



Der Geschäftsbericht

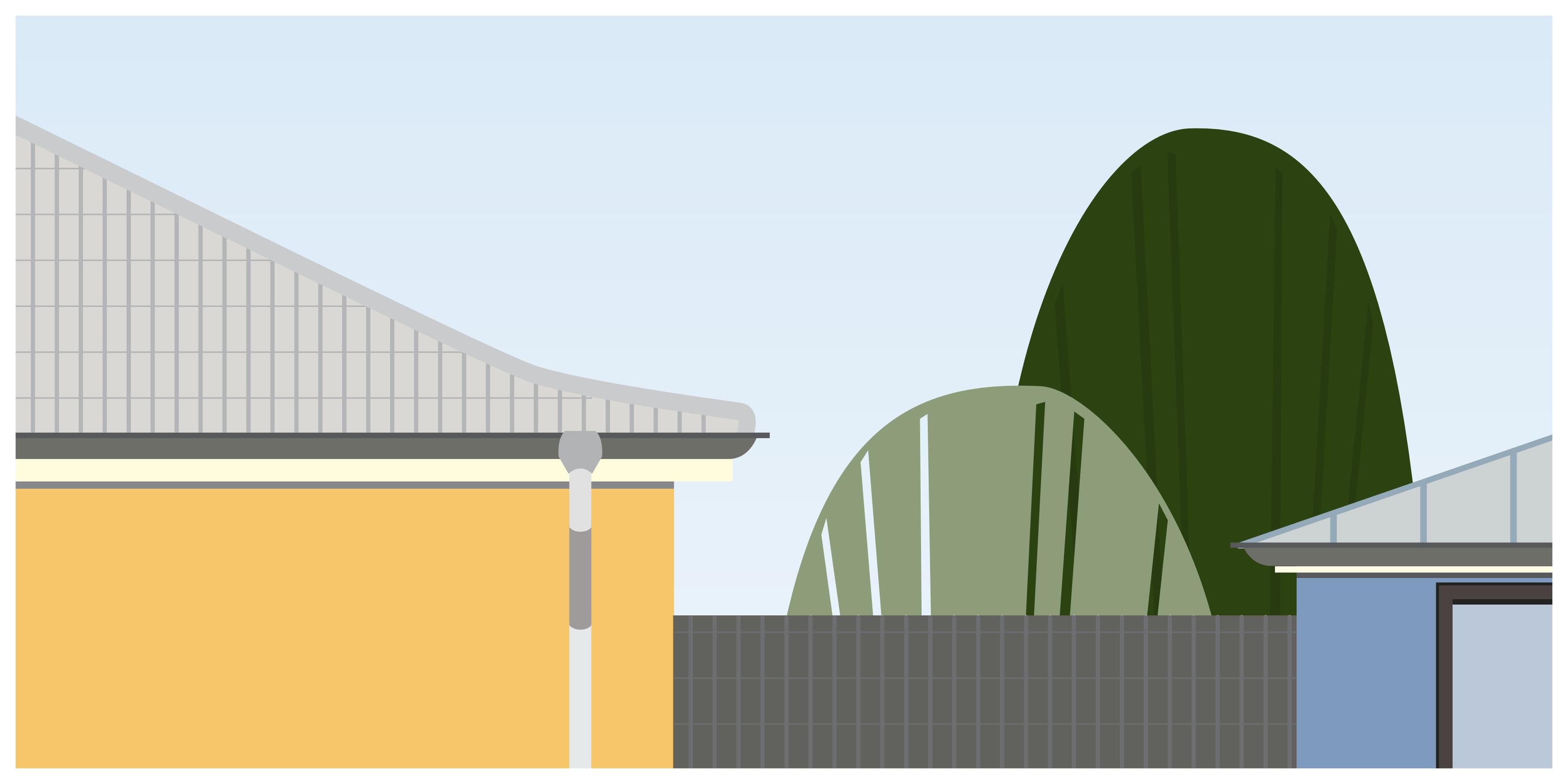
20
17

Gemeinnütziger Spar- und Bauverein Friemersheim eG





Lagebericht **08**
Bilanz, Gewinn-
und Verlust-
rechnung **38**
Anhang **44**



Geschäft und Rahmenbedingungen 2017

Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Weltwirtschaft

Die Weltwirtschaft befindet sich insgesamt in einem kräftigen Aufschwung. Ein besonders starker Anstieg der Produktion war 2017 in den USA, in Japan und in der Euro-Zone zu beobachten, von dem gleichzeitig auch die Konjunktur in den Schwellenländern profitierte.

Vorläufigen Zahlen zufolge expandierte die Weltwirtschaft um 4,2 %. Ähnlich kräftige Zuwachsraten prognostizieren die Institute auch für 2018 und 2019. Der Aufschwung wirkte sich zudem positiv auf die Rohstoffmärkte aus und ließ die Preise nach dem vorangegangenen massiven Verfall wieder leicht ansteigen.

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

Die wirtschaftspolitischen Risiken sanken 2017 gegenüber dem Vorjahr deutlich. Sorgen im Hinblick auf eine mögliche politische Neuausrichtung in den USA bewahrheiteten sich bislang nicht, und auch der befürchtete Wachstumseinbruch in China blieb aus.

Europäische Union

In Europa stabilisierte sich die Situation ebenfalls, da europakritische Parteien an Bedeutung verloren und mittlerweile auch davon ausgegangen wird, dass der Austritt Großbritanniens aus der EU zu keiner tiefgreifenden Destabilisierung der Union führen wird.

Die Konjunktur im Euroraum hat erkennbar an Fahrt gewonnen, das Bruttoinlandsprodukt expandierte in den vergangenen zwölf Monaten mit Raten deutlich über dem Potenzialwachstum. Impulse kamen dabei sowohl vom Auslandsgeschäft als auch von der Binnenwirtschaft. Der Aufschwung ist breit aufgestellt, die Wirtschaft expandiert in nahezu allen Ländern dynamisch.

Die Beschäftigung steigt im Euroraum kräftig, und die Arbeitslosigkeit sinkt. Bis zum Juli 2017 ist die Arbeitslosenquote auf 9,1 % (ohne Deutschland: 11,3 %) gefallen. Dabei zeigten alle 19 Mitgliedsländer einen rückläufigen Trend bei den Arbeitslosenzahlen.

Die Geldpolitik im Euroraum ist nach wie vor expansiv ausgerichtet und trägt zur konjunkturellen Belebung bei. Der Hauptrefinanzierungssatz der Europäischen Zentralbank (EZB) liegt seit März 2016 bei 0,0 %, der Einlagensatz bei -0,4 % und der Spitzenrefinanzierungssatz bei 0,25 %.

Die angekündigte Straffung der Geldpolitik in den kommenden beiden Jahren dürfte dazu führen, dass die langfristigen Zinsen von derzeit etwa 1,1 % auf 1,8 % zum Jahresende 2019 ansteigen. Da der Realzins auch dann noch nahe null liegen dürfte, bleiben die Finanzierungsbedingungen günstig.

Das konsolidierte Budgetdefizit der Länder des Euroraums hat sich im vergangenen Jahr auf 1,5 % des Bruttoinlandsprodukts verringert. Dies war auf die gute Konjunktur und die niedrigen Zinsen zurückzuführen. Die Budgetsalden verbesserten sich in fast allen Ländern, wenngleich in unterschiedlichem Ausmaß. Deutschland, die Niederlande, Griechenland und die baltischen Staaten verzeichneten Überschüsse. In Frankreich und Spanien

Euro Raum 2017 - 2019			
	2017	2018	2019
Reales Bruttoinlandsprodukt	2,20 %	2,00 %	1,80 %
Verbraucherpreise	1,50 %	1,40 %	1,60 %
Arbeitslosenquote	9,20 %	8,60 %	8,20 %

Zinsentwicklung Bundesbank			
Laufzeit	< 1 Jahr		
	2016 - 12 in %	2017 - 11 in %	+/- %-Pkte.
Termin			
Volumen			
< 1 Mio. Euro	2,50	2,50	0,00
> 1 Mio. Euro	1,27	1,09	-0,18

Laufzeit	1 - 5 Jahre		
	2016 - 12 in %	2017 - 11 in %	+/- %-Pkte.
Termin			
Volumen			
< 1 Mio. Euro	2,57	2,57	0,00
> 1 Mio. Euro	1,64	1,32	-0,32

Laufzeit	> 5 Jahre		
	2016 - 12 in %	2017 - 11 in %	+/- %-Pkte.
Termin			
Volumen			
< 1 Mio. Euro	1,77	1,87	0,10
> 1 Mio. Euro	1,62	1,58	-0,04

lagen die Defizite dagegen mit 3,4 und 4,6 % in Relation zum Bruttoinlandsprodukt weiterhin über der im Maastrichtvertrag vereinbarten Obergrenze von 3 %.

Deutschland

Der anhaltende Aufschwung der deutschen Wirtschaft hat 2017 an Stärke und Breite gewonnen. Es wird erwartet, dass die Wirtschaftsleistung in diesem und im nächsten Jahr in einem stärkeren Umfang zunimmt als die Produktionskapazitäten wachsen. Im Ergebnis steigt die gesamtwirtschaftliche Auslastung, und die Wirtschaftsleistung liegt über dem Produktionspotenzial. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) liegt nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) im Jahr 2017 um 2,2 % höher als im Vorjahr und soll in 2018 um weitere 2,4 % zulegen.

Die stabile Lohnentwicklung und die niedrigen Preissteigerungsraten lassen den privaten Konsum lebhaft expandieren. Daneben tragen nun auch das Auslandsgeschäft und die Investitionen zur Expansion bei.

Da die Kapazitätsauslastung inzwischen hoch ist, dürften die Unternehmen mehr und mehr Erweiterungsinvestitionen vornehmen. Unterstützend wirken dabei die auch weiterhin günstigen Finanzierungsbedingungen, an denen sich im Prognosezeitraum wenig ändern wird. Erst für den Verlauf des Jahres 2019 ist mit einem leichten Anziehen der Zinsen am Kapitalmarkt zu rechnen. Die Wohnungsbauinvestitionen dürften ebenfalls von den anhaltend niedrigen Zinsen profitieren. Zudem hat sich hier ein beträchtlicher Auftragsbestand angesammelt, der erst nach und nach abgearbeitet wird.

Arbeitsmarktzahlen:

Erwerbstätige im November 2017:
44.664.000 (+901.000 gegenüber Dezember 2016)
Arbeitslose im Dezember 2017:
2.385.000 (-183.000 gegenüber Dezember 2016)
Arbeitslosenquote im Dezember 2017:
5,3 % (Dezember 2016: 5,8 %)

In einigen Segmenten der Wirtschaft machen sich erste Zeichen einer Anspannung bemerkbar. Insbesondere in der Baubranche geben mehr und mehr Unternehmen an, dass ein Mangel an Arbeitskräften ihre Produktion beeinträchtigt. In diesem Sektor steigen die Preise inzwischen recht kräftig.

Auch die Erzeugerpreise (ohne Energieträger) sind im bisherigen Verlauf dieses Jahres merklich gestiegen, während sich die Teuerung auf der Verbraucherebene allenfalls moderat erhöht hat.

Kapitalmarkt

Zwischen Ende 2016 und Ende 2017 stagnierten die Kreditzinsen für Kredite an nichtfinanzielle Kapitalgesellschaften unter 1 Mio. Euro bzw. erhöhten sich bei langen Laufzeiten sogar. Bei Krediten über 1 Mio. Euro blieb es bei weiter zurückgehenden Zinssätzen, wenn auch in der Tendenz nicht mehr so stark wie im Vorjahr. Die von der deutschen Bundesbank veröffentlichten Effektivzinssätze für Kredite an nichtfinanzielle Kapitalgesellschaften (Neugeschäft) entwickelten sich wie in der Tabelle dargestellt.

Wohnungswirtschaftliche Lage

Rahmenbedingungen Immobilienmarkt Deutschland

Die Situation auf den deutschen Wohnungsmärkten hat sich in den attraktiven Ballungsräumen und den wachstumsstarken

Regionen in den letzten sieben Jahren sehr rasch von einer weitgehend ausgeglichenen zu einer angespannten Marktkonstellation verändert. Der jährliche Neubaubedarf von etwa 400.000 Wohnungen wird durch die derzeitige Bautätigkeit trotz deutlicher Belebung bei Weitem nicht erreicht.

Von Januar bis November 2017 wurde in Deutschland der Bau von insgesamt 313.700 Wohnungen genehmigt. Das waren 7,8 % oder rund 26.400 Baugenehmigungen für Wohnungen weniger als in den ersten elf Monaten 2016. Im Dreimonatsvergleich nahm die Zahl der genehmigten Wohnungen von September bis November 2017 im Vergleich zum entsprechenden Vorjahreszeitraum um 11,6 % ab.

Die im GdW und seinen Regionalverbänden organisierten Wohnungsunternehmen haben im Jahr 2016 fast 13,8 Mrd. Euro in die Bewirtschaftung und den Neubau von Wohnungen investiert. Das sind über 16 % mehr als im Vorjahr. Im Durchschnitt flossen damit im letzten Jahr rd. 38 Mio. Euro täglich in Deutschlands Wohnungen und in den Wohnungsneubau. Trotz des weiterhin stabilen Aufschwungs bleiben die Investitionszahlen damit hinter den Erwartungen zurück. Die Unternehmen hatten ursprünglich für das Jahr 2016 mit einem Anstieg von rd. 23 % und einem deutlichen Überschreiten der 14-Milliarden-Euro-Marke gerechnet.

Die Nettokaltmieten liegen bei den GdW-Unternehmen im Bundesdurchschnitt bei 5,51 Euro/m² und damit deutlich unter dem Durchschnitt der bundesweiten Bestandsmieten, die bei 5,78 Euro/m² liegen.

Das Thema Energiekosten ist in den letzten Jahren auf Grund der gesunkenen Einstandspreise für Erdöl und Gas aus dem Interesse der Öffentlichkeit getreten. Trotz dieser aktuellen Preisrückgänge im Energiesektor werden die ansteigenden En-

ergiepreise langfristig betrachtet der größte Preistreiber bei den Wohnkosten sein. Zum Vergleich: Die Verbraucherpreise für Gas, Heizöl und andere Haushaltsenergien sind seit dem Jahr 2000 um 76 % gestiegen. Noch stärker legten im gleichen Zeitraum die Strompreise zu (+105 %). Die Nettokaltmieten stiegen bundesweit seit dem Jahr 2000 nur um 25 %.

Wohnungsmarkt in Duisburg

Die Angebots- und Nachfragesituation in Duisburg war im Geschäftsjahr 2017 weiterhin ausgeglichen. Eine Steigerung der Nettokaltmieten war wie in den Vorjahren bei Neuvermietungen zu realisieren. Erhöhungsspielräume durch die Anwendung des Duisburger Mietspiegels bestehen lageabhängig.

Im Bereich der Nebenkosten stabilisierte sich die Situation auf dem Niveau des Vorjahres. Es bleibt grundsätzlich anzumerken, dass durch die von der Genossenschaft nicht zu beeinflussenden Steigerungen der Mietnebenkosten die Mieterhöhungsspielräume eingeschränkt werden.



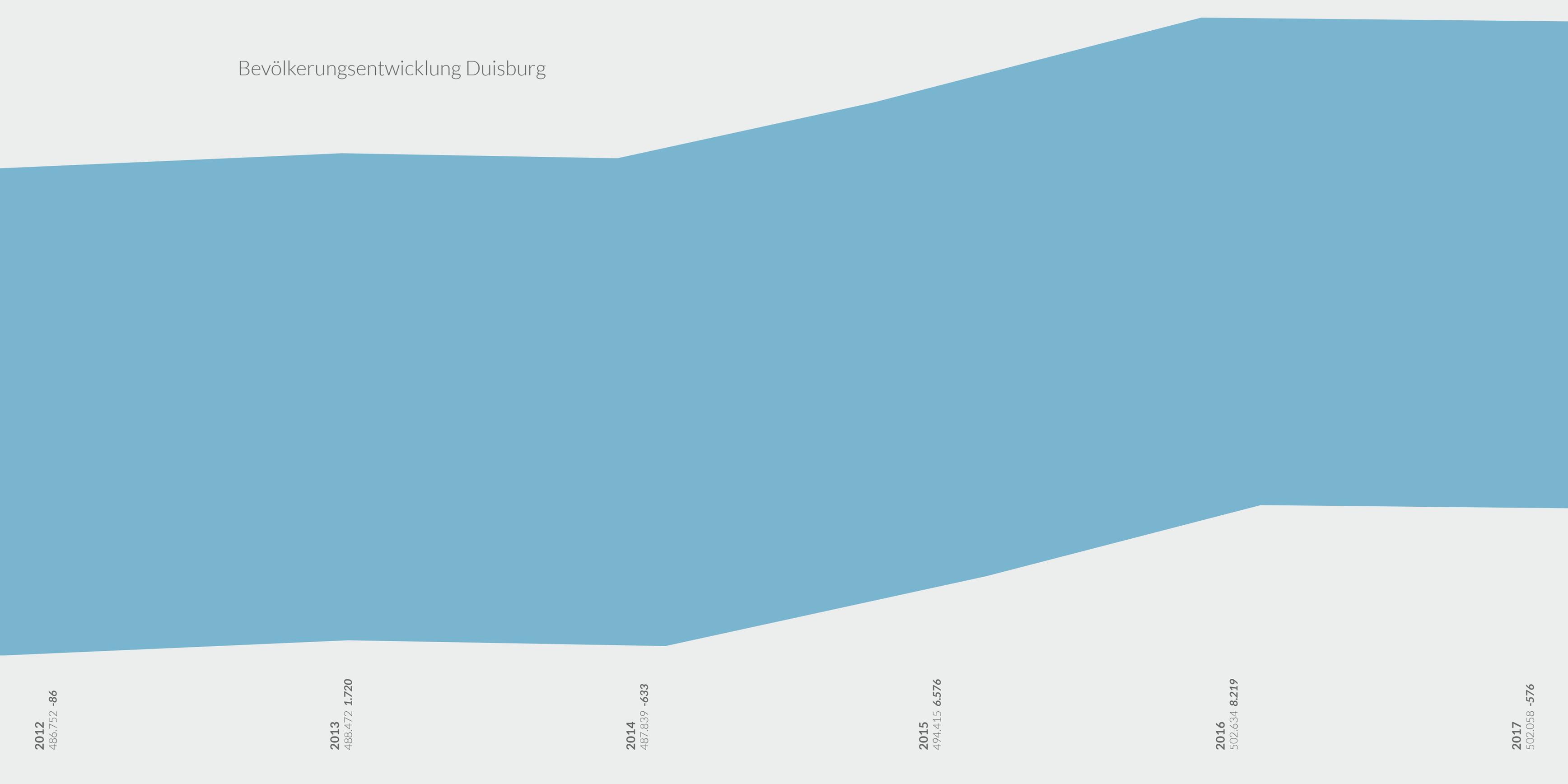
Die Arbeitslosenquote im Bezirk der Agentur für Arbeit Duisburg betrug zum 31.12.2017 11,7 % (Vorjahr 12,6 %). Zum Zeitpunkt der Berichtserstellung betrug die Arbeitslosenquote 11,8 % (Vorjahr 13,1 %).

Zum Stichtag 31.12.2017 konnten in Duisburg 502.058 Einwohner mit Hauptwohnsitz gezählt werden. Dies bedeutet einen leichten Rückgang um 576 Einwohner im Vergleich zum 31.12.2016. Das Risiko eines Rückgangs der Bevölkerungszahlen auf Grund der Alterungsthematik besteht weiterhin.

Der gesamte Stadtteil Rheinhausen hat gegenüber dem Vorjahr einen leichten Zuwachs der Bevölkerung von 77.681 auf 77.937 Einwohner (Veränderung: + 256 Einwohner) zu verzeichnen. Die Bevölkerungsentwicklung der Ortsteile Bergheim, Friemersheim und Rumeln-Kaldenhausen, in denen wir schwerpunktmäßig mit Immobilien vertreten sind, entwickelte sich ebenfalls leicht positiv.

Die Tabelle zur Zinsentwicklung finden Sie auf Seite 11

Bevölkerungsentwicklung Duisburg



2012
486.752 -86

2013
488.472 1.720

2014
487.839 -633

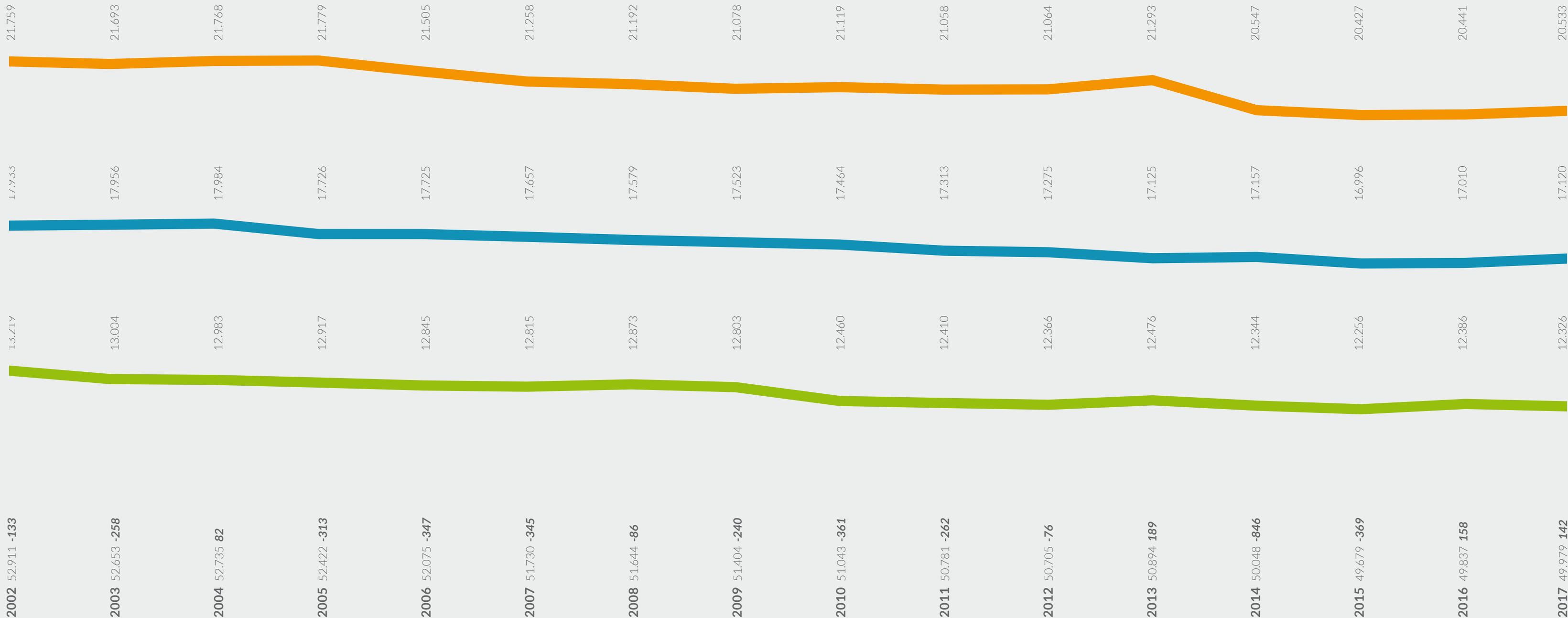
2015
494.415 6.576

2016
502.634 8.219

2017
502.058 -576

Bevölkerungsentwicklung

Bergheim
Rumeln-Kaldenhausen
Friemersheim



Der Verlauf des Geschäftsjahres 2017

Die Nachfrage nach Genossenschaftswohnungen war in 2017 in den Wohnungsteilmärkten Bergheim, Friemersheim und Rumeln-Kaldenhausen stabil. Im Bereich gut ausgestatteter Wohnungen (modernisierter Bestand und Neubau) lag die Nachfrage über dem Angebot.

Zur nachhaltigen Verbesserung der Wettbewerbsfähigkeit, treten wir seit 2002 erfolgreich mit allen Duisburger Wohnungsgenossenschaften im Verbund „Die Duisburger Wohnungsgenossenschaften. Ein sicherer Hafen“ auf.

Seit 2008 sind wir Mitglied der „Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland e.V.“.

Modernisierung

Im Bereich der Modernisierung wurden in 2017 grundlegende Untersuchungen zur Gebäudestruktur und –substanz in den Siedlungsbereichen der Genossenschaft vorgenommen. Dies geschah durch die Einführung der Software mevivo® der wowiconsult GmbH, 73347 Mühlhausen. Es handelt sich bei der Software um ein Bestandsinformationssystem, welches die einfache Verwaltung und Zusammenführung aller Informationen auf Gebäude-, Wohnungs- oder Grundstücksebene ermöglicht. Auf Grundlage der zusammengefassten Daten erfolgt zukünftig die technische Unternehmensplanung.

Neubau

Das Geschäftsjahr 2017 war im Bereich Neubau geprägt durch die Fortführung und die Fertigstellung der Arbeiten bei den Neubaumaßnahmen „Wohnen im Kirchfeld“ in Duisburg Rumeln-Kaldenhausen. Es wurden 47 Wohnungen in drei mehrgeschossigen Gebäuden sowie 9 Mietfamilienhäuser errichtet. Die Einfamilienhäuser werden mit Mitteln des Landes Nordrhein-Westfalen gefördert.

Instandhaltung

Im Berichtsjahr 2017 wurden insgesamt 1.211.657 € (Vorjahr 1.358.014 €) für Instandhaltungsaufgaben aufgewendet. Gegenüber dem Vorjahr bedeutet das eine Verringerung um 10,8 %.

Um die Vermietbarkeit von Wohnungen zu gewährleisten, wurden 35 (Vorjahr 42) Mieteinheiten einer umfangreichen Einzelmodernisierung unterzogen. Die Kosten hierfür betrugen 593.553 € (Vorjahr 678.346 €).

Für die übrige laufende und außerordentliche Bestandspflege in unserem Wohnungsbestand wurden insgesamt 618.104 € (Vorjahr 679.668 €) aufgewendet. Dies ergibt eine Verringerung um 9,1 % gegenüber dem Vorjahr.

Bezogen auf die Gesamtwohnfläche beträgt der Anteil der Gesamtinstandhaltung 13,23 €/m² (Vorjahr 15,60 €/m²). Bezogen auf den Anteil der laufenden und außerordentlichen Instandhaltung beträgt der Anteil 6,75 €/m² (Vorjahr 7,81 €/m²). Die Instandhaltungsaufwendungen liegen weiterhin – wie in den Vorjahren – über den kalkulatorischen Ansätzen der II. Berechnungsverordnung.

Instandhaltungsplanung 2018

Der Instandhaltungsplan für das Geschäftsjahr 2018 sieht Ausgaben von insgesamt 1.300.000 € vor.

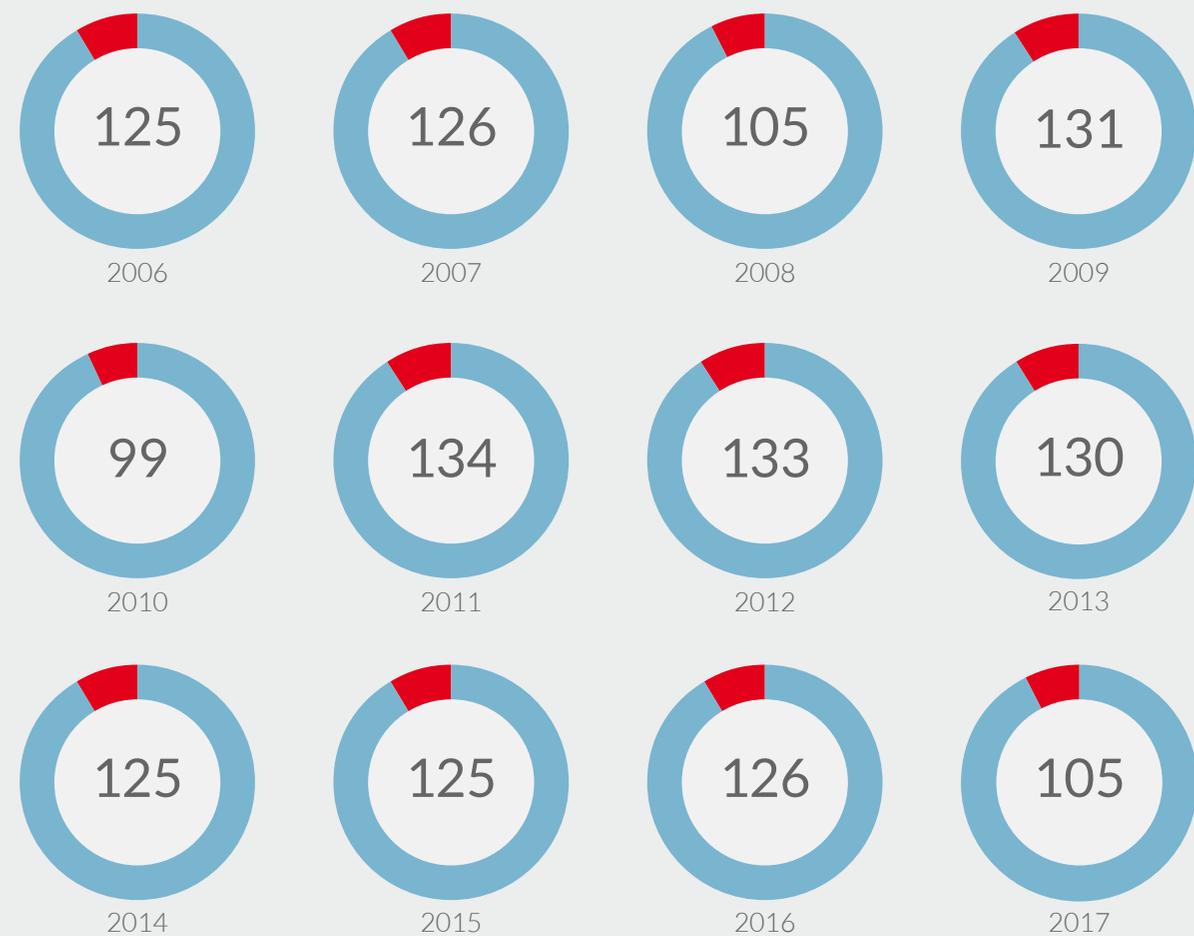
Die geplanten Gesamtinvestitionen für das Jahr 2018 im Bereich Modernisierung, Instandhaltung und Neubau liegen weiterhin auf hohem Niveau. Die konsequente Bestandspflege wird nach wie vor der Schwerpunkt unserer Tätigkeiten in den kommenden Jahren sein.

Instandhaltungsplan 2018	
Instandhaltung allgemein	360.000 €
Außenanlagen/Spielplätze	30.000 €
Dacharbeiten/Kaminabbrüche	40.000 €
Kellerabgänge/Hauseingänge	40.000 €
Warmwasser-/Heizanlagen und Austausch Wasserfilter	40.000 €
Dichtigkeitsprüfungen/Hausanschlüsse	50.000 €
Nutzerwechsel	650.000 €
Treppenhäuser	40.000 €
Badmodernisierungen	50.000 €
Summe	1.300.000 €

Die Genossenschaft
verfügt zum 31.12.2017 über:

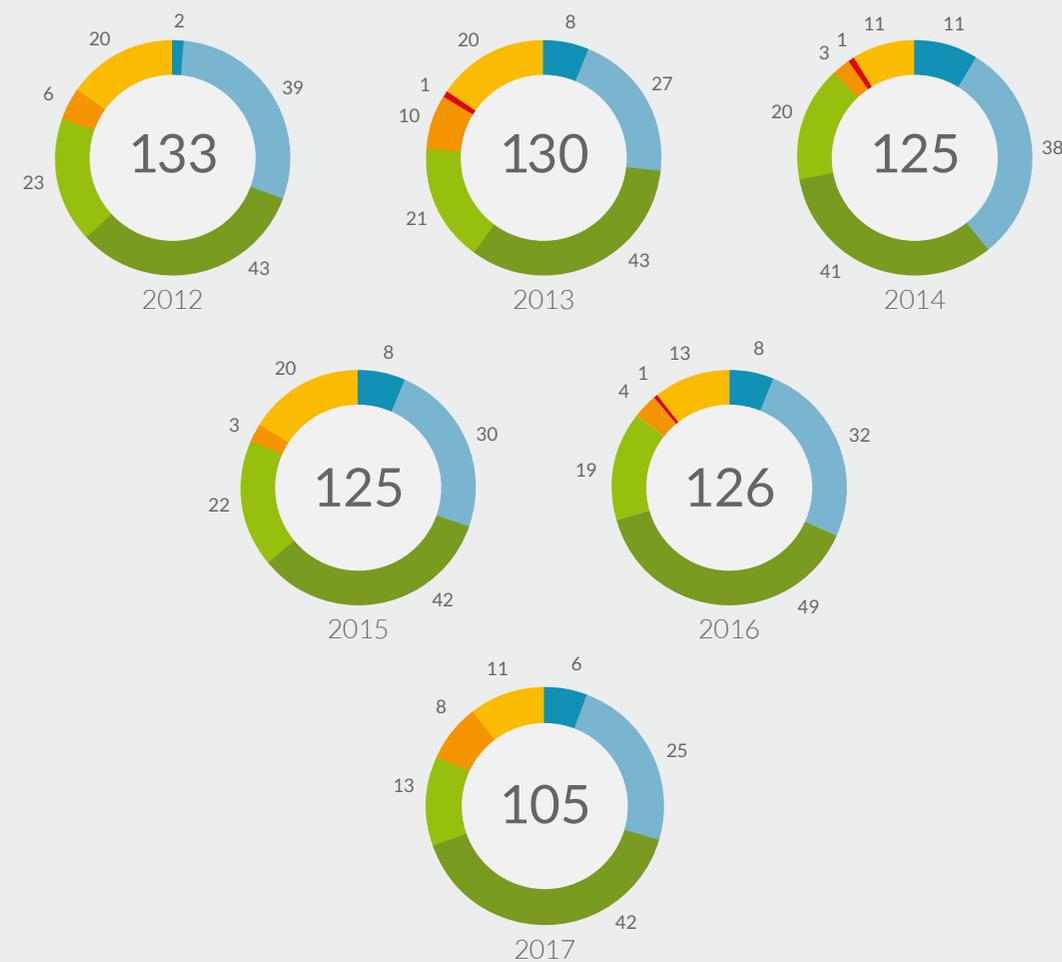
	Anzahl der Einheiten	Wohn- /bzw. Nutzfläche in m ²
— Wohnungen Altbau	576	33.465,08
— Wohnungen Neubau	813	56.175,23
— - davon Wiederaufbauten	42	2.430,15
Wohnungen insgesamt	1.389	89.640,31
— gewerbliche Einheiten	11	1.919,39
— - davon eigengenutzte Büroräume	1	365,00
— Garagen	269	-
— Einstellplätze	233	-
Einheiten insgesamt	1.902	91.559,70

Kündigungsverlauf 2006 – 2017



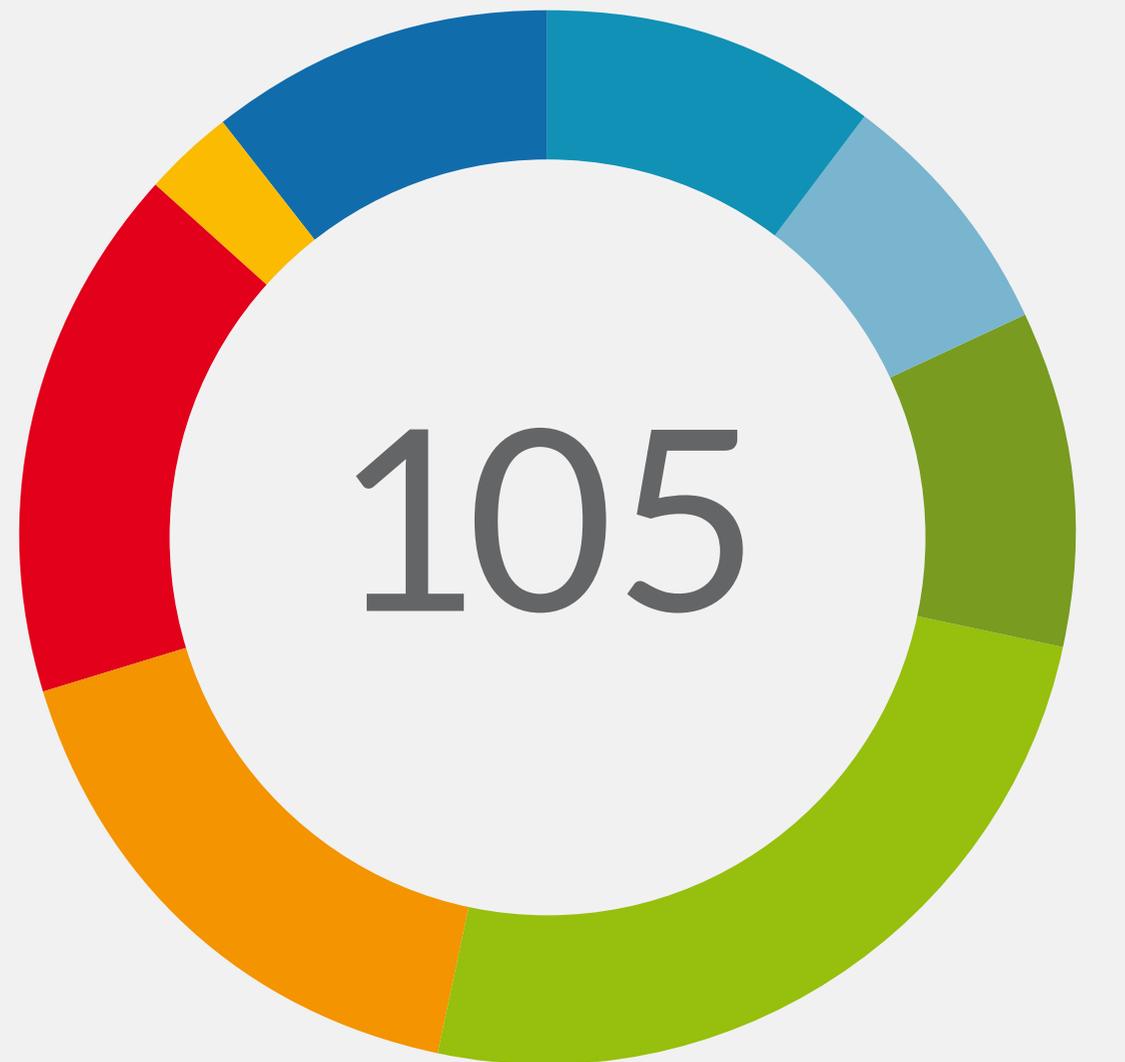
■ Kündigungen
■ Wohnungen insgesamt

Verteilung nach Wohnlage



■ Einfamilienhaus
■ Erdgeschoss
■ 1. Obergeschoss
■ 2. Obergeschoss
■ 3. Obergeschoss
■ 4. Obergeschoss
■ Dachgeschoss

Kündigungsgründe 2017



Wohnung zu klein 11 10,48%	Umzug innerhalb der Genossenschaft 18 17,14%
Wohnung zu teuer 8 7,62%	sonstige/keine Angaben 17 16,19%
Arbeitsplatz-/Ortswechsel 11 10,48%	Zwangsräumung 3 2,86%
Altersgründe/Tod 26 24,75%	Eigentümerwerb 11 10,48%

Bestandsbewirtschaftung

Als Gemeinschaftsanlagen unterhalten wir für unsere Mieter 5 zentrale Waschküchen und 9 Kinderspielplätze. Die Bestandserhöhung um 51 Mieteinheiten (Wohnungen) resultiert aus dem Verkauf von 5 Wohnungen, dem Abgang von 1 Wohnung im Zuge von einer Zusammenlegung und den Zugängen von 57 Mieteinheiten (Wohnungen) verbunden mit der Bezugsfertigstellung der Neubauten in Rumeln, Friedhofallee und Kirchfeldstraße.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr fanden 105 (Vorjahr 126) Wohnungswechsel statt. Damit liegt die Fluktuationsrate bei 7,5 % (Vorjahr 9,3 %). Bei der Neuvermietung von Wohnraum ergaben sich keine unerwarteten Schwierigkeiten. Wohnungen mit unzeitgemäßem Ausstattungsstandard wurden vor der Weitervermietung modernisiert.

Als Kündigungsschwerpunkte 2017 ergeben sich

- der Wohnungswechsel wegen altersbedingter Faktoren (Anteil 2017: 24,75 % / Vorjahr: 30,16 %)
- der Wohnungswechsel wegen Umzug innerhalb der Genossenschaft (Anteil 2017: 17,14 % / Vorjahr: 16,67 %)
- der Wohnungswechsel wegen Arbeitsplatz- oder Ortswechsel (Anteil 2017: 10,48 % / Vorjahr: 22,22 %)
- der Wohnungswechsel aufgrund Größe der Wohnung (Anteil 2017: 10,48 % / Vorjahr: 8,73 %)

Auf die individuellen Kündigungsgründe haben wir als Vermieter keinen Einfluss. Eine Einflussnahme des Unternehmens auf die demografische Entwicklung ist nicht möglich.

Als mögliche Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnungsangebotes werden in unserem Unternehmen Kleinwohnungen durch Zusammenlegungen zu größeren Einheiten nachfragegerecht umgebaut. Die Wiedervermietung ist aufgrund der hohen Wohn- und Standortqualitäten in den meisten Fällen problemlos gegeben.

Zur Unterstützung der bestehenden sozialen Strukturen erfolgte im Jahr 2007 die Gründung des Nachbarschaftshilfvereins „Nachbarn helfen – Nachbarschaft Friemersheim e.V.“. In Zusammenarbeit mit dem DRK Kreisverband Duisburg e.V. wird insbesondere durch Angebote für ältere Nutzer der Verbleib in der gewohnten Umgebung – auch durch Ergänzung des Angebotes an altersgerechten Wohnungen auf geeigneten Grundstücken im Ortskern von Friemersheim durch die Genossenschaft – dauerhaft sichergestellt. Eine Erweiterung der Angebote in Richtung „Jugend und Familie“ erfolgte im Mai 2010 durch die Gründung des „Friemersheimer Bündnis für Familie“ gemeinsam mit anderen ortsansässigen Partnern.

Strukturelle Leerstände sind weiterhin nicht vorhanden. Die Leerstandsquote wird 2017 weiterhin insbesondere durch leerstehende nicht einzeln nutzbare Dachgeschosswohnungen beeinflusst.

Die Erlösschmälerungen des Berichtsjahres betragen 288.307 € (Vorjahr 284.176 €). Der prozentuale Anteil beträgt 5,01 % (Vorjahr 5,28 %) der Sollmieten. Berücksichtigt man jedoch nur die Erlösschmälerungen, die aufgrund von kurzfristigen Vermietungsschwierigkeiten oder bei Nutzerwechsel entstanden sind, betragen die Mietausfälle 114.402 € (Vorjahr 97.542 €). Der prozentuale Anteil an den Sollmieten beträgt hierbei 1,99 % (Vorjahr 1,81 %). Die durchschnittliche Sollmiete beläuft sich auf 5,24 €/m²/Monat (Vorjahr 5,15 €/m²/Monat).

Die Erhöhung der Erträge aus Sollmieten um rd. 373 T€ resultiert aus den von April bis Juli 2017 zum Soll gestellten Mieten für die Neubauten in Rumeln, den vorgenommenen Mietanpassungen im Bereich der öffentlich geförderten Wohnungen und aus der Nutzung von Erhöhungsspielräumen bei Neuvermietungen, denen die ganzjährige Auswirkung aus den Verkäufen des Geschäftsjahres 2016 und den Verkäufen des Jahres 2017 gegenüberstehen.

Die Zahlen zum Kündigungsverlauf und der Verteilung der Kündigungen nach Wohnlage, finden Sie auf der vorangehenden Doppelseite. Die Kündigungsgründe finden Sie hier links nebenstehend.

Auf uneinbringliche oder zweifelhafte Mietforderungen wurden direkte Abschreibungen in Höhe von 30.347 € (0,39 % der Umsatzerlöse) vorgenommen.

Durch ein gutes Forderungsmanagement konnte wie im Vorjahr die Zahl der gerichtlich erwirkten Zwangsräumungen auf einem niedrigen Niveau gehalten werden. Die in Teilen der Mieterschaft problematische Zahlungsmoral bedeutet dennoch auch weiterhin eine hohe zusätzliche Belastung für die Genossenschaft. In Fällen unverschuldeter Rückstandsbildung suchen wir gemeinsam mit dem Nutzer nach einvernehmlichen Lösungsmöglichkeiten. In den Fällen, in denen es nicht zur gemeinsamen Lösung kommt, wenden wir die mietrechtlichen Instrumente zur Durchsetzung berechtigter Ansprüche gegenüber säumigen Zahlern im Interesse der Genossenschaft konsequent an.

Die Zahl der nachhaltigen Störungen des nachbarschaftlichen Zusammenlebens hat sich auf dem Niveau des Vorjahres stabilisiert. Die Mitwirkung der Genossenschaft bei der Sicherstellung eines geregelten Miteinanders kann sich nur auf den Teil, der über die klaren Regelungen des Nutzungsvertrages und der Hausordnung abgedeckt ist, beschränken.

Mitgliederentwicklung

Die Mitgliederzahl zum 31.12.2017 betrug 2.626 eingetragene Genossinnen/Genossen. Gegenüber dem Vorjahr bedeutet dies eine Erhöhung um 2 Mitglieder.

Grundstücksbewirtschaftung

Die Flächen der mit Mietwohnungen bebauten Grundstücke betragen insgesamt 200.535 m². Grundstücke mit anderen Bauten haben eine Fläche von 3.562 m².

Die unbebauten Grundstücke verfügen über eine Gesamtgröße von 7.360 m² und verteilen sich wie folgt:

Teilfläche Kaiserstr. 39	164 m ²
Kronprinzenstraße	218 m ²
Augustastr. 53-59	2.463 m ²
Adlerstr. 53-59	1.433 m ²
Friedhofallee	3.082 m ²

Grundstücksgeschäfte

Im Zusammenhang mit der Nutzer- und genossenschaftsnahen Privatisierung von Häusern im Bereich der Altsiedlung, wurden mit 5 weiteren Nutzern Kaufverträge geschlossen.

Finanzielle Leistungsindikatoren 2017			
	2017	2016	2015
Gesamtkapitalrentabilität* in %	2,5	2,4	3,1
Eigenkapitalrentabilität* in %	3,2	2,2	4,4
Eigenkapitalquote* in %	27,6	26,8	28,1
durchschnittliche Miete in €/m ² /mtl	5,24	5,15	5,05
Leerstandsquote in %	6,6	7,1	7,1
Fluktuationsquote in %	7,5	9,3	9,2
Cashflow* in T€	2.023	1.664	2.001

* Anmerkungen zur Ermittlung der Kennzahlen
 Gesamtkapitalrentabilität = Jahresüberschuss + Fremdkapitalzinsen/ Bilanzsumme
 Eigenkapitalrentabilität = Jahresüberschuss/Eigenkapital am 31.12.
 Eigenkapitalquote = langfristiges Eigenkapital/Bilanzsumme
 Cashflow = Jahresergebnis + Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Anlagevermögens + Zunahme der langfristigen Rückstellungen + Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten - zahlungsunwirksame Erträge



Mitgliederentwicklung 2002 – 2017

2002 2.718

2003 2.708

2004 2.709

2005 2.656

2006 2.628

2007 2.622

2008 2.612

2009 2.608

2010 2.615

2011 2.553

2012 2.543

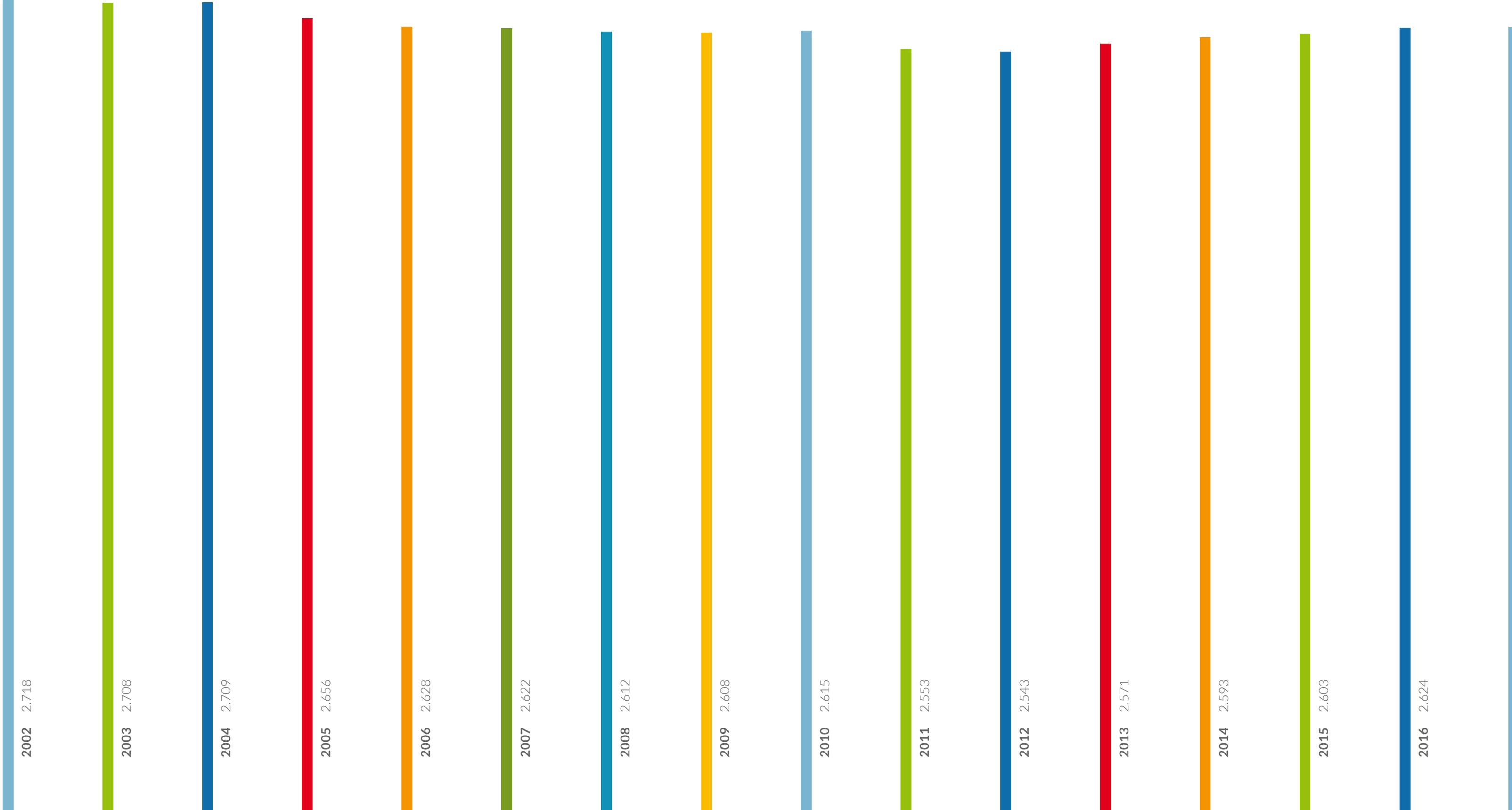
2013 2.571

2014 2.593

2015 2.603

2016 2.624

2017 2.626



Darstellung der Lage 2017

Ertragslage					
	Geschäftsjahr		Vorjahr		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Umsatzerlöse einschließlich Bestandsveränderungen	7.705	94,0 %	7.371	92,7 %	334
Gesamtleistung	7.705	94,0 %	7.371	92,7 %	334
Andere betriebliche Erträge	488	6,0 %	582	7,3 %	-94
Betriebsleistung	8.193	100,0 %	7.953	100,0 %	240
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	3.311	40,4 %	3.483	43,8 %	-172
Personalaufwand	975	11,9 %	930	11,7 %	45
Abschreibungen	1.533	18,7 %	1.369	17,2 %	164
Sonstige betriebliche Aufwendungen	571	7,0 %	574	7,2 %	-3
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	884	10,8 %	960	12,1 %	-76
Gewinnunabhängige Steuern	325	3,9 %	323	4,1 %	2
Aufwendungen für die Betriebsleistung	7.599	92,7 %	7.639	96,1 %	-40
Betriebsergebnis	594	7,3 %	314	3,9 %	280
Finanzergebnis	1		1		0
Neutrales Ergebnis	-109		11		-120
Gesamtergebnis vor Steuern	486		326		160
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0		0		0
Jahresüberschuss	486		326		160

Ertragslage

Die Genossenschaft schließt somit mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 486 T€ (Vorjahr 326 T€) das Geschäftsjahr 2017 ab. Der Jahresüberschuss resultiert im Wesentlichen aus dem positiven Betriebsergebnis in Höhe von 594 T€. Das positive Betriebsergebnis wiederum umfasst die Ergebnisse aus den Leistungsbereichen Hausbewirtschaftung +725 T€ (Vorjahr +280 T€), Bau- und Modernisierungstätigkeit -455 T€ (Vorjahr -410 T€) sowie Verkaufstätigkeit in der Altsiedlung +324 T€ (Vorjahr +444 T€).

Die Verbesserung des Ergebnisses aus dem Leistungsbereich Hausbewirtschaftung in Höhe von 445 T€ gegenüber dem Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus neuen zum Soll gestellten Mieten für die Neubauten in Rumeln, reduzierten Instandhaltungskosten und Zinsaufwendungen, vermindert um gestiegene Abschreibungen auf Sachanlagen.

Vermögens- und Finanzlage

Die Zugänge beim Anlagevermögen (+966 T€) resultieren im Wesentlichen aus Aktivierungen in den Bereichen „Immaterielle Vermögensgegenstände“ (+14 T€), „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“ (+2.368 T€), „Betriebs- und Geschäftsausstattung“ (+87 T€), und bei den „Bauvorbereitungskosten“ (+33 T€), gemindert um Buchwertabgänge wegen Verkauf im Bereich „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“ (-3 T€) sowie um die Abschreibungen des Geschäftsjahres (-1.533 T€).

Die Veränderungen beim Umlaufvermögen (-213 T€) ergeben sich aus der Verminderung der unfertigen Leistungen (-85 T€), der Verminderung der flüssigen Mittel (-167 T€), der Erhöhung der Bausparguthaben (+18 T€) sowie der Erhöhung bei den übrigen Aktiva (+21 T€).

Die langfristige Eigenkapitalquote ist bei gestiegenen Vermögenswerten (+753 T€) im Verhältnis zur Bilanzsumme gegenüber dem Vorjahr gestiegen und beträgt zum Bilanzstichtag 27,6 %. Die Gesamtkapitalrentabilität beträgt 2,5 % (Vorjahr 2,4 %). Die Eigenkapitalrentabilität beträgt 3,2 % (Vorjahr 2,2 %).

Im langfristigen Bereich ist eine Unterdeckung von 973 T€ der Vermögenswerte durch Finanzierungsmittel gegeben. Gleiches gilt für den kurzfristigen Bereich. Die Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft ist geordnet. Die Liquidität der Genossenschaft ist gegeben.

Die Zahlen zur Vermögenslage und der Stichtagsliquidität finden Sie auf den Seiten 32 und 33.

Vermögens- und Finanzlage					
	31.12.2017		31.12.2016		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Vermögensstruktur/Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände	16	0,0%	5	0,0%	11
Sachanlagen	51.858	95,1%	50.903	94,6%	955
Finanzanlagen	3	0,0%	3	0,0%	0
	51.877	95,1%	50.911	94,6%	966
Umlaufvermögen einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten langfristig					
Forderungen	0	0,0%	2	0,0%	-2
Bausparguthaben	167	0,3%	149	0,3%	18
Rechnungsabgrenzungsposten	5	0,0%	9	0,0%	-4
	52.049	95,4%	51.071	94,9%	978
Umlaufvermögen kurzfristig					
Unfertige Leistungen	2.161	3,9%	2.246	4,2%	-85
Flüssige Mittel	141	0,3%	308	0,6%	-167
Übrige Aktiva	193	0,4%	166	0,3%	27
	2.495	4,6%	2.720	5,1%	-225
Gesamtvermögen	54.544	100,0%	53.791	100,0%	753
Kapitalstruktur					
Eigenkapital langfristig					
Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder	3.417	6,3%	3.146	5,8%	271
Ergebnisrücklagen	11.631	21,3%	11.271	21,0%	360
	15.048	27,6%	14.417	26,8%	631
Eigenkapital kurzfristig					
Geschäftsguthaben der ausgeschiedenen Mitglieder und aus gekündigten Geschäftsanteilen	65	0,1%	83	0,2%	-18
Bilanzgewinn (vorgesehene Dividende)	126	0,2%	117	0,2%	9
	191	0,3%	200	0,4%	-9
Fremdkapital langfristig					
Verbindlichkeiten	36.028	66,1%	35.642	66,2%	386
	36.028	66,1%	35.642	66,2%	386
Fremdkapital kurzfristig					
Rückstellungen	61	0,1%	62	0,1%	-1
Erhaltene Anzahlungen	2.622	4,8%	2.457	4,6%	165
Übrige Verbindlichkeiten	594	1,1%	1.013	1,9%	-419
	3.277	6,0%	3.532	6,6%	-255
Gesamtkapital	54.544	100,0%	53.791	100,0%	753

Stichtagsliquidität 2017			
	2017	2016	Veränderung T€
	T€	T€	
Langfristiger Bereich			
Vermögenswerte	52.049	51.071	978
Finanzierungsmittel	51.076	50.059	1.017
Unterdeckung	-973	-1.012	39
Kurzfristiger Bereich			
Finanzmittelbestand			
Flüssige Mittel	141	308	-167
Übrige kurzfristig realisierbare Vermögenswerte	2.354	2.412	-58
	2.495	2.720	-225
Kurzfristige Verpflichtungen	3.468	3.732	-264
Stichtagsliquidität (Netto-Geldbedarf)	-973	-1.012	39



Risikobericht

Risikomanagement

Die Genossenschaft unterhält ein auf ihre Betriebsgröße und Risikostruktur abgestimmtes Risiko-Managementsystem (IKS, Planung und Controlling sowie Risikofrüherkennungssystem). Der Überwachung und Kontrolle der wirtschaftlichen Risiken der laufenden Geschäfte werden u.a. durch laufende interne Kontrollen der Ausschüsse des Aufsichtsrates Rechnung getragen. Es besteht eine regelmäßige Berichterstattung des Vorstandes an den Aufsichtsrat in Form von Quartalsberichten.

Die jährliche Prüfung der Geschäftstätigkeit erfolgt durch den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V., Düsseldorf.

Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung

Die Umsetzung der Modernisierungs-, Neubau- und Instandhaltungsplanung zur nachhaltigen Verbesserung unseres Wohnungsbestandes wird auch in den Folgejahren höchste Priorität haben. Die Anpassung technischer Standards, die Gestaltung des Wohnumfeldes und die Aktivierung von Nachbarschaften zur Sicherung der Vermietungschancen sind unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit wesentlicher Bestandteil dieser Maßnahmen. Die Verbesserungen des Wohnungsbestandes durch gezielte Investitionen in die Qualität erhöhen die Attraktivität und dauerhafte Vermietbarkeit der Bestandsobjekte. Vermietungsrisiken können sich aus der vom Unternehmen

nicht beeinflussbaren Entwicklung des lokalen Nachfrageverhaltens ergeben. Durch das Unternehmen nicht beeinflussbar sind die wirtschaftlichen, infrastrukturellen, standortbezogenen, arbeitsmarktpolitischen und soziologischen Einflussfaktoren und Entwicklungen, die sich mittelbar auf den Wohnungsmarkt auswirken können.

Die Ertragslage kann als nachhaltig gesichert angesehen werden. Die Durchführung der für den Planungszeitraum vorgesehenen Baumaßnahmen in den Bereichen Neubau, Umbau, Modernisierung und Instandhaltung wird durch die Bereitstellung von Eigen- und Fremdkapital fristgerecht finanziert. Risiken aus eventuell steigenden Kapitalkosten wurde durch entsprechende Verteilung der Zinsfestschreibungszeiträume Rechnung getragen. Die Vermögens- und Finanzlage ist gesichert und durch mehrjährige Planung nachgewiesen.

Wesentliche und bestandsgefährdende Risiken, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage negativ beeinflussen können, sind nicht erkennbar. Die Zahlungsbereitschaft der Genossenschaft war und ist jederzeit gewährleistet.

Finanzinstrumente

Die zur Finanzierung der Geschäftstätigkeit aufgenommenen langfristigen Darlehen sind fast ausnahmslos dinglich gesichert. Das Liquiditäts- und Zinsänderungsrisiko wird im Zuge der Finanzplanung laufend überwacht. Risiken nach § 289, Absatz 2 Nr. 1a/b HGB sind nicht gegeben.

Prognosebericht

Die nachhaltige Anpassung des Wohnungsangebotes an veränderte Bedürfnisse unserer Mitglieder ist das Hauptziel unseres genossenschaftlichen Handelns. Um- und Ausbau, Zusammenlegung von Kleinwohnungen, die Ergänzung von Wohnungen mit Balkonen, die altersgerechte Anpassung von Bestandswohnungen und die Modernisierungstätigkeit tragen dazu bei, die Vermietbarkeit unserer Wohnungen dauerhaft zu sichern.

Die durchgeführten Neubauprogramme haben bereits heute zu einer Verbesserung der Standort- und Vermietungsqualitäten geführt. Das vorgesehene weitere bauliche Engagement unseres Unternehmens im Bereich Friemersheim, Bergheim und Rumeln-Kaldenhausen in den kommenden Jahren wird diesen Effekt nachhaltig unterstützen. Aus heutiger Sicht ist die Vermietung der vorhandenen und geplanten Wohnungen gesichert. Die Durchführung von Neubaumaßnahmen erfolgt unter Beachtung der Nachfragesituation und der Finanzkraft der Genossenschaft.

Durch unser Engagement im sozialen Bereich tragen wir zur Sicherstellung eines gesunden sozialen Umfeldes dauerhaft bei. Unter dem Slogan „Wohnen mit Mehrwert“ stellen wir in Kooperation mit dem DRK Kreisverband Duisburg e.V. unseren Nutzern und Mitgliedern zwei Nachbarschaftstreffs (Kaiserstr. 51a und Krefelder Straße 218) zur Verfügung. Diese dienen der Aufrechterhaltung und Vertiefung nachbarschaftlicher Strukturen, der Familienbildung und der Schaffung zusätzlicher wohnungsnaher Angebote und Dienstleistungen. Die durch das DRK betriebene Tagespflegeeinrichtung an der Lindenallee stellt einen weiteren Baustein dieser Strategie dar. Weitere umfangreiche Angebote

rund ums Wohnen bieten wir im Rahmen des Vereins „Nachbarn helfen – Nachbarschaft Friemersheim e.V.“ an.

Die Genossenschaft geht von einer weiterhin guten Vermietbarkeit der Bestände aus. Wir erwarten für das laufende und die zukünftigen Geschäftsjahre eine stabile und positive Unternehmensentwicklung. Unsere besondere Aufmerksamkeit gilt dabei auch weiterhin der zukünftigen wirtschaftlichen und demografischen Entwicklung des Standortes Duisburg und der damit in Verbindung stehenden Auswirkungen auf unser Unternehmen.



Der Vorstand spricht allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern seinen Dank für die im Jahr 2017 geleistete Arbeit aus. Er bedankt sich bei den Mitgliedern des Aufsichtsrates für die jederzeit vertrauensvolle und kooperative Zusammenarbeit.

Duisburg, den 03. Mai 2018
Der Vorstand

Dietmar Vornweg

Dirk Oesterwind

Michael Loogen



Aktiva - Bilanz zum 31. Dezember 2017			
	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€		€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		16.538,48	4.859,24
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	50.662.627,17		39.981.628,66
Grundstücke mit anderen Bauten	90.881,05		94.109,05
Grundstücke ohne Bauten	827.870,78		827.870,78
Maschinen	420,00		970,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	228.127,02		220.805,96
Anlagen im Bau	0,00		9.763.164,57
Bauvorbereitungskosten	48.080,90	51.858.006,92	15.161,79
Finanzanlagen			
Wertpapiere des Anlagevermögens	2.600,00		2.600,00
Andere Finanzanlagen	500,00	3.100,00	500,00
Anlagevermögen insgesamt		51.877.645,40	50.911.670,05
Umlaufvermögen			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen		2.160.728,49	2.245.969,44
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	70.222,24		68.828,38
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	69.000,00		69.000,00
Sonstige Vermögensgegenstände	22.998,32	162.220,56	22.593,97
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	141.234,62		308.050,18
Bausparguthaben	166.696,77	307.931,39	148.597,12
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	5.049,11		8.488,94
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	30.737,02	35.786,13	8.126,28
Bilanzsumme		54.544.311,97	53.791.324,36

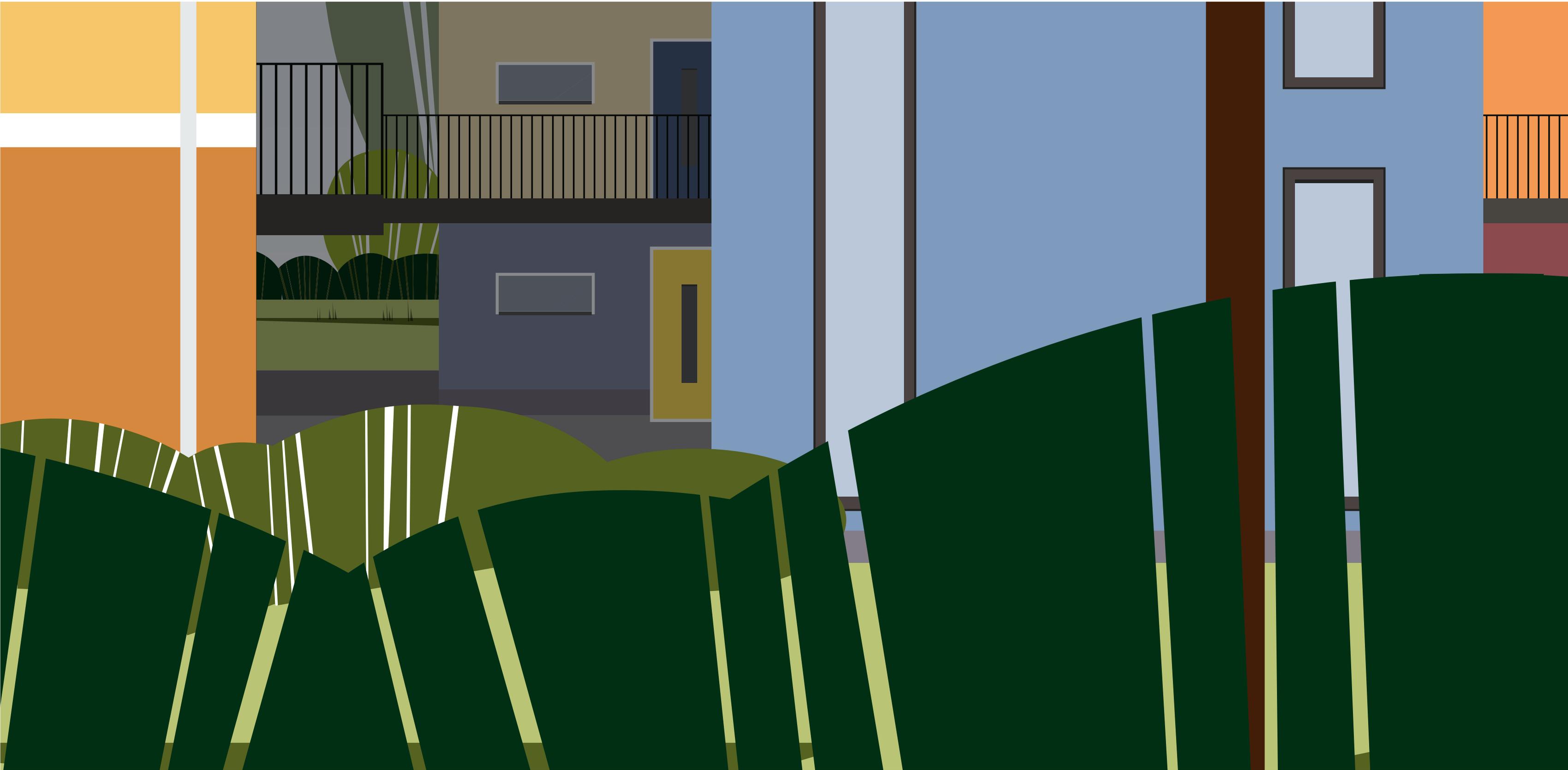
Passiva - Bilanz zum 31. Dezember 2017			
	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€		€
Eigenkapital			
Geschäftguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres			
- ausgeschiedenen Mitglieder	52.200,00		46.300,00
- der verbleibenden Mitglieder	3.417.300,00		3.145.800,00
- aus gekündigten Geschäftsanteilen	12.600,00	3.482.100,00	36.600,00
Rückstände fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 300,00 €			(0,00)
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	1.777.217,97		1.728.654,78
Bauerneuerungsrücklage	2.262.784,09		2.262.784,09
Andere Ergebnisrücklagen	7.590.929,34	11.630.931,40	7.279.692,63
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	485.631,90		325.532,35
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-359.799,90	125.832,00	-208.957,15
Eigenkapital insgesamt		15.238.863,40	14.616.406,70
Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen		61.260,00	62.400,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	34.639.518,27		34.271.334,70
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.276.219,49		1.293.778,26
Erhaltene Anzahlungen	2.621.618,90		2.457.164,68
Verbindlichkeiten aus Vermietung	321.509,17		136.789,00
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen	361.593,58		912.651,06
Sonstige Verbindlichkeiten	23.729,16	39.244.188,57	40.799,96
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit : 0,00 €			(1.785,30)
Bilanzsumme		54.544.311,97	53.791.324,36



Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2017

	Geschäftsjahr		Vorjahr
		€	€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		7.790.206,17	7.302.795,18
Verminderung (Vorjahr: Erhöhung) des Bestandes an unfertigen Leistungen		-85.240,95	67.696,10
Sonstige betriebliche Erträge		503.877,49	648.840,99
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		3.310.908,32	3.483.220,56
Rohergebnis		4.897.934,39	4.536.111,71
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	814.240,76		772.562,66
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen			
für Altersversorgung	160.994,24	975.235,00	157.810,88
davon für Altersversorgung: 8.526,65 €			(10.155,12)
Abschreibungen auf Immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.532.736,84	1.369.493,71
Sonstige betriebliche Aufwendungen		694.180,21	627.482,59
Erträge aus anderen Wertpapieren und Finanzanlagen	336,26		254,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	616,08	952,34	1.224,83
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		884.125,48	959.737,74
Ergebnis nach Steuern		812.609,20	650.502,96
Sonstige Steuern		326.977,30	324.970,61
Jahresüberschuss		485.631,90	325.532,35
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		359.799,90	208.957,15
Bilanzgewinn		125.832,00	116.575,20





A. Allgemeine Angaben

Die Gemeinnütziger Spar- und Bauverein Friemersheim eG hat ihren Sitz in Duisburg und ist im Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Duisburg eingetragen unter GnR Nr. 224. Der Jahresabschluss für 2017 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt.

Der Abschluss umfasst die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung und den Anhang (einschließlich verkürzter Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens, Rücklagenpiegel, Verbindlichkeitspiegel).

In der Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung ergaben sich keine Veränderungen zum Vorjahr. Bei der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt. Alle Vorjahresbeträge der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung sind vergleichbar. Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der aktuellen Fassung wurde beachtet.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Anlagevermögen

Das Anlagevermögen ist zu den Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich planmäßiger und ggf. außerplanmäßiger Abschreibungen bewertet. Erforderliche Zuschreibungen würden maximal bis zu den ursprünglichen Anschaffungskosten oder Herstellungskosten vorgenommen, soweit der Grund für die außerplanmäßigen Abschreibungen entfallen ist.

Zugänge

Für die Zugänge in 2017 wurden als Anschaffungs- oder Herstellungskosten nur Fremdkosten berücksichtigt. Kosten für die technischen Eigenleistungen (eigene Architektenleistungen) werden aktiviert soweit sie angefallen sind. Fremdkapitalzinsen während der Bauzeit gemäß § 255 Absatz 3 HGB wurden nicht aktiviert. Die Kosten der Modernisierung werden als Kosten der Erweiterung und wesentlichen Verbesserung nach § 255 Absatz 2 Satz 1 HGB aktiviert.

Abschreibungen

Die planmäßigen Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens wurden wie folgt vorgenommen:

- Die Nutzungsdauer bei den entgeltlich erworbenen Lizenzen beträgt 3 Jahre (Abschreibungssatz 33 1/3 %).
- Bei den Alt- und Neubauten werden die Restbuchwerte einschließlich der Zugänge nach der Restnutzungsdauer der jeweiligen Gebäude bzw. Wirtschaftseinheit abgeschrieben. Die Gesamtnutzungsdauer ist für die Altbauten und für die bis 1953 errichteten Bauten auf 66 Jahre und für die danach bis 2007 erstellten Neubauten auf 75 Jahre festgesetzt worden. Bei neu erworbenen Objekten und bei Neubauten, die nach dem 01.01.2008 erstellt wurden, ist die Nutzungsdauer auf 50 Jahre festgesetzt worden. Nach Umbau bzw. Modernisierung wird in einigen Fällen die Restnutzungsdauer neu festgesetzt.
- Bei Garagen wird eine Gesamtnutzungsdauer von 25 Jahren angesetzt.
- Außenanlagen werden seit dem Geschäftsjahr 2003 gesondert erfasst und mit 10 % abgeschrieben.
- Die Maschinen sowie die Betriebs- und Geschäftsausstattung werden unter Anwendung der linearen Abschreibungsmethode nach der geschätzten Nutzungsdauer abgeschrieben. Für alle Gegenstände, die nach dem 31.12.2000 angeschafft wurden, wird die AfA-Tabelle des Bundesministeriums der Finanzen mit den jeweiligen Abschreibungssätzen angewendet. Die Nutzungsdauern der Gegenstände liegen zwischen 3 und 23 Jahren. Die Zugänge werden zeitanteilig abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter, die nach dem 01.01.2008 angeschafft wurden und deren Anschaffungskosten zwischen 151,00 € und 1.000,00 € liegen, werden gemäß § 6 Abs. 2a EstG als Sammelposten pro Jahr erfasst und auf die Dauer von 5 Jahren abgeschrieben.

Finanzanlagen

Die Wertpapiere des Anlagevermögens und andere Finanzanlagen sind zu Anschaffungskosten (Nominalwerte) bewertet abzüglich ggf. notwendiger Abschreibungen.

Umlaufvermögen

Unfertige Leistungen

Die unter dieser Position erfassten, mit den Mietern noch nicht abgerechneten, umlagefähigen Betriebskosten sind zu den tatsächlich entstandenen Kosten abzüglich Wertberichtigungen für Leerstände bilanziert.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind zu Nominalwerten angesetzt. Zweifelhafte Forderungen aus Vermietung wurden einzeln wertberichtigt oder direkt abgeschrieben.

Flüssige Mittel und Bausparguthaben

Flüssige Mittel und Bausparguthaben sind zum Nennwert bilanziert.

Rechnungsabgrenzungsposten

Aktivisch abgegrenzt werden Geldbeschaffungskosten, die über 10 Jahre bzw. entsprechend des Zinsfestschreibungszeitraumes abgeschrieben werden.

Rückstellungen

Rückstellungen wurden entsprechend § 249 Absatz 1 HGB gebildet und bei längeren Laufzeiten abgezinst. Die Bildung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages. Künftige Preis- und Kostensteigerungen werden dabei berücksichtigt.

Für Bauinstandhaltungen besteht eine Rücklage (Bauerneuerungsrücklage).

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind mit ihren Erfüllungsbeträgen angesetzt. Alle gewährten Aufwendungsdarlehen gemäß § 88 des II. WoBauG wurden passiviert.

C. Erläuterungen zur Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung

I Bilanz

1. Entwicklung des Anlagevermögens

Die verkürzte Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens finden Sie auf Seite 52

2. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 2.160.728,49 € (Vorjahr 2.245.969,44 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

3. In der Position „Forderungen aus der Vermietung“ ist ein Betrag in Höhe von 51,01 € (Vorjahr 1.730,33 €) mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr enthalten.

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

5. Die Entwicklung der Ergebnisrücklagen

Die Tabelle zur Entwicklung der Ergebnisrücklagen finden Sie auf Seite 53

6. In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten: - Jahresabschluss- und Prüfungskosten 38.000,00 €

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

8. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte oder ähnliche Rechte *entnehmen Sie bitte dem „Verbindlichkeitspiegel“ auf Seite 53*

II Gewinn- und Verlustrechnung

1. In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind Erträge von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung in Höhe von 448.183,48 € (Vorjahr 563.920,24 €) aus dem Verkauf von Vermögensgegenständen des Anlagevermögens enthalten. Aufwendungen von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung ergaben sich im Berichtsjahr nicht.



2. Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung bestehen aus:

Betriebskosten	2.084.657,87 €
Instandhaltungskosten	1.211.657,20 €
Sonstige	14.593,25 €

D. Sonstige Angaben

1. Bis auf die Abtretung eines Bausparguthabens in Höhe von 650 T€ gegenüber einem Kreditinstitut, ergaben sich keine Haftungsverhältnisse im Sinne der §§ 251 und 268 Absatz 7 HGB.

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

Kaufmännische Mitarbeiter	10,5
- davon Teilzeitbeschäftigte	3,5
Technische Mitarbeiter	3,0
- davon Teilzeitbeschäftigte	3,0

Außerdem waren im Jahre 2017 durchschnittlich 3 Auszubildende beschäftigt.

3. Mitgliederbewegung (Anzahl der Mitglieder):

Am 01.01.2017	2.624
Zugänge 2017	108
Abgänge 2017	106
Mitgliederstand am 31.12.2017	2.626

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 271.500,00 € erhöht.

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr um 1.200,00 € erhöht.

Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf 1.575.600,00 €.

4. Zuständiger Prüfungsverband:

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

5. Mitglieder des Vorstandes:

Dietmar Vornweg | Dirk Oesterwind | Michael Loogen

6. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Ulrike Ambaum | Udo Carstens (Vorsitzender) | Edelgard Franken | Michael Giersch | Sebastian Knorr-Petereit | Pia Kühnen | Marco Siedler (stellvertretender Vorsitzender) | Jürgen Steinmetz
Matthias Tilgner

E. Weitere Angaben

Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach Schluss des Geschäftsjahres nicht eingetreten. Im laufenden Geschäftsjahr 2018 sind für die Genossenschaft keine Risiken erkennbar, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage negativ beeinflussen können.

Gewinnverteilungsvorschlag des Vorstandes

Der Vorstand hat den Mitgliedern der Mitgliederversammlung den aufgestellten Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2017 vorgelegt. Die Mitgliederversammlung beschließt die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung in die Ergebnisrücklagen in Höhe von 359.799,90 €. Die Mitgliederversammlung beschließt, den sich ergebenden Bilanzgewinn 2017 in Höhe von 125.832,00 € zur Ausschüttung einer Dividende von 4,00 % auf die Geschäftsguthaben nach dem Stand vom 01.01.2017 zu verwenden.

Duisburg, den 03. Mai 2018

Gemeinnütziger Spar- und Bauverein Friemersheim eG
Der Vorstand

Dietmar Vornweg

Dirk Oesterwind

Michael Loogen

Verkürzte Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens zum 31.12.2017

Bilanzposition	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Geschäftsjahr Zugänge	Geschäftsjahr Abgänge	Umbuchungen	Abschreibungen kumuliert	Buchwert 31.12.2017	Buchwert 31.12.2016	Abschreibungen Geschäftsjahr
	€	€	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände								
Entgeltlich erworbene Lizenzen	142.277,99	14.275,24	0,00	0,00	140.014,75	16.538,48	4.859,24	2.596,00
	142.277,99	14.275,24	0,00	0,00	140.014,75	16.538,48	4.859,24	2.596,00
Sachanlagen								
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	65.383.394,23	2.367.562,46	34.209,53	9.763.164,57	26.817.284,56	50.662.627,17	39.981.628,66	1.446.912,00
Grundstücke mit anderen Bauten	310.710,25	0,00	0,00	0,00	219.829,20	90.881,05	94.109,05	3.228,00
Grundstücke ohne Bauten	827.870,78	0,00	0,00	0,00	0,00	827.870,78	827.870,78	0,00
Maschinen	10.184,32	0,00	0,00	0,00	9.764,32	420,00	970,00	550,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	479.790,58	86.771,90	37.003,86	0,00	301.431,60	228.127,02	220.805,96	79.450,84
Anlagen im Bau	9.763.164,57	0,00	0,00	-9.763.164,57	0,00	0,00	9.763.164,57	0,00
Bauvorbereitungskosten	15.161,79	32.919,11	0,00	0,00	0,00	48.080,90	15.161,79	0,00
	76.790.276,52	2.487.253,47	71.213,39	0,00	27.348.309,68	51.858.006,92	50.903.710,81	1.530.140,84
	76.932.544,51	2.501.528,71	71.213,39	0,00	27.488.324,43	51.874.545,40	50.908.570,05	1.532.736,84
Finanzanlagen								
Wertpapiere des Anlagevermögens	2.600,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.600,00	2.600,00	0,00
Andere Finanzanlagen	500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	500,00	500,00	0,00
	3.100,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.100,00	3.100,00	0,00
Anlagenvermögen insgesamt zum 31. Dezember 2017	76.935.654,51	2.501.528,71	71.213,39	0,00	27.488.324,43	51.877.645,40	50.911.670,05	1.532.736,84

Rücklagenspiegel zum 31. Dezember 2017

	Buchwert am Ende des Vorjahres	Einstellung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres	Einstellungen aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	Entnahme für das Geschäftsjahr	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
	€	€	€	€	€
Ergebnisrücklagen					
Gesetzliche Rücklage	1.728.654,78	0,00	48.563,19	0,00	1.777.217,97
Bauerneuerungsrücklagen	2.262.784,09	0,00	0,00	0,00	2.262.784,09
Andere Ergebnisrücklagen	7.279.692,63	0,00	311.236,71	0,00	7.590.929,34
Summen	11.271.131,50	0,00	359.799,90	0,00	11.630.931,40

Fristigkeiten der Verbindlichkeiten zum 31. Dezember 2017

Verbindlichkeiten	Insgesamt	Davon					Art der Sicherung
		Restlaufzeit			gesichert		
		bis zu 1 Jahr	über 1 Jahr	davon zwischen 1 und 5 Jahren	davon über 5 Jahre		
	€	€	€	€	€		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	34.639.518,27 (34.271.334,70)	1.321.259,40 (1.206.358,90)	33.318.258,87 (33.064.975,80)	5.836.900,71 (6.037.456,13)	27.481.358,16 (27.027.519,67)	33.979.065,77 (33.023.939,51)	GPR * (GPR *)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.276.219,49 (1.293.778,26)	47.131,33 (32.899,59)	1.229.088,16 (1.260.878,67)	112.210,52 (114.450,53)	1.116.877,64 (1.146.428,14)	1.256.005,30 (1.293.778,26)	GPR * (GPR *)
Erhaltene Anzahlungen	2.621.618,90 (2.457.164,68)	2.621.618,90 (2.457.164,68)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	321.509,17 (136.789,00)	321.509,17 (136.789,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen	361.593,58 (912.651,06)	218.618,43 (825.955,95)	142.975,15 (86.695,11)	142.975,15 (86.695,11)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	23.729,16 (40.799,96)	23.729,16 (40.799,96)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Gesamtbetrag	39.244.188,57 (39.112.517,66)	4.553.866,39 (4.699.968,08)	34.690.322,18 (34.412.549,58)	6.092.086,38 (6.238.601,77)	28.598.235,80 (28.173.947,81)	35.235.071,07 (34.317.717,77)	

* GPR = Grundpfandrecht



Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat sich im Berichtsjahr 2017 durch den Vorstand über die Entwicklung des Unternehmens, insbesondere über die anstehenden und geplanten Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsarbeiten, sowie über allgemeine Entwicklungen am Wohnungsmarkt unterrichten lassen.

Die wichtigsten Geschäftsvorgänge sowie die Lage des Unternehmens wurden in gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand erläutert und beraten. Zusätzlich prüften die Kommissionen stichprobenweise Rechnungsvorgänge, besichtigten Baumaßnahmen und befassten sich mit der Vermietungssituation. Die Ergebnisse sind in Niederschriften festgehalten.

Insgesamt wurden 7 Sitzungen des Aufsichtsrates durchgeführt, davon 6 gemeinsam mit dem Vorstand. Dieser nahm auch regelmäßig an den Kommissionssitzungen teil.

Der Aufsichtsrat hat damit die im Gesetz, in der Geschäftsanweisung und in der Satzung (§§ 25 bis 29) festgehaltenen Pflichten erfüllt.

Die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung mit Anhang für das Berichtsjahr 2017 mit den entsprechenden Unterlagen wurden von der Prüfungskommission am 17.05.2018 geprüft und in der gemeinsamen Sitzung am 29.05.2018 ausführlich erörtert.

Die Unternehmenslage wird im vorliegenden Rechnungswerk zutreffend dargelegt. Es besteht kein Zweifel an der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Die Ertragslage ist gesichert. Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse sind geordnet; die Zahlungsbereitschaft ist gewährleistet.

Der Aufsichtsrat stimmt dem Vorschlag des Vorstandes zu, den Jahresüberschuss in Höhe von 485.631,90 € wie folgt zu verwenden:

Einstellung in die gesetzliche Rücklage	48.563,19 €
Einstellung in die freien Rücklagen	311.236,71 €

Der verbleibende Bilanzgewinn in Höhe von 125.832,00 € wird ausgewiesen, um eine vierprozentige Dividende auf das Geschäftsguthaben zum 01.01.2017 auszuschütten.

Das vorgelegte Rechnungswerk und der Vorschlag des Vorstandes zur Vorwegzuweisung in die Ergebnismrücklagen sowie der Gewinnverwendung werden der Mitgliederversammlung zur Annahme empfohlen.

Der Aufsichtsrat spricht dem Vorstand und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern seinen Dank für die geleistete Arbeit aus.

Duisburg, den 29. Mai 2018
Der Aufsichtsrat



Gemeinnütziger Spar- und
**BAUVEREIN
FRIEMERSHEIM eG**

**Gemeinnütziger Spar- und
Bauverein Friemersheim eG**

Kaiserstraße 53
47229 Duisburg
Telefon (02065)-9459-0
Telefax (02065)-945920
www.bauverein-friemersheim.de

Text und Redaktion:

Dietmar Vornweg, Rolf Jahn

Art Direktion, Illustration & Design:

MioMio GbR
Design & Brandingstudio
www.mio-mio.de

Fotografie: www.oliver-blobel.de

Bildnachweis:

Seite 5: Anlage Birkenweg, Oliver Blobel
Seite 8: Neubau Altsiedlung, MioMio
Seite 13: Neubau Rumeln, Oliver Blobel
Seite 27: Anlage Birkenweg, Oliver Blobel
Seite 33: Neubau Rumeln, Oliver Blobel
Seite 36: Anlage Josefstraße, Oliver Blobel
Seite 38: Neubau Altsiedlung, MioMio
Seite 43: Neubau Altsiedlung, Oliver Blobel
Seite 44: Neubau Altsiedlung, MioMio
Seite 56: Anlage Birkenweg, Oliver Blobel



Die Duisburger Wohnungsgenossenschaften, Ein sicherer Hafen.

 **WOHNEN MIT
MEHRWERT**



NACHBARN HELFEN - Nachbarschaft Friemersheim e.V.



Gemeinnütziger Spar- und
BAUVEREIN
FRIEMERSHEIM eG