



**Wohnungsgenossenschaft
Duisburg-Süd eG**

**Geschäfts-
bericht**
mit Jahresabschluss
und Anhang
2019

Bericht

über das

Geschäftsjahr

2019

Wohnungsgenossenschaft
Duisburg-Süd eG
Eichenhof 9
47053 Duisburg

Telefon: (02 03) 75 99 96-0
Telefax: (02 03) 75 99 96-45

E-Mail: info@wogedu.de
Internet: www.wogedu.de



Inhaltsverzeichnis

	Seite		Seite
Geschäftsbericht des Vorstandes		Lagebericht des Vorstandes	
Wohnungswirtschaft im Jahr 2019	4	Wohnungsbewirtschaftung	10
Allgemeine Bemerkungen	4	Rahmenbedingungen des Regionalmarktes . .	10
Tendenzen der wirtschaftlichen Entwicklung .	4	Gegenstand des Unternehmens.	10
Mitgliederentwicklung der		Geschäftsverlauf	10
Wohnungsgenossenschaft Duisburg-Süd eG . . .	5	Bestandsbewirtschaftung	10
Mitgliederbetreuung	6	Fluktuation	10
Nachbarschaftshilfe e.V.	6	Entwicklungen der Kündigungen seit 1999 . .	11
Die Seniorenbetreuung	6	Leerstand	11
PR, Werbung und Marketing	6	Sollmiete	12
Tätigkeit der Organe	7	Neubautätigkeit	12
Vertreterversammlung	7	Fertiggestellte Objekte	12
Aufsichtsrat	7	Im Bau befindliche Maßnahmen	12
Vorstand	7	Planungen	13
Verwaltung	8	Unbebaute Grundstücke	13
Personalwesen.	8	Modernisierung – Instandhaltung	15
Tarifänderungen	8	Wohnumfeldverbesserungen	15
		Durchgeführte Einzelmodernisierungen	15
Bericht des Aufsichtsrates	9	Instandhaltung	17
		Wirtschaftsbericht	19
		Wirtschaftliche Lage	19
		Umsatzerlöse	19
		Aufwendungen für Hausbewirtschaftung . . .	21
		Personalaufwand/Abschreibungen	21
		Neutrales Ergebnis.	21
		Vermögenslage	22
		Finanzlage	22
		Kapitalflussrechnung	23
		Leistungsindikatoren	24
		Risiko- und Chancenbericht	25
		Risiken der künftigen Entwicklung	25
		Risikomanagementsystem und Compliance . .	25
		Risikoanalyse	25
		Chancen der künftigen Entwicklung	26
		Prognosebericht	26
		Jahresabschluss	
		Bilanz.	28
		Gewinn- und Verlustrechnung	30
		Anhang des Jahresabschlusses	32

Aufsichtsrat

Michael Trucksess
Vorsitzender

Dirk Görtz
stellv. Vorsitzender

Margret Bierod
Schriftführerin

Claudia Larsson
stellv. Schriftführerin

Hans-Jürgen Faßbender (bis 18.06.2019)

Jens Ibsch

Christian Köpp (ab 18.06.2019)

Peter Mörsdorf

Barbara Pelters

Norbert Wölke

Vorstand

Uwe Meyer – hauptamtlich –
Vorstandssprecher

Jan Rothe – hauptamtlich –

Werner Hammacher – nebenamtlich –

Geschäftsbericht

des Vorstandes

Wohnungswirtschaft im Jahr 2019

Allgemeine Bemerkungen

Im Jahr 2019 ist die deutsche Wirtschaft das zehnte Jahr in Folge gewachsen. Mit ihrem Jahreswirtschaftsbericht weist die Bundesregierung darauf hin, dass sich die konjunkturelle Dynamik allerdings merklich verlangsamt hat und dass das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2019 preisbereinigt um 0,6 % gestiegen ist.

Dies war zwar etwas mehr als zuletzt erwartet, aber deutlich weniger als in den fünf vorangegangenen Jahren, in denen das BIP um durchschnittlich etwa 2,0 % pro Jahr angestiegen war.

Einer durch den gegenwärtig schwachen Welthandel beeinträchtigten Industrieleistung stehen nach wie vor mehrheitlich prosperierende Dienstleistungsbereiche sowie der Bausektor gegenüber. Auch die privaten Konsumausgaben bleiben eine verlässliche Stütze der Binnenkonjunktur. Hierzu tragen eine hohe Beschäftigung sowie die merkliche Erhöhung der verfügbaren Einkommen bei.

Der Beschäftigungsstand erhöhte sich weiterhin deutlich um rund 400.000 Personen auf den neuen Rekordwert von 45,3 Millionen Erwerbstätigen.

Die Zahl der Erwerbslosen lag nach Ermittlung des Statistischen Bundesamtes im Jahresdurchschnitt 2019 mit 1,4 Millionen Personen so niedrig wie noch nie seit der Wiedervereinigung. Die jahresdurchschnittliche Erwerbslosenquote betrug in Deutschland 3,2 % (EU-Durchschnitt: 6,4 %).

Die Verbraucherpreise in Deutschland erhöhten sich im Jahresdurchschnitt 2019 um 1,4 % gegenüber 2018. Damit lag die Jahresteuersatzrate niedriger als im Vorjahr (1,8 %).

Ende 2019 haben in Deutschland nach Angaben des Statistischen Bundesamtes rund 200.000 Menschen mehr gelebt als Ende 2018. Mit 83,2 Millionen Menschen erreichte die Einwohnerzahl einen neuen Höchststand. Allerdings wuchs die Bevölkerung deutlich schwächer als in den Jahren 2013 bis 2018. Das Bevölkerungswachstum ist ausschließlich auf die Nettozuwanderung zurückzuführen. Ohne Wanderungsgewinne würde die Bevölkerung bereits seit 1972 schrumpfen, da seither jedes Jahr mehr Menschen starben als geboren wurden.

Tendenzen der wirtschaftlichen Entwicklung

Für das Jahr 2020 war bis zum Februar von einer leichten Aufhellung der Konjunktur in Deutschland auszugehen. Die Bundesregierung setzte ihre Wachstumsprognose auf 1,1 % herauf, nachdem im Herbst 2019 für das Jahr 2020 noch eine Steigerung in Höhe von 1,0 % vorausgesagt worden war. Die Bandbreite der Prognosen führender Wirtschaftsforschungsinstitute reichte für das Jahr 2020 von 0,6 % bis zu 1,4 %.

Bei schwachen Impulsen aus dem weltwirtschaftlichen Umfeld hatten sich die deutschen Exporte zuletzt seitwärts bewegt, und es war davon auszugehen, dass die Aussichten dahingehend verhalten bleiben würden. Die Schwächephase der Industrie schien seinerzeit zwar noch nicht überwunden, Stabilisierungstendenzen bei den Auftragseingängen und abschwelender Pessimismus bei den Geschäftserwartungen boten jedoch verhalten positive Signale. Es wurde davon ausgegangen, dass sich die Hochkonjunktur im Baugewerbe auch im Jahr 2020 fortsetzen dürfte.

Angesichts der Corona-Krise überschlugen sich jedoch die Ereignisse. Die Zahl der Coronavirus-Neuinfektionen steigt weltweit bedrohlich an. Die Nervosität der Börsen wandelt sich allmählich in einen Panikmodus. Die Aktienkurse fielen zwischen 30 und 35 %; ein Ende ist bisher nicht abzusehen.

Um dem Verfall der Aktienmärkte zu begegnen, senkte die US-amerikanische Fed mittlerweile zweimal den Leitzins, zuletzt außerplanmäßig auf 0,00 bis 0,25 %.

Führende Ökonomen erwarten für die ersten beiden Quartale 2020 rezessive Signale zum Wirtschaftswachstum in Folge der Pandemie. Derzeit rückläufige Infektionszahlen aus China machen Hoffnung, dass sich die Weltwirtschaft über Nachholeffekte im dritten und vierten Quartal wieder teilweise stabilisieren könnte.

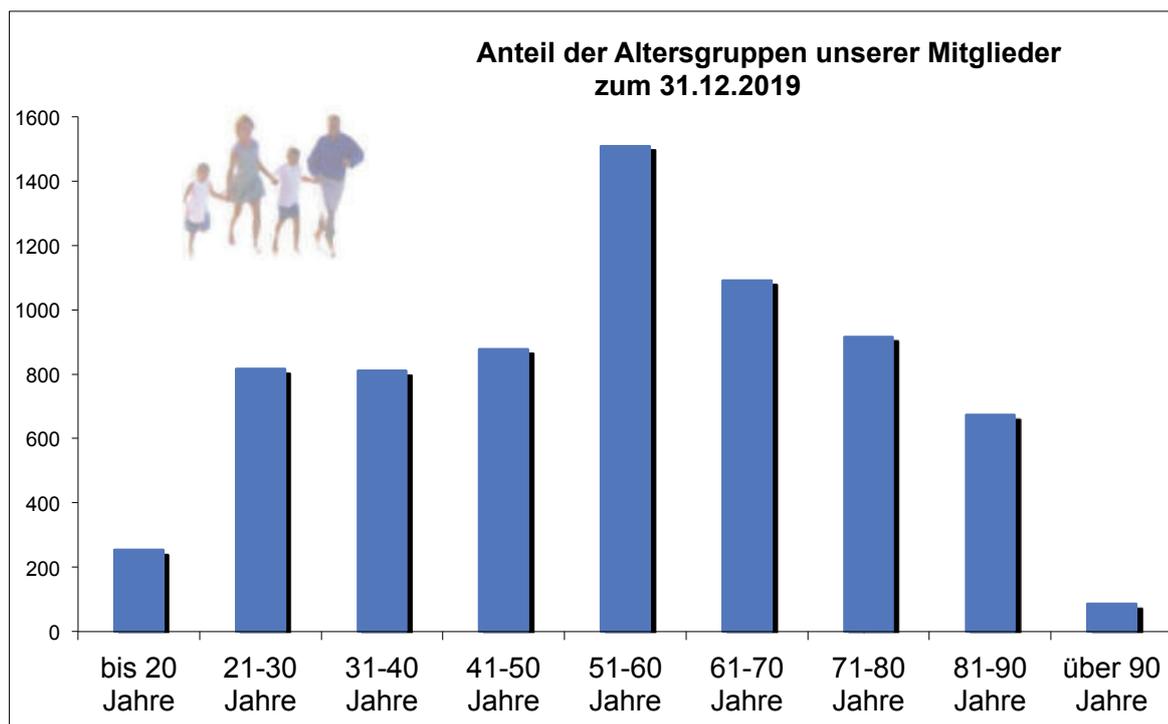
Wegen der Entwicklungen in der Corona-Krise sahen sich die Regierungen weltweit gezwungen, Landesgrenzen zu schließen und weite Teile des wirtschaftlichen, kulturellen, sportlichen und sozialen Lebens einzuschränken.

Die wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Folgen der Pandemie sind derzeit kaum greifbar. Die Europäische Zentralbank rechnet mit einem drastischen Einbruch des Wirtschaftswachstums in der Währungsunion: Der Effekt könne „zwischen 2 und 10 % des Wachstums“ betragen. Seriöse und haltbare Voraussagen zu Entwicklungstendenzen sind zum jetzigen Zeitpunkt jedoch nicht möglich.

Mitgliederentwicklung der Wohnungsgenossenschaft Duisburg-Süd eG

Die Zahl der Mitglieder hat sich im Laufe des Geschäftsjahres 2019 von 6.994 auf 7.037 erhöht.
Die Veränderungen im Mitgliederbestand stellen sich im Einzelnen wie folgt dar:

		Mitglieder	Anteile
Stand am 01.01.2019		6.994	8.124
Zugang	Beitritt	210	210
	Übertragung	15	15
	Anrechnung	41	41
	weitere Anteile		29
Abgang	Tod	-65	-65
	Kündigung	-98	-99
	Übertragung	-57	-57
	weitere Anteile		-9
	Ausschluss	-3	-3
Stand am 31.12.2019		7.037	8.186





Mitgliederbetreuung

Nachbarschaftshilfe e.V.

Mit nahezu 300 Kunden, die regelmäßig haushaltsnahe Dienstleistungen in Anspruch nehmen, hilft der im Jahr 2001 auch mit Unterstützung der Genossenschaft gegründete Verein „Wohnungsgenossenschaft Duisburg-Süd Nachbarschaftshilfe e.V.“ seinen Mitgliedern, insbesondere in Fällen von alters- oder krankheitsbedingten Einschränkungen, den Alltag zu bewältigen. Damit tragen die rund 25 Mitarbeiterinnen des Vereins auch dazu bei, den Mitgliedern ein langes Verbleiben in ihrem gewohnten Lebensumfeld zu ermöglichen. Daneben bietet der Verein laufend ein umfangreiches Programm- und Unterhaltungsangebot zur Information von Mietern und Mitgliedern und zur Verbesserung nachbarschaftlicher Kontaktpflege an.



Die Seniorenbetreuung

Die seit dem Jahr 1992 etablierte Seniorenberatung, die sich schwerpunktmäßig mit individuellen Beratungen (auch mit Hausbesuchen) rund um das Wohnen und der Vermittlung von Leistungen zur Unterstützung und Hilfe im Alltag beschäftigt, steht allen Genossenschaftsmitgliedern kostenfrei zur Verfügung.



PR, Werbung und Marketing

Die viermal im Jahr erscheinende Mitgliederzeitschrift trägt neben dem Internet- und Facebook-Auftritt sowie dem YouTube-Channel der Genossenschaft zur interaktiven Unternehmenskommunikation bei und transportiert Artikel und Informationen zu vielfältigen Themen rund um das Wohnen. Darüber hinaus nutzt die Genossenschaft weitere Wege der

Unternehmenskommunikation auch in Kooperation mit anderen Beteiligten, etwa im Rahmen der seit Jahren erfolgreichen Marketinginitiative „Die Duisburger Wohnungsgenossenschaften. Ein sicherer Hafen.“ oder auch im Zusammenhang mit der unternehmensübergreifenden Initiative „Woledu – Wohnen und Leben in Duisburg“.



Die Duisburger
Wohnungsgenossenschaften.
Ein sicherer Hafen.



Tätigkeit der Organe

Vertreterversammlung

Die Vertreterversammlung der Genossenschaft besteht aus 57 Mitgliedern.

Am 18.06.2019 fand die 114. ordentliche Vertreterversammlung statt. Die Vertreter verabschiedeten den Jahresabschluss, die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2018 und stimmten dem Bericht über die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2017 durch den Prüfungsverband zu. Die von Aufsichtsrat und Vorstand vorgeschlagene Gewinnverwendung 2018 einschließlich der Ausschüttung der nach der Satzung höchstzulässigen Dividende wurde beschlossen.

Die Vertreter nahmen die Berichte des Aufsichtsrates und des Vorstandes entgegen. Dem Aufsichtsrat und dem Vorstand wurde für das Geschäftsjahr 2018 Entlastung erteilt.

Die turnusmäßig aus dem Aufsichtsrat ausscheidenden Mitglieder – Frau Barbara Pelters und Herr Peter Mörsdorf – wurden von der Vertreterversammlung wiedergewählt. Für den am 18.06.2019 aus dem Aufsichtsrat ausgeschiedenen Herrn Hans-Jürgen Faßbender wurde Herr Christian Köpp in den Aufsichtsrat gewählt.

Aufsichtsrat

Die personelle Zusammensetzung des Aufsichtsrates hat sich gegenüber dem Vorjahr – wie zuvor bereits erwähnt – verändert.

Mit der Wahl von Herrn Christian Köpp in den Aufsichtsrat besteht dieser weiterhin aus 9 Mitgliedern. Im Anschluss an die ordentliche Vertreterversammlung hat der Aufsichtsrat in der konstituierenden Sitzung seinen Vorsitzen-

den, Herrn Michael Trucksess, und dessen Stellvertreter, Herrn Dirk Görtz, wiedergewählt.

Der Aufsichtsrat hat aus seiner Mitte eine kaufmännische und eine technische Kommission sowie eine Personalkommission für Angelegenheiten des Vorstandes gebildet. Er trat zu zahlreichen Sitzungen – überwiegend gemeinsam mit dem Vorstand – zusammen; Niederschriften über die Sitzungen liegen vor.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates nehmen regelmäßig an Schulungsmaßnahmen und Informationsveranstaltungen für ehrenamtliche Organmitglieder, durchgeführt vom Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V., teil.

Vorstand

Der Vorstand setzt sich aus zwei hauptamtlichen Mitgliedern und einem nebenamtlichen Mitglied zusammen. Gemäß der Dienstverträge sind die Geschäftsbereiche der hauptamtlichen Vorstandsmitglieder in einen kaufmännischen und einen technischen Bereich unterteilt. Das nebenamtliche Vorstandsmitglied nimmt keine Verwaltungsaufgaben wahr.

Der Vorstand ist regelmäßig zu Sitzungen zusammengetreten; die Niederschriften liegen vor.

Die Geschäftspolitik wird auch in den nächsten Jahren darauf ausgerichtet sein, den genossenschaftlichen Förderauftrag für die Mitglieder zu erfüllen sowie die Vorteile des genossenschaftlichen Wohnens für die Mitglieder auszubauen und auf Dauer zu sichern.

Besonders das lebenslange Wohnrecht sorgt für Sicherheit, Verlässlichkeit und Vertrauen. Dies wird

durch die vielfältigen Angebote des Nachbarschaftshilfereins, insbesondere für ältere Mieter und zur Förderung nachbarschaftlicher Selbsthilfe, abgerundet.

Durch kontinuierliche Modernisierung des Wohnungsbestandes und bestandersetzenden Neubau wird sichergestellt, dass den Mitgliedern moderner und lebenswerter Wohnraum zur Verfügung steht. Ergänzt werden diese Maßnahmen durch turnusmäßig durchgeführte Treppenhausrenovierungen, Aufwertung der Fassaden und die Gestaltung der Grünanlagen in den Wohnquartieren. Mit der Umsetzung dieser Projekte sorgt die Genossenschaft für ein attraktives Wohnumfeld und schafft die Voraussetzung für lebendige Hausgemeinschaften.

Verwaltung

Personalwesen

Der Vorstand wird bei allen wohnungswirtschaftlichen Aufgaben von drei Handlungsbevollmächtigten und weiteren Angestellten sowie Regiehandwerkern unterstützt.

Darüber hinaus bietet die Genossenschaft seit vielen Jahren einen Ausbildungsplatz zur/zum Immobilienkauffrau/-mann an.

Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter haben im Jahr 2019 erneut ein hohes Maß an Engagement, Leistungsbereitschaft und Flexibilität bei der Bewältigung der ihnen

gestellten Aufgaben bewiesen sowie zum Erfolg und zum guten Geschäftsergebnis der Genossenschaft beigetragen. Dafür gilt ihnen Dank und Anerkennung. Dieser Dank gilt auch dem Betriebsrat für die konstruktive Zusammenarbeit zum Wohle der Belegschaft und des Unternehmens.

Tarifänderungen

Für die Arbeitnehmer gelten die aktuellen Tarifverträge für Unternehmen in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Hiernach erfolgte zum 01.07.2019 eine An-

hebung der Vergütung um 2,7 %. Dieser Tarifvertrag hat eine Laufzeit bis zum 30.06.2020. Ergänzt werden die tarifvertraglichen Regelungen durch Betriebsvereinbarungen.

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat befasste sich im Geschäftsjahr ausführlich mit der wirtschaftlichen und finanziellen Entwicklung unseres Unternehmens und hat damit die ihm nach Gesetz und Satzung zugewiesenen Aufgaben erfüllt. Der Aufsichtsrat hat die Arbeit des Vorstandes regelmäßig überwacht und das Gremium beratend in den vielfältigen Leitungsaufgaben unterstützt. Grundlage hierfür waren die stets zeitnah und umfassend vom Vorstand vorgelegten mündlichen und schriftlichen Berichte.

Wichtige Entscheidungen, die nach Gesetz oder Satzung der Zustimmung bzw. Genehmigung des Aufsichtsrates bedürfen, wurden gemeinsam mit dem Vorstand beraten und jeweils gesondert beschlossen. Die vom Aufsichtsrat gebildeten Kommissionen haben Prüfungen in ihrem jeweiligen Fachbereich vorgenommen. Dabei wurde die Ordnungsmäßigkeit der aufgeführten Vorgänge bestätigt. Die Vorsitzenden der Kommissionen haben über Ablauf und Ergebnis der Prüfungen in den gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat berichtet.

Der Jahresabschluss 2018 unter Einbeziehung des Lageberichtes nebst Anhang wurde gemäß § 53 Genossenschaftsgesetz durch den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. mit Sitz in Düsseldorf geprüft. Die Prüfung verlief ohne Beanstandungen. Der Prüfungsbericht wurde am 21.11.2019 in der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat durch den leitenden Wirtschaftsprüfer vorgestellt und erörtert. Das Ergebnis hat der Aufsichtsrat zustimmend zur Kenntnis genommen.

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2019 mit dem Anhang zum Jahresabschluss und dem Lagebericht wurde vom Aufsichtsrat geprüft. Die Vorlagen fanden seine Zustimmung.

Der Aufsichtsrat folgt dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstandes – Ausschüttung einer Dividende von 4,0 v. H., bezogen auf das Geschäftsguthaben am 01.01.2019. Der Vertreterversammlung empfiehlt der Aufsichtsrat, den Jahresabschluss zum 31.12.2019 festzustellen und dem Gewinnverwendungs-

vorschlag zuzustimmen. Ebenfalls schlägt der Aufsichtsrat der Vertreterversammlung vor, dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

Satzungsgemäß schieden mit Ablauf der Vertreterversammlung am 18.06.2019 Frau Barbara Pelters, Herr Hans-Jürgen Faßbender und Herr Peter Mörsdorf turnusmäßig aus dem Aufsichtsrat aus. Die Vertreterversammlung folgte dem Vorschlag des Aufsichtsrates und wählte Frau Pelters und Herrn Mörsdorf erneut in den Aufsichtsrat.

Wegen Erreichens der satzungsmäßigen Altersgrenze stand Herr Faßbender für eine erneute Wahl nicht mehr zur Verfügung. Der Aufsichtsrat dankte ihm für sein langjähriges erfolgreiches Wirken in diesem Gremium. Die Vertreterversammlung wählte Herrn Christian Köpp neu in den Aufsichtsrat.

Der Aufsichtsrat dankt den Vorstandsmitgliedern für die stets vertrauensvolle Zusammenarbeit sowie die erfolgreiche Tätigkeit. Er spricht allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern Dank und Anerkennung für die geleistete Arbeit und das gezeigte Engagement im Geschäftsjahr 2019 aus.

Duisburg, 14.05.2020

Der Vorsitzende des
Aufsichtsrates

Michael Trucksess

Lagebericht des Vorstandes zum Jahresabschluss 2019

Wohnungsbewirtschaftung

Rahmenbedingungen des Regionalmarktes Duisburg

Am 31.12.2019 lebten in Duisburg 502.969 Menschen. Die Einwohnerzahl der Stadt hat sich damit im Jahresverlauf nur äußerst geringfügig um 30 Personen erhöht.

Zurückgegangen ist die Zahl der Arbeitslosen in Duisburg. Im Dezember 2019 lag sie bei rund 26.900 und damit um ca. 300 Personen unter dem Wert im Dezember 2018. In diesem Vergleichszeitraum sank die Arbeitslosenquote damit geringfügig um 0,2 %-Punkte auf 10,4 %.

Auch bei den gemeldeten freien Arbeitsstellen hatte sich in diesem Zeitraum eine Reduzierung um 452 auf 4.112 ergeben.

Gegenstand des Unternehmens

Gegenstand der Wohnungsgenossenschaft Duisburg-Süd eG sind die Errichtung und Bewirtschaftung sowie der Erwerb und die Betreuung von Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen. Kerntätigkeitsfeld ist die Errichtung und Vermietung von Wohnungen und Häusern in der Stadt Duisburg.

Der Zweck der Genossenschaft ist dabei vorrangig eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung ihrer Mitglieder.

Geschäftsverlauf

Im Vordergrund der wirtschaftlichen Aktivitäten des Jahres 2019 standen, wie auch in den Jahren zuvor, insbesondere eine ausgeprägte Betreuung des Bestandes und eine intensive, anhaltende Instandhaltungs- und Modernisierungstätigkeit.

Daneben hat sich die Genossenschaft im Jahresverlauf in moderatem Maß mit Neubauaktivitäten, vornehmlich im bestandersetzenden Segment, befasst.

	Häuser	Wohnungen	Wohnfläche m ²	Gewerbe	Nutzfläche m ²	Garagen
Altbau	645	2.617	183.612,94	18	1.760,58	96
Neubau	268	1.690	120.965,80	13	3.635,48	990
Gesamtbestand	913	4.307	304.578,74	31	5.396,06	1.086

Bestandsbewirtschaftung

Am 31.12.2019 befanden sich 4.307 Wohnungen (Vorjahr: 4.310) in 913 Häusern im Bestand der Genossenschaft. 181 dieser Wohnungen unterlagen den Bestimmungen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus.

Zugänge ergaben sich im Jahresverlauf durch die Fertigstellung einer Neubaumaßnahme mit 4 Wohnungen sowie durch einen Mansardenausbau. Im Berichtsjahr wurden 7 Einfamilienhäuser abgerissen. Aufgrund einer Zusammenlegung wurde eine Wohnung in einem Mehrfamilienhaus aus dem Bestand genommen.

Darüber hinaus bewirtschaftete die Genossenschaft am Ende des Berichtsjahres 1.086 Garagen (davon 602 Stellplätze in Tiefgaragen und Parkdecks) sowie 31 Gewerbeobjekte.

Wie in den Vorjahren befindet sich der Wohnungsbestand ausschließlich auf dem rheinisch gelegenen Stadtgebiet vom Zentrum bis in den Süden Duisburgs mit Schwerpunkten in den Ortsteilen Neudorf, Wanheimerort, Buchholz, Dellviertel und Duissern. Weitere Bestände befinden sich in den Ortsteilen Großenbaum, Huckingen, Wanheim-Angerhausen und Rahm.

Fluktuation

Die Zahl der Kündigungen stellte sich folgend dar:

	2018	2019
Wohnungen	276	317
Gewerbe	2	2

Damit war die Fluktuation im Jahr 2019 wieder angestiegen, nachdem über einen Zeitraum von 3 Jahren in Folge ein Rückgang verzeichnet werden konnte. Die Fluktuationsquote lag bei 7,4 % (Vorjahr: 6,4 %).

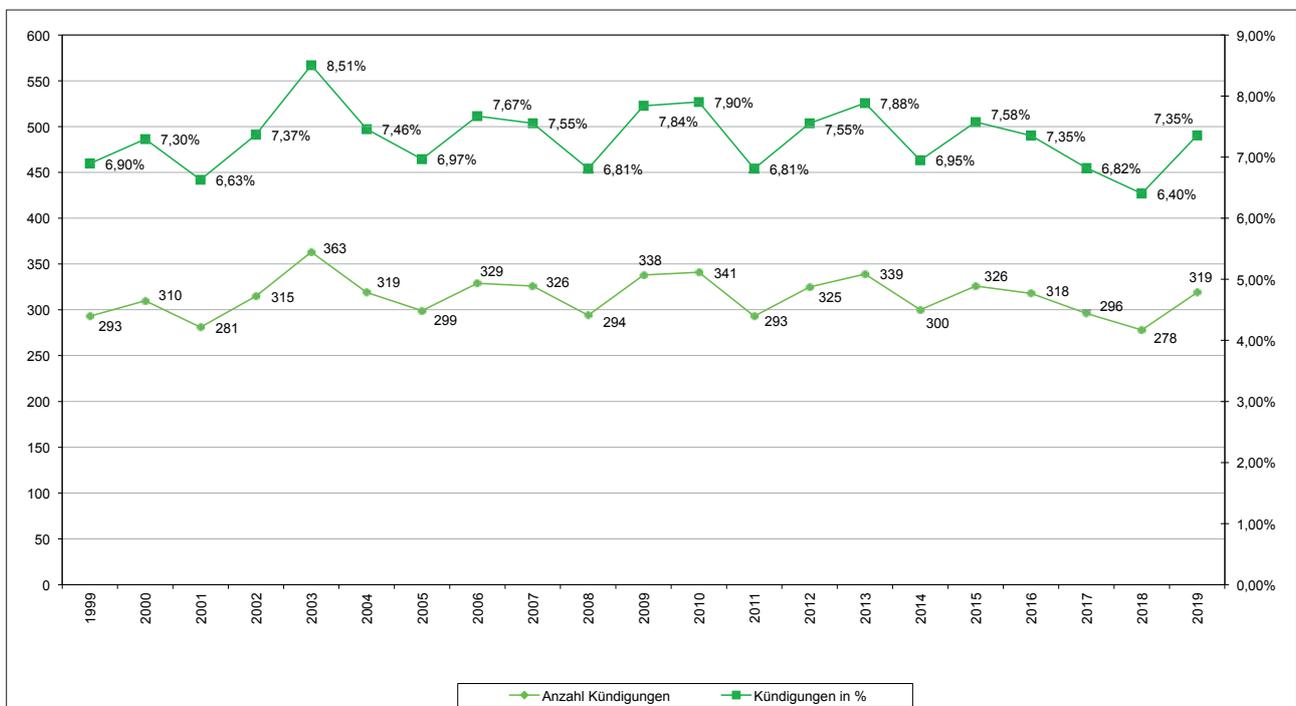
14 der gekündigten Wohnungen waren öffentlich gefördert (Vorjahr: 11).

In 68 Fällen führte ein Wohnungswechsel innerhalb der Genossenschaft zu einer Wohnungskündigung (Vorjahr: 56). Eine Vermietung der freigewordenen Wohnungen erfolgte in 192 Fällen an Neumitglieder (Vorjahr: 165).

Im Jahr 2019 wurden von den Mietern folgende Kündigungsgründe angegeben:

• Wunsch nach größerer Wohnung	82	• Bessere Ausstattung der Wohnung	15
• Umzug in ein Altenheim	43	• Lage der Wohnung	10
• Erwerb von Wohneigentum	33	• Miete zu hoch	4
• Sterbefall	33	• Umbau durch die Genossenschaft	2
• Berufliche Veränderung	28	• Zwangsäumung	2
• Wunsch nach kleinerer Wohnung	16	• Gewerbe	2
		• Sonstige Gründe	49

Entwicklung der Kündigungen seit 1999



Leerstand

Am 31.12.2019 standen 5 Wohnungen der Genossenschaft vermietungsbedingt leer. Ein Jahr zuvor lag dieser Wert bei 6 Einheiten. Damit stellte sich die Leerstandsanzahl auch im Berichtsjahr als wiederum sehr gering dar.

Modernisierungs- bzw. sanierungsbedingt leerstehend waren

am 31.12.2019 insgesamt 37 Wohnungen; zum Jahresende 2018 waren hier 33 Wohnungen zu verzeichnen.

Im Verlauf des Jahres 2019 waren insgesamt 37 Wohnungen von vermietungsbedingtem Leerstand betroffen (Vorjahr: 32 Wohnungen). Die durchschnittliche Leerstandszeit je betroffener Wohnung lag im Jahr 2019 bei

1,2 Monaten (Vorjahr: 1,1 Monate). Für alle vermietungsbedingten Leerstände haben sich Erlösausfälle in Höhe von ca. 18 T€ ergeben (Vorjahr: ca. 13 T€).



Sollmiete

Durchschnittliche Sollmiete (Nettokaltmiete) in € je m² und Monat:

	2018	2019
Wohnungen	5,13	5,18
Gesamt (einschl. Gewerbe und Garagen/Einstellplätze)	5,24	5,29

Durchschnittliche Sollmiete (Nettokaltmiete) in € je Wohnung und Monat:

	2018	2019
Wohnungen	363	366

Neubautätigkeit

Fertiggestellte Objekte

Lage	Häuser	Wohnungen	Garagen	Stellplätze	Herstellungskosten T€	Fremdkapital T€	Eigenkapital T€
1) Hitzestraße 22, ehem. Windthorststraße 14 (Mehrfamilienhaus)	1	4	3		717	470	247
2) Lennestraße 8			17		279		279

Zu 1): Nachdem die beiden Doppelhaushälften Hitzestraße 20/22 in Duisburg-Wanheimerort nach dem Auszug der bisherigen Mieter abgerissen waren, erfolgte hier der Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 4 Wohnungen. Zunächst lautete die Projektbezeichnung „Windthorststraße 14“. Endgültig wird dieses Objekt

als „Hitzestraße 22“ geführt. Damit sind in diesem Bereich 4 neue, baugleiche Mehrfamilienhäuser (Windthorststraße 8 bis 12 sowie nunmehr Hitzestraße 22) entstanden.

Zu 2): Die sehr angespannte Parkraumsituation in diesem Quartier bewog die Genossenschaft, im

Innenhof der Mehrfamilienhäuser Kardinal-Galen-Straße 47/49 und Lennestraße 2 bis 8 einen Garagenhof mit 17 Einzelgaragen zu errichten. Dabei erfolgt die Zufahrt über eine im Haus Lennestraße 8 neu geschaffene Durchfahrt.

Im Bau befindliche Maßnahmen

Lage	Häuser	Wohnungen	Garagen	Stellplätze	Herstellungskosten T€	Fremdkapital T€	Eigenkapital T€
1) Pollmannstraße 3 (Mehrfamilienhaus)	1	6		6	1.143	680	463
2) Pollmannstraße 5 (Mehrfamilienhaus)	1	6		6	1.115	680	435

Zu 1) und 2): Da eine Modernisierung unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht sinnvoll gewesen wäre, wurden in Duisburg-Wanheimerort 2 weitere Doppelhaushälften des Bestandes abgerissen. Es handelt sich um die Häuser Forststraße 97/99 (zukünftige Bezeichnung: Pollmannstraße 3)

und das ehemalige Doppelhaus Pollmannstraße 5/7 (zukünftig als Pollmannstraße 5 bezeichnet). Die baugleich konzipierten Neubauten mit jeweils 6 Wohnungen und 6 PKW-Stellplätzen werden im Erdgeschoss über barrierearme und damit auch seniorengerechte Wohnungen verfügen.

Planungen

Lage	Häuser	Wohnungen	Garagen	Stellplätze	Herstellungskosten T€	Fremdkapital T€	Eigenkapital T€
1) Zum Lith 158 (Mehrfamilienhaus)	1	20		20	4.441	2.200	2.241
2) Innsbrucker Allee 32-40 (Dachaufstockung)		12			2.427		2.427

Zu 1): In Duisburg-Wanheimerort plant die Genossenschaft den Neubau eines Mehrfamilienhauses im Eckbereich der Straßen Zum Lith und Adlerstraße, nachdem die bisher dort befindlichen 5 Einfamilien-Reihenhäuser Zum Lith 158 bis 166 abgerissen wurden.

Das neu entstehende Mehrfamilienhaus wird voraussichtlich 20 Wohnungen aufweisen, die sämtlich barrierearm gestaltet sein werden. Die Wohnflächen liegen zwischen ca. 43 und ca.

112 m²; dabei sind 2 Wohnungen mit 4 Zimmern, 5 Wohnungen mit 3 Zimmern, 12 Wohnungen mit 2 Zimmern und eine 1-Zimmer-Wohnung geplant.

Das Haus wird über eine Aufzugsanlage verfügen, die bis in den Keller und somit auch bis in die Tiefgarage führt. Der Baubeginn erfolgte im laufenden Jahr.

Zu 2): Die bestehenden Mehrfamilienhäuser Innsbrucker Allee 32, 32a, 34, 34a, 36, 36a, 38

und 40 werden im Zuge einer umfassenden Modernisierungsmaßnahme von Fassaden und Balkonen mit einem zusätzlichen Staffelgeschoss versehen. Diese Dachaufstockung findet auf den vorhandenen Flachdächern der Häuser statt und ermöglicht so die Schaffung von 12 neuen Wohnungen, die mit Hilfe einer nachträglich angebrachten Aufzugsanlage barrierearm ausgestaltet sein werden. Auch hier ist der Baubeginn für das Jahr 2020 geplant.

Unbebaute Grundstücke

Nutzung	m ²	€
Bebaubare Fläche	1.411,00	4.384,54
Ackerland	13.193,00	114.168,29
Straßen- und Gartenlandparzellen	9.250,00	0,00
	23.854,00	118.552,83

Bei der als „Bebaubare Fläche“ dargestellten Position handelt es sich um für die Errichtung von Neubauten vorgesehene Grundstücksflächen in Wanheimerort.

Neubauvorhaben



Duisburg-Wanheimerort
Hitzestraße 22
4 Wohnungen



Duisburg-Wanheimerort
Pollmannstraße 3 und 5
12 Wohnungen

Modernisierung – Instandhaltung

Die umfassenden Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen stellten auch im vergangenen Jahr eine große Herausforderung dar. Im Jahr 2019 wurden 83 Wohnungsmodernisierungen begonnen und zum großen Teil auch fertiggestellt. Dies entspricht einem Zuwachs von 6 Baumaßnahmen im Vergleich zum Vorjahr, was auf die Zunahme der Wohnungskündigungen im Jahr 2019 zurückzuführen ist.

Auch in den kommenden Jahren wird die Wohnungsmodernisierung einen maßgeblichen Teil der Arbeit der Genossenschaft ausmachen. Das liegt in der vorhandenen Altersstruktur der Gebäude begründet. Rund 71 % des Gebäudebestands und ca. 61 % der Wohnungen wurden vor dem Jahr 1948 errichtet und sind nach so vielen Nutzungsjahren zum Mietende nicht weitervermietbar. Zudem müssen auch die Wohnungen der Baujahre 1970 bis 1985 mittlerweile im Rahmen der Mieterwechsel modernisiert werden.

Um darüber hinaus zeitgemäßen Wohnraum anbieten zu können und den langfristigen Fortbestand der Genossenschaft zu garantieren, werden seit Jahren Neubauprojekte geplant und ausgeführt. Der bestandersetzenende Neubau gewinnt immer mehr an Bedeutung, weil hierbei keine Investitionen in neue Baugrundstücke getätigt werden müssen.

Die energetische Sanierung der Gebäude war ein weiteres Aufgabefeld im Jahr 2019. Es wurden an 16 Gebäuden die Fassaden, die Kellerdecken und die obersten Geschossdecken gedämmt, um den Belastungen durch stetig wachsende Energiepreise entgegenzuwirken. Darüber hinaus wurden mit einem Kostenaufwand in Höhe von 336 T€ (Vorjahr: 359 T€) neue Fern-

wärmeanschlüsse für 39 Mehrfamilienhäuser erstellt und ein Einfamilienhaus mit einer modernen Gasbrennwertanlage ausgestattet. Durch diese Maßnahmen konnten 17 alte Gasheizungen entsorgt und 8 neue Fernwärmeübergabestationen, vor allem im Stadtteil Neudorf, erstellt werden. Damit wird gewährleistet, dass die Instandhaltungskosten auch in Zukunft gering bleiben.

Im Rahmen der regenerativen Ertüchtigung des Wohnungsbestandes wurde auf den Dächern der Gebäude Eichenhof 9 – 25 eine Photovoltaikanlage mit 295 Modulen installiert. Die solare Leistung der Anlage beträgt ca. 90 kWp und bietet bei optimalen Voraussetzungen die Möglichkeit, 79 MWh Strom pro Jahr zu liefern. Dadurch werden 41 Tonnen CO₂ pro Jahr eingespart; dies entspricht einer jährlichen CO₂-Bindung von etwa 3.200 Bäumen. Der Solarstrom wird den Mietern angeboten. Die Kosten je Kilowattstunde liegen ca. 12% unter dem örtlichen Grundversorgungstarif.

Wohnumfeldverbesserungen

Die Genossenschaft kommt ihrer Verpflichtung zur Schaffung und Erhaltung eines guten Wohnumfeldes mit positiven Lebensbedingungen nach und bietet somit angenehme Lebensräume für die Bürger der Stadt Duisburg.

In den Quartieren Beim Knevelshof, Kaiserswerther Straße und Grazer Straße wurden die Hauszuwegungen und Außenanlagen erneuert und an die heutigen Anforderungen angepasst. Um den sicheren Zugang zu den Gebäuden zu gewährleisten, mussten vor allem die Verkehrssicherungsaspekte beachtet werden. Ferner wurden eine Tiefgaragenzufahrt erneuert und Fahrradstellplätze

erstmalig erstellt.

In den Wohnquartieren Eichenhof/Ecke Düsseldorfer Straße, Im Königsbusch und Brucknerstraße/Ecke Lotharstraße wurden die Gebäude energetisch ertüchtigt, neue Balkone montiert und die Fassaden gestrichen. Die Grünanlagen wurden komplett erneuert und entsprechend der Planungskonzepte neu gestaltet.

Insgesamt hat die Genossenschaft im Jahr 2019 16 Gebäude für ca. 2,9 Millionen € modernisiert und energetisch ertüchtigt.

Zusätzlich haben 7 Wohngebäude einen neuen Fassadenanstrich erhalten.

Durchgeführte Einzelmodernisierungen

Im Berichtsjahr wurden insgesamt 83 Wohnungen (Vorjahr: 77) und Einfamilienhäuser grundlegend modernisiert. Im Einzelnen wurden folgende Leistungen durchgeführt:

- Bad- und Küchenmodernisierungen
- Erneuerung der Elektroinstallationen
- Erneuerung von Innentüren und Fußböden
- Austausch der Fensteranlagen
- Wohnungszusammenlegungen
- schallentkoppelte Deckenabhängungen
- Anschluss an die Zentralheizung
- Anschluss an das Fernwärmenetz

Diese Maßnahmen einschließlich der begleitenden Instandhaltungen lösten Kosten in Höhe von 6.457 T€ (Vorjahr: 6.364 T€) aus.

Fassadenanstriche, Außenanlagen und Photovoltaikanlagen

Duisburg-Neudorf
Sternbuschweg 110, Heinestraße 38 und 40
Fassadenanstrich



Duisburg-Duissern
Prinzenstraße 85 - 89
Erneuerung der Außenanlagen



Duisburg-Dellviertel
Eichenhof 9 - 25
Photovoltaikanlage



So wurden in den zurückliegenden 5 Jahren 478 durch Kündigungen frei gewordene Wohnungen modernisiert oder die Modernisierung in der zweiten Hälfte des Jahres 2019 begonnen, um den Wohnraum den aktuellen Lebensansprüchen anzupassen. Diese Arbeiten werden uneingeschränkt fortgesetzt, damit auch in Zukunft die nachhaltige Vermietbarkeit des Wohnungs-

bestandes sichergestellt werden kann.

Des Weiteren konnten 6 Badumbauten in bewohnten Wohnungen durchgeführt werden. Diese baulichen Veränderungen wurden vorgenommen, um den Mietern so lange wie möglich eine weitgehend selbstständige Lebensführung in ihrem sozialen Umfeld zu ermöglichen.

Im Rahmen des vorbeugenden Brandschutzes wurden 12 Dachgeschosswohnungen mit einem Fluchtfenster ausgestattet.

Instandhaltung

Die Instandhaltungsleistungen im Jahr 2019 betragen 5.459.054,74 € (Vorjahr: 4.976.570,16 €) und setzten sich wie folgt zusammen:

	€
Planmäßige Instandhaltung	
a) Kleinreparaturen	2.377.533,50
b) periodische Instandhaltung	1.998.091,46
Leistungen des Regiebetriebes	71.952,98
Verrechnete Verwaltungsleistungen	820.776,16
Begleitende Instandsetzung im Zusammenhang mit Modernisierungsmaßnahmen	190.700,64
Gesamtaufwendungen	5.459.054,74

Mit 17,61 €/m² Wohn- und Nutzfläche (Vorjahr: 16,04 €/m²) waren die durchschnittlichen Instandhaltungskosten (Fremdhandwerkerleistungen, Regiebetriebs- und Verwaltungskosten) um 1,57 €/m² höher als im Vorjahr. Allein die Fremdkosten stiegen im Vergleichszeitraum um insgesamt 520 T€.

rücksichtigt werden. Notwendige Reparaturen in Wohnungen und an Gebäuden wurden schnell und zuverlässig ausgeführt.

Unter Einhaltung dieser Rahmenbedingungen wurden im Jahr 2019 insgesamt 6.232 Instandhaltungsaufträge (Vorjahr: 6.060) vergeben.

- Renovierung und Erneuerung der Beleuchtung in 1 Tiefgarage für 10 T€
- Erneuerung von 6 Trinkwasserfiltern für 3 T€
- Reparaturen an Dachflächen für 50 T€
- Dichtigkeitsprüfungen an 69 Gasleitungen für 7 T€
- Kleinreparaturen für 1.889 T€

Wie auch in den Jahren zuvor wurden im Jahr 2019 die Aufträge für Instandhaltungs- und Modernisierungsarbeiten auf Grundlage von Einheitspreisen, Festpreisen und festgelegten Stundenlöhnen vergeben, welche im Rahmen von Jahres- und Einzelausschreibungen vereinbart wurden.

Weiterhin wurden folgende Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt:

- Erneuerung der Fensteranlagen in 222 Wohnungen für 1.138 T€
- Renovierung von 56 Treppenhäusern für 266 T€
- Sanierung der Abwasserkanäle an 16 Gebäuden für 198 T€

Für die Behebung und Reparatur von Versicherungsschäden wurden im vergangenen Jahr 240 Aufträge (Vorjahr: 306) mit einem Kostenvolumen von 122 T€ vergeben (Vorjahr: 157 T€).

Bei den Stundenlohnarbeiten mussten Tariferhöhungen be-



Fassaden- und Balkon- sanierungen



Duisburg-Dellviertel
Eichenhof 2 - 6
Düsseldorfer Straße 291 und 293



Duisburg-Buchholz
Im Königsbusch 100 - 108

Wirtschaftsbericht

Wirtschaftliche Lage

Die Ertragslage stellt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	2018	2019	Veränderung
	T€	T€	T€
Umsatzerlöse einschl. Bestandsveränderungen	26.948	26.965	17
Andere aktivierte Eigenleistungen	669	761	92
Gesamtleistung	27.617	27.726	109
Andere betriebliche Erträge	280	248	-32
Betriebsleistung	27.897	27.974	77
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	10.429	10.961	532
Personalaufwand	2.784	2.826	42
Abschreibungen	4.795	5.168	373
Andere betriebliche Aufwendungen	846	815	-31
Zinsaufwand	1.549	1.460	-89
Steuern	1.116	1.124	8
Aufwendungen für die Betriebsleistung	21.519	22.354	835
Betriebsergebnis	6.378	5.620	-758
Finanzergebnis	-118	-120	-2
Neutrales Ergebnis	-335	-311	24
Gesamtergebnis/Jahresüberschuss	5.925	5.189	-736

Im Vergleich zum Vorjahr verringert sich der Jahresüberschuss um 736 T€. Ausschlaggebend hierfür waren insbesondere erhöhte Instandhaltungskosten sowie vorbereitende Maßnahmen (Abriss- und Umzugskosten) im Zusammenhang mit anstehenden Neubauinvestitionen.

Umsatzerlöse

Die Sollmieten für die Vermietung von Wohnungen, Gewerbeeinheiten, Garagen und Stellplätzen lagen im Berichtsjahr bei 19.672 T€ und sind damit im Vergleich zum Vorjahr um 187 T€ bzw. 1,0 % gestiegen.

Dabei ergaben sich Sollmietenänderungen einschließlich der ganzjährigen Auswirkungen von im Vorjahr durchgeführten Mietanpassungen in folgenden Bereichen:

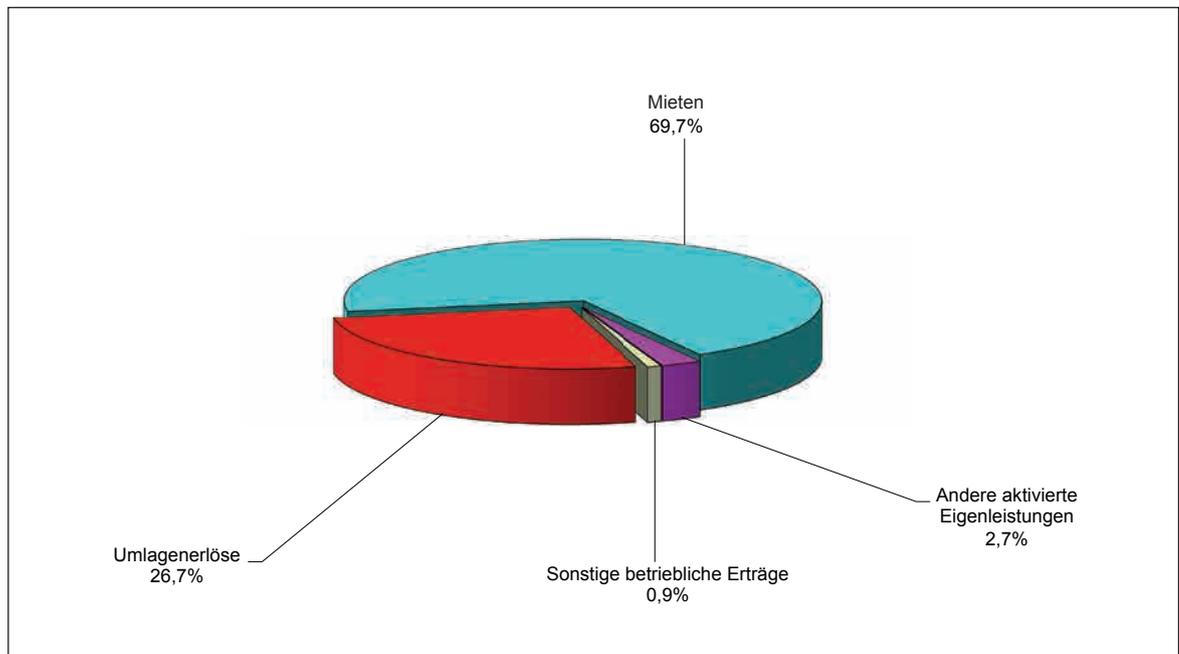
Modernisierung zur Wertverbesserung von Wohnungen	+ 134 T€
Bezug von Neubauten (Wohnungen)	+ 4 T€
Bezug von Neubauten (Garagen)	+ 11 T€
Ganzjährige Auswirkungen der Mietveränderungen 2018	+ 41 T€
Sonstige Anpassungen	- 3 T€

Die gesamten Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (ohne Bestandsveränderungen) betragen 26.955 T€. Im Vergleich zum Vorjahr stellte dies eine Steigerung um 34 T€ bzw. 0,1 % dar. Hierbei stiegen die Erlösschmälerungen aus Sollmieten Wohnungen, Garagen und Gewerbe um 31 T€.

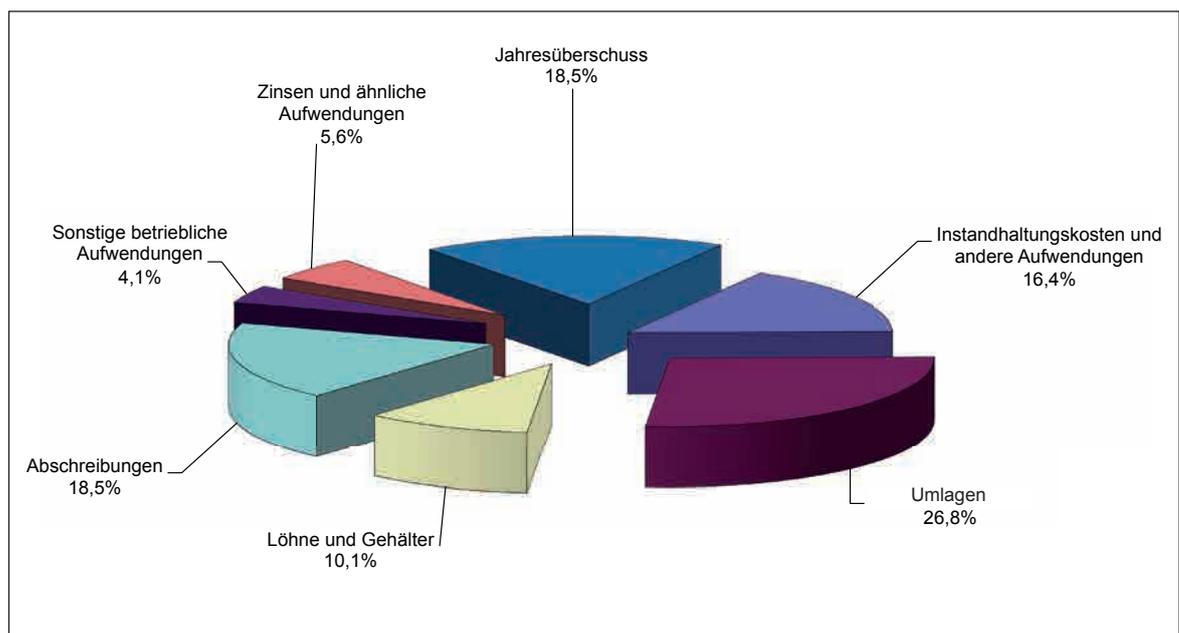
Die Ergebnisbelastungen im Vermietungsbereich beliefen sich auf 348 T€ (Vorjahr: 339 T€), davon entfielen auf:

Mietverzicht und Stundungen	64 T€
Leerstände aufgrund von Modernisierungen	228 T€
Leerstände Garagen	16 T€
Kosten für Miet- und Räumungsklagen	11 T€
Abschreibungen auf uneinbringliche Mietforderungen	29 T€

Erlöse/Erträge



Aufwendungen



Aufwendungen für Hausbewirtschaftung

Die gesamten Aufwendungen für Instandhaltungsleistungen betrugen im abgelaufenen Geschäftsjahr 4.566 T€ (Vorjahr: 4.046 T€) und lagen damit um 520 T€ bzw. 12,8 % über dem Wert des Jahres 2018. Bei der planmäßigen Instandhaltung gab es gegenüber dem Vorjahr eine Erhöhung von 273 T€ oder 13,0 %.

Die periodische Instandhaltung war geprägt durch Dachinstandsetzungsarbeiten, Änderung der Heizungsart, Kanalsanierungen, Treppenhausanstrichen sowie Fenstersanierungen und hatte ein Volumen von insgesamt 1.998 T€, was einer Erhöhung von 421 T€ entspricht. Allein die Fenstersanierungen hatten einen Anteil von 1.138 T€. Die Aufwendungen für begleitende Instandsetzung im Zusammenhang mit Modernisierungsarbeiten sanken um 174 T€ bzw. 47,7 %.

Die sich hieraus ergebenden Instandhaltungskosten je m² (Fremdhandwerkerleistungen, Regiebetriebs- und Verwaltungskosten) beliefen sich auf 17,61 € (Vorjahr: 16,04 €). Auch die Instandhaltungs- und Modernisierungskosten (Fremdhandwerkerleistungen, Regiebetriebs- und Verwaltungskosten) lagen mit 49,01 €/m² erneut auf hohem Niveau (Vorjahr: 43,49 €/m²).

Für 2019 ergaben sich Betriebskosten in Höhe von 6.366 T€ (Vorjahr: 6.348 T€). Dies bedeutete eine Erhöhung von 18 T€ bzw. 0,3 %.

Bei folgenden Positionen haben sich erhebliche Steigerungen bzw. Reduzierungen ergeben:

Beheizungskosten	- 52 T€
Be- und Entwässerung	+ 72 T€
Gebäudeversicherung	- 40 T€

Die Kostenreduktion bei den Beheizungskosten resultierte im Wesentlichen aus den geringeren Verbräuchen während der Heizperiode.

Trotz Preisreduzierungen bei der Entwässerung erhöhten sich aufgrund gestiegener Verbräuche die Kosten um 72 T€.

Durch den Vertragsabschluss mit einem neuen Versicherer konnten bei der Wohngebäudeversicherung Einsparungen erreicht werden.

Personalaufwand und Abschreibungen

Der Personalaufwand lag mit 2.826 T€ rund 42 T€ (1,5 %) höher als im Vorjahr. Der Anstieg resultierte insbesondere aus einer Tarifierung ab dem 01.07.2019 von 2,7%.

Aufgrund der Investitionen in den Wohnungsbestand erhöhten sich die Abschreibungen von 4.795 T€ auf 5.168 T€; dies entspricht einer Steigerung von 373 T€.

Neutrales Ergebnis

Das neutrale Ergebnis war geprägt durch geleistete Spenden, Aufwendungen im Zusammenhang mit Gebäudeabbrüchen und sonstige Aufwendungen von insgesamt 327 T€. Demgegenüber standen Erträge aus früheren Jahren, Auflösung von Rückstellungen sowie andere Erträge von zusammen 16 T€.

Vermögenslage

Hinsichtlich der Vermögensstruktur enthält die Bilanz zum 31.12.2019 langfristig gebundenes Sachanlagevermögen von 144.199 T€, insbesondere Grundstücke mit Wohnbauten. Die Kapitalstruktur weist lang-

fristiges Fremdkapital, vor allem Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern, sowie Rückstellungen in Höhe von 66.660 T€ (42,4 %) aus. Darlehensvalutierungen von 4.678 T€

standen planmäßige (6.122 T€) und außerplanmäßige (679 T€) Tilgungen von insgesamt 6.801 T€ gegenüber. Das langfristige Eigenkapital beträgt 80.267 T€ und entspricht einer Eigenkapitalquote von 51,0 %.

Vermögensstruktur	2018		2019		Veränderung T€
	T€	in %	T€	in %	
Anlagevermögen	137.774	89,3	144.199	91,7	6.425
Langfristiges Umlaufvermögen	2	0,0	0	0,0	-2
Kurzfristiges Umlaufvermögen	16.512	10,7	13.146	8,3	-3.366
Gesamtvermögen	154.288	100,0	157.345	100,0	3.057

Kapitalstruktur	2018		2019		Veränderung T€
	T€	in %	T€	in %	
Langfristig					
Eigenkapital	75.266	48,8	80.267	51,0	5.001
Rückstellungen	3.284	2,1	3.313	2,1	29
Verbindlichkeiten	65.451	42,4	63.347	40,3	-2.104
Kurzfristig					
Verbindlichkeiten	10.287	6,7	10.418	6,6	131
Gesamtkapital	154.288	100,0	157.345	100,0	3.057

Finanzlage

Die Aufgliederung der Bilanz zum 31.12.2019 nach Fristigkeiten zeigt im Vergleich zum Vorjahr folgende Deckungsverhältnisse:

	2018 T€	2019 T€	Veränderung T€
Langfristiger Bereich			
Vermögenswerte	137.776	144.199	6.423
Finanzierungsmittel	144.001	146.927	2.926
Überdeckung/Unterdeckung	6.225	2.728	-3.497
Kurzfristiger Bereich			
Finanzmittelbestand	9.010	5.482	-3.528
Übrige kurzfristig realisierbare Vermögenswerte	7.502	7.664	162
	16.512	13.146	-3.366
Kurzfristige Verpflichtungen	10.287	10.418	131
Stichtagsliquidität	6.225	2.728	-3.497

Am 31.12.2019 waren die langfristig angelegten Vermögenswerte durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital vollständig gedeckt. Investitionen für in Durchführung und Bauvorbereitung befindliche

Baumaßnahmen werden aus dem Überschuss sowie durch Fremdmittel finanziert.

Die Genossenschaft konnte die finanziellen Verpflichtungen des Jahres 2019 jederzeit erfüllen.

Unter Einbeziehung der Finanzplanung für das Jahr 2020 ist die Zahlungsbereitschaft nachhaltig gesichert

Kapitalflussrechnung

Die Entwicklung des Finanzmittelbestandes ist in der nachfolgenden Kapitalflussrechnung dargestellt:

	2018 T€	2019 T€
Jahresüberschuss	5.925	5.189
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	4.795	5.169
Zunahme/Abnahme der langfristigen Rückstellungen	114	29
Cashflow	10.834	10.387
Zunahme/Abnahme der mittel- und kurzfristigen Rückstellungen	12	3
Zunahme/Abnahme der unfertigen Leistungen sowie anderer Aktiva	-100	-160
Zunahme/Abnahme der erhaltenen Anzahlungen und anderer Passiva	-1.852	153
Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	20	152
Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-13	0
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	8.901	10.535
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-9.488	-11.746
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	16	0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-9.472	-11.746
Valutierung von Darlehen	9.337	4.678
Planmäßige Tilgungen von Darlehen	-5.630	-6.122
Außerplanmäßige Tilgungen	-826	-679
Auszahlungen für Dividenden	-238	-242
Zunahme/Abnahme der langfristigen Geschäftsguthaben	42	48
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	2.685	-2.317
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	2.114	-3.528
Finanzmittelbestand am 1. Januar	6.896	9.010
Finanzmittelbestand am 31. Dezember	9.010	5.482

Insgesamt ist die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage als geordnet und stabil zu bezeichnen. Nennenswerte Veränderungen sind in überschaubarer Zeit nicht zu erwarten.

Leistungsindikatoren

Im Vergleich der letzten 5 Jahre stellen sich die Leistungsindikatoren wie folgt dar:

		2015	2016	2017	2018	2019
Bilanzsumme	T€	134.290	138.816	147.404	154.288	157.345
Anlagevermögen	T€	122.763	127.272	133.104	137.774	144.199
Langfristiges Eigenkapital	T€	62.011	63.474	69.541	75.266	80.267
Eigenkapitalquote	%	46,2	45,7	47,2	48,8	51,0
Jahresüberschuss	T€	2.992	1.631	6.222	5.925	5.189
Cashflow	T€	7.308	5.519	10.840	10.833	10.387
Eigenkapitalrentabilität	%	4,8	2,6	9,0	7,9	6,4
Gesamtkapitalrentabilität	%	3,6	2,4	5,4	4,8	4,2
Stichtagsliquidität	T€	1.424	430	2.185	6.225	2.728
Investitionen in das Anlagevermögen	T€	9.416	8.826	10.414	9.488	11.745
Umsatzerlöse	T€	25.671	26.392	26.702	26.921	26.955
Sollmieten	T€	18.671	18.991	19.286	19.485	19.672
Durchschnittliche Sollmiete	€/m ² /mtl.	5,06	5,12	5,18	5,24	5,29
Durchschnittliche Erlösschmälerungen	€/m ² /mtl.	0,07	0,07	0,05	0,04	0,05
Instandhaltungskosten	€/m ²	21,26	27,34	10,90	13,05	14,73
Instandhaltungskosten einschl. verrechneter Regiebetriebs- und Verwaltungskosten	€/m ²	25,43	31,46	14,43	16,04	17,61
Instandhaltungs- und Modernisierungskosten	€/m ²	44,16	49,20	41,15	40,49	43,81
Instandhaltungs- und Modernisierungskosten einschl. verrechneter Regiebetriebs- und Verwaltungskosten	€/m ²	48,33	53,33	44,68	43,49	49,01
Fremdkapitalzinsen	T€	1.802	1.734	1.702	1.549	1.474
Fremdkapitalzinsen	€/m ² /mtl.	0,49	0,47	0,46	0,42	0,40
Wohnungsbestand	Anzahl	4.269	4.291	4.307	4.310	4.307
Gewerbebestand	Anzahl	34	34	31	31	31
Fluktuationsquote	%	7,6	7,4	6,8	6,4	7,4
Leerstände	Anzahl	69	44	39	39	42
davon vermietungsbedingt	Anzahl	7	5	5	6	5
Leerstandsquote	%	1,6	1,0	0,9	0,9	1,0
Mitglieder	Anzahl	6.894	6.978	7.005	6.994	7.037

Risiko- und Chancenbericht

Risiken der künftigen Entwicklung

Risikomanagementsystem und Compliance

Zum konsequenten Umgang mit Unternehmensrisiken wird auf Basis des Gesetzes zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KonTraG) ein effizientes Kontroll- und Steuerungssystem eingesetzt. Zielsetzung dieses in der Genossenschaft eingerichteten Risikomanagements ist es, externe und interne Risiken frühzeitig zu erkennen, eine dauerhafte Zahlungsfähigkeit sicherzustellen und das Eigenkapital zu stärken. Anhand verschiedener Indikatoren werden signifikante Veränderungen und Tendenzen erfasst, so dass durch geeignete Maßnahmen negative Auswirkungen auf den Unternehmenserfolg rechtzeitig verhindert werden können.

Über die wesentlichen Indikatoren aller Risikobereiche wird der Aufsichtsrat im Rahmen einer unterjährigen internen Berichterstattung regelmäßig informiert.

Risiken der Entwicklung, die bestandsgefährdend sind oder die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage gravierend negativ beeinflussen könnten, sind aktuell nicht erkennbar

Zum internen Kontrollsystem der Genossenschaft gehören auch Regelungen zur Compliance. Neben den geltenden gesetzlichen Bestimmungen sind unternehmensinterne Richtlinien und Anweisungen Bestandteil des Compliance Management Systems, das regelmäßig überprüft und aktualisiert wird.

Risikoanalyse

Wie bereits in den vergangenen Jahren wirkten sich die Fluktuation und die Veränderung der Bevölkerungsstruktur nicht spürbar auf die von der Genossenschaft bewirtschafteten Quartiere bzw.

Stadtgebiete aus. Aufgrund der nachhaltig gesicherten Wettbewerbsposition und der ebenso wirtschaftlichen wie angemessenen Mietpreisgestaltung sind in den nächsten beiden Jahren keine erhöhten Leerstands- und Fluktuationszahlen mit korrespondierenden Mietausfällen zu erwarten.

Bei Neuvermietung von Wohnungen und Gewerbeeinheiten erfolgt eine standardisierte Bonitätsprüfung potenzieller Mieter. Durch die aktive Betreuung des Portfolios bis hin zu nachhaltiger Bestandsmieterpflege sichert die Genossenschaft langfristige Mietverhältnisse. Zudem sichert das Forderungsmanagement die kontinuierlichen Zahlungseingänge und kann zeitnah möglichen Versäumnisausfällen entgegenwirken. Das Risiko von Mietausfällen ist in Einzelfällen vorhanden, in seiner Gesamtheit ist es jedoch augenblicklich als gering zu erachten. Insgesamt zeichnen sich derzeit keine signifikanten Vermietungsrisiken ab.

Weiterhin sind weder eine Entwicklung sozialer Brennpunkte noch eine negative Veränderung des sozialen Wohnumfelds zu beobachten. Da es keine unmittelbare Nachbarschaft zu Beständen gibt, welche von der Entwicklung städtebaulicher Missstände bedroht sind, ist auch in Zukunft eine stabile, gefestigte Struktur innerhalb der Quartiere zu erwarten. Die Genossenschaft wird diese Prozesse weiterhin verfolgen, um frühzeitig und angemessen reagieren zu können.

Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen, die dinglich gesichert sind. Ein Zinsänderungsrisiko besteht im Wesentlichen im Hinblick auf zukünftige Refinanzierungen auslaufender Kredite. Die Genossenschaft nutzt das derzeitige Marktumfeld, um sich durch

Refinanzierungen von langfristigen Krediten zu günstigen Konditionen vor diesem Risiko abzusichern. Dies geschieht in Form langfristiger Festzinssatzkredite, um Zinsänderungsrisiken zu minimieren. Insgesamt hält sich das Zinsänderungsrisiko aufgrund steigender Tilgungsanteile in beschränktem Rahmen. Ausfallrisiken sind nicht zu verzeichnen.

Besondere Finanzinstrumente und Sicherungsgeschäfte werden von der Genossenschaft nicht in Anspruch genommen. Gegebenenfalls werden zur Sicherung günstiger Finanzierungskonditionen Prolongationen im Voraus abgeschlossen.

Wie bisher wird von Terminoptions- oder Swappeschäften sowie sonstigen spekulativen Finanzderivaten wegen der damit verbundenen erhöhten Risiken kein Gebrauch gemacht.

Wesentlichen Risiken aus Zahlungsstromschwankungen und Liquiditätsrisiken ist die Genossenschaft aufgrund regelmäßiger Mietzahlungen grundsätzlich zunächst nicht ausgesetzt. Die Mieterträge sind durch Nutzungs- und Mietverträge gesichert, Preisänderungsrisiken bestehen aufgrund des oftmals vorliegenden Abstands zum ortsüblichen Mietpreisniveau nicht. Das aktuelle Mietniveau bietet prinzipiell kurz- und mittelfristig Mieterhöhungsmöglichkeiten.

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkung zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch mit

Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft zu rechnen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle zu rechnen.

Mögliche Währungsrisiken sind für die Genossenschaft nicht vorhanden, da Verbindlichkeiten ausschließlich in der Euro-Währung bestehen.

Chancen der künftigen Entwicklung

Die in den vergangenen Jahren anhaltende relative Stagnation der Duisburger Bevölkerungszahl führt im Zusammenspiel mit einem anhaltenden Trend der Zunahme von Single- und Zweipersonenhaushalten dazu, dass die gesamte Anzahl der Haushalte in dieser Stadt nach wie vor steigt. Damit verbunden ist eine weiterhin anhaltende Nachfrage nach gut ausgestatteten, modernen und möglichst barrierearm erreichbaren Wohnungen in gutem Wohn- und Lebensumfeld. Für die Genossenschaft mit ihrem laufend modernisierten Bestand in regional gefragten Lagen bieten sich damit nach wie vor angemessene Wachstums- und Entwicklungsmöglichkeiten.

Prognosebericht

Die Genossenschaft führt sehr konsequent die bereits seit Jahren anhaltenden intensiven Instandhaltungs- und Modernisierungsaktivitäten fort. Sie folgt dabei den Marktgegebenheiten und den sich verändernden Anforderungen sowohl in technischer Hinsicht als auch im Hinblick auf die Wünsche und Erwartungen unserer Mitglieder. Darüber hinaus wird die Genossenschaft mit einem durchweg nachhaltigen und verantwortungsvollen Handeln dazu beitragen, den Unternehmenszweck und die positive Unternehmensentwicklung zu verstetigen und zielgruppenorientiert sowie nachfragenah zu agieren.

Wir gehen davon aus, dass sich die wirtschaftliche Situation der Genossenschaft weiterhin als ausgesprochen solide darstellen wird.

Ausgehend vom aufgestellten Investitionsprogramm, welches sowohl die Instandhaltungs- und Modernisierungstätigkeit als auch die Neubauplanung beinhaltet, und unter Berücksichtigung von weiteren potentiellen Einflussfaktoren, die intern und extern auf das Unternehmen einwirken könnten, geht der vom Vorstand aufgestellte Wirtschaftsplan – bei vorsichtigen betriebswirtschaftlichen Ansätzen – für das Jahr 2020 von einem Jahresüberschuss in Höhe von ca. 5.509 T€ aus. Unter der Prämisse, dass sich die wesentlichen Einflussfaktoren wie geplant entwickeln, wird sich für das Jahr 2021 ein Jahresüberschuss von voraussichtlich rund 5.307 T€ ergeben.

Jahres- abschluss

für das

Geschäftsjahr 2019

1. Bilanz

**2. Gewinn- und
Verlustrechnung**

der
Wohnungsgenossenschaft
Duisburg-Süd eG
Eichenhof 9
47053 Duisburg

1. Bilanz zum 31.12.2019

Aktivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen und Software		83.860,98	90.853,03
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	139.931.742,32		134.355.429,80
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.379.414,27		2.482.251,27
Grundstücke ohne Bauten.	118.552,83		116.394,29
Betriebs- und Geschäftsausstattung	374.453,35		443.512,03
Anlagen im Bau.	1.040.319,78		205.041,39
Bauvorbereitungskosten	235.538,56		80.385,09
Geleistete Anzahlungen	34.645,54	144.114.666,65	0,00
Anlagevermögen insgesamt		144.198.527,63	137.773.866,90
Umlaufvermögen			
Vorräte			
Unfertige Leistungen		7.289.380,92	7.278.601,02
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	64.130,02		73.273,59
Sonstige Vermögensgegenstände	307.273,86	371.403,88	151.456,65
Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		5.481.874,93	9.010.306,93
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		4.106,19	0,00
Bilanzsumme		157.345.293,55	154.287.505,09

Passivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	105.000,00		142.500,00
der verbleibenden Mitglieder	6.135.313,40		6.087.105,00
aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>6.750,00</u>	6.247.063,40	0,00
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	9.705.760,00		9.186.760,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 519.000,00 €			(593.000,00)
Bauerneuerungsrücklage	58.077.564,65		53.650.898,01
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 4.426.666,64 €			(5.090.330,73)
Andere Ergebnisrücklagen	<u>6.341.308,50</u>	74.124.633,15	6.341.308,50
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	5.189.150,84		5.925.130,37
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	<u>-4.945.666,64</u>	<u>243.484,20</u>	<u>-5.683.330,73</u>
Eigenkapital insgesamt		80.615.180,75	75.650.371,15
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	3.312.872,00		3.283.481,00
Sonstige Rückstellungen	<u>119.997,00</u>	3.432.869,00	117.386,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	62.887.863,30		63.982.194,38
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	211.476,73		1.240.130,28
Erhaltene Anzahlungen	8.994.784,50		8.956.707,78
Verbindlichkeiten aus Vermietung	56.639,27		68.201,21
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	995.748,03		848.978,05
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>150.731,97</u>	73.297.243,80	140.055,24
davon aus Steuern: 42.526,14 €			(33.044,51)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 9.999,94 €			(4.525,20)
Bilanzsumme		<u>157.345.293,55</u>	<u>154.287.505,09</u>

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2019

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung		26.954.568,88	26.921.338,45
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		10.779,90	26.548,80
Andere aktivierte Eigenleistungen		761.303,00	668.601,00
Sonstige betriebliche Erträge		264.203,52	299.578,64
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		10.961.008,67	10.428.772,24
Rohergebnis		17.029.846,63	17.487.294,65
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.205.996,64		2.115.107,04
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	620.555,92	2.826.552,56	668.457,76 (289.449,62)
davon für Altersversorgung: 223.217,65 €			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		5.168.460,49	4.795.061,53
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.142.161,17	1.200.748,35
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		384,89	209,90
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.579.724,94	1.667.341,22 (116.669,00)
davon aus Aufzinsung: 105.394,00 €			
Ergebnis nach Steuern		6.313.332,36	7.040.788,65
Sonstige Steuern		1.124.181,52	1.115.658,28
Jahresüberschuss		5.189.150,84	5.925.130,37
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		4.945.666,64	5.683.330,73
Bilanzgewinn		243.484,20	241.799,64

3. Anhang des Jahres- abschlusses

der
Wohnungsgenossenschaft
Duisburg-Süd eG
Eichenhof 9
47053 Duisburg

A. Allgemeine Angaben

Die Wohnungsgenossenschaft Duisburg-Süd eG hat ihren Sitz in Duisburg und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Duisburg (GnR 213).

Der Jahresabschluss für 2019 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) aufgestellt. Bei der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Die Bilanz zum 31.12.2019 und die Gewinn- und Verlustrechnung für 2019 wurden nach Maßgabe der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17. Juli 2015 gegliedert.

In der Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung ergaben sich keine Veränderungen.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Anlagevermögen

Die immateriellen Vermögensgegenstände sind zu Anschaffungskosten, vermindert um zeitanteilige Abschreibungen, angesetzt.

Das Sachanlagevermögen ist zu den Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich Abschreibungen bewertet.

Die Herstellungskosten beinhalten neben den Fremdkosten angemessene Teile der Fertigungsgemeinkosten.

Zinsen für Fremdkapital im Sinne von § 255 Abs. 3 HGB wurden während der Bauzeit nicht aktiviert.

Abschreibungen

Grundstücke mit Wohnbauten werden über eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren planmäßig linear abgeschrieben. Soweit während der Nutzungsdauer Modernisierungskosten aktiviert werden, werden diese generell nach Maßgabe der buchmäßigen Restnutzungsdauer abgeschrieben.

Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten werden über eine Gesamtnutzungsdauer von 20 bis 80 Jahren abgeschrieben.

Für vollmodernisierte Einfamilienhäuser wurde eine neue Nutzungsdauer von 40 Jahren, für Mehrfamilienhäuser, die erstmalig Balkone erhalten haben, eine neue Nutzungsdauer von 25 Jahren festgelegt. Die aktivierten Kosten werden planmäßig linear über die neue Restnutzungsdauer abgeschrieben. Die Kosten für die Neugestaltung mehrerer Innenhöfe werden planmäßig über eine Nutzungsdauer von 20 Jahren linear abgeschrieben.

Kosten für immaterielle Vermögensgegenstände werden planmäßig über eine Nutzungsdauer von 3 bis 15 Jahren linear abgeschrieben.

Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden planmäßig über eine Nutzungsdauer von 3 bis 23 Jahren linear abgeschrieben.

Geringwertige Wirtschaftsgüter, die im Geschäftsjahr 2019 angeschafft wurden, wurden in voller Höhe abgeschrieben.

Umlaufvermögen

Unfertige Leistungen

Mit den Mietern noch nicht abgerechnete umlagefähige Betriebs- und Beheizungskosten sind ohne Ausfallrisikozuschlag und unter Abzug von Wertberichtigungen für Leerstände ausgewiesen.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände wurden grundsätzlich mit ihren Nominal-Werten bewertet. Ausfallrisiken wurden durch Einzelwertberichtigungen oder Abschreibungen berücksichtigt. Die Wertberichtigungen sind aktivisch bei den jeweiligen Bilanzpositionen abgesetzt.

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Differenzen zwischen Handels- und Steuerbilanzansätzen bestehen bei den Grundstücken mit Wohnbauten und Grundstücken mit Geschäftsbauten mit im Saldo aktiven latenten Steuern. Aufgrund der Inanspruchnahme des Wahlrechts des § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB n. F. werden aktive latente Steuern nicht aktiviert.

Pensionsrückstellung

Die Pensionsrückstellung ist auf der Grundlage eines versicherungsmathematischen Gutachtens gebildet worden. Gehalts- und Rentenanpassungen wurden mit einem Trend von 1,5 % p. a. berücksichtigt. Die Bewertung erfolgte nach dem von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten Rechnungszinssatz von 2,71 %.

Sonstige Rückstellungen

Sie wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages für Jahresabschluss- und Prüfungskosten, Berufsgenossenschaftsbeiträge sowie für Jubiläums- und Urlaubsansprüche angesetzt. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit dem entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre nach dem von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten Rechnungszinssatz von 1,23 % abgezinst.

Verbindlichkeiten

Sie sind ausnahmslos mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

Abweichungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden gegenüber dem Vorjahr

Es ergaben sich keine Abweichungen gegenüber dem Vorjahr.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/Herstellungskosten				
	Stand 01.01.2019	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand 31.12.2019
	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene Lizenzen und Software . . .	705.583,66	39.425,15	0,00	0,00	745.008,81
	705.583,66	39.425,15	0,00	0,00	745.008,81
Sachanlagen					
Grundstücke mit Wohnbauten	244.428.746,27	9.734.324,88	-484.509,36	924.321,58	254.602.883,37
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.423.948,07	0,00	0,00	0,00	3.423.948,07
Grundstücke ohne Bauten	187.960,32	0,00	0,00	2.158,54	190.118,86
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.017.893,59	20.140,67	-5.785,77	0,00	1.032.248,49
Anlagen im Bau	205.041,39	1.726.148,99	0,00	-890.870,60	1.040.319,78
Bauvorbereitungskosten	80.385,09	190.762,99	0,00	-35.609,52	235.538,56
Geleistete Anzahlungen	0,00	34.645,54	0,00	0,00	34.645,54
	249.343.974,73	11.706.023,07	-490.295,13	0,00	260.559.702,67
Anlagevermögen insgesamt	250.049.558,39	11.745.448,22	-490.295,13	0,00	261.304.711,48

Kumulierte Abschreibungen					Buchwert 31.12.2019	Buchwert 31.12.2018
Stand 01.01.2019	Zugänge des Geschäftsjahres	Änderungen im Zshg. m. Abgängen	Änderungen im Zshg. m. Umbuchungen	Stand 31.12.2019		
€	€	€	€	€	€	€
614.730,63	46.417,20	0,00	0,00	661.147,83	83.860,98	90.853,03
614.730,63	46.417,20	0,00	0,00	661.147,83	83.860,98	90.853,03
110.073.316,47	4.930.006,94	-332.182,36	0,00	114.671.141,05	139.931.742,32	134.355.429,80
941.696,80	102.837,00	0,00	0,00	1.044.533,80	2.379.414,27	2.482.251,27
71.566,03	0,00	0,00	0,00	71.566,03	118.552,83	116.394,29
574.381,56	89.199,35	-5.785,77	0,00	657.795,14	374.453,35	443.512,03
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.040.319,78	205.041,39
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	235.538,56	80.385,09
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	34.645,54	0,00
111.660.960,86	5.122.043,29	-337.968,13	0,00	116.445.036,02	144.114.666,65	137.683.013,87
112.275.691,49	5.168.460,49	-337.968,13	0,00	117.106.183,85	144.198.527,63	137.773.866,90

2. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 7.289.380,92 € (Vorjahr: 7.278.601,02 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

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

4. Rücklagenspiegel

Ergebnisrücklagen	Bestand am Ende des Vorjahres €	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres €	Bestand am Ende des Geschäftsjahres €
1.) Gesetzliche Rücklage	9.186.760,00	519.000,00	9.705.760,00
2.) Bauerneuerungsrücklage	53.650.898,01	4.426.666,64	58.077.564,65
3.) Andere Ergebnisrücklagen	6.341.308,50		6.341.308,50

5. Rückstellungen für Pensionen werden gemäß Sachverständigengutachten nach dem modifizierten Teilwertverfahren gemäß § 6a EStG unter Anwendung der (Heubeck-) Richttafeln 2018 G und unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen errechnet. Die Bewertung erfolgte gemäß § 253 Abs. 2 Satz 1 HGB nach dem von der Deutschen Bundesbank ermittelten 10-Jahres-Rechnungszinssatz von 2,71 %. Der aufgrund des § 253 Abs. 6 HGB auszuweisende Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung nach dem 7-Jahres- und 10-Jahres-Rechnungszinssatz beträgt 227.371,00 €.

6. In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen enthalten:

	€
Jahresabschluss- und Prüfungskosten	50.200,00
Berufsgenossenschaftsbeiträge	17.300,00
Jubiläumsansprüche	28.236,00
Urlaubsansprüche	24.261,00

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

8. Von den Forderungen haben eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr:

Forderungen	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Sonstige Vermögensgegenstände	100,00	1.600,00
Gesamtbetrag	100,00	1.600,00

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

Verbindlichkeiten	Insgesamt €	Davon					gesichert €	Art der Sicherung
		unter 1 Jahr €	Restlaufzeit		über 5 Jahre €			
			über 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	62.887.863,30 (63.982.194,38)	6.063.161,94 (5.619.713,81)	56.824.701,36 (58.362.480,57)	19.759.804,00 (20.226.663,14)	37.064.897,36 (38.135.817,43)	62.887.863,30 (63.982.194,38)	GPR*	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	211.476,73 (1.240.130,28)	204.256,95 (374.425,21)	7.219,78 (865.705,07)	7.219,78 (459.521,29)	0,00 (406.183,78)	211.476,73 (1.240.130,28)	GPR*	
Erhaltene Anzahlungen	8.994.784,50 (8.956.707,78)	8.994.784,50 (8.956.707,78)						
Verbindlichkeiten aus Vermietung	56.639,27 (68.201,21)	20.210,71 (31.545,58)	36.428,56 (36.655,63)		36.428,56 (36.655,63)			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	995.748,03 (848.978,05)	854.881,82 (726.943,84)	140.866,21 (122.034,21)	140.866,21 (122.034,21)				
Sonstige Verbindlichkeiten	150.731,97 (140.055,24)	79.551,83 (68.433,42)	71.180,14 (71.621,82)	71.180,14 (71.621,82)				
Gesamtbetrag	73.297.243,80 (75.236.266,94)	16.216.847,75 (15.777.769,64)	57.080.396,05 (59.458.497,30)	19.979.070,13 (20.879.840,46)	37.101.325,92 (38.578.656,84)	63.099.340,03 (65.222.324,66)		

* GPR = Grundpfandrecht, Vorjahreswerte in Klammern

II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. Außergewöhnliche Aufwendungen und Erträge, die für die Ertragslage im Sinne von § 285 Nr. 31 HGB von Bedeutung sind, fielen nicht an
2. In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind keine wesentlichen periodenfremden Erträge und Aufwendungen enthalten.

D. Sonstige Angaben

1. Es bestehen keine Haftungsverhältnisse im Sinne von § 251 und § 268 Abs. 7 HGB.
2. Es bestehen keine nicht in der Bilanz ausgewiesenen oder vermerkten finanziellen Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind.
3. Am 31.12.2019 bestehen wesentliche sonstige finanzielle Verpflichtungen von insgesamt 3.814 T€, die sich wie folgt zusammensetzen:

Bestellobligo Modernisierungs-/Instandhaltungsmaßnahmen	3.337 T€
Bestellobligo Neubaumaßnahmen	477 T€
	<u>3.814 T€</u>

Es ist beabsichtigt, die bestehenden finanziellen Verpflichtungen durch die Aufnahme langfristiger Darlehen und im Übrigen mit Eigenmitteln zu finanzieren.

4. Die Genossenschaft besitzt keine Kapitalanteile in Höhe von mindestens 20 % an anderen Unternehmen.
5. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

Beschäftigte	Vollzeit	Teilzeit
kaufmännische Mitarbeiter	12,1	3,2
technische Mitarbeiter	12,9	1,8
Mitarbeiter im Regiebetrieb	5,3	
Auszubildende	1,0	

6. Mitgliederbewegung

		Anzahl
Stand:	01.01.2019	6.994
	Zugang	266
	Abgang	223
Stand:	31.12.2019	7.037

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr erhöht um:	48.208,40 €
Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr erhöht um:	46.500,00 €
Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf:	6.139.500,00 €

7. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:
Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V.
Goltsteinstraße 29, 40211 Düsseldorf
Telefon (02 11) 1 69 98-0

8. Mitglieder des Vorstandes:

Uwe Meyer	Diplom-Betriebswirt (FH)
Jan Rothe	Diplom-Ingenieur (FH)
Werner Hammacher (nebenamtlich)	Diplom-Finanzwirt

9. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Margret Bierod	Schriftführerin	Diplom-Bibliothekarin
Hans-Jürgen Faßbender		Diplom-Ingenieur, Techn. Angestellter i. R. (bis 18.06.2019)
Dirk Görtz	stellv. Vorsitzender	Diplom-Ingenieur, Werksleiter
Jens Ibsch		Versicherungsfachwirt, Vertriebsleiter Firmenkunden
Christian Köpp		Diplom-Betriebswirt (FH), Vermögensverwalter (ab 18.06.2019)
Claudia Larsson	stellv. Schriftführerin	Industriekauffrau
Peter Mörsdorf		Immobilienkaufmann
Barbara Pelters		Bankkauffrau
Michael Trucksess	Vorsitzender	Betriebswirt der Wohnungswirtschaft, Selbstständiger EDV-Berater
Norbert Wölke		Diplom-Ingenieur Elektrotechnik

10. Am Bilanzstichtag bestanden keine Forderungen gegenüber Mitgliedern des Vorstandes und des Aufsichtsrates.

E. Weitere Angaben

1. Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2019 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

2. Ergebnisverwendungsvorschlag

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von 5.189.150,84 € einen Betrag von 4.945.666,64 € im Rahmen einer Vorwegzuweisung in die Ergebnisrücklagen einzustellen. Der Vertreterversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung vorgeschlagen. Es wird vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von 243.484,20 € an die Mitglieder auszuschütten.

Duisburg, im März 2020

Der Vorstand

Meyer

Rothe

Hammacher

