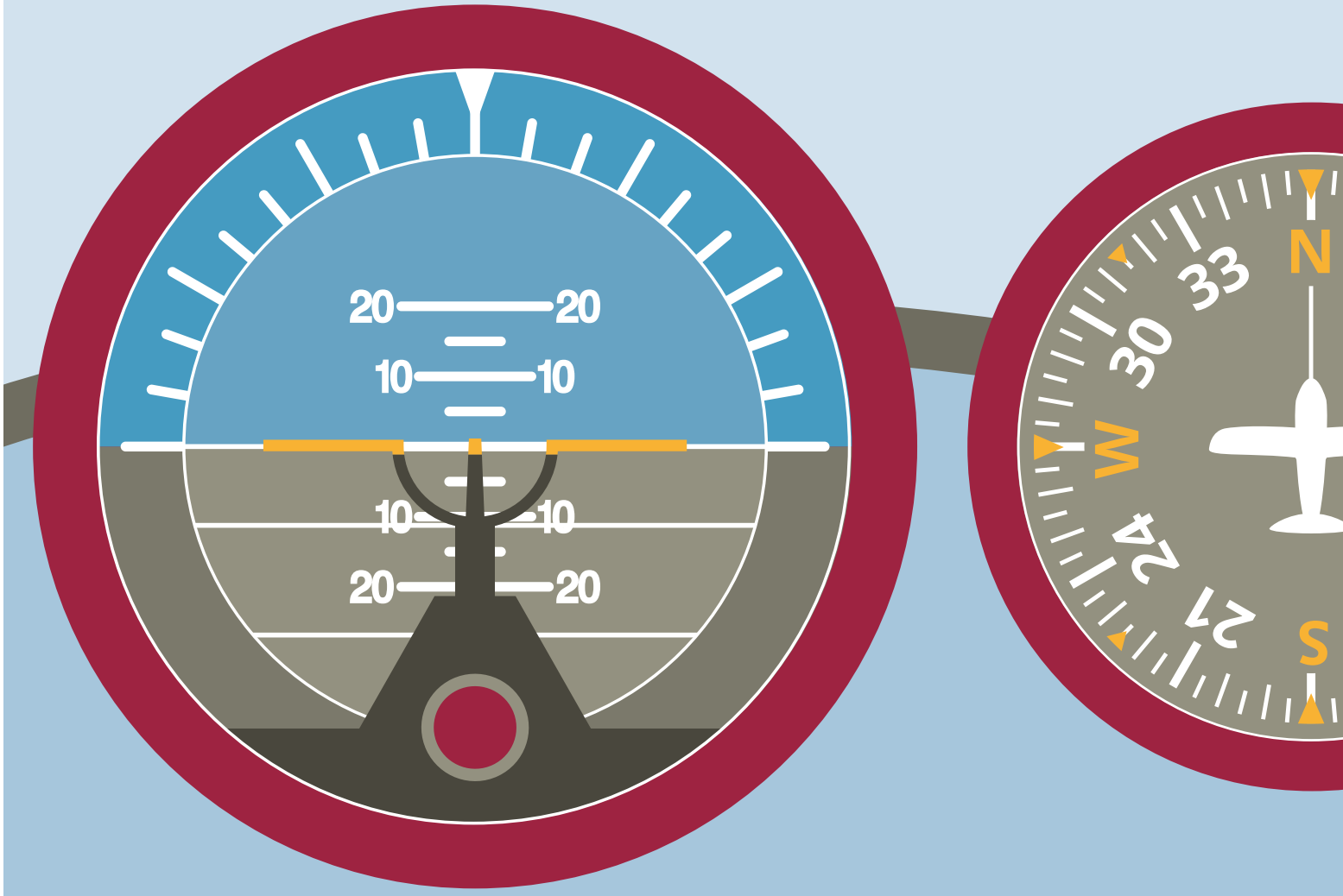
WOGEDO
Wohnen, leben, zu Hause sein

Voll auf Kurs

Geschäftsbericht
1. Oktober 2015 – 30. September 2016



Inhalt

Auf ein Wort 3

Strategie 4
Ziel 2019 | Voll auf Kurs

Flughöhe erreicht 6
Der Strategieprozess WOGEDO 2019 bewirkt viele positive Veränderungen.
Mitglieder stehen im Mittelpunkt der Strategie 8
Ein Experteninterview zu den Grundlagen erfolgreicher Unternehmensführung.

Bestandsersatz 10
Mit an Bord | Zukunftsfähige Neubauten

Sofort vermietet – Bestandsersatz ist stark gefragt 12
„Die Zeilen“ überzeugen mit hochwertigen Wohnungen und zeitgemäßen Services.
Modernes Wohnen im Düsseldorfer Norden 15
Die Vermietung der Wohnungen am „Klinkebogen“ in Unterrath ist gestartet.

Rückblick 16
Gemeinsam hoch hinaus | Positivtrend setzt sich fort

Vertreterversammlung 18
Bericht des Aufsichtsrates 20
Lagebericht 22

Jahresbilanz 26
Erfolgreiche Zwischenlandung | Zahlen, Daten, Fakten

Jahresabschluss 28
Gewinn- und Verlustrechnung 30
Anhang 31
Zusammengefasstes Prüfungsergebnis 38

Impressum 39

Kennzahlen

Wohnungsgenossenschaft Düsseldorf-Ost eG (WOGEDO)	Gründung	19. Juli 1919	Bilanzsumme	185.544 T€
	Mitglieder	10.226	Anlagevermögen	150.886 T€
			Eigenkapital	80.501 T€
Amtsgericht Düsseldorf GnR 423	Wohnungen	4.333	Umsatzerlöse	26.657 T€
	Garagen	1.968	Jahresüberschuss	4.301 T€
	Wohn-/Nutzfläche	306.957 qm	Instandhaltung und Modernisierung	6.241 T€

die erfolgreiche Umsetzung eines Strategieprozesses gleicht einem Langstreckenflug: Man benötigt ein klares Ziel, muss die Crew einbinden, für das Wohlbefinden der Passagiere sorgen und unterwegs immer wieder überprüfen, dass der eingeschlagene Kurs noch stimmt.

Wir haben unseren Flug im Geschäftsjahr 2010/2011 begonnen. Unser Plan war es, 2019, zum 100. Geburtstag der WOGEDO, der Wohnungsanbieter mit dem besten Preis-Leistungs-Verhältnis in Düsseldorf zu sein. Jetzt, nachdem wir mehr als die Hälfte der Strecke zurückgelegt haben, können wir mit Stolz sagen: Der Kurs stimmt, wir sind auf einem guten Weg und sicher, das Flugziel wie geplant erreichen zu können.

Unsere Passagierzahl an Bord nimmt hierbei sogar stetig zu: Im Geschäftsjahr 2015/2016 konnten wir einen neuen Mitgliederrekord aufstellen. Mittlerweile hat die WOGEDO mehr als 10.000 Mitglieder. Wir freuen uns sehr, dass so viele Menschen unserer Wohnungsgenossenschaft ihr Vertrauen schenken und sie als Gegenmodell zu renditegetriebenen Investoren begreifen. Diese Anerkennung bestärkt uns darin, den Wohnungsmarkt in Düsseldorf im Sinne unserer genossenschaftlichen Verantwortung weiter aktiv mitzugestalten.

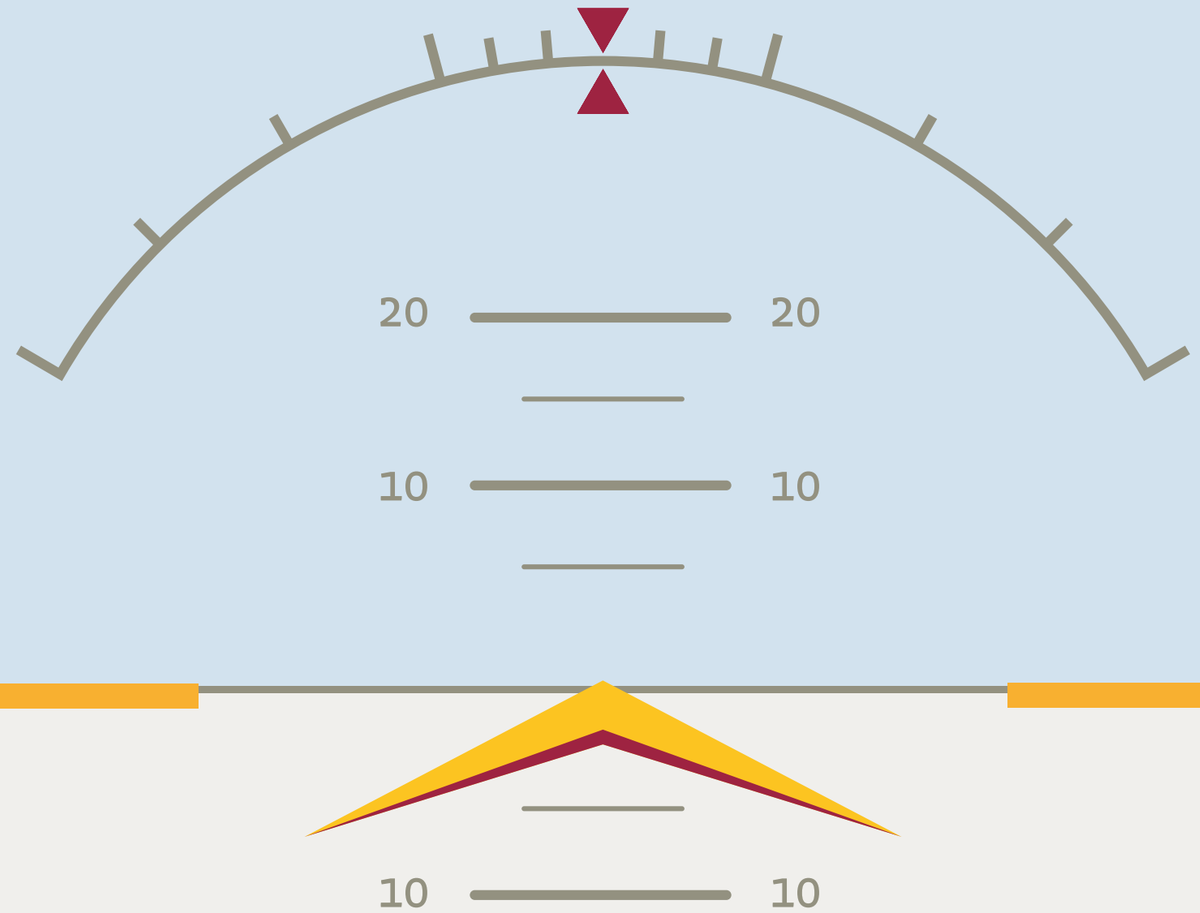
Dass die WOGEDO für bestehende und neue Mitglieder so attraktiv ist, ist sicher auch auf unseren großen Bestand an Wohnungen mit zeitgemäßen Grundschnitten, günstigen Mieten und einem hohen Ausstattungsstandard zurückzuführen. Im vergangenen Geschäftsjahr haben wir weiter investiert und konnten mit den „Zeilen“ und dem „Klinkebogen“ zwei große Neubauprojekte voranbringen.

All das ist nur möglich durch das Engagement unserer Mitarbeitenden bei der WOGEDO und den Rückhalt unserer Mitglieder. Die nächsten Jahre wollen wir nutzen, um den Strategieprozess erfolgreich zu vollenden. Dabei werden wir die Fortschritte immer wieder überprüfen, bei Bedarf den Kurs korrigieren und viel Herzblut in den notwendigen Feinschliff investieren. Wir freuen uns, wenn Sie dabei weiter an unserer Seite sind und wir den runden Geburtstag der WOGEDO 2019 gemeinsam feiern können!

Wir wünschen Ihnen eine angenehme Lektüre.

Ihr Vorstand

Horst-Dieter Borchardt Andreas Vondran



Ziel 2019
Voll auf Kurs

Die Strategie stimmt.
Zeitgemäße Messinstrumente prüfen kontinuierlich die Leistung der WOGEDO und bringen den Strategieprozess voran.

Flughöhe erreicht

Die WOGEDO nimmt Kurs auf ihren 100. Geburtstag im Jahr 2019. Die Flughöhe ist erreicht. Jetzt gilt es, angestoßene Prozesse erfolgreich zum Ziel zu führen.

Kundennähe, umfangreicher Service und ein klares Profil auf dem Düsseldorfer Wohnungsmarkt: Der Strategieprozess WOGEDO 2019 hat heute schon viele positive Veränderungen bewirkt, die sich auch in Zahlen messen lassen. Zum Ende des Geschäftsjahres sind 10.226 Mitglieder an der WOGEDO beteiligt, das sind 500 mehr als noch zum Ende des Geschäftsjahres 2014/2015. Eine gute Strategie ist aber kein Selbstläufer. Das gilt gerade für einen mehrjährigen Prozess wie WOGEDO 2019. Veränderungen müssen im Blick behalten werden, um Kursabweichungen zu erkennen. Die WOGEDO hat dafür ein Strategie-Cockpit entwickelt, das eingeschlagene Wege prüft und den Strategieprozess steuert wie ein Pilot.

Koordinaten messen

Wie zufrieden sind unsere Mitglieder? Wie attraktiv sind unsere Wohnungen und unsere Mieten? Wie kommt unser Service an? Und wie agieren die Führungskräfte und Mitarbeitenden im Unternehmen? Das Strategie-Cockpit der WOGEDO misst den Fortschritt im Strategieprozess und beschreibt mit insgesamt acht Instrumenten den Weg zum Ziel:

- Kundenzufriedenheit
- Servicequalität
- Dienstleistungsfähigkeit
- Produktattraktivität
- Preisattraktivität
- Innovation
- Arbeitgeberattraktivität
- Führungskompetenz

Anders als bei vielen Unternehmen legt bei der WOGEDO nicht allein der Führungskreis die Ausrichtung fest, sondern alle Mitarbeitenden gemeinsam. Bereichsübergreifende Arbeitsgruppen setzen sich intensiv mit den einzelnen Messinstrumenten auseinander und definieren Kriterien, anhand derer die WOGEDO ihre Leistung misst. Zur Überprüfung des aktuellen Leistungsniveaus kommen verschiedene wissenschaftliche Erhebungsmethoden zum Einsatz. Aus den Bewertungsergebnissen werden im Anschluss konkrete Verbesserungsmaßnahmen abgeleitet, deren Umsetzung einen weiteren Beitrag zum Unternehmenserfolg leisten soll.

Nach einer definierten Zeitspanne, die je nach Instrument variiert, werden die Werte neu ermittelt und mit den Ausgangsergebnissen verglichen. „Unser Strategie-Cockpit begleitet den Prozess WOGEDO 2019 im operativen Geschäft. Dadurch können wir jederzeit nachvollziehen, wo wir uns als Unternehmen in unserer qualitativen Entwicklung befinden und ob der Kurs noch stimmt“, erklärt WOGEDO-Vorstand Andreas Vondran.

Voraussetzungen prüfen

Um erfolgreich und mitgliederorientiert am Markt agieren zu können, hat die WOGEDO im Geschäftsjahr 2015/2016 zunächst ihre internen Kompetenzen auf den Prüfstand gestellt. Zu diesem Zweck fanden Befragungen innerhalb der Instrumente „Dienstleistungsfähigkeit“ und „Führungskompetenz“ statt. Führungskräfte bewerteten alle Mitarbeitenden hinsichtlich ihrer fachlichen, personalen und sozio-kommunikativen Kompetenzen. Das Ergebnis zeigt: Die Mitarbeitenden der WOGEDO zeichnen sich durch ausgeprägtes Fachwissen und positive Persönlichkeitseigenschaften aus. Umgekehrt beurteilten die Mitarbeitenden die Führungskräfte, unter anderem hinsichtlich ihrer Vertrauensfähigkeit und inwiefern sie die Unternehmensstrategie leben. Auch hierbei überzeugen die Resultate: Anstatt wie in vielen Unternehmen die Unternehmensentwicklung „auszubremsen“, verfolgen die Führungskräfte bei der WOGEDO denselben Kurs wie alle Mitarbeitenden und arbeiten gemeinsam mit ihnen an der Zielerreichung.

— Informativer Lesespaß: „Unser Dach“

„Wir wollen der Wohnungsanbieter mit dem besten Preis-Leistungs-Verhältnis in Düsseldorf werden. Unsere Mitarbeitenden und Führungskräfte bieten hierfür mit ihren fachlichen, aber auch sozialen Kompetenzen sehr gute Voraussetzungen, um unser Ziel zu erreichen“, resümiert Vondran. „Die Testergebnisse zeigen: Unsere offene Feedbackkultur und das Leitbild von einer Kommunikation auf Augenhöhe sind fest im Unternehmen verankert und prägen das tägliche Miteinander bei der WOGEDO. Nur so kann ein Unternehmen überhaupt erfolgreich sein und gute Dienstleistungen erbringen.“

Entscheidend für den Unternehmenserfolg ist jedoch vor allem, wie die Dienstleistungskompetenz der WOGEDO-Mitarbeitenden vom Kunden wahrgenommen wird. Aufgrund dessen starteten zum Ende des Geschäftsjahres Testkundenbefragungen.

Werte in die Zukunft führen

Der Strategieprozess WOGEDO 2019 übersetzt die traditionsreiche Idee der Wohnungsgenossenschaft in die Moderne und führt ihre Werte in die Zukunft. Die Mitglieder mit ihren Bedürfnissen stehen dabei konsequent im Mittelpunkt. Diesen Anspruch will die WOGEDO auch nach außen tragen und hat sich deshalb im Geschäftsjahr 2015/2016 intensiv mit dem Relaunch ihres Designs befasst. Das Ergebnis ist eine frische, zeitgemäße Optik und eine neue Bildwelt für das Mitgliedermagazin „Unser Dach“, den Internetauftritt und die Broschüren.

Wohnen, leben, zu Hause sein

Mit der ersten Ausgabe 2016 bietet „Unser Dach“ noch mehr Lesespaß dank einer modernen Schrift und großflächiger Bilder. Unverändert dazu gibt es unterhaltsame Berichte über Wohnideen und interessante Geschichten über die Menschen, die bei der WOGEDO leben und sich engagieren. Auch die Website www.wogedo.de hat einen neuen Look erhalten. Die Struktur ist jetzt noch benutzerfreundlicher, das Design leicht und ansprechend. Insbesondere wurde die Nutzung durch mobile Endgeräte verbessert. Interessierte erhalten zudem verständliche Informationen über das Genossenschaftskonzept. Dafür liefert WOGEDO-Mitarbeiterin Sandra Krawietz auf der Seite „Mitglied werden“ per Videostatement Informationen aus erster Hand. „Bei uns steht der Mensch im Mittelpunkt. Deshalb sind uns auch in der virtuellen Welt die persönliche Ansprache und die Wertschätzung des Kunden sehr wichtig“, meint Sandra Krawietz. Unterstützt wird die persönliche Kundenansprache durch die neue Bildwelt der WOGEDO. Momentaufnahmen von Menschen in typischen Alltagssituationen geben einen authentischen

Kundenorientiert: www.wogedo.de —

Einblick in den Wohnalltag bei der Genossenschaft. „Wir zeigen, wer wir sind – kein Luxusanbieter, sondern ein bodenständiges, in Düsseldorf verwurzeltes Unternehmen“, erläutert Isabell Rostohar aus dem Bereich Unternehmenskommunikation, die den Relaunch des WOGEDO-Designs konzeptionell begleitet hat: „Wir vermieten moderne Wohnungen zum Wohlfühlen für Bürgerinnen und Bürger aller Einkommensklassen. Das können wir und das motiviert uns jeden Tag, unser Bestes zu geben.“

«

Mitglieder stehen im Mittelpunkt der Strategie

Professor Dr. Volker Steinhübel ist Geschäftsführer der IFC EBERT, einem Unternehmen für Consulting, Qualifikation und Management, das auch die WOGEDO hinsichtlich ihrer strategischen Weiterentwicklung beraten hat. Im Interview erklärt er, was zu einem erfolgreichen Strategieprozess dazugehört.

_Der kontinuierliche Wandel von Wirtschaft und Gesellschaft macht auch vor der Wohnungswirtschaft nicht halt. Vor welchen Herausforderungen stehen Wohnungsunternehmen heutzutage?

Globalisierung und Digitalisierung, die Entwicklungen unserer Demografie und technologische Innovationssprünge sind wohl die wichtigsten Treiber im gerade erlebten Wandel. Dabei sehe ich für die Wohnungswirtschaft ganz konkrete Herausforderungen:

» Miet- und Vermietungsprozesse werden schneller. Kunden erwarten von global orientierten Unternehmen und ihren Mitarbeitenden eine permanente Erreichbarkeit. Es gilt, Kunden durch die Abbildung der Geschäftsprozesse in digitaler Form einzubinden.

» Je nach Alter, Familienstand und Milieugruppe wechseln die Ansprüche an den Wohnraum. In den Erhalt der technischen Funktionalität und der Individualität aller Wohnungen muss permanent investiert werden.

» Für die aktuell auf dem Arbeitsmarkt ankommenden Generationen Y und Z müssen attraktive Arbeitsplätze eingerichtet und gestaltet werden.

» Juristische Anforderungen sowie ökologische, soziale und energetische Vorgaben müssen mit Blick auf eine gesetzeskonforme Organisation immer wieder neu berücksichtigt werden.

Um diese Herausforderungen zu bewältigen, müssen alle Strukturen, Prozesse und Faktoren im Hinblick auf ihre Zielwirkung für ein nachhaltiges Wirtschaften permanent hinterfragt werden.

_Wie kann eine neue Unternehmensstrategie dazu beitragen, diese Herausforderungen zu bewältigen?

In einem Markt, der sich stetig wandelt, braucht jedes Unternehmen eine Strategie, um agil und handlungsfähig zu sein. Eine gute Strategie setzt einen Rahmen für Handlungen und Entscheidungen, die sich eben nicht von vordergründigen Dringlichkeiten und augenblicklichen Vor- oder Nachteilen leiten lassen. Vielmehr analysiert sie Anforderungen, die von außen an ein Unternehmen gestellt werden, ebenso wie das interne Leistungsvermögen eines Unternehmens mit all seinen Stärken und Schwächen. Chancen und Risiken von Veränderungsprozessen werden erkannt, und mögliche Potenziale können durch gezielte Maßnahmen und Projekte ausgeschöpft werden. Eine Strategie ist somit eine unabdingbare Voraussetzung für ein erfolgreiches und nachhaltiges unternehmerisches Handeln.

_Wie können sich Wohnungsgenossenschaften im Zuge der Neupositionierung bewusst von renditegesteuerten Wohnungsanbietern abheben?

Eine Wohnungsgenossenschaft verfolgt seit jeher ganz andere Ziele als viele Immobilienkonzerne. Allein schon durch die Rechtsform steht die Förderung der Mitglieder im Mittelpunkt des unternehmerischen Handelns und nicht das Streben nach Rendite. Der Gewinn, den eine Wohnungsgenossenschaft erwirtschaftet, kommt immer ihren Mitgliedern zugute. Und dieses Ziel bestimmt die Strategie, wann immer sich die Genossenschaft neu positioniert.

_Warum lohnt es sich, besonders die Mitgliederorientierung im Strategieprozess zu hinterfragen?

Eine kluge Mitgliederorientierung ist unabdingbar für eine erfolgreiche Führung. Denn Mitglieder als Kunden und Kapitalgeber sind generell der Existenzgrund eines jeden Unternehmens. Deshalb müssen wir ihre Ansprüche, Wünsche und Erwartungen mit allen Veränderungen ernst nehmen. Hier geht es aber nicht um die Realisierung einseitiger, extrem individueller und nachhaltig nicht wirtschaftlicher Leistungen. Deshalb muss die Mitgliederorientierung im Strategieprozess kontinuierlich hinterfragt werden: Stellen wir uns wirklich auf unsere Mitglieder ein, haben wir sie richtig verstanden oder verfolgen wir die falschen Interessen?

> « Eine kluge Mitgliederorientierung ist unabdingbar für eine erfolgreiche Führung. »

_Warum ist es so wichtig, die erfolgreiche Umsetzung der Strategie zu messen?

Planung ohne Kontrolle ist sinnlos. Ergo muss die Realisierung einer Strategie kontinuierlich an bestimmten Meilensteinen geprüft und gegebenenfalls angepasst werden. Auch dies gehört zur Formulierung einer guten Strategie. Eine Messung in Form eines „Ganzheitlichen Zeugnisses“ über die Unternehmensführung wird durch die Verwendung unterschiedlicher Messinstrumente möglich. Und wie landläufig bekannt, sollen Zeugnisse zum permanenten Lernen anregen.

«

Mit an Bord
Zukunftsfähige Neubauten

Bestandsersatz überzeugt.
Die Bestandsersatzprojekte sind ein wichtiger Baustein im Strategieprozess WOGEDO 2019. Kooperative Gutachterverfahren führen zu von allen Seiten anerkannten Ergebnissen.

Sofort vermietet – Bestandsersatz ist stark gefragt

Erfolgreich vermietet: „Die Zeilen“ in Gerresheim —

Auch im Geschäftsjahr 2015/2016 investierte die WOGEDO weiter in den Bestandsersatz und baut dort neu, wo der alte Bestand nicht den Wohnbedürfnissen der Zukunft entspricht. Im vergangenen Geschäftsjahr ist der Bau des Projektes „Die Zeilen“ in Gerresheim weit vorangeschritten, während in Unterrath der Startschuss für die Errichtung des „Klinkebogen“ gefallen ist.

Zeitgemäße Grundrisse, günstige Mieten und ein hoher Ausstattungsstandard sind drei wesentliche Merkmale, die alle WOGEDO-Bestandsersatzprojekte erfüllen. Das Unternehmen will so bewusst ein Gegenkonzept zu den oft sehr teuren Neubau-Wohnungen renditegesteuerter Investoren in Düsseldorf anbieten. Deshalb liegen die Mieten aller realisierten Neubauwohnungen bei der WOGEDO unter 10 Euro je Quadratmeter.

Diese Vorteile werden auch „Die Zeilen“ in Gerresheim bieten. Zudem liegt dem bisher größten Bestandsersatzprojekt der WOGEDO ein ganz besonderes Nutzungskonzept zu Grunde: Auf dem rund 16.000 m² großen Gelände an der Gräulinger Straße 41 bis 49c entstehen sechs Doppelhäuser mit einem Wohnungsmix aus 80 frei finanzierten und öffentlich geförderten Wohnungen. 68 Wohnungen vermietet die WOGEDO selbst. Zwölf Wohnungen sind speziell auf die Bedürfnisse älterer Menschen mit hohem Betreuungs- und Pflegebedarf zugeschnitten und werden von dem langjährigen Kooperationspartner AWO vermietet. Darüber hinaus entstehen in dem Areal zwei ambulante Wohngemeinschaften, in denen jeweils sechs demenzkranke Personen zusammenleben und von einer 24-Stunden-Betreuung durch die AWO profitieren.

Hochwertiges Bad: modern und barrierearm —

Seit dem Baubeginn im März 2015 hat sich viel getan: Über 500 Menschen haben insgesamt daran mitgewirkt, dass sich dieses außergewöhnliche Projekt im geplanten Zeitraum umsetzen ließ: von Architekten über Installateure, von Elektrikern hin zu Gärtnern sowie viele weitere Handwerker und WOGEDO-Mitarbeitende. Im Geschäftsjahr 2015/2016 konnte dank des Engagements der Beteiligten der Rohbau fertiggestellt und mit dem Innenausbau begonnen werden.

Parallel zur Bauphase fand im Februar 2016 die Vermarktung der „Zeilen“ statt. Dass das Konzept überzeugt, zeigt die bemerkenswerte Nachfrage: Innerhalb von drei Wochen waren alle Wohnungen vermietet. Wie bei allen Neubauprojekten und beim Einzug in ausgewählte Bestandsobjekte konnten die Mitglieder bei der Gestaltung ihrer Wohnung wieder mitentscheiden: Im Rahmen des „Ausstattungspaketes“ bietet die WOGEDO drei verschiedene hochwertige Badlinien an. Die Mieter können auswählen, welche Variante ihren persönlichen Stil am besten trifft. Darüber hinaus übernimmt die WOGEDO auf Wunsch auch die Boden- und Wandgestaltung – die Kosten bezahlen die Mitglieder über einen bestimmten Zeitraum verteilt an die WOGEDO zurück. Das Angebot „Raumservice“ wurde von über 80 Prozent der „Zeilen“-Mieter dankend angenommen. Ein Signal, dass nicht nur die Wohnungen, sondern auch die Zusatzleistungen der WOGEDO zeitgemäß sind.

Damit die zukünftigen Hausbewohner der „Zeilen“ ihre baldigen Nachbarn schon vor dem Einzug kennenlernen können, hat die WOGEDO im September 2016 ein großes Kennenlern-Event im Landhotel „Am Zault“ in Unterbach organisiert. Neben vielen Informationen zum Baufortschritt und den Wohnungen durch den Projektleiter Björn Herrmann von der WOGEDO gab es so die Möglichkeit, sich persönlich mit den anderen „Zeilen“-Mietern auszutauschen.

Vor dem Einzug: ein Kennenlern-Event —

Seit dem Ende des Geschäftsjahres 2015/2016 hat sich auf der Baustelle viel getan, sodass ab März die Bewohner ihr neues Zuhause beziehen können.

»

„Die Zeilen“ in Zahlen

90 Tiefgaragenstellplätze sorgen dafür, dass die Mieter bequem im Haus parken können.

80 Wohnungen und 2 Wohngemeinschaften bilden gemeinsam das Wohnbauprojekt „Die Zeilen“.

Rund **40** verschiedene Gewerke haben in den vergangenen zwei Jahren an dem Bauprojekt gearbeitet.

Mehr als **160** Personen nennen „Die Zeilen“ ab März 2017 ihr Zuhause.

Über **6.000 m²** zum Wohlfühlen hat die WOGEDO hier errichtet.

19 Mio. wurden in den Bau der „Zeilen“ investiert.

Mehr als **20** WOGEDO-Mitarbeitende waren an dem Projekt beteiligt. Zur Realisierung eines Projektes dieser Größenordnung bedarf es technischen, aber auch kaufmännischen Know-hows.

Mit **9,90 €** pro m² liegt die WOGEDO-Miete weit unterhalb der Mieten für vergleichbare Wohnungen.

Rund **700** Tage hat der Bau der neuen Wohnhäuser gedauert.

100 % der Wohnungen sind vermietet.

Von **9** bis **91** ist alles dabei: Die „Zeilenmieter“ sind ein bunter Mix aus Menschen jeden Alters.

8.500 m³ Beton wurden hier insgesamt verbaut. Das entspricht in etwa zwei vollen 50 Meter-Schwimmbecken.

Modernes Wohnen im Düsseldorfer Norden

Im März 2016 hat die WOGEDO mit dem Bau eines weiteren Bestandsersatzprojektes begonnen: Der „Klinkebogen“ in Unterrath.

Bereits 2013 wurde in einem kooperativen Gutachterverfahren mit der Stadt Düsseldorf einstimmig der Architektenentwurf von Stefan Forster ausgewählt. Nun ist die Umsetzung des Bauvorhabens in vollem Gange. An der Unterrather Straße 27 – 41/Hoferhofstraße 1a entstehen bis 2018 sechs frei finanzierte Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 59 zukunftsfähigen 1- bis 5-Zimmer-Wohnungen und zwei Stadthäuser.

Ein besonderes Augenmerk hat die WOGEDO einem ausgewogenen Wohnungsmix mit verschiedenen Wohnungsgrößen und der Gebäudeoptik gewidmet: Mit seiner roten Klinkerfassade, den historisch anmutenden Giebeln und seiner geschwungenen Kante fügt sich der „Klinkebogen“ harmonisch in die Umgebung ein. Bei der Innenausstattung legt die WOGEDO wie gewohnt Wert auf eine moderne Ausstattung. Eine solare Warmwasseraufbereitung, ein kontrolliertes Lüftungssystem, hochwertige Badlinien und Fußbodenheizung sind nur einige Details, über die alle Wohnungen und beide Stadthäuser zusätzlich zu Terrassen oder Loggien verfügen.

> «
> Die Gestaltung und der Bau unseres neuen Bestandsersatzprojektes „Klinkebogen“ sind außergewöhnlich und zugleich sehr anspruchsvoll.
> »

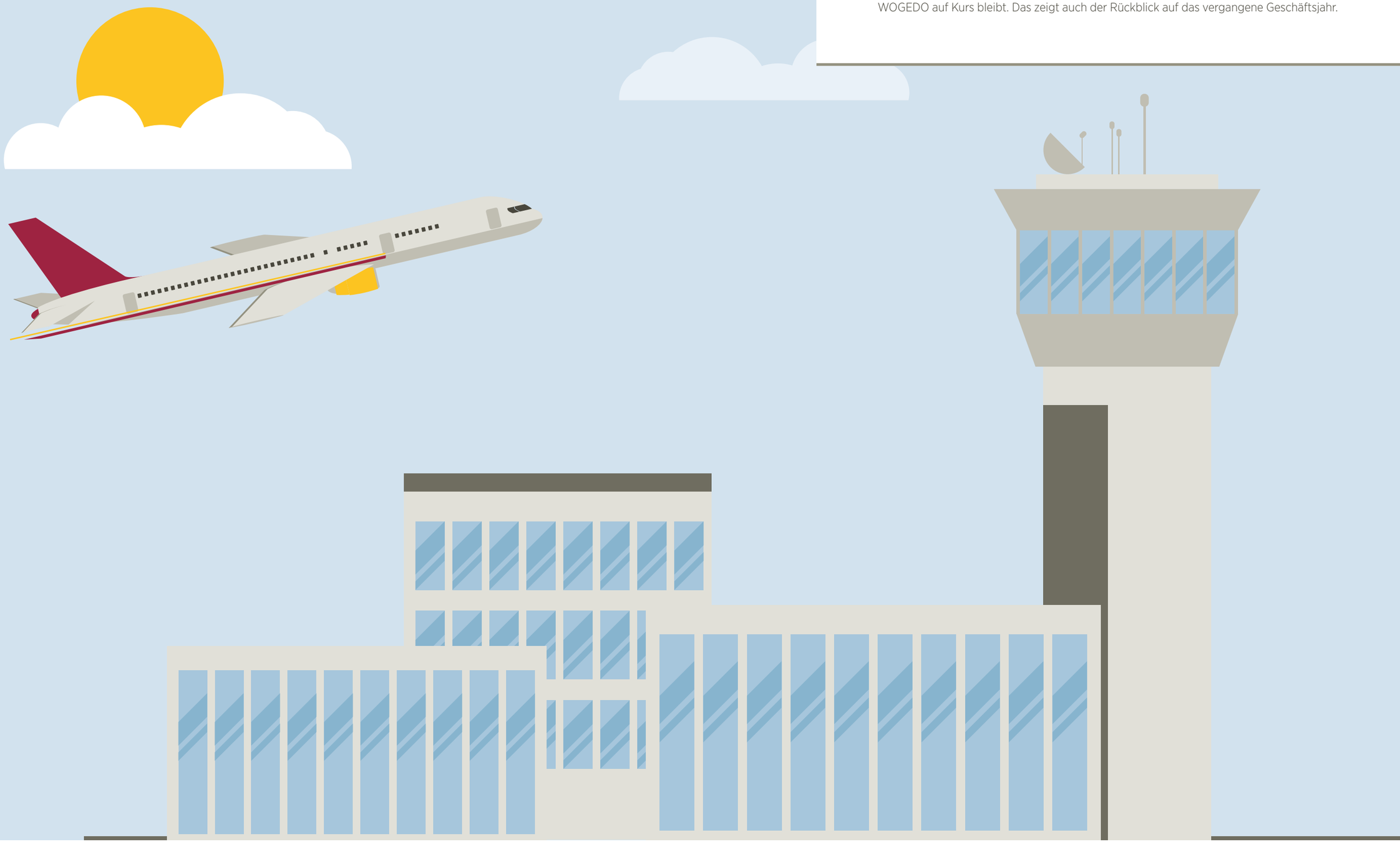
„Die Gestaltung und der Bau unseres neuen Bestandsersatzprojektes ‚Klinkebogen‘ sind außergewöhnlich und zugleich sehr anspruchsvoll“, betont Projektleiter Wolfgang Weber. „Neubauobjekte mit echter Vollklinkerfassade findet man heutzutage nur noch selten. Uns war ein wertiges Erscheinungsbild im Hinblick auf das Stadtbild allerdings besonders wichtig. Deshalb stellen wir uns der Herausforderung, ein derartiges Bauvorhaben innerhalb von weniger als zwei Jahren zu realisieren, gerne.“

Im März 2016 hat die WOGEDO das Fundament des „Klinkebogen“ gelegt und im abgelaufenen Geschäftsjahr parallel zum Rohbau abschnittsweise bereits mit dem Innenausbau begonnen. Im Februar 2017 startete erfolgreich die Vermietungsphase, als Einzugstermin für die zukünftigen Mieter des „Klinkebogen“ ist der April 2018 geplant.

— Im Januar 2016 erfolgte der Abriss des „alten Klinkebogen“. Seit dem Sommer entsteht nun der Rohbau an der Unterrather Straße.

Gemeinsam hoch hinaus
Positivtrend setzt sich fort

Mitbestimmung wirkt.
Gemeinsam sorgen Vertreterversammlung, Aufsichtsrat und Vorstand dafür, dass die WOGEDO auf Kurs bleibt. Das zeigt auch der Rückblick auf das vergangene Geschäftsjahr.



Vertreterversammlung

Die Vertreterwahl fand im Januar 2016 statt. Es waren 111 Vertreter/innen und 44 Ersatzvertreter/innen zu wählen. Die Amtszeit der gewählten Vertreter/innen begann am 18.03.2016. Die Vertreterversammlung zum Geschäftsjahr 2014/2015 fand am 17.03.2016 mit den vorherigen, in 2011 gewählten Vertreter/innen statt.

WAHLBEZIRK 1
Mitglieder in Düsseldorfer Stadtteilen ohne Wohnungsbestand

Bellroth, Peter	Eythstr. 32	40235 Düsseldorf
Czerwinski, Antje	Gerresheimer Str. 151	40233 Düsseldorf
Ketelaar, Thomas	Dellestr. 20 a	40627 Düsseldorf
Kleinbongartz, Sigrid	T.-Mommsen-Str. 7	40474 Düsseldorf
Meyer, Lutz	Vennstraße 166	40627 Düsseldorf
Meyer, Udo	Vennstraße 166	40627 Düsseldorf
Mühlbauer, Annemarie	Rathelbeckstr. 337	40627 Düsseldorf
Schüßler, Sonja	An der Lank 24	40472 Düssedorf
Schüßler, Waltraud	An der Lank 24	40472 Düsseldorf
Töpfer, Rolf	Hermann-Weill-Str. 3	40474 Düsseldorf

WAHLBEZIRK 2
Mitglieder außerhalb der Stadtgebiete Düsseldorf und Erkrath

Born, Ute	Hopfenweg 8	47638 Straelen
Ebbers, Bernd	Kieselei 15	40883 Ratingen
Erdlenbruch, Wolfram	Fontanestr. 18	40822 Mettmann
Fornol, Kai Robert	An der Dorfstr. 2	40789 Monheim
Goetz, Claudia	Grüner Weg 10	42781 Haan
Huismann, Ralf	Händelstr. 7	40724 Hilden
Krampitz, Peter	Nikolaus-Groß-Str. 13	51377 Leverkusen
Krawietz, Sandra	Flurstr. 158 a	42781 Haan
Martin, Dirk	Theo-Mülders-Str. 94	47918 Tönisvorst
Massing, Stephan	Wanheimer Str. 11 b	40667 Meerbusch
Niedzwetzki, Patrick	Rückertstr. 3	10627 Berlin
Radlböck, Stephanie	Bernestr. 22	46242 Bottrop
Rüggeberg-Geduldig, S.	Fontanestr. 18	40822 Mettmann
Weinberg, Frank	Grüner Weg 10	42781 Haan
Zaeper, Kerstin	Thunesweg 8	40885 Ratingen

WAHLBEZIRK 3
Siedlung Freiheit

Erkes, Kerstin	Freiheitstr. 8	40627 Düsseldorf
Kohler, Heinrich	Friedrich-Engels-Str. 10	40627 Düsseldorf
Kramer, Jutta	Amselstr. 5	40627 Düsseldorf
Seidenstecher, Udo	Friedrich-Engels-Str. 19	40627 Düsseldorf

WAHLBEZIRK 4
Tannenhof-Nord

Beurer, Marion	Erfurter Weg 13	40627 Düsseldorf
Flessenkemper, Bernd	Rybniker Str. 17	40627 Düsseldorf

WAHLBEZIRK 5
Tannenhof-Süd

Bröde, Mathias	Geraer Weg 4	40627 Düsseldorf
Hufer, Hans-Jürgen	Zwickauer Str. 27	40627 Düsseldorf
Niedzwetzki, Janina	Geraer Weg 4	40627 Düsseldorf

WAHLBEZIRK 6
Lierenfeld

Kuczera, Erich	Posener Str. 82	40231 Düsseldorf
Wilkens, Gudrun	Memeler Str. 24	40231 Düsseldorf

WAHLBEZIRK 7
Lierenfeld-Mitte

Adams, Christa	Wäschlacker Weg 20	40231 Düsseldorf
Gabriel, Birgit	Weichselstr. 14	40231 Düsseldorf
Neumann, Dieter	Wäschlacker Weg 20	40231 Düsseldorf
Riedrich, Sonja	Schlesische Str. 64	40231 Düsseldorf
Schüller, Sandra	Weichselstr. 12	40231 Düsseldorf
Watermann, Roswitha	Gleiwitzer Str. 6	40231 Düsseldorf

WAHLBEZIRK 8
Eller

Pulst, Thomas	Alt Eller 38	40229 Düsseldorf
Wolzen, Uwe	Richardstr. 80	40231 Düsseldorf
Zielesny, Marion	Kuseler Weg 20	40229 Düsseldorf

WAHLBEZIRK 9
Eller-Süd

Frank, Dieter	Hasseler Richtweg 124	40229 Düsseldorf
Gebeke, Bernd	Hasseler Richtweg 124	40229 Düsseldorf

WAHLBEZIRK 10
Wersten-Nord

Blum, Bernhard	Nixenstr. 42	40591 Düsseldorf
Franz, Daniel	Bruchhausenstr. 72	40591 Düsseldorf
Hegewald, Heidemarie	Bruchhausenstr. 43	40591 Düsseldorf
Kanne, Markus	Lenneper Str. 17	40591 Düsseldorf
Kreutzer, Irmgard	Bruchhausenstr. 56	40591 Düsseldorf
Pawig, Georg	Undinenstr. 4	40591 Düsseldorf
Städtler, Jakob	Lenneper Str. 13	40591 Düsseldorf
Welkens, Uwe	Bruchhausenstr. 72	40591 Düsseldorf

WAHLBEZIRK 11
Wersten-Ost

Emde, Norbert	Opladener Str. 91	40591 Düsseldorf
Pußar, Bärbel	Leichlinger Str. 54	40591 Düsseldorf
Schienbein, Norbert	Roderbirkener Str. 20	40591 Düsseldorf

WAHLBEZIRK 12
Wersten-West

Gerst, Robert	Mergelgasse 3	40591 Düsseldorf
Jacob, Reiner	Kölner Landstr. 177	40591 Düsseldorf

WAHLBEZIRK 13
Holthausen

Adams, Claudia	Geststr. 97	40589 Düsseldorf
Steffling, Annemarie	Geststr. 95	40589 Düsseldorf

WAHLBEZIRK 14
Garath-West

Krökel, Oliver	Emil-Barth-Str. 78	40595 Düsseldorf
Werres, Ingrid	Emil-Barth-Str. 80	40595 Düsseldorf

WAHLBEZIRK 15
Garath-Nordost

Kasprzyk, Adam	Stettiner Str. 51	40595 Düsseldorf
Sorge-Rexhepi, E. B.	Stettiner Str. 49	40595 Düsseldorf

WAHLBEZIRK 16
Garath-Südost

Casten, Eike	Am Kapeller Feld 2	40595 Düsseldorf
Gasper, Ralf	Carl-Severing-Str. 9	40595 Düsseldorf
Hahn, Kurt	Otto-Braun-Str. 4	40595 Düsseldorf
Krawietz, Christoph	Carl-Severing-Str. 13	40595 Düsseldorf
Martin, Marcel	Frankfurter Str. 326	40595 Düsseldorf

WAHLBEZIRK 17
Hellerhof

Harder, Peter	R.-Breitscheid-Str. 30	40595 Düsseldorf
Kröger, Hans-Jürgen	R.-Breitscheid-Str. 30	40595 Düsseldorf
Scholz, Angelika	R.-Breitscheid-Str. 34	40595 Düsseldorf

WAHLBEZIRK 18
Bilk-Ost

Cremer, Claudia	Karolingerstr. 35	40223 Düsseldorf
Nordsieck, Wolfram	Merkurstr. 1	40223 Düsseldorf
Türmer, Karl	Karolingerstr. 37	40223 Düsseldorf
Wegner, Bastian	Plantenstr. 2	40223 Düsseldorf

WAHLBEZIRK 19
Bilk-West

Glomb, Olympia Grazia	Volmerswerther Str. 158	40221 Düsseldorf
Richter, Georg	Volmerswerther Str. 156	40221 Düsseldorf

WAHLBEZIRK 20
Unterrath

Ising, Annette	Herner Str. 13	40472 Düsseldorf
Wermuth, Annette	Hoferhofstr. 12	40468 Düsseldorf

WAHLBEZIRK 21
Mörsenbroich

Pinger, Monika	Schwietzkestr. 4	40470 Düsseldorf
Starosta, Withold	Schwietzkestr. 6	40470 Düsseldorf

WAHLBEZIRK 22
Düsseltal

Günther, Kalle	Otto-Petersen-Str. 4	40237 Düsseldorf
Klemens, Christoph	Otto-Petersen-Str. 6	40237 Düsseldorf

WAHLBEZIRK 23
Gerresheim-Nord

Greinert, Beate	Heinrich-Könn-Str. 125	40625 Düsseldorf
Jaik, Gabriela	Heinrich-Könn-Str. 127	40625 Düsseldorf
Klaßmann, Silke	Hochdahler Str. 6	40625 Düsseldorf
Paschmann, Franz	Dornaper Str. 14	40625 Düsseldorf
Schmidt, Helmut	Heinrich-Könn-Str. 131	40625 Düsseldorf
Stärk, Hans	Benderstr. 129 c	40625 Düsseldorf

WAHLBEZIRK 24
Gerresheim-Mitte

Drießen, Helmut	Unter den Eichen 69	40625 Düsseldorf
Erkes, Janine	Märkische Str. 62	40625 Düsseldorf
Friedel, Stephan	Unter den Eichen 71	40625 Düsseldorf
Heide, Karin Katharina	Märkische Str. 64	40625 Düsseldorf
Leibauer, Otto	Am Pesch 28	40625 Düsseldorf

WAHLBEZIRK 25
Norbert-Schmidt-Siedlung

Cetinbas, Erdin	Meißener Str. 20	40625 Düsseldorf
Mayer, Maike	Diepensiepen 20 b	40822 Mettmann
Pipping-Drießen, M.	Bavierstr. 23	40699 Erkrath

WAHLBEZIRK 26
Gerresheim-Süd

Döring, Wilhelm	Hagener Str. 36	40625 Düsseldorf
Gageik, Michaela	Hagener Str. 30	40625 Düsseldorf
Höche, Hans	Morper Str. 66	40625 Düsseldorf
Knecht, Angelika	Hagener Str. 45	40625 Düsseldorf
Möseler, Thomas	Morper Str. 62	40625 Düsseldorf

WAHLBEZIRK 27
Gerresheim-West

Friesen, Peter	Josef-Neuberger-Str. 65	40625 Düsseldorf
Kesy, Klaus Eckhard	Auf den Kuhbenden 86	40625 Düsseldorf
Simonov, Viacheslav	Josef-Neuberger-Str. 69	40625 Düsseldorf

WAHLBEZIRK 28
Erkrath

Guo, Dr. Haoming	Hüttenstr. 33	40699 Erkrath
Osagie, Petra	Bavierstr. 21	40699 Erkrath
Reiche, Marius	Kastanienstr. 7	40699 Erkrath

Bericht des Aufsichtsrates

Die Aufgaben des Aufsichtsrates ergeben sich aus dem Genossenschaftsgesetz sowie der Satzung. Der Aufsichtsrat hat den Vorstand bei seiner Geschäftsführung zu fördern und zu überwachen und bedient sich hierbei seiner in den Ausschüssen vorbereiteten Beschlüsse. Dabei hat er die Leitungsbefugnis des Vorstandes nach dem Genossenschaftsgesetz zu beachten.

Der Aufsichtsrat von links nach rechts:
- **Wilfried E. Moog,** Stadtplaner und Architekt, Geschäftsführer Messe Düsseldorf im Ruhestand, Düsseldorf
- **Monika Düker,** Dipl.-Sozialpädagogin, Mitglied des Landtags Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf
- **Thomas Schlüter,** Rechtsanwalt, Düsseldorf
- **Hans-Jochem Witzke,** Dipl.-Betriebswirt, 1. Vorsitzender des Mietervereins Düsseldorf e.V., Düsseldorf
- **Jürgen Aust,** Kanzleimanager, Köln
- **Annegret Buch,** Schulleiterin OStD i.E., Bochum
- **Helga Leibauer,** Bankkauffrau, Ratsfrau der Landeshauptstadt Düsseldorf, Düsseldorf
- **Heribert Schiefer,** Dipl.-Verwaltungswirt, 1. Beigeordneter und Kämmerer der Stadt Erkrath im Ruhestand, Mettmann
- **Manfred Schüßler,** Technischer Angestellter, Düsseldorf

Im abgelaufenen Geschäftsjahr kam der Aufsichtsrat zu seiner konstituierenden Sitzung zusammen, in der Heribert Schiefer erneut zum Vorsitzenden, Helga Leibauer zu seiner Stellvertreterin, Hans-Jochem Witzke zum Schriftführer sowie Thomas Schlüter zu seinem Stellvertreter gewählt wurden. Darüber hinaus kam er zu vier gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand zusammen. Der Aufsichtsrat informierte sich anhand ausführlicher mündlicher und schriftlicher Berichte des Vorstandes über die Bestandsersatzbauten, insbesondere auch über das Baukostencontrolling. Im April 2016 besichtigte er den Rohbau des Bestandsersatzprojektes „Die Zeilen". Ein Rückblick auf die Vertreterwahlen war ebenso Gegenstand der Beratungen wie aktuelle Personalthemen, insbesondere die Auflösung des Regiebetriebes, und mögliche Grundstücksankäufe. Darüber hinaus wurden die Umsetzung sowie die zukünftige Entwicklung der WOGEDO-Strategie 2019 erörtert.

Entsprechend den Compliance-Richtlinien, dem Genossenschaftsgesetz und der Satzung befasste sich der Aufsichtsrat mit Rechtsgeschäften mit Aufsichtsratsmitgliedern, ihnen nahestehenden Personen und Vorstandsmitgliedern. Er beschloss den Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2016/2017 und nahm die 10-Jahres-Wirtschaftsplanung zur Kenntnis. Hinsichtlich der Vergütung für die Mitglieder des Aufsichtsrates bereitete er gemeinsam mit dem Vorstand die von der Vertreterversammlung zu fassenden Beschlüsse vor.

Der Bauausschuss befasste sich mit der 5-Jahres-Planung für Instandhaltungen und Instandsetzungen. Er informierte sich über den Stand des Verkaufes der Liegenschaft Freiheitstraße 78 (ehemalige "Waldschänke") und die Planungen zur Gründung eines "Düsseldorfer Bündnisses für genossenschaftliches Wohnen".

Der Organisationsausschuss nahm den Jahresbericht zur Unternehmenskommunikation zur Kenntnis. Er informierte sich über die Personalveränderungen und das Personalentwicklungskonzept, die Vorbereitung der Vertreterwahlen sowie das Ideenmanagement als Bestandteil des kontinuierlichen Verbesserungsprozesses. Im Rahmen des Jahresberichts des Bereichs Controlling/IT wurde über den Datenschutz und Gefahrenabwehr im geschäftlichen E-Mail-Verkehr informiert.

Der Prüfungsausschuss prüfte den Jahresabschluss und den Lagebericht zum 30. September 2016 sowie den Vorschlag über die Verwendung des Jahresüberschusses. Hierbei nutzte er den Bericht des Prüfungsverbandes und die Darstellung des Ergebnisses der Prüfung durch die Abschlussprüfer in der Sitzung im Februar 2017. Im Rahmen des Risikomanagements werden mögliche Risikoindikatoren für das Unternehmen ermittelt und dem Prüfungsausschuss vorgelegt. In einem Wohnungsunternehmen sind die Liquidität, das Zinsänderungsrisiko, der Kapitaldienst, der Forderungsausfall, die Fluktuation, die Vermietungsfähigkeit und Leerstandsrisiken von besonderer Bedeutung. Auch die Mitgliederstruktur einschließlich der Entwicklung der Mitgliederzahlen und der Geschäftsguthaben wird genau betrachtet. Die Prüfer haben bestätigt, dass die Geschäfte der Genossenschaft ordnungsgemäß im Sinne des Genossenschaftsgesetzes geführt wurden. Aufsichtsrat und Vorstand haben beschlossen, aus dem Jahresüberschuss 3.199.426,83 Euro in die Ergebnisrücklagen einzustellen. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung, den Jahresabschluss zum 30. September 2016 nebst Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang zu beschließen, den ausgewiesenen Bilanzgewinn in Höhe von 1.101.561,45 Euro als Dividende (4 Prozent) an die dividendenberechtigten Mitglieder auf deren Geschäftsguthaben per 1. Oktober 2015 auszuschütten und dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

Nachdem das Vorstandsmitglied Horst-Dieter Borchardt angekündigt hatte, zum 31. März 2017 in den Ruhestand gehen zu wollen, befasste sich der Aufsichtsrat mit der Nachfolge. Auf Grundlage eines durch den Aufsichtsrat formulierten Anforderungsprofils gelang es innerhalb eines Personalauswahlverfahrens mit Hilfe des renommierten ifp-Instituts für Personal- und Unternehmensberatung, mehrere geeignete Kandidaten zu identifizieren. Im Ergebnis bestellte der Aufsichtsrat am 14. Juni 2016 Herrn Dirk Mowinski mit Wirkung zum 1. April 2017 für die Dauer von fünf Jahren zum Vorstandsmitglied. Gleichzeitig stimmte der Aufsichtsrat der vorzeitigen Beendigung des Vorstandsamtes von Herrn Horst-Dieter Borchardt zum 31. März 2017 zu.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeitenden für ihr Engagement und die erfolgreiche Arbeit. Ein besonderer Dank gilt Herrn Horst-Dieter Borchardt für seine langjährige Vorstandstätigkeit. Während seiner Amtszeit von 1997 bis 2017 errichtete die WOGEDO die Neubauten in Garath, Bruno-Schmitz-Straße, und Gerresheim, Märkische Straße, und führte zahlreiche Sanierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen durch. Die Bestandsersatzprojekte Hoferhofstraße, Dornaper Straße, Merkurstraße, „Die Ecke", „Die Zeilen" und „Klinkebogen" bedeuteten neue Herausforderungen in Bezug auf die Umsetzung der Bewohner und Bewohnerinnen der Alt-Objekte. Die Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes sowie des Finanz- und Beleihungsmanagements sind Meilensteine für das Unternehmen, die Horst-Dieter Borchardt ebenso wie die betriebswirtschaftliche und wirtschaftliche Entwicklung der WOGEDO mitgestaltet und geprägt hat. Sein Wirken im Vorstand steht für einen wertschätzenden Umgang mit den Mitarbeitenden, offene Kommunikation mit den Genossenschaftsmitgliedern und den Vertreterinnen und Vertretern und vertrauensvolle Zusammenarbeit mit seinem jeweiligen Vorstandskollegen sowie den Aufsichtsratsmitgliedern.

Im Berichtsjahr verstarben 134 Mitglieder. Stellvertretend erinnern wir an Hildegard Hartmann, Gerresheim, die sich als Aufsichtsratsmitglied für das Wohl unserer Genossenschaft engagierte, sowie an den ehemaligen WOGEDO-Mitarbeitenden Horst Rödenbeck und das langjährige Mitglied Margot Kürten. Das Andenken an die Verstorbenen werden wir in dankbarer Erinnerung halten.

Turnusmäßig scheiden der Aufsichtsratsvorsitzende Heribert Schiefer sowie die Aufsichtsratsmitglieder Manfred Schüßler und Hans-Jochem Witzke aus. Die Wiederwahl ist zulässig.

Düsseldorf, 8. Februar 2017

Heribert Schiefer, Vorsitzender des Aufsichtsrates

Lagebericht

für das Geschäftsjahr vom 01.10.2015 bis 30.09.2016

1. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Veröffentlichung Deutsche Bundesbank
Bundesbank-Prognose: Robuster Aufschwung dank guter Binnenkonjunktur – Auszug:
Die deutsche Wirtschaft weist eine recht kräftige konjunkturelle Grundtendenz auf. „Tragende Säule ist die lebhafte Binnennachfrage, die von der günstigen Arbeitsmarktlage und den steigenden Einkommen der privaten Haushalte gestützt wird", kommentierte Bundesbankpräsident Jens Weidmann die neue halbjährliche Prognose seines Hauses. Im laufenden Jahr erhält die wirtschaftliche Entwicklung demnach zusätzlichen Schub durch Kaufkraftgewinne aufgrund der abermals gesunkenen Rohölpreise und durch eine expansiv ausgerichtete Finanzpolitik. Die Auslandsgeschäfte erfahren dagegen angesichts der zögerlichen Entwicklung des Welthandels nur begrenzte Impulse. „In den kommenden Jahren dürften die Exporte aber stärker Tritt fassen und einen Ausgleich für die dann nicht mehr ganz so kräftig expandierende Binnennachfrage bilden", so Weidmann.

Gesamtwirtschaftliche Produktion
Vor diesem Hintergrund erwarten die Bundesbank-Volkswirte für dieses Jahr ein Wachstum des preisbereinigten deutschen Bruttoinlandsprodukts (BIP) von 1,7 %, für die Jahre 2017 und 2018 werden Zuwächse von 1,4 % bzw. 1,6 % vorhergesagt. Dabei verdecken Kalendereffekte recht gleichmäßige Zuwachsraten in arbeitstäglich bereinigter Betrachtung von 1,6 % im laufenden und kommenden Jahr sowie 1,7 % im darauffolgenden Jahr.

Preisentwicklung
Der Preisanstieg auf der Verbraucherstufe dürfte sich vor diesem Hintergrund nach Einschätzung der Bundesbank-Volkswirte deutlich verstärken. Sie erwarten, dass sich die Teuerungsrate gemessen am Harmonisierten Verbraucherpreisindex (HVPI) von 0,2 % im laufenden Jahr auf 1,5 % im kommenden Jahr und 1,7 % im darauffolgenden Jahr erhöht. Ohne Energie gerechnet dürfte die Rate von 1,0 % im Jahr 2016 auf 1,8 % im Jahr 2018 steigen.

Zu ihrer Prognose erklären die Bundesbank-Experten, dass der dämpfende Einfluss der zum Jahreswechsel 2015/2016 abermals eingebrochenen Preise für Rohöl und andere Rohstoffe ab dem kommenden Jahr weitgehend entfallen sollte, sodass das Wachstum der inländischen Lohnkosten wieder stärker in den Verbraucherpreisen sichtbar werden dürfte.

Wohnungsmarktbericht NRW 2016 – Auszug:
Entwicklung der Wohnungsnachfrage – Zusammenfassung:
Nordrhein-Westfalen wächst weiter – in verstärktem Maß. Der Zuwanderungsgewinn war 2015 fast so hoch wie in den gesamten zehn Jahren zuvor.

Die bedeutendste Komponente des Wanderungsgeschehens in Nordrhein-Westfalen ist jedoch die Binnenwanderung. Auch sie ist in den vergangenen Jahren gewachsen und stellte 2015 rund 65 Prozent aller Wanderungen. Weil damit auch die Zahl der Wohnungswechsel im Land steigt, setzen sich höhere Marktpreise und -mieten in den Beständen schneller durch.

Dabei profitieren vom Zuzug nicht nur die bereits zuvor prosperierenden Stadtregionen und strukturstarken Kreise. Auch Großstädte wie Mönchengladbach, Krefeld, Bielefeld, Teile des Ruhrgebiets und des Bergischen Städtedreiecks wiesen 2015 eine positive Bevölkerungsdynamik auf. Der Flüchtlingszuzug, der gemäß den rechtlichen Regelungen gleichmäßig im Land verteilt wird, bewirkte zuletzt aber, dass im Saldo nahezu alle Kommunen an Bevölkerung gewonnen haben.

Über Schrumpfung oder Wachstum von Städten und Regionen entscheiden derzeit die Zu- und Fortzüge. Parallel setzt sich der demografische Wandel fort. Allerdings ist eine Umkehr langjähriger Muster zu erkennen: Wachsende Stadtregionen sind inzwischen fast die einzigen Gebiete mit Geburtenüberschüssen. Im ganzen Land nimmt die Zahl älterer und hochbetagter Personen zu, sodass die Nachfrage nach altengerechtem Wohnraum weiter wächst.

Wohnungsmarkt Düsseldorf
Düsseldorfer Bündnis für genossenschaftliches Wohnen – Auszug:
Düsseldorf verzeichnet dank seiner hohen Attraktivität mittlerweile seit Jahren steigende Einwohnerzahlen. Rund 600.000 Menschen leben derzeit in der Landeshauptstadt. Die hohe Nachfrage führt jedoch zu einer zunehmend angespannten Wohnungsmarktsituation mit steigenden Mieten.

Aus unterschiedlichen Gründen kann die herrschende Nachfrage nach günstigen Wohnungen nicht ausreichend gedeckt werden, sodass der Düsseldorfer Wohnungsmarkt vor der Herausforderung steht, mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Auch die Stadt Düsseldorf hat in ihrem Handlungskonzept ZUKUNFT WOHNEN. DÜSSELDORF das Ziel formuliert, „eine gemeinwohlorientierte Wohnbauentwicklung zu verfolgen, die ein ausgewogenes Wohnungsangebot in allen Preissegmenten schafft". Konkret will die Stadt Düsseldorf unter anderem mittels Nachverdichtung 3.000 bezugsfertige Wohnungen pro Jahr schaffen, 1.000 hiervon sollen öffentlich gefördert sein.

Da jedoch zunehmend renditeorientierte Investoren auf den Markt drängen, bedarf es zur Umsetzung des Teilzieles, Wohnraum für die Bürger der unteren und mittleren Einkommensgruppen zu schaffen, geeigneter engagierter Partner aus der Wohnungswirtschaft, deren Handeln die entsprechenden Werte zu Grunde liegen. Zur Erreichung der Ziele sieht das Handlungskonzept der Stadt Düsseldorf unter anderem den Bau neuer Wohnungen durch die Düsseldorfer Wohnungsgenossenschaften vor.

2. Hausbewirtschaftung

Am 30.09.2016 bewirtschaftete unsere Genossenschaft 4.333 Wohnungen. Die Veränderungen ergeben sich aus Neubau, Verkäufen und Zusammenlegung von Wohnungen.

Im Berichtsjahr wurden 247 (Vorjahr 297) Wohnungen gekündigt. Das entspricht einer Fluktuationsrate von 5,7 %. Die Fluktuationsrate ist seit Jahren erfreulich gering.

Am 30.09.2016 standen 28 Wohnungen wegen fehlender Anschlussvermietung leer, für alle Wohnungen wurden Nutzungsverträge zu einem späteren Zeitpunkt abgeschlossen.

Von den öffentlich geförderten Sozialwohnungen befinden sich noch 1.109 Wohnungen (25,6 %) in der Preisbindung.

3. Neubau

Das Neubauvorhaben „Die Zeilen", Gräulinger Straße 41 bis 49c, nähert sich der Fertigstellung. Der Bezug ist ab 01.03.2017 geplant.

Der Neubau „Klinkebogen", Unterrather Straße 27 bis 41 und Hoferhofstraße 1a, ist so weit vorangeschritten, dass mit der Vermarktung Anfang Februar 2017 begonnen wird. Der Bezug ist für Anfang 2018 geplant.

4. Instandsetzung und Modernisierung

Die Aufwendungen für Instandhaltung und Instandsetzung betragen einschließlich verrechneter Personal- und Sachkosten 6.241 T€ (Vorjahr 6.437 T€). Das sind 20,34 € je qm Wohn- und Nutzfläche (Vorjahr 20,75 € je qm).

Schwerpunkte der Bau- und Modernisierungsmaßnahmen waren:

- Instandsetzung und Anstrich von Fassaden
- Maßnahmen zur Umsetzung der Trinkwasserverordnung
- Renovierung von Treppenhäusern
- Maßnahmen zur Verkehrssicherung
- Modernisierung und Instandsetzung von 79 Wohnungen vor Neuvermietung
- Erneuerung von Haustüren
- Austausch von Wärmeerzeugern
- Tiefgaragensanierung
- Instandsetzung von Abwasserkanälen

Wir werden die Instandsetzungs- und Modernisierungsleistungen auf dem hohen Niveau der Vorjahre fortsetzen. Dadurch sichern wir den Wohnungsbestand und gewährleisten die Vermietbarkeit der Wohnungen auch in der Zukunft.

Tabelle 1: Hausbewirtschaftung

	Anzahl	30.09.2016 Wohn-/Nutzfläche	Anzahl	30.09.2015 Wohn-/Nutzfläche
Häuser	508		518	
Wohnungen	4.333	271.413 qm	4.395	274.930 qm
Garagen/Tiefgarageneinstellplätze	1.968	29.520 qm	1.965	29.475 qm
Gewerbliche Objekte und sonstige Einrichtungen	33	5.826 qm	33	5.826 qm
		306.759 qm		**310.231 qm**

Tabelle 2: Vermögens- und Finanzlage

AKTIVA	30.09.2016		30.09.2015		Veränderung
Anlagevermögen	150.885 T€	81,3 %	139.867 T€	86,1 %	11.018 T€
Umlaufvermögen	34.627 T€	18,7 %	22.613 T€	13,9 %	12.014 T€
Rechnungsabgrenzungsposten	32 T€	0,0 %	27 T€	0,0 %	5 T€
Gesamtvermögen	**185.544 T€**	**100,0 %**	**162.507 T€**	**100,0 %**	**23.037 T€**

PASSIVA	30.09.2016		30.09.2015		Veränderung
Eigenkapital	80.501 T€	43,5 %	76.510 T€	47,1 %	3.991 T€
Rückstellungen	5.885 T€	3,2 %	6.314 T€	3,9 %	-429 T€
Verbindlichkeiten	99.157 T€	53,3 %	79.682 T€	49,0 %	19.475 T€
Rechnungsabgrenzungsposten	1 T€	0,0 %	1 T€	0,0 %	0 T€
Gesamtkapital	**185.544 T€**	**100,0 %**	**162.507 T€**	**100,0 %**	**23.037 T€**

Tabelle 3: Finanzielle Leistungsindikatoren

KENNZAHL	2015/2016	2014/2015	2013/2014	2012/2013	2011/2012
Gesamtkapitalrentabilität	3,6 %	3,9 %	4,0 %	4,3 %	4,0 %
Eigenkapitalrentabilität	5,3 %	5,2 %	5,6 %	5,7 %	5,1 %
Cashflow	7.675 T€	7.706 T€	7.419 T€	7.270 T€	6.193 T€
Investitionen/Sachanlagen	14.505 T€	9.188 T€	6.997 T€	4.623 T€	3.832 T€
Durchschnittliche Miete/Monat/qm	5,40 €	5,25 €	5,17 €	5,05 €	4,95 €
Leerstandsquote (vermietungsbedingt)	0,6 %	0,5 %	0,5 %	0,6 %	0,4 %
Fluktuationsquote	5,7 %	6,8 %	5,5 %	6,8 %	6,4 %
Instandhaltungskosten/qm	20,34 €	20,75 €	18,79 €	19,64 €	19,56 €
Zinsquote	11,9 %	12,2 %	13,3 %	13,7 %	14,9 %
Mietenmultiplikator	6,7	6,8	6,6	6,8	7,0

5. Mitglieder

Mit 10.226 Mitgliedern (Vorjahr 9.726) hat unsere Genossenschaft mehr als doppelt so viele Mitglieder wie Wohnungen. Im Berichtsjahr haben wir 815 neue Mitglieder aufgenommen, und 315 Mitglieder sind ausgeschieden.

Die Altersstruktur ist gegenüber dem Vorjahr stabil geblieben; das Durchschnittsalter beträgt 53,48 Jahre (Vorjahr 53,47 Jahre).

6. Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme hat sich um 23.037 T€ erhöht. Das Anlagevermögen hat sich um 11.018 T€ erhöht und das Umlaufvermögen um 12.014 T€ erhöht. Bei den Rechnungsabgrenzungsposten ergibt sich ein Zugang von 5 T€. Hinsichtlich der Vermögensstruktur enthält die Bilanz zum 30.09.2016 langfristig gebundenes Vermögen in Höhe von 150.885 T€ (81,3 %). Das Eigenkapital ist im Geschäftsjahr 2015/2016 um 3.991 T€ – das sind 5,2 % – auf 80.501 T€ gestiegen. Der Anteil an der Bilanzsumme beträgt 43,5 %. Die Rückstellungen und Verbindlichkeiten haben sich um 19.046 T€ erhöht. Die Baumaßnahmen werden fristgerecht durch Eigen- und Fremdmittel finanziert.

Innerhalb der Finanzlage werden die zum Stichtag fälligen, aber noch nicht abgebuchten Annuitäten als bereits vorgenommen dargestellt. Die Liquidität war während des ganzen Geschäftsjahres gesichert. Wir konnten unsere finanziellen Verpflichtungen jederzeit erfüllen. Die Zahlungsfähigkeit für das Geschäftsjahr 2016/2017 ist gesichert.

7. Ertragslage

Der Jahresabschluss 2015/2016 weist einen Jahresüberschuss von 4.301 T€ aus. Hieraus ist die Ausschüttung einer Dividende von 4 % (1.102 T€) vorgesehen. Der verbleibende Überschuss von 3.199 T€ wird den Ergebnisrücklagen zugeführt.

Das Betriebsergebnis, bestehend aus dem Hausbewirtschaftungsergebnis, dem Ergebnis aus der Bau- und Betreuungstätigkeit sowie dem sonstigen betrieblichen Bereich, hat sich gegenüber dem Vorjahr um 409 T€ auf 4.078 T€ erhöht. Den gestiegenen Sollmieten abzüglich Erlösschmälerungen stehen geringere Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung gegenüber.

Die Hausbewirtschaftung weist mit 4.553 T€ ein positives Ergebnis aus, das sich im Vergleich zum Vorjahr (4.071 T€) um 482 T€ erhöht hat. Den um 410 T€ höheren Erträgen aus der Hausbewirtschaftung stehen um 72 T€ niedrigere Aufwendungen gegenüber.

Das Beteiligungs- und Finanzergebnis hat sich um 24 T€ auf -234 T€ vermindert. Das Ergebnis insgesamt beruht im Wesentlichen auf der Abzinsung der Pensions- und Jubiläumsrückstellungen in Höhe von 224 T€.

Das neutrale Ergebnis beträgt 457 T€ (Vorjahr 482 T€). Im neutralen Ergebnis sind im Wesentlichen Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens von 893 T€ (Vorjahr 687 T€) ausgewiesen, denen insbesondere Aufwendungen für Abbruchkosten von 395 T€ sowie Kosten für Unternehmensberatung von 104 T€ gegenüberstehen.

Die Ertragslage ist gesichert. Für das Geschäftsjahr 2016/2017 rechnen wir aufgrund des Wirtschaftsplans mit einem positiven Ergebnis.

8. Finanzielle Leistungsindikatoren

Siehe Tabelle 3.

9. Vorgänge von besonderer Bedeutung

Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem Schluss des Geschäftsjahres nicht eingetreten.

10. Finanzinstrumente

Besondere Finanzinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte kamen nicht zum Einsatz. Zur Finanzierung des Anlagevermögens haben wir Annuitätendarlehen mit Laufzeiten von mindestens 10 Jahren eingesetzt. Da die Zinsbindungsfristen relativ gleichmäßig verteilt ablaufen, sehen wir nur geringe Zinsänderungsrisiken. Innerhalb unseres Risikomanagements beobachten wir die Zinsentwicklung.

11. Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Der Düsseldorfer Wohnungsmarkt profitiert nach wie vor von der insgesamt weiterhin positiven Entwicklung der Landeshauptstadt. Dadurch sind unsere Chancen größer als die Risiken. Die Investitionen der Vergangenheit bilden in Verbindung mit dem Bestandsersatz die Grundlage für die weitere positive Entwicklung unserer Genossenschaft.

Das Projekt WOGEDO 2019 zeigt weitere Erfolge. Die Fluktuation ist weiterhin gering, ebenfalls die Mietausfälle bei gleichzeitiger Vollvermietung. Die Bestandspflege und der Bestandsersatz, orientiert an den Wünschen unserer Mitglieder, werden das Unternehmen in den nächsten Jahren weiter beschäftigen.

Das vom Vorstand eingerichtete Risikomanagementsystem, bei dem in verschiedenen Beobachtungsfeldern Risikobewertungen für die ermittelten Risikoindikatoren durchgeführt werden, kann nachteilige Entwicklungen verhindern. Das Frühwarnsystem gewährleistet die rechtzeitige Identifizierung von Chancen und Risiken der Unternehmensentwicklung und ermöglicht die Einleitung wirksamer Maßnahmen.

Bestandsgefährdende Risiken und Risiken, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich beeinträchtigen können, sind nicht erkennbar.

12. Voraussichtliche Entwicklungen

Schwerpunkte unserer Geschäftstätigkeit bleiben die Bestandspflege und die Bestandsentwicklung. Darüber hinaus wird der notwendige Bestandsersatz in den nächsten Jahren fortgeführt.

Durch den Bestandsersatz erhalten wir nicht nur zukunftsfähige Neubauten, sondern gewinnen auch neue Mitglieder.

Für das Geschäftsjahr 2016/2017 weist der Wirtschaftsplan einen Überschuss in Höhe von 3.983 T€ aus. Der Planung haben wir die Annahme zugrunde gelegt, dass sich die Vermietungssituation und die Kosten ähnlich wie im Vorjahr entwickeln. Da der Wohnungsmarkt in Düsseldorf weiterhin Wachstumstendenzen aufweist, ist mit nennenswerten Leerständen bis auf die modernisierungsbedingten Leerstände nicht zu rechnen.

Düsseldorf, 16. Januar 2017

Der Vorstand
Horst-Dieter Borchardt Andreas Vondran

Erfolgreiche Zwischenlandung
Zahlen, Daten, Fakten

Die Basis stimmt.
Der Blick in die Zahlen weist der WOGEDO eine wirtschaftlich sichere Start- und Landebasis aus. Die positiven Ergebnisse werden die WOGEDO kraftvoll in die Zukunft tragen.

Jahresabschluss

Bilanz bis zum 30.09.2016

AKTIVA

	Geschäftsjahr		Vorjahr
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Software und Lizenzen	60.711,51 €		89.111,51 €
		60.711,51 €	**89.111,51 €**
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	132.703.377,55 €		132.773.433,26 €
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	854.110,31 €		957.691,31 €
3. Grundstücke ohne Bauten	12.295,72 €		12.296,23 €
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter sowie Bauten auf fremden Grundstücken	894,02 €		894,02 €
5. Maschinen	2.792,85 €		171,36 €
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	256.178,61 €		317.424,67 €
7. Anlagen im Bau	16.989.193,96 €		4.625.689,84 €
8. Bauvorbereitungskosten	0,00 €		1.079.504,20 €
9. Geleistete Anzahlungen	0,00 €		749,00 €
		150.818.843,02 €	**139.767.853,89 €**
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen	1,00 €		1,00 €
2. Sonstige Ausleihungen	4.361,61 €		7.596,92 €
3. Andere Finanzanlagen	2.080,49 €		2.080,49 €
		6.443,10 €	**9.678,41 €**
Anlagevermögen insgesamt		150.885.997,63 €	**139.866.643,81 €**
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
Unfertige Leistungen	6.387.769,98 €		6.560.452,71 €
		6.387.769,98 €	**6.560.452,71 €**
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	123.434,77 €		123.754,60 €
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	23.101,16 €		21.288,94 €
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	57.439,21 €		79.906,01 €
4. Sonstige Vermögensgegenstände	974.889,05 €		1.015.607,57 €
		1.178.864,19 €	**1.240.557,12 €**
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	27.059.720,34 €		14.812.452,94 €
		27.059.720,34 €	**14.812.452,94 €**
Umlaufvermögen insgesamt		34.626.354,51 €	**22.613.462,77 €**
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		32.044,72 €	**26.948,54 €**
Bilanzsumme		185.544.396,86 €	**162.507.055,12 €**

PASSIVA

	Geschäftsjahr		Vorjahr
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	606.760,70 €		621.816,17 €
2. der verbleibenden Mitglieder	28.348.678,86 €		27.323.219,11 €
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 10.424,12 € (Vorjahr: 10.463,22 €)	62.641,94 €		301.971,24 €
		29.018.081,50 €	**28.247.006,52 €**
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 431.000,00 € (Vorjahr: 395.000,00 €)	7.746.927,66 €		7.315.927,66 €
2. Andere Ergebnisrücklagen davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 2.768.426,83 € (Vorjahr: 2.464.844,37 €)	42.634.236,24 €		39.865.809,41 €
		50.381.163,90 €	**47.181.737,07 €**
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	4.300.988,28 €		3.940.756,95 €
2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	3.199.426,83 €		2.859.844,37 €
		1.101.561,45 €	**1.080.912,58 €**
Eigenkapital insgesamt		80.500.806,85 €	**76.509.656,17 €**
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	5.360.312,00 €		5.390.078,00 €
2. Sonstige Rückstellungen	525.347,80 €		923.521,76 €
		5.885.659,80 €	**6.313.599,76 €**
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	87.588.891,35 €		65.895.244,79 €
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.626.957,87 €		4.101.830,61 €
3. Erhaltene Anzahlungen	7.124.467,39 €		7.203.803,78 €
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	241.215,91 €		285.544,50 €
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	212.599,09 €		194.182,66 €
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.096.764,10 €		1.863.078,06 €
7. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 60.217,34 € (Vorjahr: 38.744,99 €)	266.139,17 €		139.399,46 €
		99.157.034,88 €	**79.683.083,86 €**
D. Rechnungsabgrenzungsposten		895,33 €	**715,33 €**
Bilanzsumme		185.544.396,86 €	**162.507.055,12 €**

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01.10.2015 bis zum 30.09.2016

	Geschäftsjahr		Vorjahr
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	26.579.482,34 €		25.986.687,31 €
b) aus Betreuungstätigkeit	3.871,29 €		3.832,17 €
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	73.293,31 €		110.608,84 €
		26.656.646,94 €	**26.101.128,32 €**
2. Verminderung/Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-172.682,73 €	10.583,88 €
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		197.800,00 €	174.100,00 €
4. Sonstige betriebliche Erträge		1.350.605,70 €	1.133.589,37 €
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	12.193.613,99 €		12.107.917,27 €
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	72.710,47 €		108.353,70 €
		12.266.324,46 €	**12.216.270,97 €**
6. Rohergebnis		**15.766.045,45 €**	**15.203.130,60 €**
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.317.930,88 €		2.118.310,36 €
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 78.000,44 € (Vorjahr: 544.085,75 €)	434.053,76 €		886.038,96 €
		2.751.984,64 €	**3.004.349,32 €**
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.408.941,11 €	3.339.393,17 €
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		2.063.752,34 €	1.688.512,87 €
10. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens und anderen Finanzanlagen	300,50 €		427,17 €
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	713,78 €		733,44 €
		1.014,28 €	**1.160,61 €**
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus der Abzinsung: 224.264,00 € (Vorjahr: 208.136,00 €)		2.573.520,12 €	2.567.003,24 €
13. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		**4.968.861,52 €**	**4.605.032,61 €**
14. Steuern vom Einkommen und Ertrag		-145,46 €	-213,50 €
15. Sonstige Steuern		668.018,70 €	664.489,16 €
16. Jahresüberschuss		**4.300.988,28 €**	**3.940.756,95 €**
17. Einstellungen in Ergebnisrücklagen		3.199.426,83 €	2.859.844,37 €
18. Bilanzgewinn		**1.101.561,45 €**	**1.080.912,58 €**

Anhang

1. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss für 2015/2016 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 und der Gewinn- und Verlustrechnung ergaben sich keine Veränderungen. Eine Vergleichbarkeit mit den Vorjahreszahlen ist gegeben.

2. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Von den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden des Vorjahres wurde nicht abgewichen. Bei der Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewendet:

2.1 Anlagevermögen

a) Immaterielle Vermögensgegenstände

Unter den immateriellen Vermögensgegenständen werden die Anschaffungskosten für Anwendungssoftware ausgewiesen. Der planmäßigen Abschreibung liegt eine Nutzungsdauer von 3 bzw. 8 Jahren zugrunde.

b) Sachanlagen

Das Sachanlagevermögen ist mit den Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet, die sich durch planmäßige lineare Abschreibungen entsprechend der voraussichtlichen wirtschaftlichen Nutzungsdauer vermindern.

Für Sachanlagenzugänge sind als Anschaffungs- und Herstellungskosten Fremdkosten sowie Kosten für eigene Architekten- und technische Leistungen bis zur Höhe der anteiligen Gebühren nach HOAI (abzüglich 10 %) angesetzt. Zinsen für Fremdkapital wurden nicht in die Herstellungskosten einbezogen.

Die Kosten für die Modernisierung von Gebäuden und einzelnen Wohnungen sind entsprechend der Stellungnahme des Instituts der Wirtschaftsprüfer unverändert zum Vorjahr aktiviert worden.

Die planmäßigen Abschreibungen auf Wohngebäude wurden auf der Grundlage einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren linear ermittelt. Neubaumaßnahmen werden auf 50 Jahre linear abgeschrieben. Seit dem Wirtschaftsjahr 2003/2004 erfolgen bei Modernisierungsmaßnahmen die Abschreibungen in Anlehnung an die steuerrechtlichen Vorschriften mit 2 % jährlich. Bei Erbbaugrundstücken werden für die Wohnbauten 70 Jahre Nutzungsdauer angesetzt. Aktivierte Modernisierungskosten werden generell nach Maßgabe der buchmäßigen Restnutzungsdauer abgeschrieben.

Bei Grundstücken mit Geschäfts- und anderen Bauten wurden die Abschreibungen planmäßig vorgenommen. Dabei wird von einer Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren für das Verwaltungsgebäude, von 40 Jahren für die gewerbliche Einheit im Teileigentum Harffstraße 109 und von 25 Jahren für Garagen ausgegangen. Maschinen werden mit Sätzen zwischen 7 und 25 % jährlich linear abgeschrieben. Betriebs- und Geschäftsausstattung wird mit 5 bis 33,33 % jährlich linear abgeschrieben; geringwertige Wirtschaftsgüter im Wert von 150 € bis 1.000 € zuzüglich Umsatzsteuer werden im Zugangsjahr in einem Sammelposten erfasst und mit jährlich 20 % abgeschrieben.

c) Finanzanlagen

Die anderen Finanzanlagen sind mit den Anschaffungskosten bewertet. Die Ausleihungen, die ausnahmslos verzinst werden, sind zu Nominalbeträgen bewertet.

Die Beteiligungen an der EBZ Service GmbH und an der WRW Wohnungswirtschaftliche Treuhand Rheinland-Westfalen GmbH i. L. sind mit dem Erinnerungswert von 1 € bewertet.

2.2 Umlaufvermögen

a) Unfertige Leistungen

Unter dieser Position werden die mit den Mietern noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten ohne Umlageausfallwagnis sowie weitere abzurechnende Bewirtschaftungskosten ausgewiesen.

b) Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden zum Nennwert bilanziert. Ausfallrisiken wurde durch Einzelwertberichtigung Rechnung getragen. Sämtliche Wertberichtigungen sind aktivisch bei den jeweiligen Bilanzposten abgesetzt.

2.3 Rückstellungen

a) Pensionsrückstellungen

Die Pensionsrückstellungen sind aufgrund eines versicherungsmathematischen Gutachtens nach dem modifizierten Teilwertverfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen ermittelt worden. Dabei wurden die Richttafeln 2005 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck mit einem Abzinsungssatz von 4,14 % zum 30.09.2016 (30.09.2015: Zinssatz 4,17 %) bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren zugrunde gelegt. Der Rententrend wurde mit 1,20 %, der Gehaltstrend mit 1,50 % angesetzt. Erstmalig wurde bei der Ermittlung des Zinssatzes auf den 10-Jahreszeitraum abgestellt. Der Unterschiedsbetrag zwischen dem Ansatz der Rückstellung nach Maßgabe des durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen 10 Jahren zu 7 Jahren gemäß § 253 Abs. 6 HGB beträgt 491 T€.

b) Sonstige Rückstellungen

Die Rückstellungen wurden entsprechend § 249 Abs. 1 HGB für ungewisse Verbindlichkeiten gebildet. Den Rückstellungen für unterlassene Aufwendungen für Instandhaltung, die während des ersten bis dritten Monats nach dem Bilanzstichtag nachgeholt werden, wurden 291 T€ zugeführt.

Die Rückstellungen wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz abgezinst.

2.4 Rechnungsabgrenzungsposten

Abgegrenzt sind vorzeitig erhaltene Erbbauzinsen.

2.5 Latente Steuern

Zwischen den handels- und steuerrechtlichen Wertansätzen bestehen insbesondere bei den bebauten Grundstücken Differenzen, die sich in späteren Geschäftsjahren voraussichtlich abbauen und zu aktiven latenten Steuern führen. Aufgrund des Wahlrechts des § 274 Abs. 1 S. 2 HGB wurde auf den Ansatz aktiver latenter Steuern verzichtet.

3. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

3.1 Bilanz

a) Unter Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten werden das Verwaltungsgebäude, Gewerbe- und Garagenbauten, soweit sie nicht zu den Grundstücken mit Wohnbauten gehören, ausgewiesen. Hierin sind 245 Garagen und Einstellplätze sowie 2 Gewerbeeinheiten enthalten.

b1) Bei den Bauten auf fremden Grundstücken handelt es sich um den Anteil an einer Tiefgarage mit 40 Einstellplätzen.

b2) Unter Anlagen im Bau werden die aktivierten Kosten für die Baumaßnahmen Gräulinger Straße 41–49 c „Die Zeilen“ sowie Unterrather Straße 27–41 und Hoferhofstraße 1 a „Klinkebogen“ ausgewiesen.

c) Es bestehen Beteiligungen an der WRW Wohnungswirtschaftliche Treuhand Rheinland-Westfalen GmbH i. L., Düsseldorf, und der EBZ Service GmbH, Bochum.

d) Bei den anderen Finanzanlagen sind Geschäftsguthaben bei der Münchener Hypothekenbank eG und der Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft eG ausgewiesen.

e) Als unfertige Leistungen werden 6.387.769,98 € noch nicht abgerechnete Betriebs- bzw. Bewirtschaftungskosten ausgewiesen.

f) Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: siehe Tabelle 1.

g) In den sonstigen Vermögensgegenständen sind keine Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

h) Die flüssigen Mittel bestehen überwiegend aus Guthaben bei Kreditinstituten auf laufenden Konten einschließlich Tages- und Festgeldanlagen. Bei den Guthaben bei Kreditinstituten sind Mietsicherheiten in Höhe von 17.231,57 € enthalten, die unter den Verbindlichkeiten aus Vermietung ausgewiesen sind, sowie erhaltene Zahlungen in Höhe von 192.073,90 € für die Instandhaltungsrücklage einer Eigentümergemeinschaft, die unter Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit erfasst sind.

i) Bei den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten handelt es sich im Wesentlichen um EDV-Kosten.

j) In die gesetzliche Rücklage wurde aus dem Jahresüberschuss ein Betrag in Höhe von 431.000,00 € eingestellt.

k) Die Pensionsrückstellungen haben sich um 29.766,00 € vermindert.

l) Sonstige Rückstellungen: siehe Tabelle 2.

m) In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen: siehe Tabelle 3.

Tabelle 1: Forderungen

		davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	
	insgesamt	Geschäftsjahr	Vorjahr
Aus Vermietung	123.434,77 €	867,38 €	1.276,80 €
Aus Betreuungstätigkeit	23.101,16 €	0,00 €	0,00 €
Aus anderen Lieferungen und Leistungen	57.439,21 €	13.324,61 €	23.553,61 €
Sonstige Vermögensgegenstände	974.889,05 €	1.432,30 €	4.076,77 €
	1.178.864,19 €	**15.624,29 €**	**28.907,18 €**

Tabelle 2: Sonstige Rückstellungen

Rückstellungen für	
Unterlassene Instandhaltung (1 – 3 Monate)	291 T€
Sonderzahlungen an Arbeitnehmer, Urlaubsanspruch und Jubiläumszahlungen	122 T€
Jahresabschluss-, Prüfungs- und Steuerberatungskosten	89 T€
Berufsgenossenschaftsbeiträge	11 T€
Versicherungsschäden (Instandhaltung)	12 T€
	525 T€

Tabelle 3: Verbindlichkeiten

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte stellen sich per 30.09.2016 wie folgt dar:

	insgesamt	davon				
Vorjahreszahlen in Klammern		**unter 1 Jahr**	**1 – 5 Jahre Restlaufzeit**	**über 5 Jahre**	**gesichert**	**Art der Sicherung**
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	87.588.891,35 € (65.895.244,79 €)	2.704.359,03 € (2.388.362,01 €)	11.602.023,77 € (9.223.809,29 €)	73.282.508,55 € (54.283.073,49 €)	87.588.891,35 € (65.895.244,79 €)	Grundpfandrecht
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.626.957,87 € (4.101.830,61 €)	724.572,64 € (830.833,82 €)	896.915,87 € (1.571.211,98 €)	1.005.469,36 € (1.699.784,81 €)	2.626.957,87 € (4.101.830,61 €)	Grundpfandrecht
Erhaltene Anzahlungen	7.124.467,39 € (7.203.803,78 €)	7.124.467,39 € (7.203.803,78 €)	0,00 € (0,00 €)	0,00 € (0,00 €)	0,00 € (0,00 €)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	241.215,91 € (285.544,50 €)	225.984,34 € (270.413,89 €)	15.231,57 € (15.130,61 €)	0,00 € (0,00 €)	0,00 € (0,00 €)	
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	212.599,09 € (194.182,66 €)	20.525,19 € (20.108,41 €)	192.073,90 € (174.074,25 €)	0,00 € (0,00 €)	0,00 € (0,00 €)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.096.764,10 € (1.863.078,06 €)	1.059.874,50 € (1.753.403,40 €)	36.889,60 € (109.674,66 €)	0,00 € (0,00 €)	0,00 € (0,00 €)	
Sonstige Verbindlichkeiten	266.139,17 € (139.399,46 €)	266.139,17 € (139.399,46 €)	0,00 € (0,00 €)	0,00 € (0,00 €)	0,00 € (0,00 €)	
Gesamtbetrag **(Vorjahr)**	**99.157.034,88 €** **(79.683.083,86 €)**	**12.125.922,26 €** **(12.606.324,77 €)**	**12.743.134,71 €** **(11.093.900,79 €)**	**74.287.977,91 €** **(55.982.858,30 €)**	**90.215.849,22 €** **(69.997.075,40 €)**	

Tabelle 4: Anlagenspiegel per 30.09.2016

	AK/HK (historisch) 01.10.2015	Zugänge 2015/2016	Abgänge 2015/2016	Um-buchungen 2015/2016	Abschreibungen (kumulierte) 30.09.2016	Buch-werte 30.09.2016	Abschreibungen im Geschäftsjahr 2015/2016
Immaterielle Vermögensgegenstände							
Entgeltlich erworbene Software und Lizenzen	782.406,99 €	7.639,80 €	0,00 €	0,00 €	729.335,28 €	60.711,51 €	36.039,80 €
	782.406,99 €	**7.639,80 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	**729.335,28 €**	**60.711,51 €**	**36.039,80 €**
Sachanlagen							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	223.005.123,47 €	3.146.829,93 €	1.257.891,17 €	0,51 €	92.190.685,19 €	132.703.377,55 €	3.156.005,85 €
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.157.780,71 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	4.303.670,40 €	854.110,31 €	103.581,00 €
Grundstücke ohne Bauten	40.606,70 €	0,00 €	0,00 €	-0,51 €	28.310,47 €	12.295,72 €	0,00 €
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter sowie Bauten auf fremden Grundstücken	115.806,38 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	114.912,36 €	894,02 €	0,00 €
Maschinen	207.995,64 €	2.869,00 €	3.552,97 €	0,00 €	204.518,82 €	2.792,85 €	246,00 €
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.181.407,24 €	71.039,46 €	161.804,19 €	749,00 €	835.212,90 €	256.178,61 €	113.068,46 €
Anlagen im Bau	4.625.689,84 €	10.805.778,45 €	0,00 €	1.557.725,67 €	0,00 €	16.989.193,96 €	0,00 €
Bauvorbereitungskosten	1.079.504,20 €	478.221,47 €	0,00 €	-1.557.725,67 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Geleistete Anzahlungen	749,00 €	0,00 €	0,00 €	-749,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	235.414.663,18 €	**14.504.738,31 €**	**1.423.248,33 €**	**0,00 €**	**97.677.310,14 €**	**150.818.843,02 €**	**3.372.901,31 €**
Finanzanlagen							
Beteiligungen	15.338,76 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	15.337,76 €	1,00 €	0,00 €
Sonstige Ausleihungen	7.596,92 €	0,00 €	3.235,31 €	0,00 €	0,00 €	4.361,61 €	0,00 €
Andere Finanzanlagen	2.080,49 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	2.080,49 €	0,00 €
	25.016,17 €	**0,00 €**	**3.235,31 €**	**0,00 €**	**15.337,76 €**	**6.443,10 €**	**0,00 €**
Anlagevermögen insgesamt	**236.222.086,34 €**	**14.512.378,11 €**	**1.426.483,64 €**	**0,00 €**	**98.421.983,18 €**	**150.885.997,63 €**	**3.408.941,11 €**

3.2 Gewinn- und Verlustrechnung

Tabelle 1: Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung

Sollmieten	19.898 T€
Erträge aus Umlagen	6.786 T€
Gebühren und Zuschüsse	66 T€
Erlösschmälerungen	- 171 T€
	26.579 T€

Tabelle 2: Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung

Betriebskosten	6.361 T€
Instandhaltungskosten	5.177 T€
Zuführung zur Rückstellung für unterlassene Instandhaltung	291 T€
Andere Aufwendungen	365 T€
	12.194 T€

a) Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung: siehe Tabelle 1.
b) In den sonstigen betrieblichen Erträgen von 1.351 T€ sind Erträge aus Anlageabgängen in Höhe von 893 T€ enthalten.
c) Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung: siehe Tabelle 2.
d) Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen von 2.064 T€ beinhalten sächliche Aufwendungen in Höhe von 1.429 T€.
e) Im Zinsaufwand sind die Kosten aus der Abzinsung der Pensionsrückstellungen in Höhe von 223 T€ sowie 1 T€ aus der Abzinsung der Rückstellungen für Jubiläumszahlungen enthalten.
f) In den sonstigen Steuern sind Grundsteuern in Höhe von 666 T€ enthalten.

4. Sonstige Angaben

a) Es bestehen keine aus der Bilanz nicht ersichtlichen Haftungsverhältnisse im Sinne von §§ 251, 268 Abs. 7 HGB.
b) Finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind, waren am Bilanzstichtag nicht vorhanden.
c) Die Anzahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug: siehe Tabelle 1.
d) Mitgliederbewegungen: siehe Tabelle 2.
e) Am Bilanzstichtag bestanden keine Forderungen gegen Mitglieder des Vorstandes oder Mitglieder des Aufsichtsrates.
f) Zuständiger Prüfungsverband:
Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V., Goltsteinstraße 29, 40211 Düsseldorf.
g) Mitglieder des Vorstandes
Horst-Dieter Borchardt, Kaufmann
Andreas Vondran, Immobilienfachwirt
h) Mitglieder des Aufsichtsrates
Heribert Schiefer, Dipl.-Verwaltungswirt, Vorsitzender
Helga Leibauer, Bankkauffrau, stellvertretende Vorsitzende
Jürgen Aust, Kanzleimanager
Annegret Buch, Schulleiterin OStD i.E.
Monika Düker, Dipl.-Sozialpädagogin
Wilfried E. Moog, Dipl.-Ingenieur
Thomas Schlüter, Rechtsanwalt
Manfred Schüßler, technischer Angestellter
Hans-Jochem Witzke, Dipl.-Betriebswirt

Tabelle 1: Im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigte Arbeitnehmer

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännisch	17	6
Technisch	7	0
Regiebetrieb	3	0
	27	**6**

Außerdem wurden zwei Auszubildende beschäftigt.

Tabelle 2: Mitgliederbewegungen

	Mitglieder	Anteile
01.10.2015	9.726	111.642
Zugang	815	7.457
Abgang	315	3.286
30.09.2016	**10.226**	**115.813**

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 1.025.459,75 € erhöht.

Düsseldorf, 16. Januar 2017

Der Vorstand
Horst-Dieter Borchardt Andreas Vondran

Zusammengefasstes Prüfungsergebnis

Wir fassen das Ergebnis unserer gesetzlichen Prüfung nach § 53 GenG wie folgt zusammen:

Unsere Prüfung umfasst die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Dazu sind die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft einschließlich der Führung der Mitgliederliste zu prüfen. Zur Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse haben wir den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss und Lagebericht einbezogen.

Unsere Prüfung schloss ferner die Beachtung der Richtlinien für zugelassene Betreuungsunternehmen gemäß Runderlass des Ministeriums für Bauen und Wohnen des Landes Nordrhein-Westfalen vom 2. Mai 1991 ein.

Gegenstand des Unternehmens ist insbesondere die Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestands, der Gewerbeeinheiten und sonstigen Einrichtungen. Am Bilanzstichtag wurden 508 Häuser mit 4.333 Wohnungen, 33 gewerblichen Einheiten und sonstigen Einrichtungen sowie 1.968 Garagen/Tiefgaragenplätze bewirtschaftet.

Der Gegenstand des Unternehmens entspricht dem satzungsgemäßen Auftrag der Genossenschaft. Im Rahmen der Prüfung ergaben sich keine Hinweise darauf, dass die Einrichtungen der Genossenschaft nicht dem Fördergedanken gemäß § 1 GenG entsprechen.

Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Bestimmungen. Der Jahresabschluss zum 30. September 2016 wurde ordnungsgemäß aus den Büchern der Genossenschaft entwickelt. Er entspricht den gesetzlichen Vorschriften sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung.

Unsere Prüfung hat ergeben, dass § 264 Abs. 2 HGB beachtet wurde und der Jahresabschluss insgesamt, d.h. im Zusammenwirken von Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang, unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt.

Der Lagebericht entspricht § 289 HGB und steht in Einklang mit dem Jahresabschluss und den bei unserer Prüfung gewonnenen Erkenntnissen. Der Bericht vermittelt insgesamt eine zutreffende Vorstellung von der Lage der Genossenschaft und stellt die wesentlichen Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend dar.

Die Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft ist geordnet; die Zahlungsfähigkeit ist gegeben.

Das Geschäftsjahr 2015/2016 schließt mit einem Jahresüberschuss von T€ 4.301. Das Ergebnis resultiert überwiegend aus dem Hausbewirtschaftungsbereich (T€ 4.553).

Nach dem Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2016/2017 wird ein Jahresüberschuss von T€ 3.983 erwartet.

Nach dem Ergebnis unserer Prüfung wurden die Geschäfte der Genossenschaft in der Berichtszeit ordnungsgemäß im Sinne des Genossenschaftsgesetzes geführt. Vorstand und Aufsichtsrat sind den ihnen nach Gesetz und Satzung obliegenden Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen.

Die Mitgliederliste enthält die nach § 30 GenG erforderlichen Angaben.

Düsseldorf, 26. Januar 2017

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
Rheinland Westfalen e.V.

Dr. Ranker
Wirtschaftsprüfer

Engbert
Wirtschaftsprüfer

IMPRESSUM

Herausgeber
Wohnungsgenossenschaft
Düsseldorf-Ost eG
(WOGEDO)

Anschrift
WOGEDO
Gleiwitzer Straße 8
40231 Düsseldorf
Telefon 0211 22900-0
Fax 0211 2290099-80
info@wogedo.de
www.wogedo.de

Verantwortlich für den Herausgeber
Isabell Rostohar
Unternehmenskommunikation
Telefon 0211 22900-15
rostohar@wogedo.de

Konzeption und Redaktion
CP/COMPARTNER
Markt 1 (Kennedyplatz)
45127 Essen
Telefon 0201 1095-0
www.cp-compartner.de

Leitung
Martina Kiphardt (verantw.),
Julia Schweinsberger
Redaktion
Carola Dietz, Silja Mannitz
Creative Direction
Sandra Schmitz
Art Direction
Carsten Cimander, Jana Korf
Grafik
Yasmin Strauß, Elena Velmer
Schlussgrafik
Sigrid Herffs

Lektorat
Christoph Nettersheim
Bildnachweise
Max Hampel, IFC EBERT,
Christian Schlueter,
shutterstock, Volker Wiciok,
WOGEDO

Druck
Druckerei und Verlag
Peter Pomp GmbH
Gabelsbergerstraße 4
46238 Bottrop

WOGEDO
Wohnen, leben, zu Hause sein

WOGEDO
Gleiwitzer Straße 8
40231 Düsseldorf
Telefon 0211 22900-0
Fax 0211 2290099-80
info@wogedo.de
www.wogedo.de