



**Wohnungsgenossenschaft
Duisburg-Süd eG**

**Geschäfts-
bericht**
mit Jahresabschluss
und Anhang
2020

Bericht

über das

Geschäftsjahr

2020

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



2020

Inhaltsverzeichnis

	Seite		Seite
Geschäftsbericht des Vorstandes		Lagebericht des Vorstandes	
Wohnungswirtschaft im Jahr 2020	4	Wohnungsbewirtschaftung	10
Allgemeine Bemerkungen	4	Rahmenbedingungen des Regionalmarktes . .	10
Tendenzen der wirtschaftlichen Entwicklung .	4	Gegenstand des Unternehmens.	10
Die Situation auf dem Wohnungsmarkt	5	Geschäftsverlauf	10
Mitgliederentwicklung der		Bestandsbewirtschaftung	10
Wohnungsgenossenschaft Duisburg-Süd eG . . .	5	Fluktuation	10
Mitgliederbetreuung	6	Entwicklung der Kündigungen seit 2000	11
Nachbarschaftshilfe e.V.	6	Leerstand	11
Die Seniorenbetreuung	6	Sollmiete	12
PR, Werbung und Marketing	6	Neubautätigkeit	12
Tätigkeit der Organe	7	Fertiggestellte Objekte	12
Vertreterversammlung	7	Im Bau befindliche Maßnahmen	12
Aufsichtsrat	7	Vorplanungen	13
Vorstand	7	Unbebaute Grundstücke	13
Verwaltung	8	Modernisierung – Instandhaltung	15
Personalwesen.	8	Wohnumfeldverbesserungen	15
Tarifänderungen	8	Durchgeführte Einzelmodernisierungen	15
		Instandhaltung	17
Bericht des Aufsichtsrates	9	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

Jens Ibsch

Christian Köpp

Peter Mörsdorf

Barbara Pelters

Norbert Wölke

Vorstand

Uwe Meyer – hauptamtlich –
Vorstandssprecher

Jan Rothe – hauptamtlich –

Werner Hammacher – nebenamtlich –

Geschäftsbericht

des Vorstandes

Wohnungswirtschaft im Jahr 2020

Allgemeine Bemerkungen

Mit der Corona-Pandemie hielt ein Jahrhundertereignis Einzug in die Lebenswirklichkeit der Menschen, in die Wirtschaft und in die Finanzmärkte. Hinzu kamen die Unsicherheiten der US-amerikanischen Präsidentenwahl und die sich immer mehr in die Länge ziehenden Brexit-Verhandlungen.

Der Deutsche Aktienindex DAX fiel im März auf fast 8.400 Punkte, nachdem er nur einen Monat zuvor noch knapp an der Marke von 13.800 Punkten gescheitert war, um im Herbst wieder deutlich auf über 13.000 Punkte anzusteigen.

Die deutsche Volkswirtschaft durchlebte im vergangenen Jahr aufgrund der Pandemie eine schwere Rezession, die vergleichbar mit der Wirtschafts- und Finanzkrise in den Jahren 2008 und 2009 war. Nach Angaben der Bundesregierung ist das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2020 um 5,0 % zurückgegangen, nachdem es zehn Jahre lang zuvor Jahr für Jahr zugenommen hatte. Letztlich fiel das Minus des BIP niedriger aus, als es im Verlauf des Jahres 2020 von vielen Experten erwartet worden war. Während die Umsätze im Internet- und Versandhandel deutlich zunahmen, litt der stationäre Handel insbesondere unter den Maßnahmen der Pandemiebekämpfung.

Bereits zu Beginn des Jahres 2020 wirkte die schwächere Konjunktur einer weiteren positiven Entwicklung bei der Arbeitslosigkeit entgegen, die die Vorjahre geprägt hatte. Ab März 2020 haben als Folge der Maßnahmen zur Pandemie-Bekämpfung Arbeitslosigkeit und Unterbeschäftigung zugenommen. Nach den Lockerungen der Maßnahmen erholte sich der Arbeitsmarkt zwar, dennoch erhöhte sich die Arbeitslosenzahl

nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit im Jahresdurchschnitt 2020 im Vergleich zum Vorjahr um 429.000 auf rund 2,7 Millionen Menschen. Dies bedeutete eine Arbeitslosenquote von 5,9 % (2019: 5,0 %).

Mit dem Beginn des Lockdowns im März stieg die Kurzarbeit in kürzester Zeit auf ein historisches Niveau an. Der bisherige Höchststand wurde im April 2020 mit knapp 6 Millionen Personen in Kurzarbeit erreicht, das entsprach 18 % aller sozialversicherungspflichtig Beschäftigten. In der Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/09 lag der Höchststand bei 1,4 Millionen. Anders als damals beanspruchten im Frühjahr 2020 nicht nur Unternehmen des verarbeitenden Gewerbes, sondern in hohem Maße auch Dienstleistungsbetriebe, z. B. das Hotel- und Gastgewerbe, konjunkturelle Kurzarbeit. In der Spitze bezogen 63 % der Beschäftigten im Gastgewerbe und 27 % im verarbeitenden Gewerbe konjunkturelles Kurzarbeitergeld.

Mit den wirtschaftlichen Beschränkungen in Folge der Corona-Pandemie hatten sich Erwerbstätigkeit und Beschäftigung deutlich verringert. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes fiel die Zahl der Erwerbstätigen im Jahresdurchschnitt mit 44,8 Millionen Personen im Vergleich zum Vorjahr um 477.000 niedriger aus.

Die Verbraucherpreise in Deutschland erhöhten sich im Jahresdurchschnitt 2020 um 0,5 % gegenüber 2019 und damit deutlich geringer als im Vorjahr (2019: + 1,4 %). Eine niedrigere Jahresteuerrate wurde zuletzt in der Finanz- und Wirtschaftskrise im Jahr 2009 ermittelt (+ 0,3 %).

Während die privaten Konsumausgaben im Jahr 2020 um 5,4 % geringer ausfielen als im Vorjahr,

wuchsen die staatlichen Konsumausgaben mit einem Anstieg von 6,5 % sehr stark. Daher beendeten die staatlichen Haushalte das Jahr 2020 nach vorläufigen Berechnungen mit einem Finanzierungsdefizit von 158,2 Milliarden €. Dies ist das erste Defizit seit 2011 und das zweithöchste Defizit seit der deutschen Wiedervereinigung.

Tendenzen der wirtschaftlichen Entwicklung

Die Bundesregierung geht davon aus, dass die deutsche Wirtschaft nach einer Stabilisierung der pandemischen Lage im Jahr 2021 wieder wachsen wird und rechnet mit einer Zunahme des preisbereinigten BIP in Höhe von 3,0 % gegenüber dem Vorjahr. Weiterhin wird im Jahresdurchschnitt mit einer Stagnation der Erwerbstätigkeit gerechnet. Die Arbeitslosenquote könnte im Jahr 2021 leicht auf 5,7 % zurückgehen.

Die Weltkonjunktur erholt sich nach wie vor, aber die Stimmungsindikatoren deuten auf eine Abschwächung des Aufholprozesses hin. Für die industrielle Produktion zeichnet sich ein deutlich positiveres Bild als für den Dienstleistungssektor. Der Pandemieverlauf und die in den meisten Ländern verhängten Lockdown-Maßnahmen, die primär Dienstleistungsbranchen betreffen, haben hier eine entscheidende Rolle gespielt.

Nachdem die Notenbanken in der Corona-Pandemie alles daransetzten, eine Finanzkrise zu verhindern und die Weltwirtschaft bei der Krisenbewältigung zu unterstützen, werden die eingeleiteten Maßnahmen dazu führen, dass ein sichtbarer Anstieg der Zinsen bis in die zweite Hälfte der Zwanzigerjahre ausbleiben wird.

Die Situation auf dem Wohnungsmarkt

Im Jahr 2020 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 374.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Damit wurden 3,7 % mehr Wohnungen bewilligt als im Jahr zuvor.

Im längeren Zeitvergleich liegt die Zahl neu genehmigter Wohnungen

damit auf einem hohen Niveau. Mehr genehmigte Wohnungen als im Jahr 2020 gab es seit der Jahrtausendwende nur im Jahr 2016 mit über 375.000 bewilligten Wohnungen. Seit einem Tiefstand im Jahr 2009 haben sich die jährlichen Baugenehmigungen von etwa 178.000 auf fast 374.000 im Jahr 2020 mehr als verdoppelt.

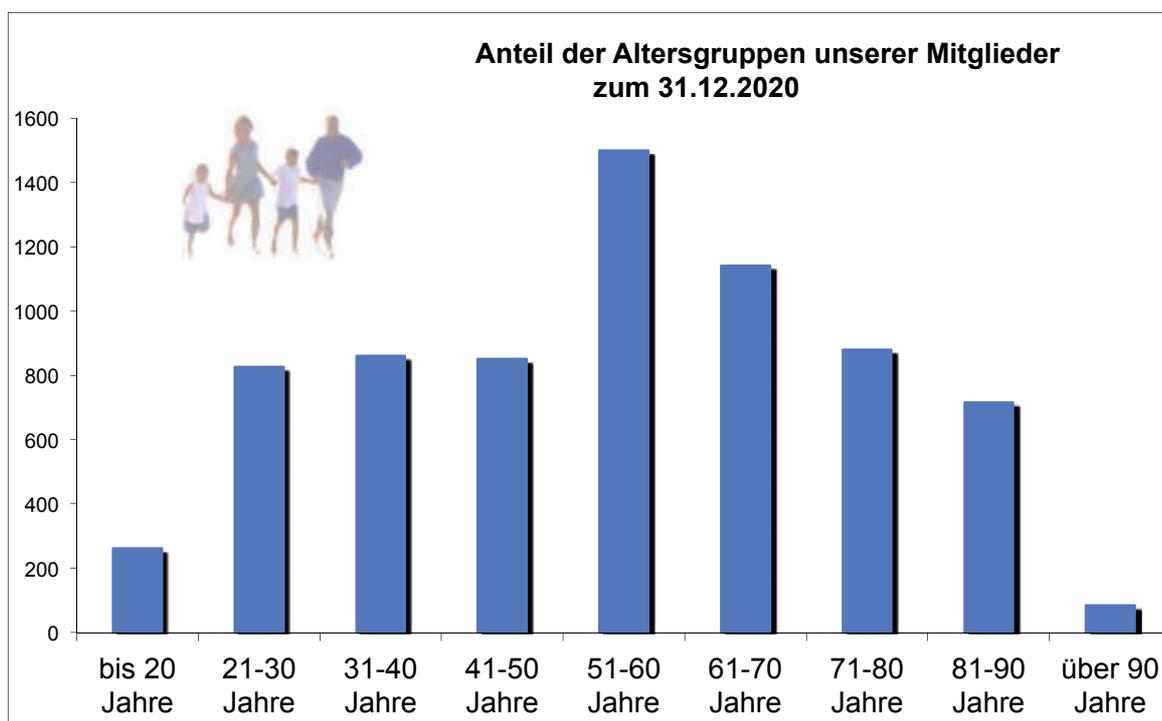
Bei den Wohnkosten sind langfristig betrachtet die Energieträ-

ger der größte Preistreiber. Die Verbraucherpreise für Gas, Heizöl und andere Haushaltsenergie sind seit dem Jahr 2000 um 72 % gestiegen, während die Nettokaltmieten in diesem Zeitraum bundesweit nur um 28 % zunahmen. Damit lag die Entwicklung der Nettokaltmieten seit 2000 deutlich unterhalb der Inflationsrate (+ 33 %). Noch erheblich stärker legten im gleichen Zeitraum die Strompreise zu (+ 123 %).

Mitgliederentwicklung der Wohnungsgenossenschaft Duisburg-Süd eG

Die Zahl der Mitglieder hat sich im Laufe des Geschäftsjahres 2020 von 7.037 auf 7.120 erhöht. Die Veränderungen im Mitgliederbestand stellen sich im Einzelnen wie folgt dar:

		Mitglieder	Anteile
Stand am 01.01.2020		7.037	8.186
Zugang	Beitritt	277	277
	Übertragung	11	11
	Anrechnung	48	48
Abgang	Tod	-71	-94
	Kündigung	-122	-123
	Übertragung	-59	-59
	Ausschluss	-1	-1
Stand am 31.12.2020		7.120	8.245





Mitgliederbetreuung

Nachbarschaftshilfe e.V.

Rund 25 Mitarbeiterinnen des mit Unterstützung der Genossenschaft im Jahr 2001 gegründeten Vereins „Wohnungsgenossenschaft Duisburg-Süd Nachbarschaftshilfe e.V.“ bieten den Mitgliedern haushaltsnahe Dienstleistungen an, um insbesondere älteren und kranken Menschen den Alltag zu erleichtern und das Wohnen und Leben im vertrauten Umfeld zu ermöglichen. Corona-bedingt mussten die Services sowohl in der ersten als auch in der zweiten Infektionswelle leider eingestellt werden, um eine Gesundheitsgefährdung von Kunden und Mitarbeiterinnen ausschließen zu können.



Die Seniorenbetreuung

Bereits seit dem Jahr 1992 beschäftigt die Genossenschaft eine Sozialarbeiterin für die Seniorenbetreuung. Die Schwerpunkte liegen dabei vorwiegend im Bereich der individuellen Beratungsarbeit, häufig auch in Verbindung mit Hausbesuchen. Insbesondere ältere Mieter und Personen mit körperlichen Einschränkungen nehmen die



Beratungsangebote z. B. zur Umsetzung von technischen Hilfen für den Alltag gerne in Anspruch.

PR, Werbung und Marketing

Wesentliche Elemente zur Mieterbindung und zur Kundengewinnung stellen sowohl die viermal jährlich erscheinende Mitgliederzeitschrift als auch der Internetauftritt der Genossenschaft unter www.wogedu.de dar. Diese Medien der Unternehmenstransparenz werden flankiert durch einen Facebook-Auftritt und einen YouTube-Channel, die gemeinsam zur Dialogbereitschaft und zur Erleichterung der Kontaktaufnahme

zu Mietern, Mitgliedern und Interessenten beitragen.

Weiterhin ist die Genossenschaft bestrebt, über Kooperationsprojekte wie „Woledu – Wohnen und Leben in Duisburg“ und die Marketinginitiative „Die Duisburger Wohnungsgenossenschaften. Ein sicherer Hafen.“ eine breite Präsentation der Angebote und des gesamten Leistungsspektrums zu ermöglichen.



Die Duisburger
Wohnungsgenossenschaften.
Ein sicherer Hafen.



Tätigkeit der Organe

Vertreterversammlung

Die Vertreterversammlung der Genossenschaft besteht aus 57 Mitgliedern.

Am 17.06.2020 fand die 115. ordentliche Vertreterversammlung statt. Die Vertreter verabschiedeten den Jahresabschluss, die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2019 und stimmten dem Bericht über die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2018 durch den Prüfungsverband zu. Die von Aufsichtsrat und Vorstand vorgeschlagene Gewinnverwendung 2019 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 2019 Entlastung erteilt.

Die turnusmäßig aus dem Aufsichtsrat ausscheidenden Mitglieder – Frau Margret Bierod, Frau Claudia Larsson und Herr Michael Trucksess – wurden von der Vertreterversammlung wiedergewählt.

Aufsichtsrat

Die personelle Zusammensetzung des Aufsichtsrates hat sich gegenüber dem Vorjahr nicht verändert. Der Aufsichtsrat besteht weiterhin aus neun Mitgliedern.

Im Anschluss an die ordentliche Vertreterversammlung hat der Aufsichtsrat in der konstituierenden Sitzung seinen Vorsitzenden, 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 Nachbarschaftshilfevereins, insbesondere für ältere Mieter und zur Förderung nachbarschaftlicher Selbsthilfe, abgerundet.

Durch kontinuierliche Modernisierung des Wohnungsbestandes und bestandsersetzenden 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 2020 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 wurde im Oktober eine Einmal-

zahlung an die Mitarbeiter getätigt. Dieser Tarifvertrag hat eine Laufzeit bis zum 31.10.2021. Ergänzt werden die tarifvertraglichen Regelungen durch Betriebsvereinbarungen.

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat und seine Kommissionen sind im Geschäftsjahr 2020 ihren Aufgaben nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung vollumfänglich nachgekommen. Die Tätigkeit des Vorstandes wurde regelmäßig überwacht und beratend begleitet. Der Vorstand unterrichtete regelmäßig den Aufsichtsrat zeitnah und umfassend in schriftlichen und mündlichen Berichten über die Lage und Entwicklung und den Geschäftsverlauf unserer Genossenschaft.

Die nach Gesetz und Satzung zustimmungspflichtigen Geschäftsvorgänge hat der Aufsichtsrat, ggf. vorbereitet durch die im Aufsichtsrat gebildete Kommission, mit dem Vorstand beraten und beschlossen. Die Kommissionen haben in ihrem jeweiligen Zuständigkeitsbereich Überprüfungen vorgenommen und Beschlussvorlagen erarbeitet. Die Prüfungen blieben ohne Beanstandungen.

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. mit Sitz in Düsseldorf hat die gesetzliche Prüfung

des Jahresabschlusses 2019 mit Anhang und des Lageberichtes gemäß § 53 Genossenschaftsgesetz durchgeführt. Die Prüfung ergab keine Beanstandungen. Das zusammengefasste Prüfungsergebnis bestätigt, dass der Jahresabschluss 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. Das Ergebnis der Prüfung wurde vom zuständigen Wirtschaftsprüfer des Verbandes in der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 12.11.2020 vorgestellt und erläutert. Der Aufsichtsrat hat den Bericht über die Prüfung erörtert und zustimmend zur Kenntnis genommen.

Den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2020 mit dem Anhang zum Jahresabschluss und den Lagebericht hat der Aufsichtsrat geprüft und für in Ordnung befunden. Er stimmt dem Vorschlag

des Vorstandes zur Gewinnverwendung – Ausschüttung einer Dividende von 4,0 v. H., bezogen auf das Geschäftsguthaben am 01.01.2020 – zu und empfiehlt der Vertreterversammlung, die vorgeschlagene Ausschüttung zu beschließen sowie den Jahresabschluss 2020 festzustellen. Ebenfalls schlägt der Aufsichtsrat der Vertreterversammlung vor, dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

Mit Ablauf der Vertreterversammlung am 17.06.2020 schieden die Damen Margret Bierod und Claudia Larsson sowie Herr Michael Trucksess turnusmäßig aus dem Aufsichtsrat aus. Die Vertreterversammlung wählte die Damen Bierod und Larsson und Herrn Trucksess erneut in den Aufsichtsrat.

Für die im Geschäftsjahr 2020 geleistete Arbeit spricht der Aufsichtsrat dem Vorstand sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern unserer Genossenschaft seinen Dank und Anerkennung aus.

Duisburg, 06.05.2021

Der Vorsitzende des
Aufsichtsrates

Michael Trucksess

Lagebericht des Vorstandes zum Jahresabschluss 2020

Wohnungsbewirtschaftung

Rahmenbedingungen des Regionalmarktes Duisburg

In Duisburg lebten am 31.12.2020 499.854 Menschen. Die Einwohnerzahl der Stadt hat sich damit im Jahresverlauf um 3.115 Personen verringert.

Im Dezember 2020 lag die Zahl der Arbeitslosen in Duisburg bei 32.270 Personen. Die Arbeitslosenquote betrug damit 12,4 % (Vorjahr: 10,4 %). Im Vergleich zum Dezember 2019 bedeutet dies einen deutlichen Zuwachs von 5.338 oder 19,8 % arbeitslosen Menschen. Die Auswirkungen der Corona-Pandemie zeigten sich zudem auch in der Entwicklung der in Duisburg beschäftigten Personen. Hier war ein Rückgang von 1.654 im Vergleich zum 3. Quar-

tal und 677 Personen im Vergleich zum Vorjahresquartal zu verzeichnen. Im Juni 2020 befanden sich 24.070 Beschäftigte am Standort Duisburg in Kurzarbeit.

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 Jahr 2020 waren die wirtschaftlichen Aktivitäten einmal mehr geprägt durch eine intensivierte Instandhaltungs- und Modernisierungstätigkeit innerhalb des Bestandes. Darüber hinaus stellte die Genossenschaft den Neubau von 2 Mehrfamilienhäusern mit 12 Wohnungen fertig und brachte den Neubau von weiteren 32 Wohnungen auf den Weg.

	Häuser	Wohnungen	Wohnfläche m ²	Gewerbe	Nutzfläche m ²	Garagen
Altbau	645	2.618	183.661,74	18	1.760,58	96
Neubau	271	1.716	122.782,15	13	3.635,48	989
Gesamtbestand	916	4.334	306.443,89	31	5.396,06	1.085

Bestandsbewirtschaftung

Am 31.12.2020 befanden sich 4.334 Wohnungen (Vorjahr: 4.307) in 916 Häusern im Bestand der Genossenschaft. Von den Wohnungen unterlagen im Jahresverlauf 181 Einheiten den Bindungen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus; mit Ablauf des 31.12.2020 endete die Bindungsfrist für 27 Einheiten. Somit befinden sich seit dem 01.01.2021 noch 154 öffentlich geförderte Wohnungen im Bestand.

Im Wohnungsbestand ergaben sich im Jahresverlauf Zugänge durch die Fertigstellung einer Neubaumaßnahme mit 12 Wohnungen in 2 Mehrfamilienhäusern, durch den Ankauf eines Mehrfamilienhauses mit 11 Wohnungen sowie durch 5 Mansardenausbauten und eine Wohnungstrennung. Im Berichtsjahr wurden aufgrund von Zusam-

menlegungen 2 Wohnungen aus dem Bestand genommen.

Darüber hinaus bewirtschaftete die Genossenschaft am Ende des Berichtsjahres 1.085 Garagen (davon 602 Stellplätze in Tiefgaragen und Parkdecks) sowie 31 Gewerbeobjekte.

Wie in den Vorjahren befindet sich der Wohnungsbestand ausschließlich auf dem rechtsrheinisch 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 wie folgt dar:

	2019	2020
Wohnungen	317	300
Gewerbe	2	1

Im Vergleich zum Vorjahr war die Fluktuation damit erneut zurückgegangen.

Die Fluktuationsquote lag bei 6,9 % (Vorjahr: 7,4 %).

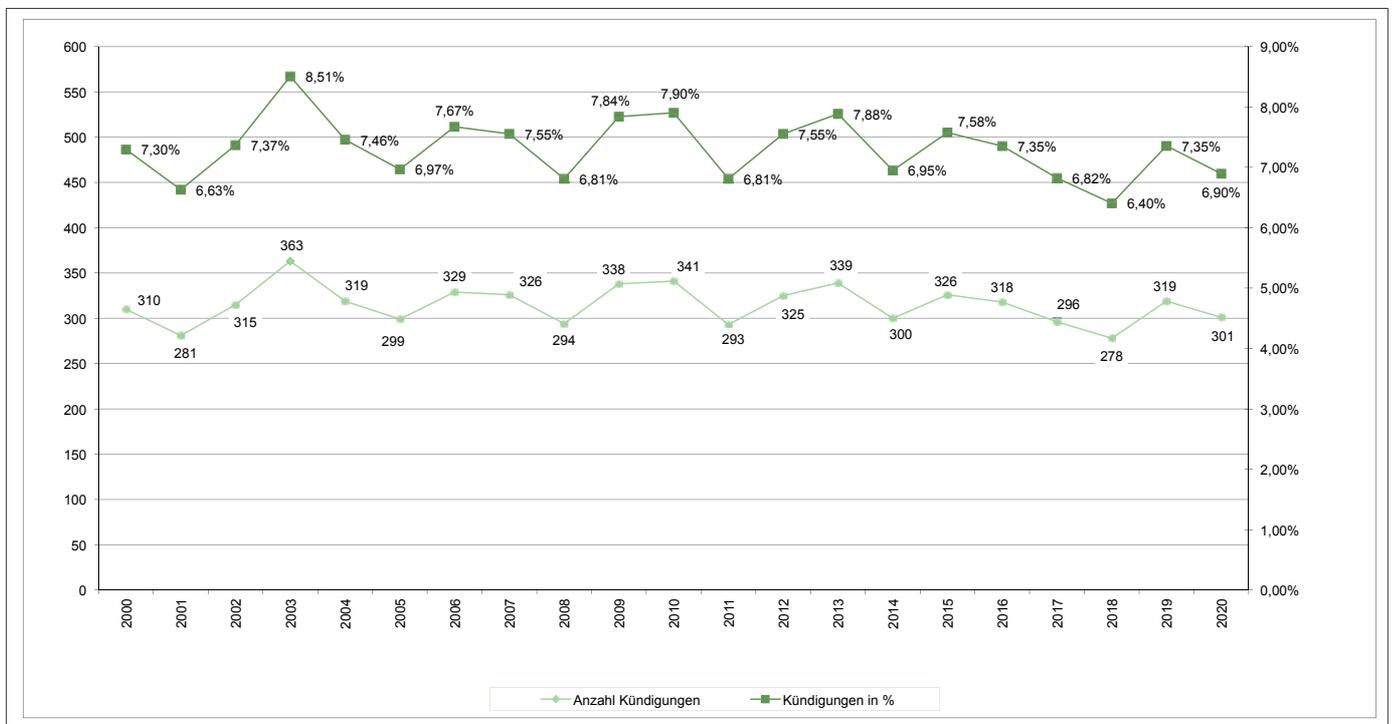
15 der gekündigten Wohnungen waren öffentlich gefördert (Vorjahr: 14).

In 58 Fällen führte ein Wohnungswechsel innerhalb der Genossenschaft zu einer Wohnungskündigung (Vorjahr: 68). Eine Vermietung der frei gewordenen Wohnungen erfolgte in 202 Fällen an Neumitglieder (Vorjahr: 192).

Im Jahr 2020 wurden von den Mietern folgende Kündigungsgründe angegeben:

- | | | | |
|---------------------------------|----|-----------------------------------|----|
| • Wunsch nach größerer Wohnung | 64 | • Berufliche Veränderung | 12 |
| • Umzug in ein Altenheim | 45 | • Bessere Ausstattung der Wohnung | 11 |
| • Sterbefall | 39 | • Miete zu hoch | 4 |
| • Erwerb von Wohneigentum | 37 | • Zwangsräumung | 4 |
| • Wunsch nach kleinerer Wohnung | 17 | • Umbau durch die Genossenschaft | 1 |
| • Lage der Wohnung | 16 | • Gewerbe | 1 |
| | | • Sonstige Gründe | 50 |

Entwicklung der Kündigungen seit 2000



Leerstand

Am 31.12.2020 standen 3 Wohnungen der Genossenschaft vermietungsbedingt leer. Ein Jahr zuvor lag dieser Wert bei 5 Einheiten. Damit stellte sich die Leerstandsanzahl auch im Berichtsjahr als wiederum sehr gering dar.

Modernisierungs- bzw. sanierungsbedingt leerstehend waren

am 31.12.2020 insgesamt 29 Wohnungen; zum Jahresende 2019 waren hier 37 Wohnungen zu verzeichnen.

Im Verlauf des Jahres 2020 waren insgesamt 44 Wohnungen von vermietungsbedingtem Leerstand betroffen (Vorjahr: 37 Wohnungen). Die durchschnittliche Leerstandszeit je betroffener Wohnung lag im Jahr 2020 bei

1,1 Monaten (Vorjahr: 1,2 Monate). Für alle vermietungsbedingten Leerstände haben sich Erlösausfälle in Höhe von ca. 20 T€ ergeben (Vorjahr: ca. 18 T€).



Sollmiete

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

	2019	2020
Wohnungen	5,18	5,50
Gesamt (einschl. Gewerbe und Garagen/Einstellplätze)	5,29	5,61

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

	2019	2020
Wohnungen	366	389

Neubautätigkeit

Fertiggestellte Objekte

Lage	Häuser	Wohnungen	Garagen	Stellplätze	Herstellungskosten T€	Fremdkapital T€	Eigenkapital T€
1) Pollmannstraße 3 (Mehrfamilienhaus)	1	6		6	1.107	680	427
2) Pollmannstraße 5 (Mehrfamilienhaus)	1	6		6	1.056	680	376

Zu 1) und 2): Nachdem zwei unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht sinnvoll zu modernisierende Doppelhaushälften des Bestandes abgerissen wurden, entstanden an dieser Stelle zwei baugleich konzipierte Mehrfamilienhäuser

mit jeweils 6 Wohnungen und 6 Stellplätzen. Die Objekte verfügen im Erdgeschoss über barrierearme und damit auch seniorengerechte Wohnungen. Der Erstbezug erfolgte zum 1. Juni 2020.

Im Bau befindliche Maßnahmen

Lage	Häuser	Wohnungen	Garagen	Stellplätze	Herstellungskosten T€	Fremdkapital T€	Eigenkapital T€
1) Zum Lith 158 (Mehrfamilienhaus)	1	20		20	4.181	2.200	1.981
2) Innsbrucker Allee 32 – 40 (Dachaufstockung)		12			3.068		3.068

Zu 1): In Duisburg-Wanheimerort baut die Genossenschaft ein Mehrfamilienhaus 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 Objekt wird 20 Wohnungen aufweisen, die sämtlich barrierearm gestaltet sein werden. Die Wohnflächen liegen zwischen ca. 42 und ca. 106 m² in einem Mix von 2-Zimmer- bis 4-Zimmer-Wohnungen.

Das Haus wird über eine Aufzugsanlage verfügen, die bis in den Keller und somit auch bis in die Tiefgarage führt. Dort stehen 20

PKW-Stellplätze und abschließbare Fahrradstellflächen zur Verfügung. Eine Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge ist vorbereitet; auf Wunsch können die Mieter ein entsprechendes Wallbox-Angebot in Anspruch nehmen. Auf dem Hausdach werden Solarzellen zur Stromerzeugung installiert; im Rahmen eines sogenannten „Mieterstrommodells“ haben die Mieter die Möglichkeit, diese Photovoltaik zu nutzen, um den vor Ort erzeugten Strom vom eigenen Dach direkt abzunehmen. Die Wohnungen werden im Mai 2021 nach einer Bauzeit von rund 15 Monaten fertiggestellt sein. Bereits Anfang Februar 2021 waren alle Wohnungen dieser Maßnahme vermietet.

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 diese Maßnahme wird im Rahmen eines „Mieterstrommodells“ mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet. Der Baubeginn erfolgte im Sommer 2020.

Vorplanungen

Die Genossenschaft plant den Neubau eines Mehrfamilienhauses in Duisburg-Wanheimerort. Dieses Objekt wird in der Habichtstraße errichtet, nachdem 4 dort bisher befindliche Mehrfamilienhäuser (Habichtstraße 10 – 16) abgerissen wurden. Diese Häuser waren aufgrund ihres Baualters, des Gesamtzustandes und der unzureichenden Wohnflächenausnutzung nicht sinnvoll zu modernisieren.

Das neu entstehende Mehrfamilienhaus wird voraussichtlich 21 Wohnungen aufweisen, die sämtlich barrierearm gestaltet sein werden. Das Haus wird über eine Aufzugsanlage verfügen.

Darüber hinaus beabsichtigt die Genossenschaft, die Erweiterung bestehender Mehrfamilienhäuser durch Dachaufstockungen fortzuführen. Im Zuge von weitgehenden Modernisierungsmaßnahmen

der Fassaden und Balkone werden die Flachdächer der Mehrfamilienhäuser Innsbrucker Allee 24, 26, 28, 30, 30a und 30b in Duisburg-Buchholz mit einem zusätzlichen Staffelgeschoss versehen. In diesem Zusammenhang werden 12 neue Wohnungen entstehen, die durch die Erstellung einer nachträglich angebrachten Aufzugsanlage barrierearm konzipiert sein werden.

Unbebaute Grundstücke

Nutzung	m ²	€
Ackerland	13.193,00	114.168,29
Straßen- und Gartenlandparzellen	9.250,00	0,00
	22.443,00	114.168,29

Neubauvorhaben



Duisburg-Wanheimerort
Zum Lith 158
20 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 2020 wurden 80 Wohnungsmodernisierungen begonnen und zum großen Teil auch fertiggestellt. Dies entspricht einem Rückgang von 3 Baumaßnahmen im Vergleich zum Vorjahr.

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 70 % des Gebäudebestands und ca. 60 % 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 1975 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. Diese Gebäude werden seit dem Jahr 2007 in den Erdgeschossen und bei vorhandenen Fahrstühlen auch in den oberen Geschossen barrierearm ausgeführt. Der bestandersetzende Neubau hat dabei eine große Bedeutung, weil keine Investitionen in neue Baugrundstücke getätigt werden müssen. Grundstücksankäufe waren in den letzten Jahren nicht möglich, weil die Kaufpreise zu hoch waren, um genossenschaftliches Wohnen zu günstigen Mieten anbieten zu können.

Die energetische Sanierung der Gebäude war ein weiteres Aufgabenfeld im Jahr 2020. Es wurden an 12 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 438 T€ (Vorjahr: 336 T€) neue Fernwärmeanschlüsse für 84 Mehrfamilienhäuser erstellt. Durch diese Maßnahmen konnten 40 alte Gasheizungen entsorgt und 19 neue Fernwärmeübergabestationen in den Stadtteilen Neudorf und Buchholz erstellt werden. Damit wird gewährleistet, dass die Instandhaltungskosten auch in Zukunft gering bleiben. Ferner schont diese Form der Beheizung das Klima, weil die Wärme in Duisburg unter anderem aus Biomasse und industrieller Abwärme erzeugt wird.

Ein weiteres regeneratives Projekt wurde an den Gebäuden Sternbuschweg 105 – 107 umgesetzt. Eine Photovoltaikanlage mit 146 Modulen wurde auf den Dächern installiert. Die Leistung der Anlage beträgt ca. 50 kWp und bietet bei optimalen Voraussetzungen die Möglichkeit, 41 MWh Strom pro Jahr zu liefern. Dadurch werden 25,8 Tonnen CO₂ pro Jahr eingespart; dies entspricht einer jährlichen CO₂-Bindung von etwa 2.060 Bäumen. Der Solarstrom wird den Mietern angeboten. Der Preis je Kilowattstunde liegt 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 Salzachstraße, Düsseldorfer Straße 539 und Eichenhof wurden die Außenanla-

gen erneuert und an die heutigen Anforderungen angepasst. Um den sicheren Zugang zu den Gebäuden zu gewährleisten, mussten vor allem die Verkehrssicherungsaspekte beachtet werden. Ferner wurde eine Spielplatzanlage erneuert und Fahrradstellplätze erstmalig erstellt.

In den Wohnquartieren Düsseldorf Straße 271 bis 289 und Kraut-/Grabenstraße 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 2020 12 Gebäude für ca. 4,7 Millionen € modernisiert und energetisch ertüchtigt.

Zusätzlich haben 2 Wohngebäude einen neuen Fassadenanstrich erhalten.

Durchgeführte Einzelmodernisierungen

Im Berichtsjahr wurden insgesamt 80 Wohnungen (Vorjahr: 83) 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 6.532 T€ (Vorjahr: 6.457 T€) aus.

Haustüranlagen, Außenanlagen und Photovoltaikanlagen



Duisburg-Buchholz
Grazer Straße 20 – 24
Haustüranlagen



Duisburg-Neudorf
Kortumstraße 60 – 64
Erneuerung der Außenanlagen



Duisburg-Dellviertel
Eichenhof 9 – 25
Erneuerung des Spielplatzes



Duisburg-Neudorf
Sternbuschweg 105 – 107
Photovoltaikanlage



So wurden in den zurückliegenden 6 Jahren 558 durch Kündigungen frei gewordene Wohnungen modernisiert oder die Modernisierung in der zweiten Hälfte des Jahres 2020 begonnen, um den Wohnraum den aktuellen Lebensansprüchen anzupassen. Diese Arbeiten werden uneingeschränkt fortgesetzt, damit

auch in Zukunft die nachhaltige Vermietbarkeit des Wohnungsbestandes sichergestellt werden kann.

Des Weiteren konnten 2 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 7 Dachgeschosswohnungen mit einem Fluchtfenster ausgestattet.

Instandhaltung

Die Instandhaltungsleistungen im Jahr 2020 betragen 5.709.176,15 € (Vorjahr: 5.459.054,74 €) und setzten sich wie folgt zusammen:

	€
Planmäßige Instandhaltung	
a) Kleinreparaturen	2.707.275,68
b) periodische Instandhaltung	1.895.066,02
Leistungen des Regiebetriebes	63.251,01
Verrechnete Verwaltungsleistungen	881.180,50
Begleitende Instandsetzung im Zusammenhang mit Modernisierungsmaßnahmen	162.402,94
Gesamtaufwendungen	5.709.176,15

Mit 18,31 €/m² Wohn- und Nutzfläche (Vorjahr: 17,61 €/m²) waren die durchschnittlichen Instandhaltungskosten (Fremdhandwerkerleistungen, Regiebetriebs- und Verwaltungskosten) um 0,70 €/m² höher als im Vorjahr. Allein die Fremdkosten stiegen im Vergleichszeitraum um insgesamt 198 T€.

Wie auch in den Jahren zuvor wurden im Jahr 2020 die Aufträge für Instandhaltungs- und Modernisierungsarbeiten auf Grundlage von Einheitspreisen, Festpreisen und festgelegten Stundenlöhnen vergeben, welche im Rahmen von Jahres- und Einzelausschreibungen vereinbart wurden.

Bei den Stundenlohnarbeiten mussten Tarifierhöhungen berücksichtigt werden. Notwendige Reparaturen in Wohnungen und an Gebäuden wurden schnell und zuverlässig ausgeführt.

Unter Einhaltung dieser Rahmenbedingungen wurden im Jahr 2020 insgesamt 6.608 Instandhaltungsaufträge (Vorjahr: 6.232) vergeben.

Folgende Instandhaltungsmaßnahmen wurden durchgeführt:

- Erneuerung der Fensteranlagen in 228 Wohnungen für 926 T€
- Renovierung von 47 Treppenhäusern für 263 T€

- Sanierung der Abwasserkanäle an 3 Gebäuden für 60 T€
- Renovierung und Erneuerung der Beleuchtung in 3 Tiefgaragen für 54 T€
- Erneuerung von 3 Trinkwasserfiltern für 1 T€
- Reparaturen an Dachflächen für 208 T€
- Dichtigkeitsprüfungen an 189 Gasleitungen für 19 T€
- Kleinreparaturen für 2.707 T€

Für die Behebung und Reparatur von Versicherungsschäden wurden im vergangenen Jahr 296 Aufträge (Vorjahr: 240) mit einem Kostenvolumen von 144 T€ vergeben (Vorjahr: 122 T€).



Duisburg-Dellviertel
Düsseldorfer Straße 271 – 277

Fassaden- und Balkonsanierungen



Duisburg-Dellviertel
Düsseldorfer Straße 287 – 289



Wirtschaftsbericht

Wirtschaftliche Lage

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

	2019	2020	Veränderung
	T€	T€	T€
Umsatzerlöse einschl. Bestandsveränderungen	26.965	28.344	1.379
Andere aktivierte Eigenleistungen	761	887	126
Gesamtleistung	27.726	29.231	1.505
Andere betriebliche Erträge	248	257	9
Betriebsleistung	27.974	29.488	1.514
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	10.961	11.280	319
Personalaufwand	2.826	2.745	-81
Abschreibungen	5.168	5.634	466
Andere betriebliche Aufwendungen	815	837	22
Zinsaufwand	1.460	1.322	-138
Steuern	1.124	1.123	-1
Aufwendungen für die Betriebsleistung	22.354	22.941	587
Betriebsergebnis	5.620	6.547	927
Finanzergebnis	-120	-108	12
Neutrales Ergebnis	-311	-323	-12
Gesamtergebnis/Jahresüberschuss	5.189	6.116	927

Im Vergleich zum Vorjahr erhöhte sich der Jahresüberschuss um 927 T€. Ausschlaggebend hierfür waren insbesondere die durchgeführte Mietanpassung nach § 558 BGB zum 01.01.2020, erhöhte Instandhaltungskosten, vorbereitende Maßnahmen (Abriss- und Umzugskosten) im Zusammenhang mit anstehenden Neubauminvestitionen sowie höhere Abschreibungen wegen bereits durchgeführter Modernisierungs- und Neubautätigkeiten.

Umsatzerlöse

Die Sollmieten für die Vermietung von Wohnungen, Gewerbeeinheiten, Garagen und Stellplätzen lagen im Berichtsjahr bei 21.006 T€ und sind damit im Vergleich zum Vorjahr um 1.335 T€ bzw. 6,8 % gestiegen.

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

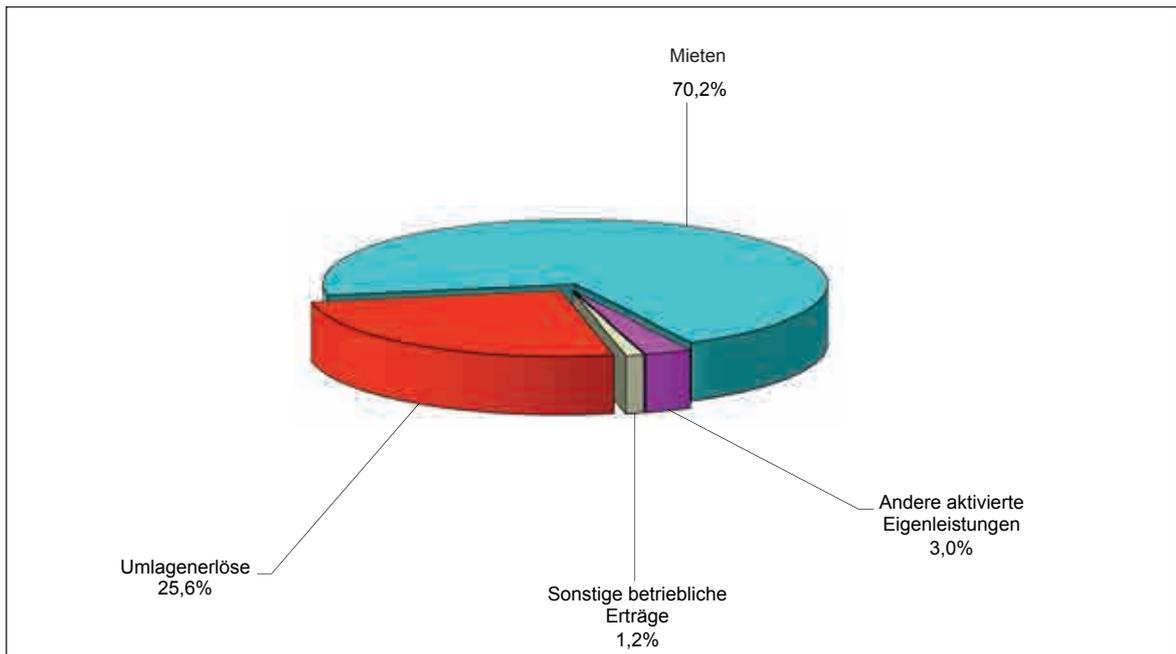
Modernisierung zur Wertverbesserung von Wohnungen	+ 93 T€
Anpassung gemäß § 558 BGB	+ 952 T€
Bezug von Neubauten (Wohnungen)	+ 55 T€
Bezug von Neubauten (Garagen)	+ 1 T€
Anpassungen gemäß der II. Berechnungsverordnung	+ 10 T€
Ankauf von Wohngebäuden	+ 25 T€
Ganzjährige Auswirkungen der Mietveränderungen 2019	+ 214 T€
Sonstige Anpassungen	- 15 T€

Die gesamten Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (ohne Bestandsveränderungen) betragen 28.166 T€. Im Vergleich zum Vorjahr stellte dies eine Steigerung um 1.211 T€ bzw. 4,5 % dar. Hierbei stiegen die Erlösschmälerungen aus Sollmieten für Wohnungen, Garagen und Gewerbe um 52 T€.

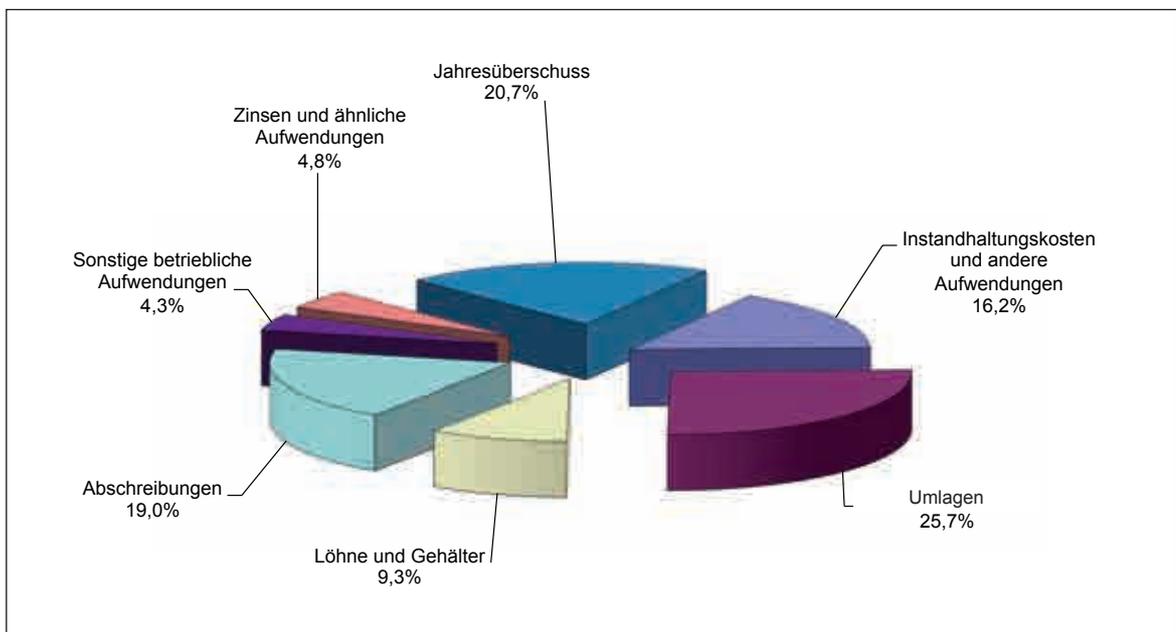
Die Ergebnisbelastungen im Vermietungsbereich beliefen sich auf 427 T€ (Vorjahr: 348 T€), davon entfielen auf:

Mietverzicht und Stundungen	57 T€
Leerstände aufgrund von Modernisierungen	295 T€
Leerstände Garagen	9 T€
Kosten für Miet- und Räumungsklagen	12 T€
Mietminderungen	19 T€
Abschreibungen auf uneinbringliche Mietforderungen	35 T€

Erlöse/Erträge



Aufwendungen



Aufwendungen für Hausbewirtschaftung

Die gesamten Fremdaufwendungen für Instandhaltungsleistungen betragen im abgelaufenen Geschäftsjahr 4.764 T€ (Vorjahr: 4.566 T€) und lagen damit um 199 T€ bzw. 4,4 % über dem Wert des Jahres 2019. Bei der planmäßigen Instandhaltung gab es gegenüber dem Vorjahr eine Erhöhung von 329 T€ oder 13,8 %. Die periodische Instandhaltung war geprägt durch Dachinstandsetzungsarbeiten, Änderung der Heizungsart, Kanalsanierungen, Treppenhausanstrichen sowie Fenstersanierungen und hatte ein Volumen von insgesamt 1.895 T€. Dies entspricht einer Verminderung um 102 T€. Die Fenstersanierungen hatten einen Anteil von 926 T€. Die Aufwendungen für begleitende Instandsetzung im Zusammenhang mit Modernisierungsarbeiten sanken um 28 T€ bzw. 14,7 %.

Die gesamten Instandhaltungskosten je m² (Fremdhandwerkerleistungen, Regiebetriebs- und Verwaltungskosten) beliefen sich auf 18,31 € (Vorjahr: 17,61 €). Auch die Instandhaltungs- und Modernisierungskosten (Fremdhandwerkerleistungen, Regiebetriebs- und Verwaltungskosten) lagen mit 53,82 €/m² erneut auf hohem Niveau (Vorjahr: 49,01 €/m²).

Für 2020 ergaben sich Betriebskosten in Höhe von 6.491 T€ (Vorjahr: 6.366 T€). Dies bedeutete eine Erhöhung von 125 T€ bzw. 2,0 %.

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

Beheizungskosten	+ 54 T€
Be- und Entwässerung	+ 39 T€
Gebäudeversicherung	- 27 T€

Die Kostenerhöhung bei den Beheizungskosten resultierte im Wesentlichen aus gestiegenen Verbräuchen während der Heizperiode.

Preissteigerungen bei der Be- und Entwässerung erhöhten die angefallenen Kosten um 39 T€ (2,5 %).

Aufgrund der guten Schadenquote konnten bei der Wohngebäudeversicherung auch in diesem Geschäftsjahr Einsparungen erreicht werden.

Personalaufwand und Abschreibungen

Der Personalaufwand fiel mit 2.745 T€ rund 81 T€ (2,9 %) niedriger aus als im Vorjahr. Die Verringerung resultierte insbesondere aus geringeren Aufwendungen für die Altersversorgung.

Aufgrund der Investitionen in den Wohnungsbestand erhöhten sich die Abschreibungen von 5.168 T€ auf 5.634 T€; dies entspricht einer Steigerung von 466 T€.

Neutrales Ergebnis

Das neutrale Ergebnis war geprägt durch geleistete Spenden, Aufwendungen im Zusammenhang mit Gebäudeabbrüchen, Altersteilzeitvereinbarungen und sonstige Aufwendungen von insgesamt 411 T€. Demgegenüber standen Erträge aus früheren Jahren, Auflösung von Rückstellungen sowie andere Erträge von zusammen 88 T€.

Vermögenslage

Hinsichtlich der Vermögensstruktur enthält die Bilanz zum 31.12.2020 langfristig gebundenes Sachanlagevermögen von 154.131 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 73.398 T€ (43,1%) aus. Darlehensvaluierungen von 13.000 T€

standen planmäßige Tilgungen von insgesamt 6.344 T€ gegenüber. Das langfristige Eigenkapital beträgt 86.174 T€ und entspricht einer Eigenkapitalquote von 50,6 %.

Vermögensstruktur	2019		2020		Veränderung T€
	T€	in %	T€	in %	
Anlagevermögen	144.199	91,7	154.131	90,5	9.932
Langfristiges Umlaufvermögen	0	0,0	2	0,0	2
Kurzfristiges Umlaufvermögen	13.146	8,3	16.249	9,5	3.103
Gesamtvermögen	157.345	100,0	170.382	100,0	13.037

Kapitalstruktur	2019		2020		Veränderung T€
	T€	in %	T€	in %	
Langfristig					
Eigenkapital	80.267	51,0	86.174	50,6	5.907
Rückstellungen	3.313	2,1	3.351	2,0	38
Verbindlichkeiten	63.347	40,3	70.047	41,1	6.700
Kurzfristig					
Verbindlichkeiten	10.418	6,6	10.810	6,3	392
Gesamtkapital	157.345	100,0	170.382	100,0	13.037

Finanzlage

Die Aufgliederung der Bilanz zum 31.12.2020 nach Fristigkeiten zeigt im Vergleich zum Vorjahr folgende Deckungsverhältnisse:

	2019 T€	2020 T€	Veränderung T€
Langfristiger Bereich			
Vermögenswerte	144.199	154.133	9.934
Finanzierungsmittel	146.927	159.572	12.645
Überdeckung/Unterdeckung	2.728	5.439	2.711

Kurzfristiger Bereich

Finanzmittelbestand	5.482	8.598	3.116
Übrige kurzfristig realisierbare Vermögenswerte	7.664	7.651	-13
	13.146	16.249	3.103
Kurzfristige Verpflichtungen	10.418	10.810	392
Stichtagsliquidität	2.728	5.439	2.711

Am 31.12.2020 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 2020 jederzeit erfüllen.

Unter Einbeziehung der Finanzplanung für das Jahr 2021 ist die Zahlungsbereitschaft nachhaltig gesichert.

Kapitalflussrechnung

Die Entwicklung des Finanzmittelbestandes ist in der nachfolgenden Kapitalflussrechnung dargestellt:

	2019 T€	2020 T€
Jahresüberschuss	5.189	6.116
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	5.169	5.633
Zunahme/Abnahme der langfristigen Rückstellungen	29	38
Cashflow	10.387	11.787
Zunahme/Abnahme der mittel- und kurzfristigen Rückstellungen	3	11
Zunahme/Abnahme der unfertigen Leistungen sowie anderer Aktiva	-160	11
Zunahme/Abnahme der erhaltenen Anzahlungen und anderer Passiva	153	415
Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	152	0
Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0	-9
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	10.535	12.215
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-11.746	-15.578
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	0	22
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-11.746	-15.556
Valutierung von Darlehen	4.678	13.000
Planmäßige Tilgungen von Darlehen	-6.122	-6.344
Außerplanmäßige Tilgungen	-679	0
Auszahlungen für Dividenden	-242	-243
Zunahme/Abnahme der langfristigen Geschäftsguthaben	48	44
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-2.317	6.457
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	-3.528	3.116
Finanzmittelbestand am 1. Januar	9.010	5.482
Finanzmittelbestand am 31. Dezember	5.482	8.598

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:

		2016	2017	2018	2019	2020
Bilanzsumme	T€	138.816	147.404	154.288	157.345	170.382
Anlagevermögen	T€	127.272	133.104	137.774	144.199	154.131
Langfristiges Eigenkapital	T€	63.474	69.541	75.266	80.267	86.174
Eigenkapitalquote	%	45,7	47,2	48,8	51,0	50,6
Jahresüberschuss	T€	1.631	6.222	5.925	5.189	6.116
Cashflow	T€	5.519	10.840	10.833	10.387	11.787
Eigenkapitalrentabilität	%	2,6	9,0	7,9	6,4	7,1
Gesamtkapitalrentabilität	%	2,4	5,4	4,8	4,2	4,4
Stichtagsliquidität	T€	430	2.185	6.225	2.728	5.439
Investitionen in das Anlagevermögen	T€	8.826	10.414	9.488	11.745	15.579
Umsatzerlöse	T€	26.392	26.702	26.921	26.955	28.166
Sollmieten	T€	18.991	19.286	19.485	19.672	21.006
Durchschnittliche Sollmiete	€/m ² /mtl.	5,12	5,18	5,24	5,29	5,61
Durchschnittliche Erlösschmälerungen	€/m ² /mtl.	0,07	0,05	0,04	0,05	0,07
Instandhaltungskosten	€/m ²	27,34	10,90	13,05	14,73	15,28
Instandhaltungskosten einschl. verrechneter Regiebetriebs- und Verwaltungskosten	€/m ²	31,46	14,43	16,04	17,61	18,31
Instandhaltungs- und Modernisierungskosten	€/m ²	49,20	41,15	40,49	43,81	48,25
Instandhaltungs- und Modernisierungskosten einschl. verrechneter Regiebetriebs- und Verwaltungskosten	€/m ²	53,33	44,68	43,49	49,01	53,82
Fremdkapitalzinsen	T€	1.734	1.702	1.549	1.474	1.341
Fremdkapitalzinsen	€/m ² /mtl.	0,47	0,46	0,42	0,40	0,36
Wohnungsbestand	Anzahl	4.291	4.307	4.310	4.307	4.334
Gewerbebestand	Anzahl	34	31	31	31	31
Fluktuationsquote	%	7,4	6,8	6,4	7,4	6,9
Leerstände	Anzahl	44	39	39	42	32
davon vermietungsbedingt	Anzahl	5	5	6	5	3
Leerstandsquote	%	1,0	0,9	0,9	1,0	0,7
Mitglieder	Anzahl	6.978	7.005	6.994	7.037	7.120

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

Die seit dem ersten Quartal 2020 anhaltende Corona-Pandemie hat weltweit zu tiefgreifenden Einschnitten in wirtschaftlicher, sozialer und kultureller Hinsicht geführt. Nahezu alle Bereiche des Wirtschaftslebens und alle Teile der Gesellschaft sind seither mit vielfältigen Einschränkungen, Belastungen und Erschwernissen konfrontiert.

Bis zum Berichtszeitpunkt war die Genossenschaft von bedeutenden negativen Auswirkungen der Pandemie nicht betroffen. Mietausfälle in einem signifikant höheren Maß als in den Vorjahren waren nicht zu verzeichnen; die Mietrückstände bewegten sich auf einem Niveau, das auch im Vergleich zu den Vorjahren als üblich anzusehen ist. Nennenswerte Verzögerungen bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen haben sich nicht ergeben.

Die Administration der Genossenschaft konnte weitestgehend unbeeinträchtigt aufrechterhalten werden, indem alle erforderlichen Maßnahmen der Kontaktminimierung und der Einhaltung von Hygiene- und Abstandsregeln in allen Bereichen der Unternehmensverwaltung konsequent umgesetzt wurden.

Auch im Jahr 2020 wirkten sich die Fluktuation und die Veränderung der städtischen Bevölkerungsstruktur nicht spürbar auf die von der Genossenschaft bewirtschafteten Quartiere 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 gewährleistet 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 derzeit als gering zu erachten. Insgesamt zeichnen sich 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.

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

Chancen der künftigen Entwicklung

Das Marktumfeld stellt sich für die Genossenschaft trotz der seit dem Frühjahr 2020 anhaltenden pandemiebedingten Einschränkungen als robust und zukunftsfähig dar. Nach wie vor existiert eine belastbare Nachfrage nach attraktivem Wohnraum, der von Seiten der Genossenschaft ein angemessenes Angebot in gefragten Lagen zur Verfügung gestellt werden kann. Dabei wird insbesondere auch auf barrierearme Ausgestaltung von Wohnraum, sowohl im Neubau als auch im Zusammenhang mit Modernisierungsmaßnahmen (wie z. B. bei Anpassungen von Bädern), Wert gelegt.

Prognosebericht

Aufgrund der Erfahrungen und Erkenntnisse der ersten und zweiten Welle der Corona-Infektionen und den damit einhergehenden Einschränkungen rechnet die Genossenschaft nicht damit, dass die aufgrund der Pandemie entstandenen gesamtwirtschaftlichen Verwerfungen das Unternehmen kurz- bzw. mittelfristig signifikant belasten werden.

Möglicherweise kann bei weiter anhaltendem Infektionsgeschehen und fortgesetzten Corona-Schutzmaßnahmen eine Situation sich erhöhender Mietausfälle entstehen. Für die Genossenschaft ist dies derzeit jedoch nicht erkennbar.

Die Genossenschaft geht davon aus, dass sich die wirtschaftliche Situation des Unternehmens weiterhin als ausgesprochen solide darstellen wird.

Basierend auf dem 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 2021 von einem Jahresüberschuss in Höhe von ca. 4.771 T€ aus. Unter der Prämisse, dass sich die wesentlichen Einflussfaktoren wie geplant entwickeln, wird sich für das Jahr 2022 ein Jahresüberschuss von voraussichtlich rund 4.339 T€ ergeben.

Duisburg, im Mai 2021

Der Vorstand

Meyer

Rothe

Hammacher

Jahres- abschluss

für das

Geschäftsjahr 2020

1. Bilanz

**2. Gewinn- und
Verlustrechnung**

der
Wohnungsgenossenschaft
Duisburg-Süd eG
Eichenhof 9
47053 Duisburg



1. Bilanz zum 31.12.2020

Aktivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen und Software		115.013,73	83.860,98
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	148.509.611,41		139.931.742,32
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.276.576,56		2.379.414,27
Grundstücke ohne Bauten	114.168,29		118.552,83
Betriebs- und Geschäftsausstattung	415.980,72		374.453,35
Anlagen im Bau	2.574.721,93		1.040.319,78
Bauvorbereitungskosten	124.832,87		235.538,56
Geleistete Anzahlungen	0,00	154.015.891,78	34.645,54
Anlagevermögen insgesamt		154.130.905,51	144.198.527,63
Umlaufvermögen			
Vorräte			
Unfertige Leistungen		7.467.677,90	7.289.380,92
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	77.763,61		64.130,02
Sonstige Vermögensgegenstände	106.974,10	184.737,71	307.273,86
Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		8.598.317,75	5.481.874,93
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		0,00	4.106,19
Bilanzsumme		170.381.638,87	157.345.293,55

Passivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	148.500,00		105.000,00
der verbleibenden Mitglieder	6.179.053,00		6.135.313,40
aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00	6.327.553,00	6.750,00
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	10.317.760,00		9.705.760,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 612.000,00 €			(519.000,00)
Bauerneuerungsrücklage	63.335.837,75		58.077.564,65
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 5.258.273,10 €			(4.426.666,64)
Andere Ergebnisrücklagen	6.341.308,50	79.994.906,25	6.341.308,50
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	6.115.685,64		5.189.150,84
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-5.870.273,10	245.412,54	-4.945.666,64
Eigenkapital insgesamt		86.567.871,79	80.615.180,75
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	3.069.994,00		3.312.872,00
Sonstige Rückstellungen	412.126,00	3.482.120,00	119.997,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	69.759.088,70		62.887.863,30
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	7.219,78		211.476,73
Erhaltene Anzahlungen	9.042.538,76		8.994.784,50
Verbindlichkeiten aus Vermietung	62.491,39		56.639,27
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.313.052,92		995.748,03
Sonstige Verbindlichkeiten	147.255,53	80.331.647,08	150.731,97
davon aus Steuern: 34.005,26 €			(42.526,14)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 9.773,38 €			(9.999,94)
Bilanzsumme		170.381.638,87	157.345.293,55

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2020

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung		28.166.057,45	26.954.568,88
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		178.296,98	10.779,90
Andere aktivierte Eigenleistungen		887.165,00	761.303,00
Sonstige betriebliche Erträge		344.564,51	264.203,52
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		11.280.336,15	10.961.008,67
Rohergebnis		18.295.747,79	17.029.846,63
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.271.532,32		2.205.996,64
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	473.676,06	2.745.208,38	620.555,92 (223.217,65)
davon für Altersversorgung: 10.319,03 €			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		5.633.696,71	5.168.460,49
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.248.696,00	1.142.161,17
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		386,40	384,89
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.430.386,90	1.579.724,94 (105.394,00)
davon aus Aufzinsung: 89.778,00 €			
Ergebnis nach Steuern		7.238.146,20	6.313.332,36
Sonstige Steuern		1.122.460,56	1.124.181,52
Jahresüberschuss		6.115.685,64	5.189.150,84
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		5.870.273,10	4.945.666,64
Bilanzgewinn		245.412,54	243.484,20



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 2020 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 31.12.2020 und die Gewinn- und Verlustrechnung für 2020 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 im Geschäftsjahr von der Genossenschaft erworbene Gebäude wurde eine Nutzungsdauer von 50 Jahren festgelegt.

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 2020 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 2,30 %.

Sonstige Rückstellungen

Sie wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages für Jahresabschluss- und Prüfungskosten, Berufsgenossenschaftsbeiträge sowie für Jubiläums- und Urlaubsansprüche angesetzt. Die Jubiläumsrückstellung wurde mit dem entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre nach dem von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten Rechnungszinssatz von 0,95 % abgezinst.

Im Geschäftsjahr sind Altersteilzeitverträge nach dem sogenannten Blockmodell abgeschlossen worden. Die Aufstockungsbeträge haben dabei Abfindungscharakter und wurden zum Bilanzstichtag für die gesamte Altersteilzeit zurückgestellt. Der Erfüllungsrückstand baut sich ratierlich über die Laufzeit der aktiven Altersteilzeitphase auf und wurde dementsprechend ebenfalls zurückgestellt.

Diese Rückstellungen wurden mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zwei Jahre nach dem von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten Rechnungszinssatz von 0,76 % abgezinst.

Zur Absicherung der Altersteilzeitzusagen wurden einzelne Wertpapierdepots angelegt. Zum 31.12.2020 wurden diese Vermögensgegenstände gemäß § 246 Abs. 2 Satz 2 HGB mit den Rückstellungen verrechnet.

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 01.01.2020	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand 31.12.2020
	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene Lizenzen und Software . . .	745.008,81	75.257,85	-5.144,37	0,00	815.122,29
	745.008,81	75.257,85	-5.144,37	0,00	815.122,29
Sachanlagen					
Grundstücke mit Wohnbauten	254.602.883,37	11.882.927,93	0,00	2.071.828,68	268.557.639,98
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.423.948,07	0,00	0,00	0,00	3.423.948,07
Grundstücke ohne Bauten	190.118,86	0,00	0,00	-4.384,54	185.734,32
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.032.248,49	130.104,00	-110.152,70	34.645,54	1.086.845,33
Anlagen im Bau	1.040.319,78	3.339.381,28	0,00	-1.804.979,13	2.574.721,93
Bauvorbereitungskosten	235.538,56	151.759,32	0,00	-262.465,01	124.832,87
Geleistete Anzahlungen	34.645,54	0,00	0,00	-34.645,54	0,00
	260.559.702,67	15.504.172,53	-110.152,70	0,00	275.953.722,50
Anlagevermögen insgesamt	261.304.711,48	15.579.430,38	-115.297,07	0,00	276.768.844,79

Kumulierte Abschreibungen					Buchwert 31.12.2020	Buchwert 31.12.2019
Stand 01.01.2020 €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Änderungen im Zshg. m. Abgängen €	Änderungen im Zshg. m. Umbuchungen €	Stand 31.12.2020 €	€	€
661.147,83	44.105,10	-5.144,37	0,00	700.108,56	115.013,73	83.860,98
661.147,83	44.105,10	-5.144,37	0,00	700.108,56	115.013,73	83.860,98
114.671.141,05	5.376.887,52	0,00	0,00	120.048.028,57	148.509.611,41	139.931.742,32
1.044.533,80	102.837,71	0,00	0,00	1.147.371,51	2.276.576,56	2.379.414,27
71.566,03	0,00	0,00	0,00	71.566,03	114.168,29	118.552,83
657.795,14	109.866,38	-96.796,91	0,00	670.864,61	415.980,72	374.453,35
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.574.721,93	1.040.319,78
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	124.832,87	235.538,56
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	34.645,54
116.445.036,02	5.589.591,61	-96.796,91	0,00	121.937.830,72	154.015.891,78	144.114.666,65
117.106.183,85	5.633.696,71	-101.941,28	0,00	122.637.939,28	154.130.905,51	144.198.527,63

2. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 7.467.677,90 € (Vorjahr: 7.289.380,92 €) 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	9.705.760,00	612.000,00	10.317.760,00
2.) Bauerneuerungsrücklage	58.077.564,65	5.258.273,10	63.335.837,75
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 2,30 %. Der aufgrund des § 253 Abs. 6 HGB auszuweisende Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung nach dem 7-Jahres- und 10-Jahres-Rechnungszinssatz beträgt 201.714,00 €.

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

	€
Jahresabschluss- und Prüfungskosten	46.900,00
Berufsgenossenschaftsbeiträge	19.900,00
Jubiläumsansprüche	31.969,00
Urlaubsansprüche	32.843,00
Altersteilzeit	280.514,00

Nach § 246 Abs. 2 Satz 2 HGB wurden mit den Rückstellungen für Altersteilzeit insgesamt 58.155,00 € Vermögensgegenstände aus Wertpapierdepots verrechnet.

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

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

Forderungen	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Forderungen aus Vermietung	2.218,37	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	0,00	100,00
Gesamtbetrag	2.218,37	100,00

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

Verbindlichkeiten	Insgesamt €	Davon				Art der Sicherung	
		unter 1 Jahr €	Restlaufzeit		über 5 Jahre €		
			über 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €			gesichert €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	69.759.088,70 (62.887.863,30)	6.509.607,94 (6.063.161,94)	63.249.480,76 (56.824.701,36)	19.599.179,57 (19.759.804,00)	43.650.301,19 (37.064.897,36)	69.755.065,74 (62.887.863,30)	GPR*
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	7.219,78 (211.476,73)	7.219,78 (204.256,95)	0,00 (7.219,78)	0,00 (7.219,78)		7.219,78 (211.476,73)	GPR*
Erhaltene Anzahlungen	9.042.538,76 (8.994.784,50)	9.042.538,76 (8.994.784,50)					
Verbindlichkeiten aus Vermietung	62.491,39 (56.639,27)	24.389,17 (20.210,71)	38.102,22 (36.428,56)		38.102,22 (36.428,56)		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.313.052,92 (995.748,03)	1.143.695,19 (854.881,82)	169.357,73 (140.866,21)	169.357,73 (140.866,21)			
Sonstige Verbindlichkeiten	147.255,53 (150.731,97)	73.683,46 (79.551,83)	73.572,07 (71.180,14)	73.572,07 (71.180,14)			
Gesamtbetrag	80.331.647,08 (73.297.243,80)	16.801.134,30 (16.216.847,75)	63.530.512,78 (57.080.396,05)	19.842.109,37 (19.979.070,13)	43.688.403,41 (37.101.325,92)	69.762.285,52 (63.099.340,03)	

* GPR = Grundpfandrecht, Vorjahreswerte in Klammern

II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. Außergewöhnliche Aufwendungen, die für die Ertragslage im Sinne von § 285 Nr. 31 HGB von Bedeutung sind, fielen im Zusammenhang mit den abgeschlossenen Altersteilzeitverträgen in den Positionen „Personalaufwand“ i. H. v. 61 T€ und „Sonstige betriebliche Aufwendungen“ i. H. v. 293 T€ an. Außergewöhnliche Erträge 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 31.12.2020 bestehen wesentliche sonstige finanzielle Verpflichtungen von insgesamt 4.834 T€, die sich wie folgt zusammensetzen:

Bestellobligo Modernisierungs-/Instandhaltungsmaßnahmen	3.725 T€
Bestellobligo Neubaumaßnahmen	1.109 T€
	<u>4.834 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	11,0	3,1
technische Mitarbeiter	12,5	1,7
Mitarbeiter im Regiebetrieb	5,0	
Auszubildende	0,9	

6. Mitgliederbewegung

		Anzahl
Stand:	01.01.2020	7.037
	Zugang	336
	Abgang	253
Stand:	31.12.2020	7.120

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr erhöht um:	43.739,60 €
Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr erhöht um:	44.250,00 €
Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf:	6.183.750,00 €

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
Dirk Görtz	stellv. Vorsitzender	Diplom-Ingenieur, Werksleiter
Jens Ibsch		Versicherungsfachwirt, Vertriebsleiter Firmenkunden
Christian Köpp		Diplom-Betriebswirt (FH), Vermögensverwalter
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 2020 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

2. Ergebnisverwendungsvorschlag

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von 6.115.685,64 € einen Betrag von 5.870.273,10 € im Rahmen einer Vorwegzuweisung in die Ergebnismrücklagen einzustellen. Der Vertreterversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung vorgeschlagen. Es wird vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von 245.412,54 € an die Mitglieder auszuschütten.

Duisburg, im Februar 2021

Der Vorstand

Meyer

Rothe

Hammacher

