und langfristig gehandelt und die Werte aus ihrem Leitbild konsequent umgesetzt hat. Im Mittelpunkt stand dabei erneut die Aufgabe, unseren Mietern gutes, sicheres und sozialverantwortliches Wohnen zu bieten und den Wohnungsbestand zukunftsgerecht weiterzuentwickeln.

Das vergangene Jahr stand vor allem im Zeichen der Neubautätigkeiten im Röttgersbach, zum einen für das neue Wohnquartier Am Bischofskamp und zum anderen für den Neubau an der Ziegelhorststraße. Am Bischofskamp wird der erste Bauabschnitt bereits im Oktober 2014 bezogen, der zweite Bauabschnitt wird im Jahr darauf fertiggestellt sein. An der Ziegelhorststraße erwarten wir die Fertigstellung im September 2014.

Neben diesen Großprojekten sind aber auch die Modernisierung und energetische Sanierung bestehender Wohnungen nicht zu vergessen, die vielleicht weniger Aufmerksamkeit auf sich ziehen mögen, für die Genossenschaft deshalb aber nicht weniger Priorität haben. Genannt seien hier Maßnahmen an der Kaiser-Friedrich-Straße sowie an der Röttgersbachstraße, in die wir im vergangenen Jahr 1,1 Mio. Euro investiert haben.
Zudem konnten wir in der zweiten Jahreshälfte den Kauf eines Grundstücks in erstklassiger Lage im Röttgersbach abschließen, das mittelfristig bebaut werden und so eine wertvolle Bereicherung unseres Wohnungsangebots darstellen wird.

Zusätzlich zu diesen Kerntätigkeiten war es der Genossenschaft aber auch im abgelaufenen Jahr wichtig, noch einen Schritt weiter zu gehen. Ganz im Sinne des „Miteinander-Füreinander"-Gedankens ging es dabei um die Einbindung der Mitglieder und Mieter z.B. durch gemeinsame Ausflüge und Feste, aber auch um Hilfsangebote für Mitglieder und Mieter in schwierigen persönlichen Situationen. Darüber hinaus haben wir als Genossenschaft unsere soziale Verantwortung in den Stadtteilen, in denen wir vertreten sind, angenommen und uns auf verschiedenste Art engagiert, unter anderem erneut mit dem gemeinnützigen Röttgersbacher Weihnachtsmarkt.

Angesichts dieser Vielzahl an Projekten, Maßnahmen und Aktionen wird deutlich, dass die Genossenschaft auch im Jahr 2013 ihrem eigenen Anspruch entsprechend nachhaltig gehandelt und in vielfältiger Weise in die Zukunft investiert hat. Der Geschäftsbericht, den Sie heute in den Händen halten, ist damit nicht nur Zeugnis eines äußerst erfolgreichen Geschäftsjahres; er ist gleichzeitig Anlass für einen optimistischen Blick auf die kommenden Jahre und Ansporn, die genossenschaftliche Arbeit zum Wohl der Mitglieder und Mieter fortzuführen.

Der Vorstand der
Wohnungsgenossenschaft
Duisburg-Hamborn eG

Thomas Stoy Axel Kocar

Bericht des Vorstandes

HITACHI

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 2012 fand in der Zeit vom 02.05.2013 bis 31.05.2013 statt, die Schlussbesprechung erfolgte am 30.09.2013.

Vertreterversammlung

Die letzte ordentliche Vertreterversammlung fand am 3. Juni 2013 statt.

Vertreterwahlen

Die amtierenden Vertreter wurden am 30.04.2010 für die Vertreterversammlungen 2011 bis 2014 gewählt. Die nächste Wahl der Vertreter erfolgt am 30.04.2014.

Vorstand

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

BERICHT DES VORSTANDES

2. BAU- UND INVESTITIONSTÄTIGKEIT IN DER GENOSSENSCHAFT

Im Geschäftsjahr 2013 hat die Genossenschaft für bauliche Investitionen **10.101.182 €** 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.

3.852.169,00 €

b) Aktivierungen

– nachträgliche Herstellungskosten	**1.274.292,00 €**
– Neubaukosten	**3.793.484,00 €**
- Ankauf unbebauter Grundstücke	**1.163.045,00 €**
- Anzahlungen auf Ankäufe	**3.249,00 €**
– Bauvorbereitungskosten	**14.943,00 €**
	10.101.182,00 €

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

INSTANDHALTUNGS- UND ERHALTUNGSAUFWAND 2013

Die Instandhaltungs- und Erhaltungsaufwendungen entfallen auf:

Althausbestand	2.022.148,54 €		
Neuhausbestand	1.207.371,84 €	3.229.520,38 €	
zuzüglich Kosten des Regiebetriebes und anteilige Verwaltungs- und Architektenleistungen		622.647,81 €	3.852.168,19 €
Aufwendungen für die Abwicklung			
von Versicherungsschäden		48.534,28 €	
von Schönheitsreparaturen		11.660,00 €	60.194,28 €
			3.912.362,47 €

INSTANDHALTUNGS- UND ERHALTUNGSAUFWAND 2007 - 2013

(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 2013 einen beachtlichen Anteil unserer Investitionen für die Einzelmodernisierung unserer Wohnungen verwendet. Hierbei sind 2013 rd. 1.412 T€ an Fremdkosten angefallen.

» ENERGETISCHE MASSNAHME

Kaiser Friedrich Straße 205a - 207d,
Röttgersbachstraße 15-19

Im vergangenen Jahr wurde die Wohnanlage „Kaiser-Friedrich-Str. 205a bis 207d und Röttgersbachstr. 15-19" energetisch modernisiert. Neben neuen Hauseingangstür- und Treppenhausfensteranlagen erhielten alle Außenwände ein Wärmedämmverbundsystem. Die neuen Putzfassaden wurden farblich aufwendig gestaltet, so dass die Gebäude einen deutlichen Bezug zu unserer gegenüberliegenden Wohnanlage auf der Tellmannstraße, die im Jahre 2012 modernisiert wurde, herstellen. Insgesamt wurden die Vorgaben der aktuellen EnEV (Energieeinsparverordnung) durch die Verwendung von höheren Dämmstärken deutlich übertroffen. Eine Mehrbelastung für unsere Mieter nach Erhebung einer moderaten Mieterhöhung wird so durch die Einsparung von Heizkosten teilweise wieder ausgeglichen. Weiterhin wurden die vorhandenen Gasetagenheizungen in den einzelnen Wohnungen zurückgebaut und durch insgesamt drei neue moderne Zentralheizungsanlagen in den Spitzböden ersetzt. Alle Häuser erhielten neue Klingel- und Sprechanlagen, die Treppenhäuser wurden durch eine freundlichere Farbgestaltung aufgewertet.

Die Häuser auf der Röttgersbachstr. 17 und 19 erhielten zudem komplett neue Balkonanlagen für die Wohnungen im Erd- und 1. Obergeschoss. Die Wege zu den Hauseingängen wurden komplett neu gepflastert und die Grünanlage wiederhergestellt.

Dacherneuerung und Fassadenanstrich
Kaiser-Friedrich-Str. 157-199

Unsere 22 Einfamilienhäuser auf der Kaiser-Friedrich-Straße wurden im vergangenen Jahr mit neuen Dächern einschließlich einer neuen Wärmedämmung ausgerüstet.

Die Fassaden erhielten einen neuen Anstrich und die Blendläden an den Fenstern in den Erdgeschossen wurden erneuert.

» WEITERE MASSNAHMEN

Für Treppenhausrenovierungen sind Kosten in Höhe von 109 T€ angefallen. Für die Erneuerung von Gasheizkesseln sowie von Kessel- und Regelanlagen haben wir 133 T€ aufgewandt. Die Erneuerung von Haus- und Hoftüren verursachte Kosten

in Höhe von 84 T€. Für den Einbau von Kellerdeckendämmungen sind Kosten in Höhe von 58 T€ angefallen. Die lfd. Instandhaltung verursachte Kosten in Höhe von rd. 843 T€.
245 T€ sind angefallen für Dachneueindeckungen, das Dichten von Gasleitungen, für Schornsteinsanierungen, die sicherheitstechnische Überprüfung von Aufzugsanlagen, das Nachrüsten unserer Kopfstationen für den digitalen Empfang, die Erneuerung von Elektroinstallationen in Kellern sowie für Kosten für Wohnumfeldmaßnahmen u.a.

3. INSTANDHALTUNGS- UND MODERNISIERUNGSPLANUNG 2014 – ERHALTUNGSAUFWAND UND NACHTRÄGLICHE HERSTELLUNGSKOSTEN

Für die geplanten Arbeiten des Jahres 2014 sind Kosten von insgesamt 4.360 T€ veranschlagt. Diese setzen sich wie folgt zusammen:

a) Bauliche Instandhaltung	**2.010.000 €**
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.

5. NEUBAUAKTIVITÄTEN

» DEUTSCHER BAUHERRENPREIS FÜR UNSER BAUVORHABEN BLEEKSTRASSE

Am 19. Februar 2014 wurde der Wohnungsgenossenschaft Duisburg-Hamborn in Berlin der Deutsche Bauherrenpreis Neubau 2013/2014 überreicht. Der Preis wird im Bereich der Wohnungswirtschaft als wichtigste bundesweite Auszeichnung von der Arbeitsgruppe Kooperation des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, des Bundes

Deutscher Architekten (BDA) und des Deutschen Städtetages vergeben. Nach Meinung der Jury hat die Wohnungsgenossenschaft nicht nur modernen Wohnraum mit tragbaren Kosten geschaffen, sondern gleichzeitig einen wichtigen städtebaulichen Akzent in Hamborn gesetzt. Wir als Wohnungsgenossenschaft Duisburg-Hamborn sind sehr stolz und sehen den Preis als Bestätigung unserer nachhaltigen Neubauaktivitäten.

» ANKAUF GRUNDSTÜCK AM HETTKAMPSWEG

Im September 2013 ist es der Wohnungsgenossenschaft Duisburg-Hamborn gelungen, eines der begehrtesten Grundstücke im Röttgersbach von der Firma Grillo zu erwerben. Das 4467 Quadratmeter große Grundstück am Hettkampsweg, in unmittelbarer Nähe zum Revierpark Mattlerbusch und der Herrenwiese gelegen, soll mittelfristig bebaut werden. Zurzeit liegt der Stadt Duisburg eine Bauvoranfrage vor, um die planungsrechtlichen und städtebaulichen Möglichkeiten zu überprüfen.

» NEUBAU ZIEGELHORSTSTRASSE

Aufgrund des schlechten Zustands des Bestandsgebäudes Ziegelhorststraße 65/67 und der nicht mehr zeitgemäßen Grundriss-Situation wurde mit dem Rückbau dieses Objektes im Februar 2013 begonnen.

Das für die entstandene Baulücke geplante Objekt ist ein Mehrfamilienhaus mit elf Wohneinheiten, das allen energetischen Ansprüchen der aktuell gültigen Energieeinsparverordnung entspricht und sich perfekt in das Straßenbild einfügt.

Der Rohbau wurde Ende des Jahres 2013 fertig gestellt, sodass Anfang 2014 mit den Folgegewerken, wie dem Dachausbau und der Haustechnik, begonnen werden konnte. Ebenfalls zum Ende des Jahres 2013 gingen die letzten Zusagen für diese elf Neubauwohnungen ein. Über den frühen Erfolg der Vollvermietung freuen wir uns sehr, da der Bezug für den Spätsommer 2014 geplant ist.

» NEUBAU WOHNQUARTIER AM BISCHOFSKAMP

Auch die Realisierung der Neubaumaßnahme „Quartier Am Bischofskamp“ ging zügig voran, nachdem wir bereits Ende des Jahres 2012 die Abbruchgenehmigung, die Fällgenehmigung sowie die Baugenehmigung vorliegen hatten.

Der für dieses Quartier geplante Wohnraum wird sowohl den Ansprüchen der immer älter werdenden Bevölkerung gerecht werden als auch junge Familien ansprechen und städtebauliche Akzente setzen.

Mit dem Rückbau des ersten Bauabschnitts konnte pünktlich Anfang des Jahres 2013 begonnen werden. Innerhalb von nur knapp fünf Monaten war der Rohbau des ersten Bauabschnittes fertig gestellt und die technischen Gewerke folgten zügig nach.

Während der Ausführung der Innenausbauarbeiten des ersten Bauabschnitts wurde mit dem Abriss der Häuser an der Aachener Straße und an der Apenrader Straße im Dezember 2013 begonnen. Die Rohbauarbeiten des zweiten Bauabschnittes starteten daraufhin pünktlich Anfang 2014.

Auch bei dieser großen Neubaumaßnahme, bei der 67 Wohneinheiten entstehen, wurde bereits im Februar 2014 die Vollvermietung erreicht. Der Bezug des ersten Bauabschnitts ist für Oktober 2014 angedacht.

Peter Sommer (l.) und Thomas Borowski gehören ein Vierteljahrhundert dem Aufsichtsrat unserer Genossenschaft an, ein nicht gerade alltägliches Jubiläum.

6. SONSTIGE AKTIVITÄTEN

» THOMAS BOROWSKI UND PETER SOMMER SEIT 25 JAHREN MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATES

Ein Vierteljahrhundert gehören Thomas Borowski und Peter Sommer dem Aufsichtsrat der Wohnungsgenossenschaft Duisburg-Hamborn eG an, ein nicht gerade alltägliches Jubiläum.

Thomas Borowski, verheiratet und Vater zweier Kinder, ist zudem stellvertretender Vorsitzender des wichtigen Kontrollgremiums. Der Dipl.-Finanzwirt ist seit 35 Jahren in der Finanzverwaltung NRW tätig und zugleich Mitglied des Hauptpersonalrates im Finanzministerium NRW. Der „Röttgersbacher Jung" sieht sein Engagement bei unserer Genossenschaft auch als „Liebe zur Heimat". Für Thomas Borowski ist die Entwicklung unserer Genossenschaft eine große Erfolgsstory, bei der der Mensch im Mittelpunkt des Handelns steht, und nicht das Gewinnstreben. Borowski ist außerdem engagierter Karnevalist bei „seinen" Hamborner Rot-Weißen.

Peter Sommer, verheiratet und Vater eines Sohnes, ist Finanzbeamter bei einem Prüfungsfinanzamt in Düsseldorf. Er hat zudem ehrenamtlich verschiedene Aufgaben im Karmel Duisburg, der Kirche am Innenhafen und in der ZEN-Kontemplation im Bistum Essen. Über den Fußball und die KAB St. Barbara bekam er Kontakt zu unserer Genossenschaft.

Dank und Gratulation für 25 Jahre engagierte Tätigkeit im Aufsichtsrat der Wohnungsgenossenschaft Hamborn. V.l. Technischer Vorstand Axel Kocar, Aufsichtsrats-Jubilar Peter Sommer, Aufsichtsratsvorsitzender Thomas Diederichs, Aufsichtsrats-Jubilar Thomas Borowski und Kaufmännischer Vorstand Thomas Stoy.

FOTO: PRIVAT

Bei der Eröffnung des diesjährigen Röttgersbacher Weihnachtsmarktes gab es viele lobende Worte für das ehrenamtliche Engagement der über 70 Helferinnen und Helfer. Unser Foto zeigt v.l. die WoGe-Hamborn-Vorstände Thomas Stoy und Axel Kocar, Mahmut Özdemir MdB, den stellv. Bezirksamtsleiter Bernd Baumgarten, Bezirksbürgermeister Uwe Heider, Schirmherr Frank Börner MdL, Moderator Reiner Terhorst, Voba-Regionalmarktleiter Ulrich Meuter und den Röttgersbacher Voba-Geschäftsstellenleiter Stephan Breitenbruch.

» 8. RÖTTGERSBACHER WEIHNACHTSMARKT DER GROSSEN HILFE MIT BESUCHERREKORD

Zum achten Mal fand der Röttgersbacher Weihnachtsmarkt der großen Hilfe statt, der sich längst vom Insider-Tipp zur Großveranstaltung mit überregionaler Bedeutung entwickelt hat. Der Platz zwischen den beiden Veranstalter-Organisationen Wohnungsgenossenschaft Duisburg-Hamborn eG und der Volksbank Rhein-Ruhr eG an der Pollerbruchstraße war schwarz vor Menschen. „Das ist ein absoluter Besucherrekord“, freute sich Thomas Stoy, Kaufmännischer Vorstand der Wohnungsgenossenschaft Hamborn, bei der Begrüßung der Teilnehmer, Gäste und Besucher.

Viele Helfer sorgten für einen entspannten wie spannenden Start in die Adventszeit. Schulen, Kindergärten, Kirchengemeinden, sie alle trugen zum guten Gelingen bei. Das hob auch Schirmherr Frank Börner MdL bei der Eröffnung besonders hervor: „Was im Röttgersbach an ehrenamtlichem Einsatz geleistet wird, ist mehr als vorbildlich.“ Die Kinder haben wochenlang gebastelt, um ihre kleinen Weihnachtspräsente zu verkaufen, die Eltern haben Plätzchen und Kuchen gebacken, es wurde Trödel gesammelt und beim Weihnachtsmarkt an den Mann oder die Frau gebracht. Das Jugendprojekt „Die Arche“ servierte eine deftige Erbsensuppe, Martin und Johannes Schweers von der Schreinerei Schweers stellten sich ebenfalls in den Dienst der guten Sache und boten frisches Hirschgulasch an, das reißenden Absatz fand, ebenso wie die Grillspezialitäten und Reibekuchen vom Senftöpfchen-Team um Jürgen Theis.

Und das Bühnenprogramm entlockte den vielen Besuchern wahre Beifallsstürme. Schöne Stimmen sowohl von Kindern als auch von Senioren, gekonnte Zaubereien, Schulorchester, sportliche Darbietungen und die „Christmas Music Show“ der Young Voices von der Musik- und Kunstschule Duisburg brachten adventliche Vielfalt in den Röttgersbach. Die Organisatoren von Wohnungsgenossenschaft Hamborn und Volksbank Rhein-Ruhr haben es mit vielen engagierten Helferorganisationen geschafft, dass erneut jeweils 2000 Euro zugunsten der Schulmaterialien von der Pfarrei St. Norbert und der Caritas sowie dem Jugendprojekt Die Arche der Gemeinde St. Hildegard überreicht werden konnten. Ein herzliches Dankeschön an alle Unterstützer und auf ein Neues am Samstag, 29. November 2014.

BERICHT DES VORSTANDES

Das diesjährige Straßenfest war bestens besucht. Schließlich wurde auch eine Menge geboten, um die ohnehin gute Nachbarschaft noch zu stärken.

» WENN ES IM „STILLEN WINKEL" MAL LAUT WERDEN DARF

Wenn es in der Straße „Im Stillen Winkel" ausnahmsweise einmal laut wird, hat das einen Grund. Die beschauliche Straße mit unseren schmucken Genossenschaftswohnungen praktiziert gelebte Nachbarschaft. Alle zwei Jahre gibt es dort ein großes Straßenfest, und da darf es dann im „Stillen Winkel" auch mal laut werden.

Im Jahr 2013 war es wieder so weit. Das mittlerweile 14. ausgesprochen familiäre Nachbarschafts- und Straßenfest sorgte mit zahlreichen musikalischen Programmpunkten und schmackhaften Leckereien für den sprichwörtlichen Zusammenhalt von Leib und Seele. Die ohnehin gute Nachbarschaft wurde durch das diesjährige Straßenfest noch gefestigt. Sowohl die großen als auch die kleinen Besucher hatten ihren Spaß an der Freud.

„Der Besuch war wirklich klasse", freute sich Dieter Sartingen, seit vielen Jahren bei der Organisation des Festes federführend mit im Boot. Es wurden viele selbstgebackene Kuchen gespendet, viele Familien packten bei der Vorbereitung tatkräftig mit an, und beim Show- und Musikprogramm wurde getanzt, gesungen, geklatscht und geschunkelt. Für die kleinen Besucher hatte man etliche Kinderspiele parat, so dass Langeweile ein Fremdwort war.

„Ganz besonders möchten wir uns bei unserer Wohnungsgenossenschaft Hamborn bedanken, die uns wieder bestens unterstützt hat", freuen sich Sartingen und seine Mitstreiter. Er ergänzt: „Wir sind sicher, dass wir auch diesmal wieder einen kleinen Überschuss erwirtschaftet haben, und den werden wir natürlich einer gemeinnützigen Einrichtung im näheren Umfeld zur Verfügung stellen. Getreu der Devise „Nach dem Fest ist vor dem Fest" freuen sich alle schon jetzt auf das nächste Straßenfest im Jahr 2015.

Nach getaner Arbeit gab es für einen Teil der Aktiven ein Schnäpschen in Ehren.

Hoch hinaus ging es für die Teilnehmer unserer Fahrt zum Moviepark, voller Schwung, aber bestens „gesichert", wie es bei unserer Genossenschaft nun mal so ist…!

» „WENN JEMAND EINE REISE TUT, SO KANN ER WAS ERZÄHLEN…"

Schon unsere diesjährige Frühlingsfahrt hatte es in sich. Gut 150 Mitglieder machten sich bei einem wohlgesonnen „Wettergott" auf den Weg in den Moviepark nach Bottrop-Kirchhellen. Schon im Vorfeld war klar: Hier gibt es eine Menge zu erleben und zu entdecken. Einen Hauch von Hollywood gab es zu schnuppern und die attraktiven Fahrgeschäfte warteten darauf belagert zu werden. Besonders die zahlreichen Kinder und Jugendlichen kamen voll auf ihre Kosten.

Der Moviepark gilt ja nicht ohne Grund als **die** Attraktion für Film-und Spaßfreunde in NRW. Jede Menge Shows und Themenplätze boten Spaß ohne Ende rund um das Thema. Und immer wieder lockten die rasanten Fahrgeschäfte. Da gab es viele Hingucker, die wirklich filmreif waren. Im Avatar Air Glider wurden die Hamborner zum Luftbändiger. Sie beherrschten plötzlich die Elemente, breiteten die Arme aus und „schwebten" mit einem Segelflieger durch die Lüfte.

Keine Angst vor großen Tieren, selbst wenn es sich um einen Haifisch handelt. Der Moviepark war in vielerlei Hinsicht eine Reise wert.

BERICHT DES VORSTANDES

Besonders den kleinen Teilnehmern bleiben die Attraktionen im Moviepark in bester Erinnerung.

Die Atmosphäre war „anheimelnd", wie es sich für einen Ausflug in der Adventszeit gehört.

Es gab in Dortmund reichlich Gelegenheit zu persönlichen Gesprächen.

„Danke, dass uns die Wohnungsgenossenschaft Hamborn solch einen spannenden Familientag beschert hat", war die einhellige Meinung.

Auch der Besuch bei der Zeche Zollverein in Essen war ein großer Erfolg. Mit einem aufgrund der beschränkten Teilnehmerzahl kleineren Interessentenkreis galt es, die Bergbaugeschichte des Reviers, zu der auch unser Duisburger Norden historische Beiträge geleistet hat, „hautnah" zu erkunden. Getreu der Devise „Nur wer aus der Vergangenheit lernt und diese bewahrt, ist für die Zukunft gerüstet", wurden unseren Genossenschaftsmitgliedern authentische Beispiele einer Epoche nähergebracht, die früher hier im Revier das gesamte Leben prägte. „Dieses Angebot sollte wiederholt werden", waren sich alle Teilnehmer einig.

Mit fast 600 Mitgliedern und Freunden ging es schließlich im Dezember letzten Jahres zum Weihnachtsmarkt nach Dortmund. Bei bestem Wetter, hervorragender Organisation und reibungslosem Ablauf gab es viel zu sehen, zu bestaunen, zu erleben und zu entdecken. Nach Münster, Aachen, Köln, Bonn und Dortmund sind unsere begeisterten Mitglieder schon jetzt gespannt, was für 2014 auf der Weihnachtsmarkt-Besuchsliste steht…!

Die Zeitspanne wurde so gewählt, dass man anfangs ohne Gedränge die zahlreichen Stände in Augenschein nehmen konnte.

Bei der Spendenübergabe im Frühjahr 2013 vor dem prämierten Bauobjekt an der Bleek- und Rennerstraße war die Freude groß. V.l. Architekt Dirk Druschke, WoGe-Hamborn-Vorstand Axel Kocar, Architektin Bibiana Grosser, Walter Tewes vom Malteser Jugendhospiz, Klaus Steffen von Kunstpause e.V., WoGe-Hamborn-Vorstand Thomas Stoy und Aliza Efraim von Kunstpause e.V.

» WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT HAMBORN UNTERSTÜTZT SOZIALE EINRICHTUNGEN

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. Eine der Auszeichnungen ging Ende 2012 nach Duisburg für eine gelungene Baumaßnahme im Herzen Hamborns, nämlich für das von der Wohnungsgenossenschaft Hamborn nach einem Entwurf des Architekturbüros „Druschke und Grosser Architekten“ errichtete Wohnprojekt an der Bleek- und Rennerstraße.

Das damit verbundene Preisgeld gaben im Jahr 2013 sowohl das Architekturbüro als auch die Wohnungsgenossenschaft Hamborn weiter. Je 1.000 Euro erhielten jetzt die Duisburger Einrichtungen „Kunstpause e.V.“ (Kunst und kreatives Denken als Mittel zur Förderung von Kindern und Jugendlichen) und der „Malteser Kinder- und Jugendhospizdienst am Malteser Hospiz St. Raphael“.

Und auch im Jahr 2013 verzichtete die Wohnungsgenossenschaft auf Geschenke an Mitarbeiter und Kooperationspartner und stellte stattdessen insgesamt 3.500 Euro für Schulen und Kindertageseinrichtungen in Marxloh, Hamborn, Röttgersbach und Neumühl zur Verfügung. „Unser Wunsch war es, wieder diejenigen zu unterstützen, die für ihre wichtige Arbeit jeden Cent brauchen, Kindern und Schülern wertvolle Hilfe bieten und somit eine große soziale Verantwortung für den Duisburger Norden tragen“, so die Vorstände Thomas Stoy und Axel Kocar. Mit jeweils 500 Euro wurden in Marxloh die Regenbogenschule an der Ottostraße und die Schule am Park, im Röttgersbach die Kindertagesstätte an der Fahrner Straße, der Kindergarten St. Barbara, die Schule am Röttgersbach und die GGS am Mattlerbusch sowie in Neumühl die Salzmannschule bedacht.

BERICHT DES VORSTANDES

» DIE DUISBURGER WOHNUNGSGENOSSENSCHAFTEN. EIN SICHERER HAFEN.

Die Arbeitsgemeinschaft „Die Duisburger Wohnungsgenossenschaften. Ein sicherer Hafen.“, bei der die Wohnungsgenossenschaft Duisburg-Hamborn eG von Beginn an engagiertes und aktives Mitglied ist, hat im Berichtszeitraum in Duisburg und am gesamten Niederrhein durch eine enge Kooperation mit Studio 47 große mediale Aufmerksamkeit erhalten.

Schon in den Jahren zuvor hatte der seit über zehn Jahren engagierte Verbund zahlreiche Aktionen gestartet, die auf seine vielfältigen Aktivitäten hinwiesen, den Genossenschaftsgedanken verdeutlichten und zudem soziale Projekte unterstützten. Nachdem mit Radio Duisburg nennenswerte und vor allem erfolgreiche Aktionen durchgeführt wurden, fand eine Sendereihe mit 26 interessanten Infomationssendungen bei Studio 47, dem Regionalsender für Duisburg und den Niederrhein, große Beachtung.

In verschiedenen Fernsehbeiträgen wurde die vorbildliche Arbeit der Duisburger Wohnungsgenossenschaften vor- und dargestellt. Dabei wurde kaum ein Themenkomplex ausgelassen. Bürgerschaftliche Aktivitäten, Sozialmanagement und Nachbarschaftshilfe, energetische Sanierungen, Bestandserhaltung, Neubaumaßnahmen, Mitgliederservice und Mitgestaltung des Wohnumfelds waren nur einige der zahlreichen Themen. Auch die Wohnungsgenossenschaft Duisburg-Hamborn wurde in mehreren Beiträgen positiv hervorgehoben. Die Resonanz auf die Sendereihe übertraf nahezu alle Erwartungen.

STUDIO 47
STADTFERNSEHEN DUISBURG

Die Informationssendungen mit Studio 47 haben viel Beachtung in Duisburg und am gesamten Niederrhein gefunden. Das Team des lokalen Fernsehsenders war zu verschiedenen Themen bei der Wohnungsgenossenschaft Hamborn vor Ort. Das Foto oben wurde während des Berichts über den gelungenen Fotowettbewerb aufgenommen. Das Foto in der Mitte zeigt Vorstand Axel Kocar beim Live-Interview zum Röttgersbacher Weihnachtsmarkt und die Aufnahme unten dokumentiert das Thema „Mieter- und Mitgliederzeitungen", bei dem die Hamborner Druckerzeugnisse entsprechend gewürdigt wurden, aber auch viele Publikationen der weiteren Duisburger Wohnungsgenossenschaften vorgestellt wurden.

Die Duisburger Wohnungsgenossenschaften.
Ein sicherer Hafen.

Foto: Simon Schnepp

Eine Momentaufnahme von der Preisverleihung in Berlin mit Preisträgern, Offiziellen, Fachleuten und Beteiligten. Auf dem Foto zu sehen sind unter anderem die WoGe-Hamborn-Vorstände Thomas Stoy (l.) und Axel Kocar (4.v.l.). Rechts neben Kocar die Architekten Bibiana Grosser und Dirk Druschke.

» RENOMMIERTER DEUTSCHER BAUHERRENPREIS GING AN DIE WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT HAMBORN

Für das Neubauprojekt Bleekstraße im Herzen Alt-Hamborns hat die Wohnungsgenossenschaft Hamborn nicht nur den Landespreis NRW, sondern auch den Deutschen Bauherrenpreis 2014 in der Kategorie Neubau erhalten, der vom Deutschen Städtetag, dem Bund Deutscher Architekten und dem GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. vergeben wird. Seit Jahren ist der Deutsche Bauherrenpreis in der Fachwelt als wichtigster Preis im Bereich des Wohnungsbaus in Deutschland anerkannt.

Gemeinsam mit den ausführenden Architekten Dirk Druschke und Bibiana Grosser sowie den weiteren am Projekt beteiligten Unternehmen nahmen unsere Vorstände Thomas Stoy und Axel Kocar den Preis in Berlin entgegen. „Sie haben mit Ihrem Hamborner Projekt in beispielhafter Weise gezeigt, wie mit intelligentem und innovativem Wohnungsbau ein Mehrwert an Baukultur und gleichzeitig ein Mehrwert für das Wohnquartier und die Innenentwicklung der Städte erreicht werden kann“, lobte der Präsident des Deutschen Städtetages, Nürnbergs Oberbürgermeister Dr. Ulrich Maly. Guter Wohnungsbau höre nicht beim Gebäude auf, sondern beziehe das Umfeld mit ein. Und das sei an der Bleekstraße in hervorragender Weise gelungen.

Die Ehrenplakette zum Deutschen Bauherrenpreis hat mittlerweile ihren festen Platz an der Außenwand des preisgekrönten Objekts an der Bleekstraße eingenommen.

Die Wohnungsgenossenschaft Hamborn hat nach Meinung der Jury mit dem Bauvorhaben nicht nur modernen Wohnraum geschaffen, sondern gleichzeitig einen wichtigen städtebaulichen Akzent in Hamborn gesetzt. „Ihnen ist ein barrierefreies Wohnensemble im Niedrigenergiestandard gelungen, das durch seine winkelförmige Anordnung einen gemeinsamen, ansprechenden, anspruchsvollen und kommunikativen Platz mit der St.-Joseph-Kirche und dem Gemeindezentrum bildet“, heißt es in der Wertschätzung der Jury.

Um den Deutschen Bauherrenpreis Neubau 2014 hatten sich aus allen Bundesländern Bauherren und Architekten von 95 Bauprojekten mit etwa 4.300 Wohnungen beworben. „Diese Auszeichnung erfüllt uns natürlich mit Stolz“, erklärten Stoy und Kocar bei der Preisübergabe in der Bundeshauptstadt. Für die Wohnungsgenossenschaft Hamborn ist der Deutsche Bauherrenpreis Anerkennung, Ansporn und Verpflichtung zugleich.

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2013

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2013

1. WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

» WELTWIRTSCHAFT

Nachdem die globale Wirtschaft im Vorjahr an Tempo eingebüßt hatte, konnte sie im ersten Halbjahr 2013 wieder an Fahrt gewinnen. Günstig wirkte sich hier offenbar aus, dass die Belastungen aus der Finanzkrise nach und nach an Bedeutung verloren. Diese positive Entwicklung dürfte sich in der zweiten Jahreshälfte gehalten haben und sich auch 2014 fortsetzen.

Derweil kündigten die Notenbanken der wichtigsten Volkswirtschaften an, ihre expansive Geldpolitik auch 2014 beizubehalten. Wann die Banken diesen expansiven Kurs wieder einschränken werden, ist derzeit noch schwer einzuschätzen.

» EURO-RAUM

Erstmals seit anderthalb Jahren verzeichnete der Euro-Raum im zweiten Quartal 2013 einen Anstieg der realen Wirtschaftsleistung, und zwar um 0,3 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Zuvor war die reale Wirtschaftsleistung in den sechs vorangegangenen Quartalen um insgesamt 1,3 Prozent gesunken.

Zur Verbesserung der Konjunktur trug vor allem die Außenwirtschaft bei. Die Exporte verzeichneten im Quartal von April bis Juni ein deutliches Wachstum, und trotz der anziehenden Importnachfrage nahmen auch die Nettoexporte zu. Gleichzeitig erhöhte sich erstmals seit zwei Jahren die Binnennachfrage wieder. Der private Konsum und die Bruttoanlageinvestitionen wurden geringfügig ausgeweitet.

Insgesamt weisen die Stimmungsindikatoren auf eine moderate konjunkturelle Erholung in der Euro-Zone hin. Zwar hat sich die Stimmung unter den Verbrauchern sowie im Dienstleistungssektor verbessert, in der Bauwirtschaft hat es aber noch keinen Umschwung gegeben. Auch die Industrieproduktion befindet sich weiterhin in Stagnation.

» DEUTSCHLAND

In Deutschland stellte sich die wirtschaftliche Lage im Jahr 2013 insgesamt als stabil dar. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) wuchs gegenüber dem Vorjahr um 0,4 Prozent; führende Wirtschaftsforschungsinstitute hatten allerdings einen Zuwachs um 1,0 Prozent erwartet. 2012 und 2011 hatte es hier noch einen Anstieg um 0,7 bzw. sogar um 3,3 Prozent gegeben. Während die Binnennachfrage stark war, wirkte sich unter anderem die anhaltende Rezession in anderen europäischen Ländern offenbar belastend aus.

Wichtigster Wachstumsmotor waren die privaten Konsumausgaben, die um 0,9 Prozent zulegten, nach 0,8 und 2,3 Prozent in den beiden vorangegangenen Jahren. Die Konsumausgaben des Staates erhöhten sich unterdessen um 1,1 Prozent. Bei den Investitionen wurde jedoch ein Rückgang verzeichnet. So sanken die Ausrüstungsinvestitionen um 2,2 Prozent und die Bauinvestitionen um 0,3 Prozent. 2012 waren die Rückgänge mit 4,0 bzw. 1,4 Prozent aber noch stärker ausgefallen. Für 2014 erwarten die Wirtschaftsforschungsin-

stitute bei den Ausrüstungsinvestitionen ein Plus um 7,0 Prozent und bei den Bauinvestitionen um 4,2 Prozent.

Der sonst robuste Außenhandel litt im Jahr 2013 unter dem schwierigen Umfeld und büßte an Dynamik ein. Die Exporte von Waren und Dienstleistungen zogen zwar preisbereinigt um 0,6 Prozent an, da aber gleichzeitig die Importe um 1,3 Prozent zulegten, belief sich der Außenbeitrag – die Differenz zwischen Exporten und Importen – auf den Negativbeitrag von 0,3 Prozent. 2012 hatte der Außenbeitrag noch 1,1 Prozentpunkte zum BIP-Wachstum beigesteuert.

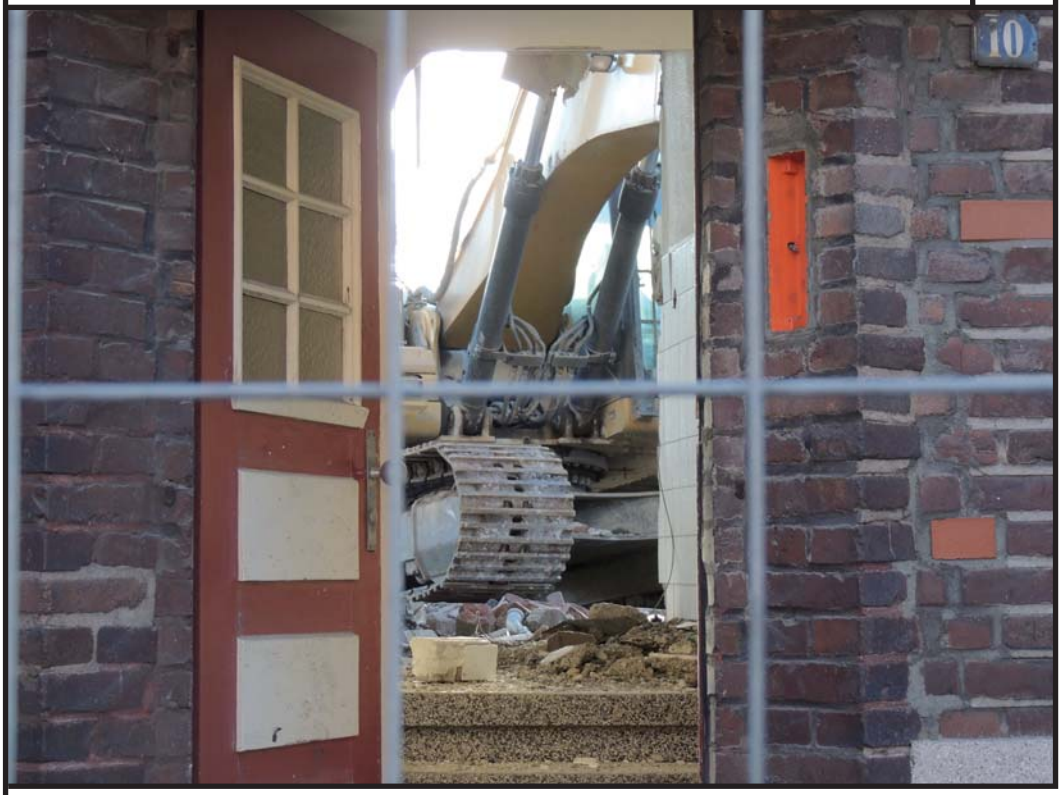
In ihren Herbstgutachten gehen die Wirtschaftsforschungsinstitute davon aus, dass sich die deutsche Wirtschaft am Beginn eines Aufschwungs befindet. Als Gründe führen sie die stärkere Expansion der Weltwirtschaft sowie die abnehmende Unsicherheit in Verbindung mit der Krise in der Euro-Zone an. Für 2014 erwarten sie insgesamt einen Zuwachs des Bruttoinlandsprodukts um 1,8 Prozent.

» ARBEITSMARKT

Die Arbeitslosenquote in Deutschland blieb von Dezember 2012 bis Dezember 2013 mit einem Stand von 6,7 Prozent unverändert. Insgesamt kletterte die Zahl der Arbeitslosen in diesem Zeitraum um 33.000 auf 2.873.000. Die Zahl der Erwerbstätigen lag im November 2013 mit 42.229.000 um 0,6 Prozent über dem Vorjahresmonat.

Für 2014 wird mit einer nahezu gleichbleibenden Arbeitslosenquote von 6,8 Prozent gerechnet.

LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2013



» KAPITALMARKT

Die Zinsentwicklung im Laufe des Jahres im mittel- und langfristigen Bereich der Volumina über 1 Mio. Euro war durch stärkere Schwankungen als im Vorjahr gekennzeichnet. Zwischenzeitlich gab es einen deutlichen Anstieg, später aber pendelten sich die Zinssätze wieder annähernd auf dem Niveau zu Beginn des Jahres ein.

» IMMOBILIENMARKT

Die Zahl der Baugenehmigungen in Deutschland stieg zwischen Januar und November 2013 um 12,9 Prozent auf 246.763 Wohnungen einschließlich Bestandsmaßnahmen, davon 220.215 Neubauwohnungen.

Die Nettokaltmieten betrugen 2013 im Bundesdurchschnitt 5,04 Euro/qm. Gegenüber dem Vorjahr ist dies eine Steigerung um 1,6 Prozent. In den alten Bundesländern beliefen sich die Nettokaltmieten auf 5,28 Euro/qm (+2,0 Prozent), während sie in den neuen Bundesländern um 1,5 Prozent auf 4,76 Euro/qm stiegen.

Der E&G DIMAX, der Deutsche Immobilienaktienindex, konnte bis zum Jahresende 2013 gegenüber dem Endstand 2012 um rund 3,1 Prozent zulegen.

2. HAUSBEWIRTSCHAFTUNG

Am 31.12.2013 bewirtschaftete unsere Genossenschaft 1.907 eigene Wohnungen.
Ende 2013 befanden sich 1.626 (Vorjahr 1.615) Wohnungen nicht bzw. nicht mehr in der Preisbindung.

Im Berichtsjahr wurden 153 (Vorjahr 234) Wohnungen gekündigt. Das entspricht einer Fluktuationsquote von 8%. Erfreulich ist, dass 24 Mieter, die eine Kündigung ausgesprochen haben, innerhalb unseres Bestandes umgezogen sind.

Am Bilanzstichtag waren 25 Wohnungen (Vorjahr 33 Wohnungen) nicht weitervermietet. Die Leerstandsquote beträgt 1,3% am 31.12.2013. 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, die Teilnahme an Wohnungsbörsen, die Mitarbeit im Werbeverbund der Duisburger Wohnungsgenossenschaften, eine intensive Öffentlichkeitsarbeit sowie durch den leistungsstarken Einsatz unserer Mitarbeiter erfolgreich zu vermarkten.

BESTAND

	31.12.2013		31.12.2012	
	Anzahl	Wohn-/Nutzfläche m²	Anzahl	Wohn-/Nutzfläche m²
Häuser	433		450	
Wohnungen	1.907	139.226	1.981	142.862
Gewerbliche Einheiten	11	1.695	11	1.672
Gemeinschaftsräume	3	285	4	287
Garagen/Tiefgaragen-einstellplätze	682		689	
Kinderspielplätze	21		21	
		141.206		**144.821**

Es besteht weiterhin reges Interesse an der Anmietung einer Genossenschaftswohnung. Aus dem Kreise unserer Mitglieder lagen 245 (Vorjahr 147) Wohnungsbewerbungen vor. Darüber hinaus liegen von 148 (211) Nichtmitgliedern Wohnungsbewerbungen vor.

3. NEUBAU

Die im Berichtsjahr angefallenen Kosten unter der Position „Anlagen im Bau“ betreffen das Projekt Wohnquartier am Bischofskamp und das Projekt Ziegelhorststraße 67.

4. GRUNDSTÜCKSWESEN

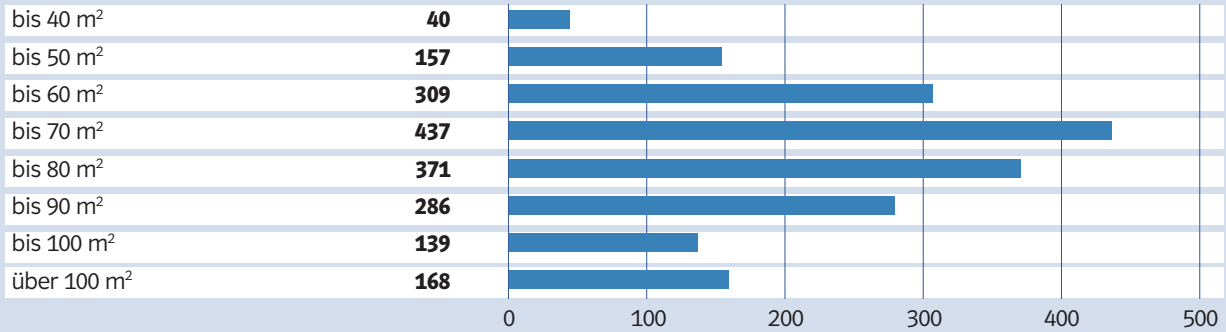
Die Genossenschaft hat im Geschäftsjahr 2013 ein 4.467 qm großes Grundstück in Duisburg-Röttgersbach erworben.

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 anspruchvollen Niveau fortgesetzt.

Die Aufwendungen für Instandhaltung, Instandsetzung und nicht aktivierungspflichtige Modernisierungskosten betrugen einschließlich verrechneter Personal- und Sachkosten 3.815 T€. Bezogen auf die Wohn- und Nutzfläche unserer Objekte beträgt der Wert je m² 27,02 € (Vorjahr: 25,10 €).

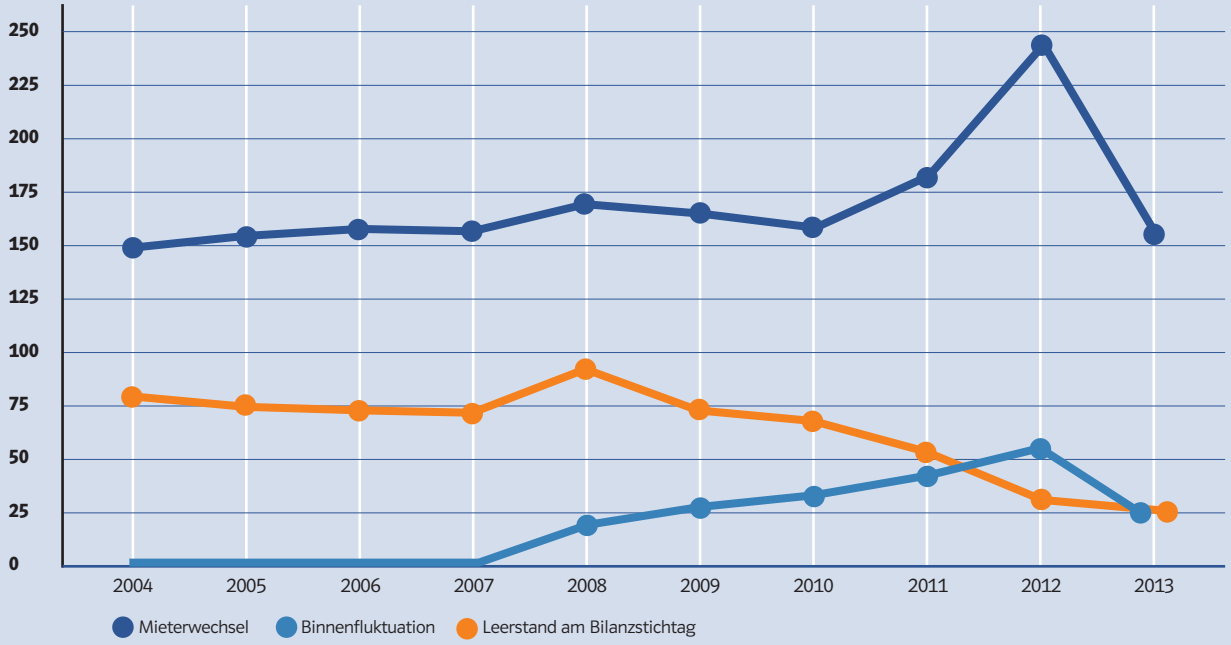
WOHNUNGSBESTAND NACH WOHNUNGSGRÖSSEN



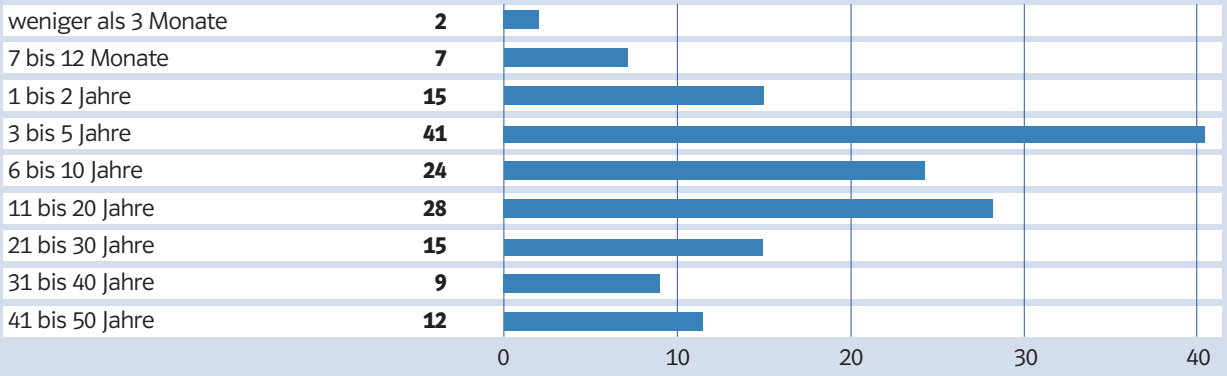
Wohnungen insgesamt **1907**

LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2013

ENTWICKLUNG VON MIETERWECHSELN, BINNENFLUKTUATION UND LEERSTAND



DAUER DER GEKÜNDIGTEN MIETVERHÄLTNISSE



Kündigungen insgesamt **153**

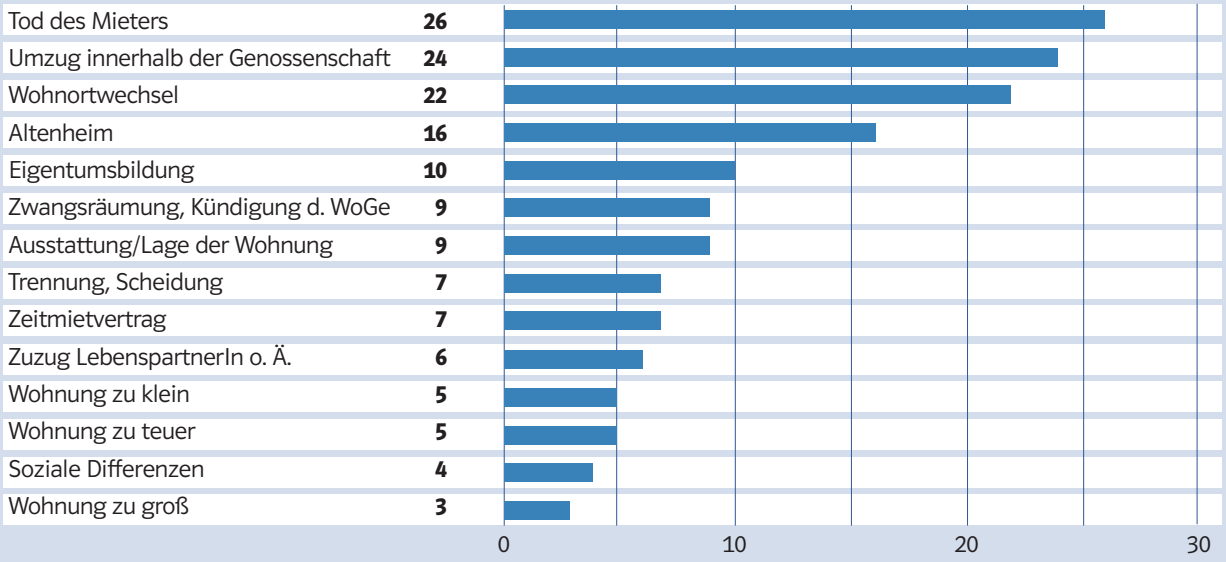
Schwerpunkte unserer im Jahr 2013 durchgeführten Maßnahmen waren:

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

6. VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

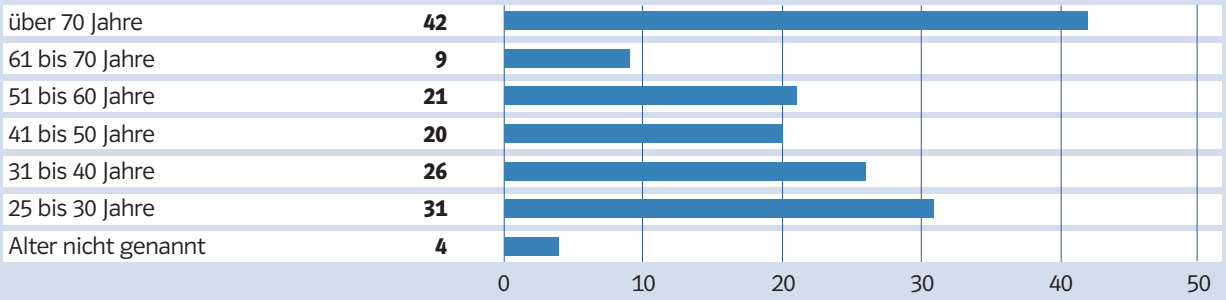
Die Bilanzsumme hat sich um 4.312 T€ auf 50.383 T€ erhöht. Das Anlagevermögen hat sich um 5.152 T€ erhöht. Das Umlaufvermögen hat sich um 840 T€ vermindert. Hinsichtlich der Vermögensstruktur enthält die Bilanz zum 31.12.2013 langfristig gebundenes Vermögen in Höhe von 45.921 T€ (91,1 Prozent). Das Eigenkapital ist im Geschäftsjahr 2013 um 1.259 T€ auf 26.842 T€ gestiegen. Der Anteil an der Bilanzsumme beträgt 53,2 Prozent. Die aus dem Bilanzgewinn auszuschüttende Dividende sowie das Geschäftsguthaben ausscheidender Mitglieder wurden

KÜNDIGUNGSGRÜNDE IM BERICHTSZEITRAUM



Kündigungen insgesamt **153**

ALTER DER MIETER, DIE EINE KÜNDIGUNG AUSGESPROCHEN HABEN



Kündigungen insgesamt **153**

den kurzfristigen Verbindlichkeiten zugerechnet. Rückstellungen und Verbindlichkeiten sind um 3.053 T€ gestiegen.

Die Stichtagsliquidität beträgt am Bilanzstichtag 415 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.

7. ERTRAGSLAGE

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2013 weist einen Jahresüberschuss in Höhe von 1.420 T€ aus. Aus diesem Ergebnis wird eine Dividende von 4% (124 T€) ausgeschüttet. Der verbleibende Betrag in Höhe von 1.296 T€ wird den Ergebnisrücklagen zugeführt.

Das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung weist ein Ergebnis von 651 T€ aus, welches sich im Vergleich zum Vorjahr (563 T€) um 88 T€ erhöht hat.

Die Erträge aus der Hausbewirtschaftung erhöhten sich insgesamt um 215 T€.

Die Sollmieten abzüglich Erlösschmälerungen haben sich im

LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2013

	2013		2012		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Aktiva					
Anlagevermögen	45.905	91,1	40.753	88,5	5.152
Umlaufvermögen	4.461	8,8	5.296	11,4	-835
Rechnungsabgrenzungsposten	17	0,1	22	0,1	- 5
Gesamtvermögen	**50.383**		**46.071**		**4.312**
Passiva					
Eigenkapital	26.842	53,2	25.583	55,5	1.259
Rückstellungen	3.495	6,9	3.351	7,3	144
Verbindlichkeiten einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten	20.046	39,9	17.137	37,2	2.909
Gesamtkapital	**50.383**		**46.071**		**4.312**

Vergleich zum Vorjahr um 60 T€ erhöht. Aufgrund der Umstellung der Abrechnungszeiträume der Betriebskosten verringerten sich die Umlagenerträge um 215 T€. Die Bestandsveränderungen erhöhten sich wiederum um 403 T€. Sonstige Einflüsse verringerten die Umsatzerlöse um 33 T€.

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung erhöhten sich insgesamt um 127 T€.

Die Instandhaltungs- und Regiebetriebskosten erhöhten sich insgesamt um 192 T€. Die Betriebskosten erhöhten sich um 170 T€. Die Abschreibungen verringerten sich um 152 T€. Im Bereich der Personal- und Verwaltungskosten konnte eine Einsparung von 90 T€ erzielt werden. Der Zins- und sonstige Aufwand schlägt mit einer Erhöhung von 7 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 Zuord-

8. FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

Kennzahl	2013	2012	2011	2010
Bilanzsumme	50.383 T€	46.071 T€	42.900 T€	41.101 T€
Sachanlagevermögen	45.796 T€	40.614 T€	38.692 T€	35.838 T€
Investitionen in Sachanlagen	6.290 T€	3.294 T€	3.848 T€	1.151 T€
Cashflow	2.704 T€	2.939 T€	2.330 T€	2.123 T€
Gesamtkapitalrentabilität	3,9%	3,7%	3,1%	3,6%
Eigenkapitalrentabilität	5,3%	4,3%	3,4%	4,0%
Durchschnittliche Miete/Monat/m^2	4,42 €	4,30 €	4,24 €	4,12 €
Leerstandsquote	1,3%	1,7%	2,6%	3,3%
Fluktuationsquote	8,0%	11,8%	9,0%	7,8%
Instandhaltungskosten je m^2/mtl.	2,25 €	2,09 €	2,19 €	2,04 €
Fremdkapitalzinsen je m^2/mtl.	0,24 €	0,25 €	0,21 €	0,22 €

		2013	2012
Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung	Erträge	9.809 T€	9.594 T€
	Aufwendungen	- 9.158 T€	- 9.031 T€
	Ergebnis	**651 T€**	**563 T€**
Ergebnis aus der Durchführung von Modernisierungen, Neubautätigkeit, Baubetreuung etc.	Erträge	215 T€	163 T€
	Aufwendungen	- 348 T€	- 163 T€
	Ergebnis	**- 133 T€**	**0 T€**
Finanzergebnis	Erträge	24 T€	31 T€
	Aufwendungen	- 157 T€	- 146 T€
	Ergebnis	**-133 T€**	**- 115 T€**
Ergebnis der sonstigen und außerordentlichen Geschäftsvorfälle	Erträge	1.170 T€	1054 T€
	Aufwendungen	- 79 T€	- 339 T€
	Ergebnis	**1.091 T€**	**715 T€**
Steuern	Erträge	0 T€	0 T€
	Aufwendungen	- 56 T€	- 57 T€
	Ergebnis	**- 56 T€**	**- 57 T€**
	Jahresüberschuss	**1.420 T€**	**1.106 T€**

nung möglich ist, wurden die Einnahmen aus diesem Bereich bei den Kosten der Hausbewirtschaftung verrechnet. Die angefallenen Abbruchkosten im Geschäftsjahr 2013 i.H.v. 133 T€ für das Neubauvorhaben Wohnquartier Am Bischofskamp wurden dem Ergebnis aus der Durchführung von Modernisierungen, Neubautätigkeit, Baubetreuung etc. zugeordnet. Sie führten zu dem negativen Ergebnis von 133 T€.

Das im Jahr 2013 ausgewiesene Finanzergebnis in Höhe von - 133 T€ (Vorjahr - 115 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 1.091 T€ (Vorjahr 715 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 sowie sonstige betriebliche Aufwendungen, die nicht der Hausbewirtschaftung zugeordnet werden, gegenüber. Als Steuerergebnis wird die aufgrund steuerrechtlicher Vorschriften notwendige Herbeiführung einer Ausschüttungsbelastung ausgewiesen (- 56 T€).

Im Vergleich zum Vorjahr stellt sich die Ergebnisentwicklung wie in der Tabelle oben dar.

Die Ertragslage ist nachhaltig gesichert. Sie wird weiterhin durch das Hausbewirtschaftungsergebnis wesentlich bestimmt. Für das Geschäftsjahr 2014 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 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 zum Erreichen 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 zehn Jahren mit dem Angebot „Starterwohnung“ einen erfolgreichen Anfang gemacht, welcher 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.

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 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 und Wohnungen und ihres Umfeldes. Wir sind daher an den für uns wichtigen Standorten für die Zukunft gut aufgestellt.

Für das Geschäftsjahr 2014 weist der aufgestellte Wirtschaftsplan einen Überschuss aus. Bei der Planung wurde davon ausgegangen, dass sich die Vermietungssituation und die Kostenentwicklung ähnlich wie 2013 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 6. Februar 2014

Der Vorstand

Stoy **Kocar**

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2013

Aktiva in Euro

	Geschäftsjahr	Geschäftsjahr	Vorjahr
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		57.278,00	80.688,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	37.074.192,00		36.798.341,00
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.509.307,00		2.550.998,00
Grundstücke ohne Bauten	1.163.045,38		0,00
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	636.466,00		638.095,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	126.207,00		151.966,00
Anlagen im Bau	4.268.239,77		0,00
Bauvorbereitungskosten	14.943,13		474.756,09
Geleistete Anzahlungen	3.249,24	45.795.649,52	0,00
Finanzanlagen			
Beteiligungen	2.600,00		2.600,00
Sonstige Ausleihungen	44.122,72		50.315,00
Andere Finanzanlagen	5.000,00	51.722,72	5.000,00
Anlagevermögen insgesamt		**45.904.650,24**	**40.752.759,09**
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	2.346.258,71		1.875.549,75
Andere Vorräte	23.387,08	2.369.645,79	34.411,13
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	53.514,94		73.337,53
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	6.506,11		12.217,70
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	1.933,99		374,85
Sonstige Vermögensgegenstände	51.146,45	113.101,49	228.284,57
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	684.764,61		2.152.091,06
Bausparguthaben	1.293.719,21	1.978.483,82	919.277,53
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten		16.800,00	22.400,00
Bilanzsumme		**50.382.681,34**	**46.070.703,21**

Passiva in Euro

	Geschäftsjahr	Geschäftsjahr	Vorjahr
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres			
ausgeschiedenen Mitglieder	167.472,24		147.953,58
der verbleibenden Mitglieder	3.068.384,35		3.105.624,81
aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00	3.235.856,59	8.840,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 2.655,88			(1.609,28)
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	3.914.513,62		3.768.127,39
davon aus dem Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 146.386,23			(111.019,27)
Bauerneuerungsrücklage	9.930.000,00		9.355.000,00
davon aus dem Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 575.000,00			(435.000,00)
Andere Ergebnisrücklagen	9.930.000,00	23.774.513,62	9.355.000,00
davon aus dem Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 575.000,00			(435.000,00)
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	1.420.611,22		1.106.306,24
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	1.296.386,23	124.224,99	981.019,27
Eigenkapital insgesamt		**27.134.595,20**	**25.865.832,75**
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	3.324.684,00		3.184.798,00
Steuerrückstellungen	56.168,00		56.980,00
Sonstige Rückstellungen	114.509,00	3.495.361,00	108.873,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	14.756.192,84		13.127.688,76
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.405.420,24		1.081.667,94
Erhaltene Anzahlungen	2.501.984,96		2.035.364,70
Verbindlichkeiten aus Vermietung	56.961,76		35.629,59
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	975.030,19		462.072,37
Sonstige Verbindlichkeiten	57.135,15	19.752.725,14	111.796,10
davon aus Steuern: 12.783,46			(59.417,89)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 1.174,15			(3.507,60)
Bilanzsumme		**50.382.681,34**	**46.070.703,21**

Gewinn- und Verlustrechnung 1. Januar bis 31. Dezember 2013

	Geschäftsjahr	Geschäftsjahr	Vorjahr
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	9.212.425,68		9.380.613,62
aus Betreuungstätigkeit	54.295,84	9.266.721,52	60.956,90
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		470.708,96	67.928,48
Andere aktivierte Eigenleistungen		160.800,00	101.660,00
Sonstige betriebliche Erträge		1.221.008,52	1.125.607,87
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		5.610.307,40	5.265.784,41
Rohergebnis		5.508.931,60	5.470.982,46
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	911.819,74		821.142,83
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	400.105,39	1.311.925,13	546.797,57
davon für Altersversorgung 219.686,25			(363.054,18)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.138.229,20	1.285.395,82
Sonstige betriebliche Aufwendungen		714.789,21	590.831,75
Erträge aus Beteiligungen	130,00		149,50
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	887,72		963,62
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	23.070,96	24.088,68	29.793,06
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		571.612,47	578.107,24
davon aus Aufzinsung der Pensionsrückstellung: 156.730,00			(145.659,00)
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		1.796.464,27	1.679.613,43
Außerordentliche Aufwendungen		0,00	250.000,00
Außerordentliches Ergebnis		0,00	250.000,00
Steuern vom Einkommen		55.805,21	57.247,64
Sonstige Steuern		320.047,84	266.059,55
Jahresüberschuss		1.420.611,22	1.106.306,24
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		1.296.386,23	981.019,27
Bilanzgewinn		**124.224,99**	**125.286,97**

Anhang des Jahresabschlusses 2013

ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2013

A. ALLGEMEINE ANGABEN

Der Jahresabschluss 2013 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 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 2013 „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten" und „Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten" wurden nachträgliche Herstellungskosten aktiviert.

Unter der Position „Grundstücke ohne Bauten" werden die Anschaffungskosten für ein unbebautes Grundstück ausgewiesen.

Der Zugang bei der Position „Anlagen im Bau" betrifft Kosten für die Neubauvorhaben Ziegelhorststraße und für das Wohnquartier Am Bischofskamp.

Der Zugang bei der Position „Bauvorbereitungskosten" betrifft Planungskosten für ein Neubauvorhaben. Die Vorjahreskosten wurden auf die Position „Anlagen im Bau" umgebucht.

Unter „Geleistete Anzahlungen" werden Erwerbsnebenkosten für den Ankauf eines Grundstückes ausgewiesen.

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

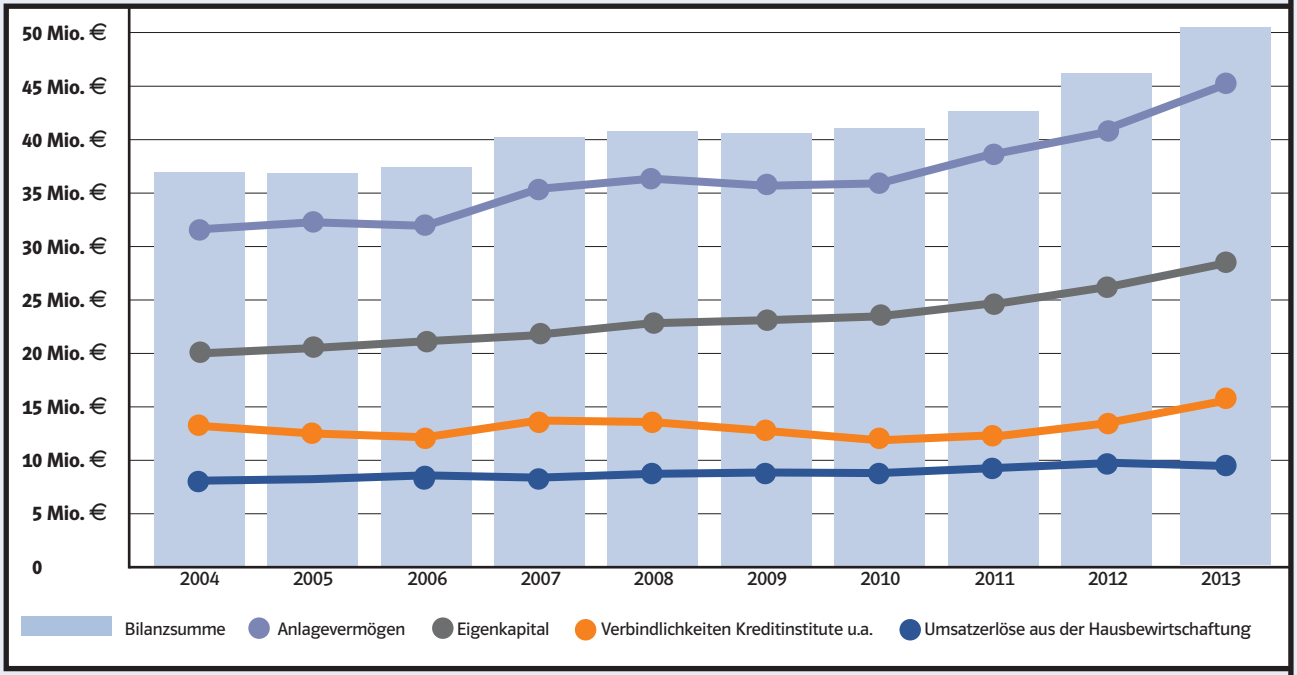
Fremdkapitalzinsen während der Bauzeit:

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 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 2013 wurden keine außerplanmäßigen Abschreibungen vorgenommen.

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 31.12.2013 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.

ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2013

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	**14.756.192,84**	**1.012.652,77**	**3.491.601,50**	**10.251.938,57**	**14.756.192,84**
Vorjahr	*13.127.688,76*	*757.694,02*	*2.876.067,42*	*9.493.927,32*	*13.127.688,76*
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	**1.405.420,24**	**52.979,53**	**189.536,73**	**1.162.903,98**	**1.405.420,24**
Vorjahr	*1.081.667,94*	*90.354,89*	*179.917,02*	*811.396,03*	*1.081.667,94*
Erhaltene Anzahlungen	**2.501.984,96**	**2.501.984,96**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Vorjahr	*2.035.364,70*	*2.035.364,70*	*0,00*	*0,00*	*0,00*
Verbindlichkeiten aus Vermietung	**56.961,76**	**56.961,76**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Vorjahr	*35.629,59*	*35.629,59*	*0,00*	*0,00*	*0,00*
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	**975.030,19**	**975.030,19**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Vorjahr	*462.072,37*	*462.072,37*	*0,00*	*0,00*	*0,00*
Sonstige Verbindlichkeiten	**57.135,15**	**27.754,05**	**29.381,10**	**0,00**	**0,00**
Vorjahr	*111.796,10*	*81.584,44*	*30.211,66*	*0,00*	*0,00*
Gesamtbetrag	**19.752.725,14**	**4.627.363,26**	**3.710.519,33**	**11.414.842,55**	**16.161.613,08**
Vorjahr	*16.854.219,46*	*3.462.700,01*	*3.086.196,10*	*10.305.323,35*	*14.209.356,70*

* Gesichert durch Grundpfandrechte

Forderungen für technische und kaufmännische Baubetreuungen werden unter „Forderungen aus Betreuungstätigkeit" ausgewiesen. Unter „Sonstige Vermögensgegenstände" sind Versicherungsentschädigungen 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 4,91 Prozent (Stand: September 2013) 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.

Steuerrückstellungen:

Für die im Jahr 2014 anfallende Ausschüttungsbelastung zur Dividendenzahlung 2013 wurde eine entsprechende Rückstellung gebildet.

Sonstige Rückstellungen:

Hierunter werden Rückstellungen für Sozialkosten, Prüfungs- und Jahresabschlusskosten, Resturlaubskosten und zukünftige

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungs-kosten €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge €	Umbuchungen (+/-) €	Abschreibungen (kumuliert) €	Buchwert am 31.12. €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €
Immaterielle Vermögensgegenstände	219.388,41	6.330,13	0,00	0,00	-168.440,54	57.278,00	-29.740,13
Sachanlagen							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	64.603.646,12	1.260.538,68	-110.023,69	0,00	-28.679.969,11	37.074.192,00	-984.687,68
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.290.200,61	13.753,68	0,00	0,00	-794.647,29	2.509.307,00	-55.444,68
Grundstücke ohne Bauten	0,00	1.163.045,38	0,00	0,00	0,00	1.163.045,38	0,00
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	661.703,17	0,00	0,00	0,00	-25.237,17	636.466,00	-1.629,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	409.470,00	40.968,71	-14.922,58	0,00	-309.309,13	126.207,00	-66.727,71
Anlagen im Bau	0,00	3.793.483,68	0,00	474.756,09	0,00	4.268.239,77	0,00
Bauvorbereitungskosten	474.756,09	14.943,13	0,00	-474.756,09	0,00	14.943,13	0,00
Geleistete Anzahlungen	0,00	3.249,24	0,00	0,00	0,00	3.249,24	0,00
	69.439.775,99	**6.289.982,50**	**-124.946,27**	**0,00**	**-29.809.162,70**	**45.795.649,52**	**-1.108.489,07**
Finanzanlagen							
Beteiligungen	2.600,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.600,00	0,00
Sonstige Ausleihungen	50.315,00	0,00	-6.192,28	0,00	0,00	44.122,72	0,00
Andere Finanzanlagen	5.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.000,00	0,00
	57.915,00	**0,00**	**-6.192,28**	**0,00**	**0,00**	**51.722,72**	**0,00**
Anlagevermögen insgesamt	**69.717.079,40**	**6.296.312,63**	**-131.138,55**	**0,00**	**-29.977.603,24**	**45.904.650,24**	**-1.138.229,20**

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 2013

C. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

» I. BILANZ

In der Position „Unfertige Leistungen" werden 2.346.258,71 € (Vorjahr: 1.875.549,75 €) 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 9.641,57 € (Vorjahr: 21.294,75 €) und die Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken mit 122,37 € (Vorjahr: 6.217,70 €).

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

Jahresabschluss- und Prüfungskosten 2013	41.500,00 €
Aufbewahrung Jahresabschlussunterlagen	10.000,00 €
Kosten Resturlaub 2013	11.938,00 €
Jubiläumsrückstellung	43.571,00 €

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 und Aufwendungen wurden 2013 in der Gewinn- und Verlustrechnung nicht ausgewiesen.

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

Die Position „Zinsen und ähnliche Aufwendungen" beinhaltet mit 158.600,00 € Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen.

In der Position „Sonstige betriebliche Erträge" sind zur Abgeltung etwaiger noch vorhandener Bergschadenersatzansprüche pauschale Erstattungen der RAG AG in Höhe von 1.072.429,62 € enthalten.

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	7	2
Technische Mitarbeiter	3	–
Mitarbeiter im Regiebetrieb	2	–
Raumpfleger	–	2
Hauswarte, Aushilfen etc.	–	11
	12	15

Außerdem wurden zwei Auszubildende beschäftigt.

Mitgliederbewegung

Anfang 2013	3.523
Zugang 2013	170
Abgang 2013	222
Ende 2013	3.471

Die Bilanzposition „Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder" hat sich im Geschäftsjahr um 37.240,46 € vermindert.

Die Haftsummen haben sich im Vergleich zum vorherigen Geschäftsjahr um 40.560,00 € vermindert.

Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf 2.707.380,00 €.

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	2013 - 2016
Karl Seidl	Dipl.-Ing. Bauwesen	2013 - 2016
Wolfgang Wieland	Dipl.-Betriebswirt	2013 - 2016
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 9.665,50 €.

ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2013

E. WEITERE ANGABEN

Vorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat zur Verteilung des Bilanzgewinns 2013:

Die Gewinn- und Verlustrechnung und die Bilanz für das Geschäftsjahr 2013 weisen einen Jahresüberschuss von 1.420.611,22 € aus.

Durch gemeinsamen Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat wurden gemäß § 27 m i. V. m. § 39 der Satzung 146.386,23 € der gesetzlichen Rücklage zugewiesen, in die Bauerneuerungsrücklage und die anderen Ergebnisrücklagen wurden jeweils 575.000,00 € eingestellt.

Der Vertreterversammlung wird die Verteilung des verbleibenden Bilanzgewinnes 2013 in Höhe von 124.224,99 € wie folgt vorgeschlagen:

Ausschüttung einer Dividende von vier Prozent auf die Geschäftsguthaben nach dem Stand vom 01. Januar 2013 in Höhe von 124.224,99 €.

Duisburg-Hamborn, den 4. Februar 2014

Der Vorstand

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat und die aus ihm gebildeten Ausschüsse haben sich im Geschäftsjahr 2013 laufend über die Entwicklung der Genossenschaft sowie über die Vermögens- und Kapitalverhältnisse unterrichten lassen. Fragen und Probleme der Genossenschaft wurden in sechs 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 2013 – 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 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 2013 sowie den Gewinnverteilungsvorschlag des Vorstandes.

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

Duisburg-Hamborn, den 17. März 2014
Der Aufsichtsrat

Diederichs
– Vorsitzender –

STANDORTE UNSERES WOHNUNGSBESTANDES

STAND: 03/2014

		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, 69	27
6 Röttgersbach		
Aachener Straße	11-17	34
Am Bischofskamp	10-24, 33, 35, 57, 59, 88	64
Apenrader Straße	9-19, 20-22	46
Eichsfelder Straße	11, 16, 15-49, 18-22, 34-52	52
Elsässer Straße	5-17, 10-18	56
Kaiser-Friedrich-Straße	205a-207d	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	64-74a	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		**1907**

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

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

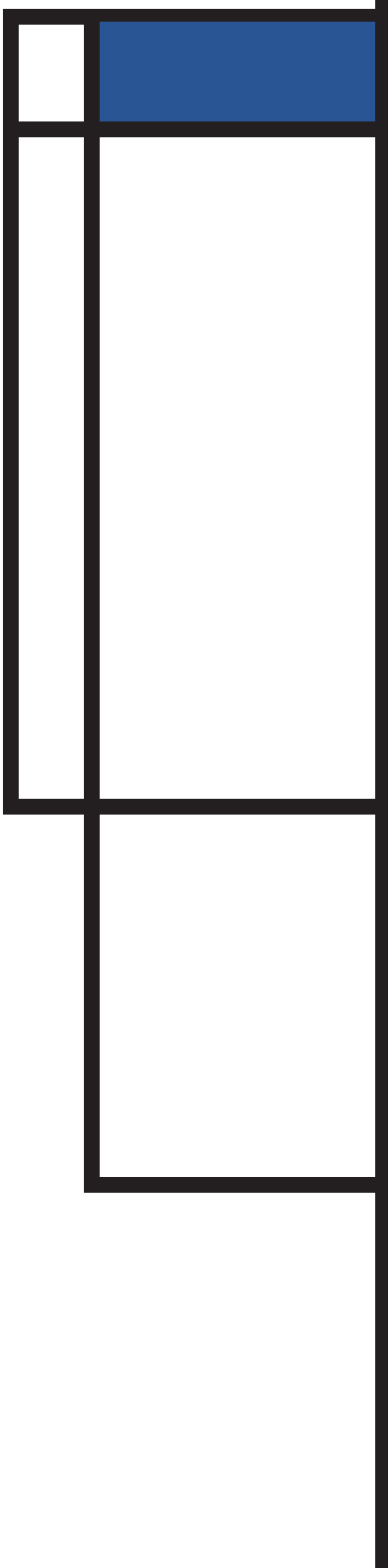
Fotos:

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

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