



GEWOGE

Wohnen und sich
wohl fühlen.

Geschäftsbericht

2016

GEWOGE

Inhaltsverzeichnis

Organe der Genossenschaft	4
Bericht des Vorstandes	5
Organisation	10
Wirtschaftliche Lage	11
Bericht des Aufsichtsrates	13
Bilanz	16
Aktiva	16
Passiva	17
Gewinn- und Verlustrechnung	18
Anhang	19
Allgemeine Angaben	19
Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	19
Fristigkeiten und Verbindlichkeiten	20
Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung	21
Entwicklung des Anlagevermögens	22
Sonstige Pflichtangaben	24
Weitere Angaben: Verbindlichkeiten aus Aufwendungsdarlehen, Gewinnverteilungsplan	26

Organe der Genossenschaft

Mitgliederversammlung

Die Genossenschaft hatte am 31. Dezember 2016 1.428 Mitglieder. Jedes Mitglied hat eine Stimme.

Aufsichtsrat

Ricarda Meier

Kaarst
Vorsitzende

Christa Uschtrin

Duisburg
Schriftführerin

Ralf Bleckmann (bis 21.5.2016)

Duisburg
stellv. Schriftführer

Rudolf Gande

Duisburg
stellv. Vorsitzender

Thorsten Kühn

Duisburg

Bärbel Schmidt

Duisburg
stellv. Schriftführerin

Vorstand

Stephan Oberhoff

Duisburg

Peter Sander

Duisburg

Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2016

Allgemeine wirtschaftliche Situation

Für die Weltwirtschaft begann das Jahr 2016 verhalten und belebte sich dann jedoch zusehends. Dabei profitieren insbesondere die fortgeschrittenen Volkswirtschaften, bei den Schwellenländern war eine Konsolidierung zu verzeichnen, insgesamt aber noch unter dem Niveau vor der großen Rezession.

Die vorhandene Expansion stützt sich auf den privaten Verbrauch, wobei bei geringen Lohnsteigerungsraten auch ein Abbremsen des Wachstums zu erwarten ist.

Vor dem Hintergrund der niedrigen Inflationsraten ist die Geldpolitik den großen Währungsräumen expansiv orientiert, durch finanzpolitische Maßnahmen sollen hier stützende Effekte auf die Konjunkturen ausgeübt werden.

Abwärtsrisiken, hervorgerufen durch nationale Unsicherheiten z.B. im Bankensektor diverser Länder, sind in zunehmendem Maße vorhanden, so dass die Gefahr eines wirtschaftlichen Einbruchs der Weltkonjunktur trotz stützender Maßnahmen eher gestiegen ist.

Die Situation im Euroraum ist von verhaltener Dynamik gekennzeichnet, hier muss insbesondere abgewartet werden, wie sich der EU-Austritt Großbritanniens auf die Märkte auswirken wird.

Dabei hat sich die Arbeitslosenquote weiter rückläufig entwickelt und lag im Juli bei 10,1 %, was einem Rückgang von 2 Prozentpunkten seit dem Höchststand 2013 entspricht.

Die deutsche Wirtschaft befand sich im Jahresdurchschnitt 2016 weiter in einem moderaten Aufschwung, getragen insbesondere durch die Bauwirtschaft, den Immobilienmarkt und den Dienstleistungssektor. Die vorhandene Lohnentwicklung und niedrige Preissteigerungsraten lassen den privaten Konsum expandieren, auch die Konsumausgaben des Staates nehmen angesichts der Flüchtlingsmigration stetig zu. Dagegen sind die Investitionsleistungen der Industrie trotz günstiger Finanzierungsbedingungen eher verhalten. Der Arbeitsmarkt hat sich 2016 weiter stabilisiert. Die Zinsentwicklung ist weiterhin von sinkenden Effektivzinssätzen gekennzeichnet. Für 2017 wird für Deutschland eine geringfügig unter dem Vorjahresniveau liegende Wachstumsrate erwartet.

GEWOG Duisburg-Ruhrort eG

Die Liquiditätssituation konnte gegenüber dem Vorjahr weiter verbessert werden, so dass auch das Investitionsvolumen weiter gesteigert werden konnte. Neben Umfinanzierungen erfolgte eine Darlehensneuaufnahme in Höhe von 99.752 €.

Zum 31.12.2016 befanden sich 1.041 eigene Wohnungen, 9 Gewerbeeinheiten und 251 Garagen und Stellplätze im Bestand der GEWOG. Weiterhin werden 127 fremde Wohnungen mit 66 Garagen und Stellplätzen verwaltet.

Der Wohnungsbestand befindet sich in den Duisburger Stadtteilen Beeck, Laar, Meiderich, Neumühl, Obermeiderich und Ruhrort sowie in Oberhausen in den Stadtteilen Schmachten-dorf und Holten.

Die Bilanzsumme hat sich im Vergleich zum Vorjahr weiter verringert und beträgt jetzt 26.598.078 € (Vorjahr 26.761.888 €). Der wesentliche Veränderungsfaktor ist die Abschreibung auf das Anlagevermögen mit 932.564 €. Aktivierungen haben in Höhe von 593.437 € stattgefunden. Die Bilanzposition Grundstücke mit Wohnbauten hat sich in diesem Zusammenhang von 24.298.238 € auf 23.967.308 € reduziert.

Da für das Tochterunternehmen, die Wohndorf Laar Treuhand- und Beteiligungs- GmbH, im Geschäftsjahr wiederum ein positives Jahresergebnis ausgewiesen wurde, wurde die Beteiligung wie im Vorjahr in Höhe von 25.600 € bilanziert.

Ein Darlehen an das Tochterunternehmen in Höhe von ursprünglich 165.000 € valutierte zum Bilanzstichtag in Höhe von 141.381 €. Auf im Geschäftsjahr aufgelaufene Forderungen gegen das Tochterunternehmen in Höhe von 97.854 € (Vorjahr 147.709 €) wurde verzichtet. Im Vorjahr wurde auf einen Teilbetrag von 137.000 € verzichtet.

Die langfristigen Verbindlichkeiten betragen gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern noch 19.969.014 € nach 20.451.590 € im Vorjahr. Das entspricht der 4,9 fachen Jahressollmiete ohne Betriebskosten.

Die Rückstellungen für Pensionen und Pensionszusagen betragen zum 31.12.2016 1.322.294 € (Vorjahr 1.237.384 €) und werden durch ein versicherungsmathematisches Gutachten unterlegt. Dabei wurden die Grundlagen des BilMoG zur Bildung von Pensionsrückstellungen berücksichtigt. Weitere Erläuterungen dazu finden sich in den „Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden“.

Aus dem Jahresüberschuss wurden den gesetzlichen Rücklagen 35.405 €, den anderen Rücklagen 318.649 € zugeführt.

Das Geschäftsguthaben hat sich von 885.311 € auf 875.011 € geringfügig verringert. Das Eigenkapital beträgt nach der Veränderung des Geschäftsguthabens und der Zuführung zu den Rücklagen 3.327.657 € nach im Vorjahr 2.983.902 €. An Rücklagen stehen insgesamt 2.452.645 € zur Verfügung.

Im Geschäftsjahr betragen die Umsatzerlöse 5.541.296 €. Die

Vergleichszahl des Vorjahres betrug 5.351.611 €. Die Veränderung beruht insbesondere auf gestiegenen Erlösen aus den Wasser-, Heizungs- und sonstigen Betriebskostenabrechnungen.

Die Sollmieten ohne Betriebskosten betragen 4.046.650 € nach im Vorjahr 4.021.619 € (plus 25.031 €) bei um 3.385 € gesunkenen Erlösschmälerungen.

Außerordentliche wesentliche bilanzielle Effekte sind nicht entstanden.

Die Zinsaufwendungen haben sich von 884.253 € auf 776.366 € weiter verringert und betragen 19,2 % der Sollmieten ohne Betriebskosten (Vorjahr 22,0 %).

Für 2016 kann ein Jahresüberschuss in Höhe von 354.055 € ausgewiesen werden. Das Vorjahr hatte einen Überschuss von 277.789 € ergeben.

Die Abschreibungen auf Mietforderungen haben sich im Vergleich zum Vorjahr von 17.103 € auf 18.778 € erhöht. Wertberichtigungen auf Mietforderungen bestehen in Höhe von

15.903 € (Vorjahr 6.084 €), so dass nach Abschreibung und Wertberichtigung noch € 38.699 Mietforderungen ausgewiesen werden (Vorjahr 28.090 €).

Bei der Bildung von Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Mietforderungen wird wie in den Vorjahren in der Weise vorgegangen, dass Forderungen nach erfolgter fruchtloser Pfändung zu 100 % abgeschrieben werden und der Vorgang einem Inkassounternehmen zur Beitreibung übertragen wird.

Pauschale Wertberichtigungen auf Mietforderungen erfolgen bei Forderungen in bestehenden Mietverhältnissen bis 1.000 € zu 25%, bei Forderungen ab 1.000 € zu 50%. Forderungen bei beendeten Mietverhältnissen werden zu 100% wertberichtigt.

Der Cashflow (Jahresergebnis + reguläre Abschreibungen + Veränderungen der Pensionsrückstellungen) liegt über dem Vorjahresniveau und beträgt 1.371.529 € nach 1.236.129 € in 2015. Dabei sind, wie auch in den Vorjahren, Sonderabschreibungen bzw. Forderungsverzichte und Wertberichtigungen unberücksichtigt.

in EURO	2012	2013	2014	2015	2016
Jahresergebnis	-102.640	154.983	262.939	277.790	354.055
Abschreibungen	847.488	849.272	896.803	891.758	932.564
Ab- / Zunahme Pensionsverpflichtungen	-48.652	56.681	64.160	66.580	84.910
Cashflow	696.197	1.060.936	1.223.903	1.236.129	1.371.529

Modernisierung / Instandhaltung

Im Geschäftsjahr 2016 wurden für Modernisierungen 593.437 € aktiviert (Vorjahr 489.864 Euro), darin sind 63.582 € (Vorjahr 52.485 Euro) eigene technische und Verwaltungsleistungen enthalten.

Für Instandhaltungen wurden 701.071 € aufgewendet (Vorjahr 630.307 €). Durch eigene Handwerker wurden darüber hinaus Leistungen in Höhe von 118.787 € (Vorjahr 111.625 €) erbracht.

Bezogen auf die bewirtschaftete eigene Wohnfläche betragen die Modernisierungen 8,78 €/m², die Instandhaltungen 10,38 €/m² und die Leistungen eigener Handwerker 1,76 €/m². Insgesamt wurden 20,92 €/m² für den Erhalt und die Verbesserung des Wohnungsbestandes eingesetzt.

Wohndorf Laar Treuhand- und Beteiligungs- GmbH

Weiterhin wird als Hauptgeschäftsfeld der Betrieb der Servicewohnanlage „Wohndorf Laar“ sowie die Verwaltung und Vermietung eines geringen weiteren Wohnungsbestandes ausgeübt. Im Geschäftsjahr wurde eine belastungsfreie Bestandswohnung veräußert.

Eine Wiederaufnahme des Bauträgergeschäftes ist wie in den vergangenen Jahren auch weiterhin nicht geplant. Für ein aus diesem Bereich noch vorhandenes Grundstück an der Deichstraße in Laar wird weiterhin die städtebauliche und soziale Entwicklung des Umfeldes abgewartet, wobei eine zwischenzeitliche Veräußerung nicht ausgeschlossen ist.

Das Jahresergebnis ergibt mit dem wie in den Vorjahren ausgeübten Forderungsverzichten der GEWOGE in Höhe von 97.854 € (Vorjahr 137.000 €) und unter Berücksichtigung des Gewinnvortrages von 930 € einen Bilanzgewinn von 5.982 €.

Das Eigenkapital beträgt 31.582 €.

Die Umsatzerlöse liegen mit 1.474.422 € auf dem Niveau des Vorjahres (1.473.176 €). Dabei sind die reinen Mieteinnahmen (Sollmieten abzgl. Erlösschmälerung) von 1.157.313 € auf 1.127.166 € zurückgegangen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten wurden weiter zurückgeführt und betragen noch 4.612.804 € (Vorjahr 4.704.715 €). Ebenfalls verringert haben sich dabei die Zinsaufwendungen und betragen nun 171.169 € nach 220.949 € im Vorjahr. Für alle Darlehen der Wohndorf Laar Treuhand- und Beteiligungs- GmbH bestehen Bürgschaften bzw. Mithafterklärungen der GEWOG.

Darüber hinaus gewährte die GEWOG der Wohndorf Laar Treuhand- und Beteiligungs- GmbH eine Ausleihung in Höhe von 141.381 € (Vorjahr 150.195 €), die auf Verlangen der Darlehensgeberin auf einem belastungsfreien Grundstück erst-rangig dinglich zu besichern ist.

Auch weiterhin werden zur Existenzsicherung der Wohndorf Laar Treuhand- und Beteiligungs- GmbH laufende Liquiditätsunterstützungen der GEWOG als Gesellschafterin erforderlich bleiben.

Diese Unterstützungsleistungen werden weiterhin erforderlich durch nicht kostendeckende Investitionen der Vergangenheit, wobei die daraus resultierenden Annuitäten und Pachtzahlungen insbesondere für die Wohnanlage „Wohndorf Laar“ nicht aus eigenen Einnahmen abgedeckt werden können.

Finanz- und Vermögenslage

Die wirtschaftliche Situation der GEWOG hat sich im Berichtszeitraum gegenüber den Vorjahren weiter stabilisiert. Die Stichtagsliquidität (flüssige Mittel ./.. Verbindlichkeiten aus LuL ./.. sonstige Verbindlichkeiten) zum 31.12.2016 betrug 625.763 €, die Zahlungsfähigkeit war während des gesamten Geschäftsjahres gesichert. Die Genossenschaft konnte ihre finanziellen Verpflichtungen jederzeit erfüllen. Die Vermögenslage ist geordnet, die Finanzlage und Zahlungsfähigkeit sind auch zukünftig gesichert.

Eine mit den Darlehensgebern im Jahr 2014 vereinbarte Tilgungstreckung endete zum 31.12.2016. Durch in der Zwischenzeit erfolgte Umfinanzierungen konnten die durch die Vereinbarung geschaffenen Liquiditätsvorteile langfristig gesichert werden.

Risikomanagement

In der Verwaltung der GEWOG werden, wie auch in den Vorjahren, 6 kaufmännische Mitarbeiter sowie 4 technische Mitarbeiter beschäftigt. Aufgaben, Kompetenzen und Ver-

antwortlichkeiten sind klar definiert. Bei der Unternehmensgröße ist jedoch eine vollständige Funktionstrennung in allen Aufgabenbereichen nicht immer möglich.

Durch Einbeziehung des hauptberuflichen Vorstandes in alle unternehmensrelevanten Prozesse wird eine weitgehende interne Transparenz erreicht, so dass ein zusätzliches, gesonder-tes Kontrollsystem entbehrlich bleibt.

Für das Tagesgeschäft bestehen ein Organigramm, Unterschriftenregelungen sowie Arbeitsplatzbeschreibungen, so dass Arbeitsabläufe und Geschäftsvorgänge beschrieben und reglementiert sind. Weiterhin besteht eine 2015 ratifizierte Compliance Vereinbarung.

Das durch die Buchalik Brömmekamp Unternehmensberatung GmbH in 2014 erstellte Finanzierungskonzept für den Zeitraum 2014 bis 2020 wurde in einer eigenen Planung für 2017 bis 2021 fortgeschrieben. Es erfolgt weiterhin ein monatlicher Soll- Ist- Abgleich, der im Rahmen der bis zum 31.12.2016 quartalsweise extern überprüft und auch den Darlehensgebern zur Verfügung gestellt wurde.

Chancen und Risiken zukünftiger Entwicklung

Vorrangiges Ziel der GEWOG ist die sukzessive Aufwertung des Wohnungsbestandes durch fortlaufende Modernisierungen und Instandhaltungen. Darüber hinaus werden zunehmend Sozialleistungen angeboten und der Service für unsere Mieter weiter intensiviert, womit eine positive Wahrnehmung des Unternehmens gegenüber anderen Wohnungsanbietern, insbesondere außerhalb des Genossenschaftswesens, erreicht werden soll.

Die Leerstandssituation und –entwicklung ist durch die speziellen sozialen und regionalen Gegebenheiten unserer Standorte geprägt. Dabei muss das Risiko gesehen werden, dass nachteilige Entwicklungen der allgemeinen Wohnungsnachfrage zumindest in Teilmärkten unseren Bemühungen entgegen wirken können.

Weiterhin besteht die Gefahr, dass sich durch nachlassende Zahlungsmoral die Mietausfälle erhöhen. Hier sehen wir uns durch ein intensives und angepasstes Forderungsmanagement gut aufgestellt. Durch Risikostreuung sind erhebliche und damit unternehmensgefährdende Auswirkungen aber nicht zu erwarten.

Dem bestehenden Zinsänderungsrisiko wirken wir durch lange Festschreibungsfristen und weitgehende Verteilung der Zinsausläufe entgegen. Dadurch werden aber auch die Chancen zur spontanen Ausnutzung von günstigen Zinskonstellationen eingeschränkt.

Die in der Vergangenheit durch das Tochterunternehmen Wohndorf Laar Treuhand- und Beteiligungs- GmbH bestehenden Belastungen für die Genossenschaft konnten deutlich verringert werden, wenn auch davon ausgegangen werden muss, dass ein gänzlicher Verzicht auf Unterstützungsleistungen vor Auslaufen der Pachtvereinbarungen im Jahr 2025 kaum möglich sein wird.

Die Liquiditäts- und Bilanzsituation wird sich im mittelfristigen Planungszeitraum weiter positiv entwickeln und sich sukzessive den branchenüblichen Durchschnittswerten anpassen. Bestandgefährdende Situationen und erhebliche Einbrüche der Vermögens- und Finanzlage werden nicht erwartet.

Finanzierungsinstrumente

Zur langfristigen Finanzierung werden ausschließlich Annuitätendarlehen in Anspruch genommen.

Zinssicherungsgeschäfte, Fremdwährungsdarlehen oder andere Finanzierungsinstrumente wurden nicht abgeschlossen.

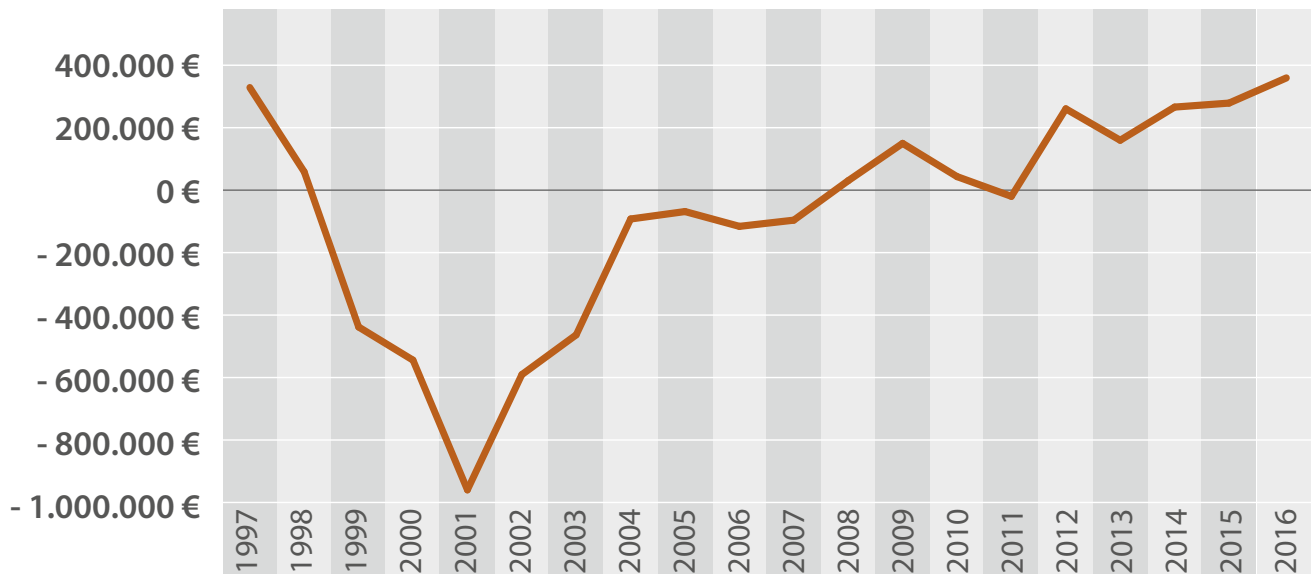
Bei der Volksbank Rhein-Ruhr eG und bei der Sparkasse Duisburg bestehen Kontokorrentzusagen bzw. Rahmenczusagen für kurzfristige Darlehen, diese wurden im Geschäftsjahr nicht in Anspruch genommen.

Prognose

Noch nicht an anderer Stelle erwähnte Geschäftsvorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem Abschluss des Geschäftsjahres 2016 und bis zur Erstellung dieses Berichtes nicht eingetreten.

Die jetzt erreichte wirtschaftlich Lage der Genossenschaft lässt einen optimistischen Blick in die Zukunft zu. Mit dem Jahresabschluss 2016 konnte die GEWOGÉ bei einem Überschuss von 354 T€ das Jahresergebnis gegenüber dem Vorjahr weiter verbessern. Ziel für die Zukunft ist es, die Lage weiter zu stabilisieren und dabei zusätzlich auch die Investitionstätigkeit in den Bestand noch weiter zu verstärken. Für das Geschäftsjahr 2017 weist der Wirtschaftsplan ebenfalls einen Überschuss aus, dabei sind wir von weitgehend gleichbleibenden Rahmenbedingungen ausgegangen.

Zusammengefasstes Geschäftsergebnis



Bei den zusammengeführten Jahresergebnissen der GEWOGE und der Wohndorf Laar Treuhand- und Beteiligungs- GmbH kann bei einem Ergebnis über dem Niveau der Vorjahre eine weitere bilanzielle Konsolidierung festgestellt werden.

Organisation

Die Geschäfte der Genossenschaft werden von Peter Sander als hauptamtlichem Mitglied des Vorstandes und Stephan Oberhoff als nebenamtlichem Vorstandsmitglied geführt.

Am 31. Dezember 2016 waren zehn Angestellte, davon eine Teilzeitkraft, und eine Auszubildende beschäftigt. Des Weiteren gab es sieben geringfügige Beschäftigungsverhältnisse, ausnahmslos als Hauswarte in unseren Wohnanlagen und als sonstige Aushilfen.

Das Rechnungswesen wird über das wohnungswirtschaftliche Informationssystem „WODIS Sigma“ der Aareon Deutschland GmbH abgewickelt. Für die Gehaltsbuchhaltung wird das Programm „Lexware Lohn und Gehalt“ eingesetzt.

Der Vorstand bedankt sich an dieser Stelle bei den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Genossenschaft. Durch ihr motiviertes Engagement bei der täglichen Arbeit lassen sich die Aufgaben der Genossenschaft im Sinne unserer Mitglieder bewältigen und wird der Charakter des Unternehmens geprägt.

Dem Aufsichtsrat gilt der Dank für die konstruktive Zusammenarbeit und die beratende Unterstützung bei der Leitung der Genossenschaft.

Wie auch in den Vorjahren gilt der besondere Dank unseren Mitgliedern, die sich mit persönlichem Einsatz und Enthusiasmus für die GEWOGE einsetzen und durch die sich das Wohnen bei unserer Genossenschaft auszeichnet.

Wirtschaftliche Lage

Ertragslage

Zur Beurteilung der Ertragslage sind die Erträge und Aufwendungen der Jahre 2015 und 2016 gegenübergestellt worden. Danach ergibt sich folgendes Bild:

in T€	2015	2016	Veränderung
Erträge			
Umsatzerlöse			
- Sollmieten	4.022	4.047	25
- Kaltwasser + Strom	283	299	16
- Heizkosten	549	676	127
- Betriebskosten	807	831	24
Bestandsveränderung			
unfertige Leistungen	145	-231	-376
Erlösschmälerungen	-373	-378	-5
Summe Erträge	5.433	5.244	-189
Aufwendungen			
Abschreibungen	892	933	41
Instandhaltungsaufwand o.Vers.	562	617	55
Betriebskostenaufwand einschl. Grundsteuer	1.793	1.579	-214
Verwaltungsaufwand			
- Sächlicher Aufwand	227	224	
- Personalkosten	766	801	
abzügl. aktivierte Eigenleistungen	- 52	-64	20
Zinsen, Erbbauzinsen	899	791	
abzügl. aktivierte Fremdzinsen	0	0	
Summe Aufwendungen	5.087	4.881	-206
Ergebnis Hausbewirtschaftung	346	363	17
Aufwendungen Tochterunternehmen	-137	-98	39
Außerordentliche Aufwendungen	11	0	-11
Übrige Erträge / Aufwendungen	58	89	31
Jahresüberschuss	278	354	76

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat sich im Geschäftsjahr 2016 intensiv mit der Entwicklung des Unternehmens befasst und die gesetzlichen und satzungsgemäßen Aufgaben in vollem Umfang wahrgenommen. Er hat den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens regelmäßig beraten und überwacht. Der Aufsichtsrat befasste sich im abgelaufenen Geschäftsjahr eingehend mit der wirtschaftlichen Entwicklung, der finanziellen Lage und den Perspektiven des Unternehmens.

In den regelmäßigen gemeinsamen Terminen konnten sich die Aufsichtsratsmitglieder über grundsätzliche Fragen der Geschäftsführung, über Chancen und Risiken der wirtschaftlichen Entwicklung und die sich daraus ergebenden Finanzplanung informieren. In alle Entscheidungen von grundlegender Bedeutung für das Unternehmen war der Aufsichtsrat frühzeitig und unmittelbar eingebunden. Nach Feststellung des Aufsichtsrates traf der Vorstand seine Entscheidungen begründet, verantwortungsvoll und nachvollziehbar.

Bei den satzungsgemäßen Prüfungen haben sich keine Beanstandungen ergeben.

Seit einigen Jahren richtet sich das Hauptaugenmerk der Tätigkeit des Aufsichtsrates auf die aktuelle wirtschaftliche Lage der GEWOGE Duisburg-Ruhrort EG unter der besonderen Berücksichtigung der wirtschaftlichen Entwicklung der Wohndorf Laar Treuhand- und Beteiligungs- GmbH. Der harte Sanierungskurs der vergangenen Jahre zeigt Erfolg, so dass auch im abgelaufenen Geschäftsjahr ein positives Ergebnis zu verzeichnen ist.

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss und der Lagebericht der Genossenschaft zum 31. Dezember 2016 wurde vom Aufsichtsrat geprüft. Der Aufsichtsrat genehmigt den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss und beantragt, dem Vorstand Entlastung zu erteilen. Der Aufsichtsrat beantragt auch für sich Entlastung für das abgelaufene Geschäftsjahr.

Wir danken dem Vorstand und allen Mitarbeitern für ihren Einsatz und die geleistete Arbeit.

Der Aufsichtsrat

Meier
Vorsitzende

Jahresabschluss 2016

Bilanz zum 31.12.2016

Aktivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		11.437,00	14.105,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	23.967.308,50		24.298.238,50
Grundstücke mit anderen Bauten	348,70		348,70
Grundstücke ohne Bauten	0,51		0,51
Betriebs- und Geschäftsausstattung	22.501,00		9.166,00
Bauvorbereitungskosten	127.479,40	24.117.638,11	127.479,40
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.600,00		25.600,00
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	141.381,12		150.195,80
Sonstige Ausleihungen	26.921,14		27.942,34
Andere Finanzanlagen	5.000,00	198.902,26	5.000,00
Anlagevermögen insgesamt		24.327.977,37	24.658.076,25
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen		1.410.249,85	1.641.376,58
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	38.699,30		28.090,09
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00		10.709,04
Sonstige Vermögensgegenstände	105.753,69	144.452,99	17.436,97
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	714.764,25		405.555,91
Bausparguthaben	0,00	714.764,25	0,00
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		633,76	644,14
Bilanzsumme:		26.598.078,22	26.761.888,98

Passivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	53.546,68		55.939,93
der verbleibenden Mitglieder	821.464,93		829.371,80
aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00	875.011,61	0,00
Kapitalrücklage			
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	830.269,87		794.864,36
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt (35.405,51)			(27.778,98)
Andere Ergebnisrücklagen	1.622.375,89	2.452.645,76	1.303.726,30
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt (318.649,59)			(250.010,78)
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	354.055,10		277.789,76
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-354.055,10	0,00	-277.789,76
Eigenkapital insgesamt		3.327.657,37	2.983.902,39
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.322.294,00		1.237.384,40
Sonstige Rückstellungen	37.790,00	1.360.084,00	28.500,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	19.961.004,13		20.113.113,89
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	8.010,65		338.476,17
Erhaltene Anzahlungen	1.763.070,25		1.758.586,52
Verbindlichkeiten aus Vermietung	89.251,11		83.229,09
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	42.131,67		174.106,96
Sonstige Verbindlichkeiten	46.869,04	21.910.336,85	44.589,56
davon aus Steuern (10.474,07)			(9.675,99)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit (863,15)			(2.534,01)
Bilanzsumme		26.598.078,22	26.761.888,98
Verbindlichkeiten aus Aufwendungsdarlehen (§ 88 Abs. 3 II.WoBauG)			
Barwert		0,00	4.009,34

Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01.2016 bis 31.12.2016

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	5.475.147,91		5.286.913,29
aus Betreuungstätigkeit	32.709,30		32.914,61
aus sonstigen Lieferungen und Leistungen	33.438,84	5.541.296,05	31.782,84
Minderung / Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-231.126,73	144.616,65
Andere aktivierte Eigenleistungen		63.582,60	52.485,51
Sonstige betriebliche Erträge		138.234,71	131.752,48
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		2.119.480,76	2.261.909,93
Rohergebnis		3.392.505,87	3.418.555,45
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	555.462,45		528.465,49
soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	248.550,41	801.012,86	237.312,44
davon für Altersversorgung (134.589,25)			(135.690,96)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		932.564,03	891.758,42
Sonstige betriebliche Aufwendungen		349.345,58	420.866,24
davon Aufwendungen nach Art. 67 Abs. 1 und 2 EGHGB		(0,00)	(10.983,40)
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	5.684,40		6.519,50
davon aus verbundenen Unternehmen	(4.385,32)		(4.645,54)
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	111,18	5.795,58	264,85
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		776.366,31	884.253,26
davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen (49.939,00)			(55.808,00)
Steuern vom Einkommen und Ertrag		0,00	0,00
Ergebnis nach Steuern		539.012,67	462.683,95
Sonstige Steuern		184.957,57	184.894,19
Jahresüberschuss		354.055,10	277.789,76
Entnahmen aus Ergebnisrücklagen	0,00		0,00
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	354.055,10	-354.055,10	-277.789,76
Bilanzgewinn		0,00	0,00

Anhang

Allgemeine Angaben

Die Genossenschaft firmiert unter dem Namen „GEWOG Duisburg-Ruhrort eG Genossenschaft für Wohn- und Geschäftsbau“. Sie hat ihren Sitz in Duisburg und ist im Genossenschaftsregister 23 GnR 216 beim Amtsgericht Duisburg eingetragen.

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht der Verordnung für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (Formblatt VO), wobei für die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung das Gesamtkostenverfahren Anwendung findet.

In der Gliederung der Bilanz ergaben sich keine Veränderungen, hingegen wurden in der Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung nachstehende Veränderungen vorgenommen:

Der in der Gewinn- und Verlustrechnung des Vorjahres unter dem Posten „außerordentliche Aufwendungen“ ausgewiese-

ne Zuführungsbetrag zu den Pensionsrückstellungen gemäß Artikel 67 Abs. 1 Satz 1 EGHGB von 10.983,40 € wurde in den Posten „sonstige betriebliche Aufwendungen“ umgegliedert (Artikel 75 Abs. 5 EGHGB).

Außerordentliche Aufwendungen / Erträge gemäß § 285 Nr. 31 HGB sind nicht vorhanden.

Die in der Gewinn- und Verlustrechnung des Jahres 2016 ausgewiesenen Umsatzerlöse sind aufgrund deren Neudefinition mit den Vorjahreszahlen vergleichbar dargestellt worden. Bei Anwendung von § 277 Abs. 1 HGB in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes haben sich für das Vorjahr Umsatzerlöse aus sonstigen Lieferungen und Leistungen in Höhe von T€ 32 ergeben, die vorher unter dem Posten „sonstige betriebliche Erträge“ ausgewiesen waren.

Geschäftsvorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem Abschluss des Geschäftsjahres 2016 und bis zur Erstellung dieses Berichtes nicht eingetreten.

Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Anlagevermögen

Das Anlagevermögen wurde mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich Abschreibungen bewertet. Die Herstellungskosten beinhalten neben den Fremdkosten angemessene Teile der Fertigungsgemeinkosten.

Die aktivierten Eigenleistungen betreffen die Verwaltungs- und technischen Leistungen für die Modernisierung verschiedener Objekte. Fremdkapitalzinsen wurden nicht in die aktivierten Herstellungskosten einbezogen.

Abgeschrieben wurden die Restbuchwerte auf die Restnutzungsdauer. Dabei wird bei Neubauten eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, bei vollmodernisierten Altbauten von 80 (Heinrich-Becker-Str.) bzw. 50 Jahren und bei den übrigen modernisierten Altbauten von 30 bzw. 20 Jahren zugrunde gelegt.

Die Abschreibung bei „Betriebs- und Geschäftsausstattung“ und bei „Immaterielle Vermögensgegenstände“ beträgt 20 %. Ab 2009 werden Wirtschaftsgüter des Anlagevermögens (ge-

mäß § 6 Abs. 2 Satz 1 EStG), deren Anschaffungs- oder Herstellungskosten netto (ohne Umsatzsteuer) mehr als 150 €, aber nicht mehr als 1.000 € betragen, beweglich, abnutzbar und selbstständig nutzbar sind, jeweils jährlich zu einem Sammelposten zusammengefasst. Dieser Sammelposten wird im Jahr der Bildung und den folgenden vier Jahren mit jeweils 1/5 abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter bis 150 € netto werden im Zugangsjahr aufwandswirksam erfasst.

Die sonstigen Ausleihungen des Finanzanlagevermögens sowie die anderen Finanzanlagen sind mit ihrem Nominalwert angesetzt. Anteile an verbundenen Unternehmen werden mit dem Nominalwert abzüglich Abschreibungen zuzüglich Zuschreibungen ausgewiesen.

Umlaufvermögen

Die Position „Unfertige Leistungen“ enthält die mit den Mietern noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten – mit 105 T€ Ausfallrisikoabschlag.

Die übrigen Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind mit ihren Nominalwerten angesetzt. Ausfallrisiken wurde durch entsprechende Abschreibungen und Wertberichtigungen Rechnung getragen.

Rückstellungen

Die Pensionsrückstellung ist aufgrund eines versicherungsmathematischen Gutachtens nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren entsprechend der Bestimmungen des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) (Rechnungszins: November 2016 = 4,01 %, zum Bilanzstichtag geschätzt bei gleichbleibendem Zinsniveau, Biometrie: Richttafeln 2005 G von Prof. Dr. K. Heubeck) ermittelt. Die Restlaufzeit wurde mit 15 Jahren sowie ein Gehalts- und Rententrend von 2 % bzw. 1 % zugrunde gelegt.

Aufgrund der Neuordnung der Abzinsungsregelung wurde der nicht berücksichtigte Restbetrag gemäß Artikel 67 Abs. 1 EGHGB in voller Höhe zugeführt (98.850,60 €). Die jährliche

Zuführung in Höhe von 10.983,40 € (1/15 von 164.751,00 €) entfällt somit. Der Unterschiedsbetrag aus der Berechnung auf der Grundlage des sieben- und zehnjährigen Marktzinssatzes beläuft sich gemäß § 253 Abs. 6 HGB auf 104.679,00 €.

Rückstellungen wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags angesetzt.

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert. Aufwendungsdarlehen im Sinne von § 88 II. WoBauG bestanden am Bilanzstichtag nicht.

Anhang II

Fristigkeiten und Verbindlichkeiten

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

Verbindlichkeiten	insgesamt 2016 (Vorjahr)	Davon					
		Restlaufzeit				gesichert	
		bis zu 1 Jahr (Vorjahr)	Mehr als 1 Jahr (Vorjahr)	Zwischen 1 und 5 Jahren (Vorjahr)	über 5 Jahre (Vorjahr)	(Vorjahr)	Art der Sicherung
	€	€	€	€	€		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	19.961.004,13 (20.113.113,89)	855.974,87 (627.157,06)	19.105.029,26 (19.485.956,83)	3.404.640,83 (3.341.288,38)	15.700.388,43 (16.144.668,45)	19.928.605,88 (20.019.391,12)	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	8.010,65 (338.476,17)	4.284,55 (11.984,46)	3.726,10 (326.491,71)	3.726,10 (23.679,33)	0,00 (302.812,38)	8.010,65 (337.791,78)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	1.763.070,25 (1.758.586,52)	1.763.070,25 (1.758.586,52)					
Verbindlichkeiten aus Vermietung	89.251,11 (83.229,09)	89.251,11 (83.229,09)					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	42.131,67 (174.106,96)	42.131,67 (174.106,96)					
Sonstige Verbindlichkeiten	46.869,04 (44.589,56)	46.869,04 (44.589,56)					
Gesamtbetrag	21.910.336,85 (22.512.102,19)	2.801.581,49 (2.699.653,65)	19.108.755,36 (19.812.448,54)	3.408.366,93 (3.364.967,71)	15.700.388,43 (16.447.480,83)	19.936.616,53 (20.357.182,90)	GPR

GPR = Grundpfandrecht
Vorjahr in Klammern

Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die GEWOG bewirtschaftete am 31. Dezember 2016 1.041 eigene Wohnungen mit 67.551,95 qm Wohnfläche, 9 gewerbliche Einheiten mit 813,68 qm und 251 Garagen und Einstellplätze. Außerdem werden 127 Wohnungen und 66 Garagen und Einstellplätze für fremde Eigentümer verwaltet.

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 1.410.249,85 € an noch nicht abgerechneten Betriebskosten enthalten. (Abschlag für Leerstand = 105.000,00 € wurden berücksichtigt). Die Forderungen aus Vermietung wurden mit 15.903,54 € pauschalwertberichtigt.

In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlußstichtag rechtlich entstehen. Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestanden – wie im Vorjahr – nicht.

In den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten sind keine Disagien enthalten. In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

Rückstellungen für Prüfungs- und Jahresabschlusskosten in Höhe von zusammen 33.290,00 €.

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

Die Umsatzerlöse enthalten 32.709,30 € für die verwaltungsmäßige Betreuung fremder Wohnungen, Garagen und Einstellplätze. Außerdem wurden Umsatzerlöse aus sonstigen Lieferungen und Leistungen in Höhe von 33.438,84 € umgliedert. Sie wurden bisher in den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen.

Die Positionen „Sonstige betriebliche Erträge“ sowie „Aufwendungen für Hausbewirtschaftung“ enthalten 84.498,79 € an Versicherungsschäden.

Im Geschäftsjahr sind 97.854,01 € Kosten der Wohndorf Laar Treuhand in der Position „Sonstige betriebliche Aufwendungen“ ausgewiesen.

Die Position „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ beinhaltet mit T€ 50 Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen.

Anhang III

Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung: Bilanz Verkürzte Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens

in €	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Zugänge	Abgänge	+/-
Immaterielle Vermögensgegenstände	26.487,66	1.187,68	0,00	
Sachanlagen				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	49.981.230,50	593.437,62		
Grundstücke mit anderen Bauten	4.222,14			
Grundstücke ohne Bauten	0,51			
Betriebs- und Geschäftsausstattung	52.971,94	17.675,73		
Bauvorbereitungskosten	127.479,40			
	50.165.904,49	611.113,35	0,00	
Finanzanlagen				
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.600,00			
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	150.195,80		8.814,68	
Sonstige Ausleihungen	27.942,34		1.021,20	
Andere Finanzanlagen	5.000,00			
	208.738,14	0,00	9.835,88	
Anlagevermögen insgesamt	50.401.130,29	612.301,03	9.835,88	

Umbuchungen	Zuschreibungen	Abschreibungen (kumulierte)	Buchwert am 31.12.2016	Abschreibungen des Geschäftsjahres
		16.238,34	11.437,00	3.855,68
		26.607.359,62	23.967.308,50	924.367,62
		3.873,44	348,70	
			0,51	
		48.146,67	22.501,00	4.340,73
			127.479,40	
0,00	0,00	26.659.379,73	24.117.638,11	928.708,35
			25.600,00	
			141.381,12	
			26.921,14	
			5.000,00	
0,00	0,00	0,00	198.902,26	
0,00	0,00	26.675.618,07	24.327.977,37	932.564,03

Anhang IV

Sonstige Pflichtangaben

Es bestanden folgende Haftungsverhältnisse:

in €			davon gegenüber verbundenen Unternehmen	
	Geschäftsjahr	Vorjahr	Geschäftsjahr	Vorjahr
Verbindlichkeiten aus Bürgschaften und aus gesamtschuldnerischer Haftung	4.612.804,91	4.704.715,14	4.612.804,91	4.704.715,14

Die GEWOG E Duisburg-Ruhrort eG ist zu 100 % an der Wohn-dorf Laar Treuhand- und Beteiligungs GmbH beteiligt. Das Geschäftsjahr 2016 schloss mit einem Jahresüberschuss von 5.052,12 € (Vorjahr Jahresfehlbetrag 2.079,91 €) ab. Unter Berücksichtigung des Gewinnvortrags in Höhe von 930,53 € ergibt sich ein Bilanzgewinn von 5.982,65 €.

Mit einer Inanspruchnahme wird nicht gerechnet, da davon ausgegangen wird, dass sich das Tochterunternehmen, gegenüber dem die Bürgschaften bestehen, nach den aktuellen Planzahlen positiv entwickeln wird.

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer (in Klammern der Bestand aus 2015) betrug:

	Voll- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	5 (4)	1 (1)
Technische Mitarbeiter	4 (4)	0 (0)
Gesamt	9 (8)	1 (1)

Außerdem wurde eine Auszubildende (1) beschäftigt.

Mitgliederbewegung

Anfang	2016	1.443 Mitglieder
Zugang	2016	89 Mitglieder
Abgang	2016	104 Mitglieder
Ende	2016	1.428 Mitglieder

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 7.906,87 € verringert.

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr um 7.500,00 € verringert. Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf 714.000,00 € (Vorjahr 721.500,00 €).

Am Bilanzstichtag bestehen keine Forderungen an Mitglieder des Vorstandes.

**Name und Anschrift
des zuständigen Prüfungsverbandes:**

Verband der Wohnungs- und Immobilien-
wirtschaft Rheinland Westfalen e.V.
Goltsteinstr. 29
40211 Düsseldorf

Mitglieder des Vorstandes:

Peter Sander
Stephan Oberhoff

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Ricarda Meier (Vorsitzende), Selbstst. PR-Referentin u. Journalistin
Thorsten Kühn, Verlademeister
Christa Uschtrin, Kaufm. Angestellte
Rudolf Gande, Speditionskaufmann
Ralf Bleckmann, Kaufm. Angestellter, bis 21.5.2016
Bärbel Schmidt, Physiotherapeutin

Anhang V

Weitere Angaben

Verbindlichkeiten aus Aufwendungsdarlehen 2016

(§ 88 Abs. 3 II.WoBauG)

(Vorjahreszahlen in Klammern)

Nominalwert €	Tilgung €	Restschuld / Barwert €	Tilgungssatz €	Tilgungsbeginn
55.072,27	55.072,27	0,00 (4.009,34)	2	1.7.1993
55.072,27	55.072,27	0,00 (4.009,34)		

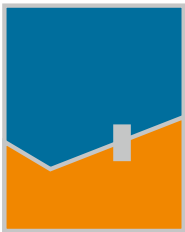
Gewinnverteilungsplan

Aufsichtsrat und Vorstand schlagen der Mitgliederversammlung vor, für das Geschäftsjahr 2016 keine Dividende auszuschütten und den Jahresüberschuss in Höhe von 354.055,10 € wie folgt zu verwenden:

Einstellung in die gesetzliche Rücklage (10 %)	35.405,51 €
Einstellung in andere Ergebnissrücklagen	318.649,59 €

Duisburg, 6. April 2017

GEWOGE
Duisburg-Ruhrort eG



Die Duisburger
Wohnungsgenossenschaften.

Ein sicherer Hafen.



Wohnen und sich
wohl fühlen.

GEWOGE Duisburg-Ruhrort eG
Genossenschaft für Wohn- und Geschäftsbau
Jahnstraße 32
47119 Duisburg (Laar)
Telefon (02 03) 8 09 18-0
Fax (02 03) 8 09 18-88
Internet www.gewoge-duisburg.de