



GEWOGE

Wohnen und sich
wohl fühlen.

Geschäftsbericht
2018

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
Gewinnverteilungsplan	26

Organe der Genossenschaft

Mitgliederversammlung

Die Genossenschaft hatte am 31. Dezember 2018 1.376 Mitglieder. Jedes Mitglied hat eine Stimme.

Aufsichtsrat

Ricarda Meier

Kaarst
Vorsitzende

Christa Uchtrin

Duisburg
Schriftführerin

Rudolf Gande

Duisburg
stellv. Vorsitzender

Thorsten Kühn

Duisburg

Bärbel Schmidt

Duisburg
stellv. Schriftführerin

Dominik Schneider

Duisburg

Vorstand

Stephan Oberhoff

Duisburg

Peter Sander

Duisburg

Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2018

Allgemeine wirtschaftliche Situation

Nach den hohen Wachstumsraten der Vorjahre hat sich die globale Wirtschaftsentwicklung im Jahr 2018 etwas verlangsamt, dabei haben sich die Bedingungen insbesondere in den Schwellenländern verschlechtert, die Unterschiede zwischen den Ländern sind wieder größer geworden.

Im Euroraum ist die Arbeitslosenquote weiter zurückgegangen, wovon insbesondere die ehemaligen Krisenländer Griechenland, Spanien und Portugal profitieren konnten.

Für die Konjunktur Europas stellt der nach wie vor nicht geregelte EU-Austritt Großbritanniens mit vollkommen offenen Auswirkungen auf die betroffenen Volkswirtschaften ein zu erwähnendes Risiko dar.

Der Aufschwung der deutschen Wirtschaft hält nun seit mehreren Jahren an und wird geprägt unter anderem durch gute Beschäftigungsquoten und niedrige Zinsen. Allerdings sind auch hier die Steigerungsraten verhaltener als in den Vorjahren und werden auch bis 2020 zurückhaltend prognostiziert, dabei wirkt sich die Entwicklung der Automobilbranche mit ihrer hohen gesamtwirtschaftlichen Bedeutung besonders aus. Abgasskandale und die Einführung neuer Mess- und Prüfverfahren haben 2018 zu Einbrüchen geführt, wobei die Schwäche hier im Gegensatz zur abschwächenden Weltwirtschaft zwischenzeitlich überwunden sein dürfte.

Der Arbeitsmarkt hat sich 2018 weiter positiv entwickelt.

Der Immobilienmarkt Deutschland befindet sich auch 2018 auf einem weiterhin hohen Niveau. Das Investitionsvolumen hat sowohl für die Bestandsbewirtschaftung als auch den Neubau weiter zugenommen.

GEWOGE Duisburg-Ruhrort eG

Die gute Wirtschafts- und Liquiditätssituation der Genossenschaft ermöglichte es, dass im Jahr 2018 die Investitionen in den Gebäudebestand auf dem hohen Niveau des Vorjahres gehalten werden konnten. Fremdmittel wurden dafür nicht aufgenommen.

Zum 31.12.2018 befanden sich 1.039 eigene Wohnungen, 9 Gewerbeeinheiten und 251 Garagen und Stellplätze im Bestand der GEWOGE. Weiterhin werden unverändert 127 fremde Wohnungen mit 66 Garagen und Stellplätzen verwaltet.

Der Wohnungsbestand der Genossenschaft befindet sich in den Duisburger Stadtteilen Beeck, Laar, Meiderich, Neumühl, Obermeiderich und Ruhrort sowie in Oberhausen in den Stadtteilen Schmachtendorf und Holten.

Die Bilanzsumme ist im Vergleich zum Vorjahr von 26.724.312 € auf 25.955.019 € geringfügig zurückgegangen. Der wesentliche Veränderungsfaktor ist die Abschreibung auf das Anlagevermögen mit 967.886 €. Ausgleichende Aktivierungen haben in Höhe von 618.474 € (Vorjahr 723.663 €) stattgefunden. Die Bilanzposition Grundstücke mit Wohnbauten hat sich in diesem Zusammenhang von 23.750.883 € auf 23.396.192 € reduziert.

Durch die Anschaffung des Grundstückes des ehemaligen Kindergartens in Duisburg Laar, Friesenstr. 10, hat sich die Position „Grundstücke mit anderen Bauten“ um 142.281 € erhöht. Bauvorbereitungskosten für den Umbau des Objektes „Weststr. 72-76“ wurden in Höhe von 127.479 € abgeschrieben.

Die Beteiligung am Tochterunternehmen, der Wohndorf Laar Treuhand- und Beteiligungs- GmbH, wurde wie im Vorjahr in Höhe von 25.600 € bilanziert. Ein Darlehen an das Tochterunternehmen in Höhe von ursprünglich 165.000 € valutierter zum Bilanzstichtag in Höhe von 122.939 €. Auf im Geschäftsjahr aufgelaufene Forderungen gegen das Tochterunternehmen in Höhe von 159.264 € (Vorjahr 240.697 €) wurde verzichtet.

Die langfristigen Verbindlichkeiten betragen gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern 18.846.218 € nach 19.701.136 € im Vorjahr. Das entspricht der 4,6 fachen Jahreslohnsumme ohne Betriebskosten.

Die Rückstellungen für Pensionen und Pensionszusagen betragen zum 31.12.2018 1.232.181 € (Vorjahr 1.396.204 €) und werden durch ein versicherungsmathematisches Gutachten unterlegt. Auflösungen ergaben sich durch den Todesfall eines Berechtigten. Die Grundlagen des BilMoG zur Bildung von Pensionsrückstellungen werden berücksichtigt. Weitere Erläuterungen dazu finden sich in den „Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden“.

Aus dem Jahresüberschuss wurden den gesetzlichen Rücklagen 35.003 €, den anderen Rücklagen 299.575 € zugeführt. Vorbehaltlich des Beschlusses der Mitgliederversammlung soll auf die berechtigten Geschäftsguthaben eine Dividende in Höhe von 2% ausgeschüttet werden.

Das Geschäftsguthaben insgesamt hat sich von 871.187 € auf 833.988 € geringfügig verringert, dabei hat sich das Guthaben der verbleibenden Mitglieder von 776.985 € auf 798.919 € erhöht. Das Eigenkapital beträgt nach der Veränderung des Geschäftsguthabens und der Zuführung zu den Rücklagen 3.753.425 € nach im Vorjahr 3.456.935 €. An Rücklagen stehen insgesamt 2.903.896 € zur Verfügung.

Im Geschäftsjahr betragen die Umsatzerlöse 5.471.892 €. Die Vergleichszahl des Vorjahres betrug 5.341.044 €. Die Sollmieten ohne Betriebskosten betragen 4.119.947 € nach im Vorjahr 4.087.492 € (plus 32.455 €). Die Erlösschmälerungen sind um 14.843 € gesunken.

Außerordentliche wesentliche bilanzielle Effekte sind nicht entstanden.

Die Zinsaufwendungen haben sich von 730.388 € auf 700.969 € weiter verringert und betragen 17,0 % der Sollmieten ohne Betriebskosten (Vorjahr 17,9 %).

Für 2018 kann ein Jahresüberschuss in Höhe von 350.118 € ausgewiesen werden. Das Vorjahr hatte einen Überschuss von 133.101 € ergeben.

Die Abschreibungen auf Mietforderungen haben sich im Vergleich zum Vorjahr von 34.332 € auf 9.013 € verringert. Wertberichtigungen auf Mietforderungen bestehen in Höhe von 4.753 € (Vorjahr 5.648 €), so dass nach Abschreibung und Wertberichtigung noch 19.446 € Mietforderungen ausgewiesen werden (Vorjahr 23.868 €).

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 auf dem Vorjahresniveau und beträgt 1.169.832 € nach 1.157.229 € in 2017. Dabei sind, wie auch in den Vorjahren, Sonderabschreibungen bzw. Forderungsverzichte und Wertberichtigungen unberücksichtigt.

in EURO	2014	2015	2016	2017	2018
Jahresergebnis	262.939	280.150	354.055	133.101	350.119
Abschreibungen	896.803	891.758	932.564	950.217	983.736
Ab- / Zunahme Pensionsverpflichtungen	64.160	66.580	84.910	73.910	-164.023
Cashflow	1.223.902	1.238.488	1.371.529	1.157.228	1.169.832

Modernisierung / Instandhaltung

Im Geschäftsjahr 2018 wurden für Modernisierungen 618.474 € aktiviert (Vorjahr 723.663 €), darin sind 66.265 € (Vorjahr 77.535 €) eigene technische und Verwaltungsleistungen enthalten.

Für Instandhaltungen wurden 903.753 € aufgewendet (Vorjahr 790.224 €). Durch eigene Handwerker wurden darüber hinaus Leistungen in Höhe von 131.607 € (Vorjahr 126.649 €) erbracht.

Bezogen auf die bewirtschaftete eigene Wohnfläche (Vorjahreswerte in Klammern) betragen die Modernisierungen 9,16 (10,71) €/m², die Instandhaltungen 13,38 (11,70) €/m² und die Leistungen eigener Handwerker 1,95 (1,87) €/m². Insgesamt wurden 24,48 (24,28) €/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 Eigentumswohnung aus dem Bestand 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 die Veräußerung an einen Bauträger angestrebt.

Das Jahresergebnis ergibt mit dem wie in den Vorjahren ausgeübten Forderungsverzichten der GEWOG in Höhe von 159.264 € (Vorjahr 240.697 €) einen Jahresüberschuss von 107.477 € (Vorjahr 143.522 €).

Das Eigenkapital beträgt 282.582 €.

Die Umsatzerlöse liegen mit 1.454.045 € auf dem Niveau des Vorjahres (1.451.453 €). Dabei haben sich die reinen Mieteinnahmen (Sollmieten abzgl. Erlösschmälerung) von 1.134.454 € auf 1.124.131 € verringert.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten wurden weiter zurückgeführt und betragen noch 4.123.342 € (Vorjahr 4.399.493 €). Ebenfalls verringert haben sich dabei die Zinsaufwendungen und betragen nun 139.423 € nach 157.146 € im Vorjahr. Für alle Darlehen der Wohndorf Laar Treuhand- und Beteiligungs- GmbH bestehen Bürgschaften bzw. Mithaftklärungen der GEWOG.

Darüber hinaus gewährte die GEWOG der Wohndorf Laar Treuhand- und Beteiligungs- GmbH eine Ausleihung in Höhe von 122.939 € (Vorjahr 132.298 €).

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 war im Berichtszeitraum wie im Vorjahr weiter stabil. Die Stichtagsliquidität (flüssige Mittel ./ Verbindlichkeiten aus LuL ./ sonstige Verbindlichkeiten) zum 31.12.2018 betrug 390.202 € und lag damit zwar unter dem Vorjahresniveau (790.451 €), 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.

Risikomanagement

In der Verwaltung der GEWOG werden 6 kaufmännische Mitarbeiter sowie 4 technische Mitarbeiter beschäftigt. Aufgaben, Kompetenzen und Verantwortlichkeiten 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 Finanzierungs-konzept für den Zeitraum 2014 bis 2020 wurde in einer eigenen Planung für 2019 bis 2023 fortgeschrieben. Es erfolgt weiterhin ein regelmäßiger interner Soll- Ist- Abgleich.

Chancen und Risiken zukünftiger Entwicklung

Eine deutliche Verbesserung der Leerstandssituation konnte noch nicht erreicht werden, dabei muss aber gesehen werden, dass Prognosen eine gravierende Zunahme des Leerstandes vorhergesagt hatten, und somit eine Konsolidierung der Situation durchaus als positiv zu bewerten ist. Dennoch liegt in dem im Vergleich erhöhten Leerstand noch immer ein Risiko, dem wir mit besonderer Überwachung und den genannten Maßnahmen entgegen arbeiten.

Auch aus diesem Grund wird die Aufwertung, Modernisierung und Instandhaltung des vorhandenen Wohnungsbestandes als wichtigste Maßnahme angesehen, um die GEWOG marktgerecht und zukunftsfähig aufzustellen.

In regional angespannten Wohnungsmärkten, in denen die monatliche Mietzahlung für Normalverdiener existenzielle Größen überschreitet, gerät immer mehr die Auswahl des Vermieters in den Focus der öffentlichen Diskussion. Dabei werden Mietpreisgestaltung, Korrektheit und Service einzelner Vermietergruppen immer lauter in Frage gestellt.

Der persönlichen Kontakt zu unseren Mietern und Mitgliedern ist uns in dieser Diskussion wichtig und soll auch zukünftig aufrechterhalten und so ein Sympathievorsprung geschaffen werden. Service und persönliche Erreichbarkeit sollen neben dem Genossenschaftsgedanken ein Herausstellungsmerkmal für unser Unternehmen sein, um bei der gegebenen Betriebsgröße eine positive Wahrnehmung im Wohnungsmarkt zu erreichen.

Bei der gegebenen Fremdkapitalsituation ist dem Risiko steigender Zinsen besondere Beachtung zu schenken. Durch langfristige Festschreibungsfristen und Verteilung der Zinsausläufe wurde darauf bereits hinreichend reagiert.

Das Tochterunternehmen, die Wohndorf Laar Treuhand- und Beteiligungs- GmbH, ist nach wie vor durch eine Liquiditätsunterdeckung aus dem laufenden Geschäft belastet. In der Vergangenheit, so auch 2018, konnte durch teilweise Veräußerung von Anlagevermögen ein Ausgleich und Liquiditätspolster geschaffen werden. Eine Inanspruchnahme der Genossenschaft kann jedoch nicht gänzlich vermieden werden.

Die Liquiditäts- und Bilanzsituation des Unternehmens hat sich weiter konsolidiert. Bestandsgefährdende Faktoren sowie geschäftserhebliche Einbrüche sind nicht zu erkennen und zukünftig auch nicht zu erwarten.

Finanzierungsinstrumente

Zur langfristigen Finanzierung werden ausschließlich Annuitätendarlehen in Anspruch genommen.

Zinssicherungsgeschäfte, Fremdwährungsdarlehen oder andere Finanzierungsinstrumente wurden nicht abgeschlossen.

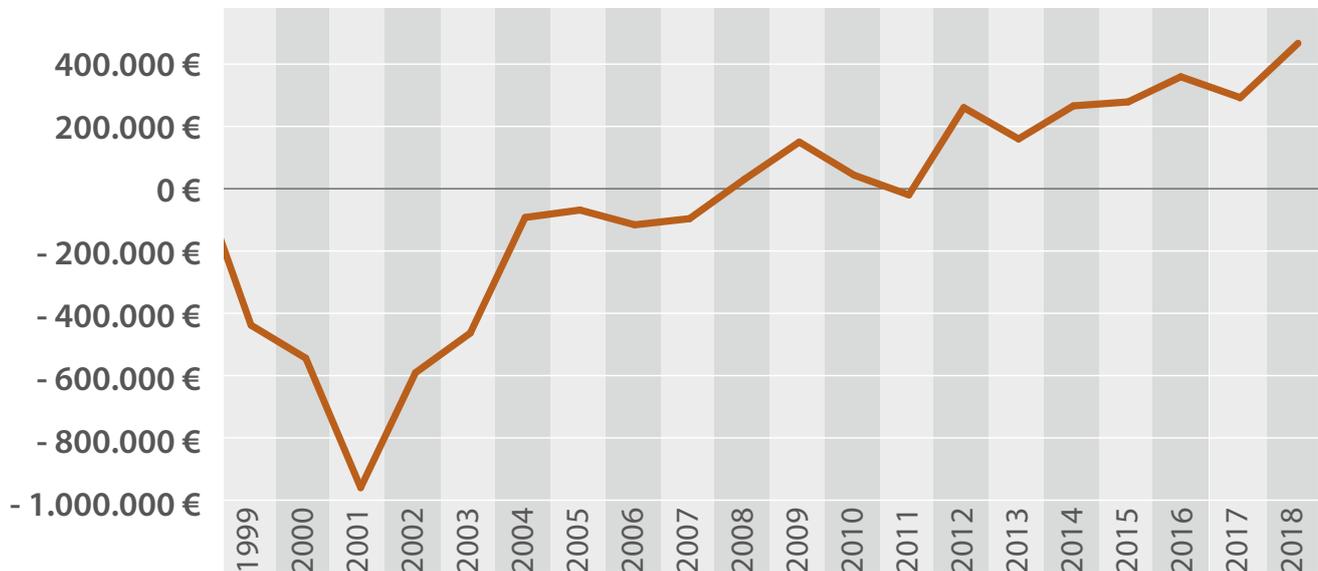
Bei der Volksbank Rhein-Ruhr eG und bei der Sparkasse Duisburg bestehen Kontokorrentzusagen bzw. Rahmendezusagen für kurzfristige Darlehen, diese wurden im Geschäftsjahr nicht in Anspruch genommen.

Prognose

Noch nicht an anderer Stelle erwähnte Geschäftsvorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem Abschluss des Geschäftsjahres 2018 und bis zur Erstellung dieses Berichtes nicht eingetreten.

Das Jahresergebnis 2018 liegt über dem Durchschnitt der in den vergangenen Jahren erreichten Werte, bei Berücksichtigung der weiterhin geplant hohen Investitionen in den Wohnungsbestand sowie der Transferleistungen an das Tochterunternehmen kann die zukünftige Entwicklung positiv gesehen werden.

Zusammengefasstes Geschäftsergebnis



Bei den zusammengeführten Jahresergebnissen der GEWOGE und der Wohndorf Laar Treuhand- und Beteiligungs- GmbH setzt sich der erfreuliche Aufwärtstrend der vergangenen Jahre auch 2018 fort.

Organisation

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

Am 31. Dezember 2018 waren neun Angestellte, davon eine Teilzeitkraft, beschäftigt. Des Weiteren gab es sechs geringfügige Beschäftigungsverhältnisse, ausnahmslos als Hauswarte in unseren Wohnanlagen und als sonstige Aushilfen.

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

Der Vorstand dankt allen Mitgliedern für das Vertrauen in die Genossenschaft, den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren Einsatz und ihre Arbeit und dem Aufsichtsrat für die gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit im vergangenen Jahr.

Wirtschaftliche Lage

Ertragslage

Zur Beurteilung der Ertragslage sind die Erträge und Aufwendungen der Jahre 2017 und 2018 gegenübergestellt worden. Danach ergibt sich folgendes Bild:

in T€	2017	2018	Veränderung
Erträge			
Umsatzerlöse			
- Sollmieten	4.087	4.120	33
- Kaltwasser + Strom	268	315	47
- Heizkosten	523	625	102
- Betriebskosten	786	732	-54
Bestandsveränderung			
unfertige Leistungen	107	61	-46
Erlösschmälerungen	-389	-384	5
Summe Erträge	5.382	5.469	87
Aufwendungen			
Abschreibungen	950	1.111	161
Instandhaltungsaufwand o.Vers.	711	810	99
Betriebskostenaufwand einschl. Grundsteuer	1.692	1.731	39
Verwaltungsaufwand			
- Sächlicher Aufwand	248	230	
- Personalkosten	820	821	
abzügl. aktivierte Eigenleistungen	- 78	-78	-17
Zinsen, Erbbauzinsen	746	716	
abzügl. aktivierte Fremdzinsen	0	0	-30
Summe Aufwendungen	5.089	5.341	252
Ergebnis Hausbewirtschaftung	293	128	-165
Erträge aus Anlage-Verkauf	0	0	0
Aufwendungen Tochterunternehmen	-241	-159	82
Außerordentliche Aufwendungen	0	0	0
Übrige Erträge / Aufwendungen	81	381	300
Jahresüberschuss	133	350	217

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat den Vorstand durch ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2018 begleiten können. Die Tätigkeit des Vorstandes wurde regelmäßig überwacht. Grundlage hierzu waren die stets zeitnah und umfassend vom Vorstand vorgelegten mündlichen sowie schriftlichen Berichte. Der Aufsichtsrat befasste sich im abgelaufenen Geschäftsjahr eingehend mit der wirtschaftlichen Entwicklung, der finanziellen Lage und den Perspektiven des Unternehmens. Nach der harten Sanierungsphase konnte die inzwischen gute wirtschaftliche Situation der Genossenschaft in 2018 genutzt werden, um weitere notwendige Investitionen in den Gebäudebestand zu tätigen.

Geschäftsvorgänge, für die die Zustimmung bzw. Genehmigung des Aufsichtsrates erforderlich waren, wurden gemeinsam mit dem Vorstand beraten und es wurden die notwendigen Beschlüsse gefasst. Bei den satzungsgemäß durchgeführten Prüfungen haben sich keine Beanstandungen ergeben.

Die nach § 53 Genossenschaftsgesetz vorgeschriebene Prüfung des Jahresabschlusses mit Anhang und Lagebericht für das Geschäftsjahr 2017 wurde unter Einbeziehung der Buchführung durch den zuständigen Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. mit Sitz in Düsseldorf vorgenommen. Die Prüfung ergab keine Beanstandungen. Der Prüfungsbericht wurde in der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 18.02.2019 durch den Wirtschaftsprüfer vorgestellt und erörtert. Das Ergebnis nahm der Aufsichtsrat zustimmend zur Kenntnis.

Den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2018 mit dem Anhang zum Jahresabschluss und den Lagebericht hat der Aufsichtsrat geprüft. Der Aufsichtsrat stimmt dem vorliegenden Jahresabschluss zu. Ebenso stimmt er dem Vorschlag zur Gewinnverwendung – Ausschüttung einer Dividende von 2,0 v. H., bezogen auf das Geschäftsguthaben am 01.01.2018 – zu und empfiehlt der Mitgliederversammlung, die vorgeschlagene Ausschüttung zu beschließen sowie den Jahresabschluss 2018 festzustellen.

Der Aufsichtsrat beantragt, dem Vorstand Entlastung zu erteilen und beantragt auch für sich Entlastung für das abgelaufene Geschäftsjahr.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeitern für die vertrauensvolle Zusammenarbeit und den geleisteten Einsatz.

Der Aufsichtsrat

Meier
Vorsitzende

Jahresabschluss 2018

Bilanz zum 31.12.2018

Aktivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		8.255,00	8.592,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	23.396.192,33		23.750.883,33
Grundstücke mit anderen Bauten	142.630,34		348,70
Grundstücke ohne Bauten	0,51		0,51
Betriebs- und Geschäftsausstattung	19.036,00		20.949,00
Bauvorbereitungskosten	0,00	23.557.859,18	127.479,40
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.600,00		25.600,00
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	122.939,28		132.298,34
Sonstige Ausleihungen	8.607,18		25.858,35
Andere Finanzanlagen	5.000,00	162.146,46	5.000,00
Anlagevermögen insgesamt		23.728.260,64	24.097.009,63
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen		1.578.339,16	1.517.565,29
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	19.446,12		23.868,46
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00		0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	19.266,12	38.712,24	34.977,28
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		609.162,29	1.050.258,28
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		545,01	633,76
Bilanzsumme:		25.955.019,34	26.724.312,70

Passivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	35.069,51		92.837,53
der verbleibenden Mitglieder	798.919,13		776.985,94
aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00	833.988,64	1.364,48
Kapitalrücklage			
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	878.583,25		843.580,01
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt (35.003,24)			(13.310,14)
Andere Ergebnisrücklagen	2.025.313,72	2.903.896,97	1.725.737,83
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt (299.575,89)			(103.361,94)
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	350.118,85		133.101,38
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-334.579,13	15.539,72	-116.672,08
Eigenkapital insgesamt		3.753.425,33	3.456.935,09
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.232.181,00		1.396.204,00
Sonstige Rückstellungen	41.600,00	1.273.781,00	36.600,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	18.844.341,95		19.697.410,26
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.877,02		3.726,10
Erhaltene Anzahlungen	1.783.211,22		1.771.343,65
Verbindlichkeiten aus Vermietung	79.423,14		102.286,76
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	125.569,43		212.248,52
Sonstige Verbindlichkeiten	93.390,25	20.927.813,01	47.558,32
davon aus Steuern (11.488,20)			(11.744,16)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit (884,05)			(927,15)
Bilanzsumme		25.955.019,34	26.724.312,70

Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01.2018 bis 31.12.2018

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	5.408.453,95		5.275.736,92
aus Betreuungstätigkeit	35.364,37		35.705,92
aus sonstigen Lieferungen und Leistungen	28.073,78	5.471.892,10	29.601,34
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		60.773,87	107.315,44
Andere aktivierte Eigenleistungen		66.265,08	77.535,42
Sonstige betriebliche Erträge		446.055,52	119.691,40
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		2.471.191,18	2.319.743,96
Rohergebnis		3.573.795,39	3.325.842,48
Löhne und Gehälter	597.751,51		576.677,59
soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	223.697,12	821.448,63	243.724,15
davon für Altersversorgung (103.417,42)			(126.596,45)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.111.215,66	950.217,28
Sonstige betriebliche Aufwendungen		407.551,17	510.643,07
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	4.397,52		5.374,71
davon aus verbundenen Unternehmen	(3.840,94)		(4.117,22)
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,24	4.397,76	0,24
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		700.969,10	730.388,02
davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen (49.497,00)			(51.023,00)
Steuern vom Einkommen und Ertrag		0,00	0,00
Ergebnis nach Steuern		537.008,59	319.567,32
Sonstige Steuern		186.889,74	186.465,94
Jahresüberschuss		350.118,85	133.101,38
Vortrag aus 2017	16.429,30		
Verwendung Dividende 2017	- 16.429,30		
Entnahmen aus Ergebnisrücklagen	0,00		0,00
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	0,00	-334.579,13	-116.672,08
Bilanzgewinn		15.539,72	16.429,30

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.

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

Geschäftsvorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem Abschluss des Geschäftsjahres 2018 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. Nach der Modernisierung des Objektes Schillstr. 66 wurde dessen Restnutzungsdauer auf 50 Jahre festgelegt.

Die Position „Grundstücke mit anderen Bauten“ hat sich aufgrund des Kaufes des ehemaligen Kindergartens an der Friesenstr. 10 in Duisburg Laar auf 142.630,34 € erhöht.

Die Abschreibung bei „Betriebs- und Geschäftsausstattung“ und bei „Immaterielle Vermögensgegenstände“ beträgt 20 %. Ab 2009 werden Wirtschaftsgüter des Anlagevermögens (gemäß § 6 Abs. 2 Satz 1 EStG), deren Anschaffungs- oder Herstellungskosten netto (ohne Umsatzsteuer) mehr als 150 € (250 €

laut neuer Regelung ab dem 01. Januar 2018), 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 250 € netto (laut neuer Regelung ab dem 01. Januar 2018) 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 2018 = 3,21 %, 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.

Der Unterschiedsbetrag aus der Berechnung auf der Grundlage des sieben- und zehnjährigen Marktzinssatzes beläuft sich gemäß § 253 Abs. 6 HGB auf 133.405,00 €.

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 2018 (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	18.844.341,95 (19.697.410,26)	892.313,32 (924.757,55)	17.952.028,63 (18.772.652,71)	3.398.868,81 (3.410.065,37)	14.553.159,82 (15.362.587,34)	18.798.535,41 (19.610.629,73)	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.877,02 (3.726,10)	1.877,02 (1.849,08)	0,00 (1.877,02)	0,00 (1.877,02)		1.877,02 (3.726,10)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	1.783.211,22 (1.771.343,65)	1.783.211,22 (1.771.343,65)					
Verbindlichkeiten aus Vermietung	79.423,14 (102.286,76)	79.423,14 (102.286,76)					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	125.569,43 (212.248,52)	125.569,43 (212.248,52)					
Sonstige Verbindlichkeiten	93.390,25 (47.558,32)	93.390,25 (47.558,32)					
Gesamtbetrag	20.927.813,01 (21.834.573,61)	2.975.784,38 (3.060.043,88)	17.952.028,63 (18.774.529,73)	3.398.868,81 (3.411.942,39)	14.553.159,82 (15.362.587,34)	18.800.412,43 (19.614.355,83)	GPR

GPR = Grundpfandrecht
Vorjahr in Klammern

Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die GEWOG bewirtschaftete am 31. Dezember 2018 1.039 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 1.578.339,16 € an noch nicht abgerechneten Betriebskosten enthalten. (Abschlag für Leerstand = 105.000,00 € wurden berücksichtigt). Die Forderungen aus Vermietung wurden mit 4.753,37 € 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.

Im Zuge der Datenermittlung zur geplanten Dividendenausschüttung wurde festgestellt, dass 86 Mitglieder ohne bekannte Adresse geführt werden. Diese Mitglieder wurden gemäß § 11, (1), Absatz d der Satzung zum 31.12.2017 ausgeschlossen. Aufgrund der erhöhten Ausschlüsse zum Jahresende erhöhen sich die Verbindlichkeiten gegenüber ausscheidenden Mitgliedern im Vergleich zum Vorjahr um ca. T € 40.

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

Rückstellungen für Prüfungs- und Jahresabschlusskosten in Höhe von zusammen 36.600,00 €.

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

Die Umsatzerlöse enthalten 35.364,37 € für die verwaltungsmäßige Betreuung fremder Wohnungen, Garagen und Einstellplätze sowie Umsatzerlöse aus sonstigen Lieferungen und Leistungen in Höhe von 28.073,78 €.

Die Positionen „Sonstige betriebliche Erträge“ sowie „Aufwendungen für Hausbewirtschaftung“ enthalten 92.892,62 € an Versicherungsschäden.

Aufgrund eines Todesfalles wurden Pensionsrückstellungen in Höhe von 228.427,29 € ertragswirksam aufgelöst.

Im Geschäftsjahr sind 159.264,64 € Kosten der Wohndorf Laar Treuhand in der Position „Sonstige betriebliche Aufwendungen“ ausgewiesen.

Die Position „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ beinhaltet mit T€ 49 Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen.

Die Bauvorbereitungskosten für das Objekt Weststr. 72-76 wurden aufwandswirksam in einer Summe in Höhe von 127.479,40 € abgeschrieben.

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	28.873,49	3.607,92	9.188,64	
Sachanlagen				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	51.298.332,06	618.474,17		
Grundstücke mit anderen Bauten	4.222,14	142.281,64		
Grundstücke ohne Bauten	0,51			
Betriebs- und Geschäftsausstattung	75.180,69	4.713,17	2.772,19	
Bauvorbereitungskosten	127.479,40			
	51.505.214,80	765.468,98	2.772,19	
Finanzanlagen				
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.600,00			
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	132.298,34		9.359,06	
Sonstige Ausleihungen	25.858,35		17.251,17	
Andere Finanzanlagen	5.000,00			
	188.756,69	0,00	26.610,23	
Anlagevermögen insgesamt	51.722.844,98	769.076,90	38.571,06	

Umbuchungen	Zuschreibungen	Abschreibungen (kumulierte)	Buchwert am 31.12.2018	Abschreibungen des Geschäftsjahres
		15.037,77	8.255,00	3.944,92
		28.520.613,90	23.396.192,33	973.165,17
		3.873,44	142.630,34	
			0,51	
		58.085,67	19.036,00	6.626,17
		127.479,40	0,00	127.479,40
0,00	0,00	28.710.052,41	23.557.859,18	1.107.270,74
			25.600,00	
			122.939,28	
			8.607,18	
			5.000,00	
0,00	0,00	0,00	162.146,46	
0,00	0,00	28.725.090,18	23.728.260,64	1.111.215,66

Anhang IV

Sonstige Pflichtangaben

Es bestanden folgende Haftungsverhältnisse:

in €			davon gegenüber verbundenen Unternehmen	
	Geschäftsjahr	Vorjahr	Geschäftsjahr	Vorjahr
Verbindlichkeiten aus Bürgschaften und aus gesamtschuldnerischer Haftung	4.123.342,73	4.399.493,70	4.123.342,73	4.399.493,70

Die GEWOG E Duisburg-Ruhrort eG ist zu 100 % an der Wohn-dorf Laar Treuhand- und Beteiligungs GmbH beteiligt. Das Geschäftsjahr 2018 schloss mit einem Jahresüberschuss von 107.477,49 € (Vorjahr Jahresüberschuss 143.522,01 €) ab. Unter Berücksichtigung des Gewinnvortrags in Höhe von 149.504,66 € ergibt sich ein Bilanzgewinn von 256.982,15 €.

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 2017) betrug:

	Voll- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	5 (5)	1 (1)
Technische Mitarbeiter	4 (5)	0 (0)
Gesamt	9 (10)	1 (1)

Mitgliederbewegung

Anfang	2018	1.348 Mitglieder
Zugang	2018	94 Mitglieder
Abgang	2018	66 Mitglieder
Ende	2018	1.376 Mitglieder

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 21.933,19 € verringert.

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr um 14.000,00 € verringert. Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf 688.000,00 € (Vorjahr 674.000,00 €).

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
Bärbel Schmidt, Physiotherapeutin
Dominik Schneider, Controller

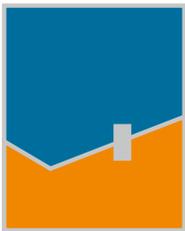
Gewinnverteilungsplan

Aufsichtsrat und Vorstand schlagen der Mitgliederversammlung vor, für das Geschäftsjahr 2018 eine Dividende in Höhe von 2 % auszuschütten und den Jahresüberschuss in Höhe von 350.118,85 € wie folgt zu verwenden:

Einstellung in die gesetzliche Rücklage (10 %)	35.003,24 €
Einstellung in andere Ergebnisrücklagen	315.115,61 €
Aufschüttung 2 % auf das Geschäftsguthaben vom 01.01.2018 (€ 776.985,94)	15.539,72 €

Duisburg, 29. April 2019

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