



**Wohnungsgenossenschaft  
Duisburg-Süd eG**

**Geschäfts-  
bericht**  
mit Jahresabschluss  
und Anhang  
**2021**

# Bericht

über das

# Geschäftsjahr

# 2021

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](mailto:info@wogedu.de)  
Internet: [www.wogedu.de](http://www.wogedu.de)



# Inhaltsverzeichnis

	Seite		Seite
<b>Geschäftsbericht des Vorstandes</b>		<b>Lagebericht des Vorstandes</b>	
Wohnungswirtschaft im Jahr 2021 . . . . .	4	Wohnungsbewirtschaftung . . . . .	10
Allgemeine Bemerkungen . . . . .	4	Rahmenbedingungen des Regionalmarktes . . . . .	10
Tendenzen der wirtschaftlichen Entwicklung . . . . .	4	Gegenstand des Unternehmens. . . . .	10
Die Situation auf dem Wohnungsmarkt . . . . .	4	Geschäftsverlauf . . . . .	10
Mitgliederentwicklung der		Bestandsbewirtschaftung. . . . .	10
Wohnungsgenossenschaft Duisburg-Süd eG . . . . .	5	Fluktuation . . . . .	10
Mitgliederbetreuung . . . . .	6	Entwicklung der Kündigungen seit 2001 . . . . .	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	Planungen . . . . .	13
Vorstand . . . . .	7	Vorplanungen . . . . .	13
Verwaltung . . . . .	8	Unbebaute Grundstücke . . . . .	13
Personalwesen. . . . .	8	Modernisierung – Instandhaltung . . . . .	15
Tarifänderungen . . . . .	8	Wohnumfeldverbesserungen . . . . .	15
		Durchgeführte Einzelmodernisierungen . . . . .	15
		Instandhaltung . . . . .	17
<b>Bericht des Aufsichtsrates</b> . . . . .	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
		<b>Jahresabschluss</b>	
		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 –  
bis 31.12.2021

# Geschäftsbericht

## des Vorstandes

### Wohnungswirtschaft im Jahr 2021

#### Allgemeine Bemerkungen

Im zweiten Jahr der Corona-Pandemie hat sich die Weltwirtschaft weiter erholt, expandierte aber bis in den Herbst 2021 nur stockend und in einem mäßigen Tempo. Der Konjunkturverlauf in den einzelnen Ländern und Regionen war stark von den jeweiligen Corona-Wellen und den nachfolgenden Maßnahmen zur Eindämmung geprägt.

Der weltweite Warenhandel hat sich von dem pandemiebedingten Einbruch rasch erholt. Er überstieg sein Vorkrisenniveau im März des Berichtsjahres um knapp 5 % und stagniert seither. Ursächlich für die mangelnde Dynamik sind vor allem mangelnde Kapazitäten im Seeverkehr, die sich vermutlich erst im Laufe des Jahres 2022 entspannen werden.

Die hohe Nachfrage hat die Rohstoffpreise stark steigen lassen. Im Ergebnis ergab sich auch eine Zunahme der Inflation, die sich durch den nachlassenden Impuls der Rohstoffpreise im Verlauf des Jahres 2022 möglicherweise wieder senken dürfte.

Die konjunkturelle Entwicklung war auch im Jahr 2021 stark abhängig vom Corona-Infektionsgeschehen und den damit einhergehenden Schutzmaßnahmen. Trotz der andauernden Pandemiesituation und zunehmender Liefer- und Materialengpässe konnte sich die deutsche Wirtschaft nach dem Einbruch im Vorjahr erholen, wenngleich die Wirtschaftsleistung das Vorkrisenniveau noch nicht wieder erreicht hat.

Während die privaten Konsumausgaben stagnierten, konnte das Bruttoinlandsprodukt (BIP) nach einem mit - 4,6 % deutlichen Rückgang im Vorjahr wieder leicht gesteigert werden: Um 2,6 % nahm das BIP im Jahr 2021 zu.

Der plötzliche und gravierende Einbruch der Wirtschaftsleistung im Frühjahr 2020 setzte den Arbeitsmarkt massiv unter Druck. Damit endete der über 14 Jahre anhaltende Anstieg der Erwerbstätigkeit in Deutschland, der sogar die Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009 überdauert hatte. Im Jahr 2021 wurde die Wirtschaftsleistung von durchschnittlich 44,9 Millionen Erwerbstätigen erbracht. Das waren insgesamt etwa gleich viele Erwerbstätige wie im Vorjahr. Gegenüber dem Vorkrisenniveau des Jahres 2019 blieb die Beschäftigung weiterhin klar zurück (- 363.000 Personen bzw. - 0,8 %). Allerdings arbeiteten viele Erwerbstätige nun in anderen Wirtschaftsbereichen oder anderen Beschäftigungsverhältnissen als zuvor.

Die Zahl der Arbeitslosen ist 2021 um 82.000 Personen gesunken. Dies entspricht einem Rückgang um 3 % der im Jahresschnitt 2,6 Millionen registrierten Erwerbslosen. Die Arbeitslosenquote sank entsprechend von 5,9 % auf 5,7 %.

#### Tendenzen der wirtschaftlichen Entwicklung

Der globale Aufschwung im produzierenden Gewerbe konnte sich auf Grund fehlender Vorprodukte nicht fortsetzen. Besonders in der Automobilindustrie macht sich ein Mangel an Halbleitern bemerkbar. Da die Hersteller von Computerchips ihre Produktion nicht schnell genug an die Nachfrage anpassen können, wird sich die Situation erst längerfristig entspannen. Engpässe bei Baumaterialien oder Chemiegroßstoffen könnten sich hingegen schneller auflösen.

Mit dem zunehmenden Impffortschritt ist von einer weitergehenden Stabilisierung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen

auszugehen. Lieferengpässe werden sich aber wohl bis Mitte des Jahres 2022 auswirken. Für das Jahr 2021 wurde der Zuwachs der Weltproduktion von 6,3 % auf 5,7 % deutlich reduziert. Für das Jahr 2022 wird von einem Zuwachs um 4,2 % ausgegangen.

Zum Jahresbeginn 2022 bleibt, obwohl die Basiseffekte aus dem Jahr 2021 durch die temporäre Mehrwertsteuersenkung und den Preisverfall der Mineralölprodukte im Jahr 2020 entfallen, die Inflationsrate in Deutschland mit 4,9 % im Vergleich zum Vorjahresmonat hoch.

Die ursprünglichen Vorausschätzungen der Wirtschaftsforschungsinstitute zur Wachstumsrate 2022 bewegten sich in einer Spannweite von 3,5 bis 4,9 %. Angesichts der absehbar erheblichen Einflüsse des im Februar begonnenen Ukraine-Krieges, der großen Abhängigkeit von russischen Energielieferungen und den nach wie vor anhaltenden Folgen der Corona-Pandemie wurden die Prognosen jedoch signifikant korrigiert: Die sogenannten Wirtschaftsweisen erwarten einen Anstieg des Bruttoinlandsprodukts von nunmehr lediglich 1,8 % und einen weiteren deutlichen Anstieg der Inflationsrate.

#### Die Situation auf dem Wohnungsmarkt

Personalmangel, Lieferengpässe, Materialknappheit und die daraus folgenden Preissteigerungen haben die konjunkturelle Dynamik der Bauwirtschaft deutlich gebremst. Die Bauinvestitionen legten preisbereinigt nur noch um 0,5 % zu, nachdem sie zuvor fünf Jahre in Folge stärker gewachsen waren. Investitionen in den Hoch- und Tiefbau von Nicht-Wohnbauten sind 2021 sogar um 0,5 % zurückgegangen. Deutlich brach insbesondere der öffentliche

Bau ein (- 1,3 %), aber auch der gewerbliche Nichtwohnungsbau war rückläufig. Entgegen dem allgemeinen Wirtschaftstrend stemmt sich vor allem der Wohnungsbau weiterhin erfolgreich gegen die Corona-Krise sowie ihre Folgewirkungen und konnte um 1,2 % überdurchschnittlich zulegen. Damit bewies sich der Wohnungsbausektor einmal mehr als Triebfeder des Bausektors.

Im Jahr 2021 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 384.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Damit wurden 4,2 % mehr Wohnungen bewilligt als im Jahr zuvor.

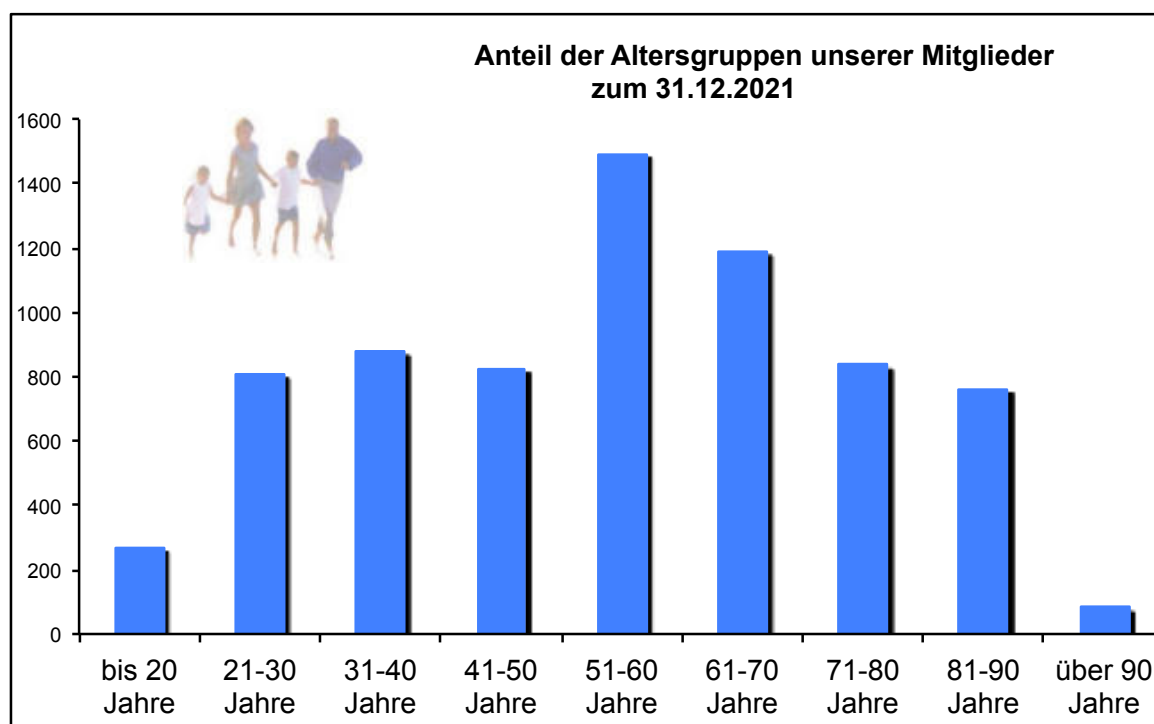
Langfristig betrachtet sind die Energieträger der größte Preistreiber bei den Wohnkosten. Die Verbraucherpreise für Gas, Heizöl

und andere Haushaltsenergie sind seit dem Jahr 2000 um 78 % gestiegen, während die Nettokaltmieten bundesweit seit dem Jahr 2000 nur um 30 % zunahmen. Noch stärker legten im gleichen Zeitraum die Strompreise zu (+ 123 %). Zugleich lag die Entwicklung der Nettokaltmieten seit 2000 deutlich unterhalb der Inflationsrate (+ 36 %).

## Mitgliederentwicklung der Wohnungsgenossenschaft Duisburg-Süd eG

Die Zahl der Mitglieder hat sich im Laufe des Geschäftsjahres 2021 von 7.120 auf 7.160 erhöht. Die Veränderungen im Mitgliederbestand stellen sich im Einzelnen wie folgt dar:

		Mitglieder	Anteile
<b>Stand am 01.01.2021</b>		7.120	8.245
<b>Zugang</b>	Beitritt	271	271
	Übertragung	8	8
	Anrechnung	38	38
<b>Abgang</b>	Tod	-93	-93
	Kündigung	-135	-141
	Übertragung	-46	-46
	Ausschluss	-3	-3
<b>Stand am 31.12.2021</b>		<b>7.160</b>	<b>8.279</b>





## Mitgliederbetreuung

### Nachbarschaftshilfe e.V.

Die Corona-Krise beeinträchtigte auch die Arbeit des im Jahr 2001 gegründeten Vereins „Wohnungsgenossenschaft Duisburg-Süd Nachbarschaftshilfe e.V.“. Die hier beschäftigten rund 25 Mitarbeiterinnen boten erneut ein breites Spektrum an hausnahen Dienstleistungen, jedoch gab es auch in der Vereinsarbeit deutliche pandemiebedingte Einschränkungen im Hinblick auf das Service- und Veranstaltungsangebot.



Tanja Tobias,  
Seniorenberaterin

### Die Seniorenbetreuung

Ungebrochen ist die Nachfrage der Mieterinnen und Mieter nach Beratungsangeboten. 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.

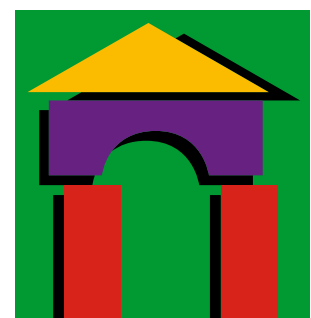
## PR, Werbung und Marketing

Die Unternehmenskommunikation der Genossenschaft besteht weiterhin aus einem Mix diverser Angebote. Dabei werden allgemeine Informationen zum Unternehmen auf unterschiedlichen Wegen vermittelt. Der laufend aktualisierte Internetauftritt [www.wogedu.de](http://www.wogedu.de) gehört ebenso dazu wie die viermal jährlich erscheinende Mitgliederzeitschrift; ein eigener YouTube-Channel und ein Facebook-Auftritt ergänzen das Angebot. Im Rahmen konkre-

ter Vermarktungsaktivitäten nutzt die Genossenschaft das Internetportal „ImmobilienScout24.de“, und im Rahmen lokaler PR-Maßnahmen beteiligt sich das Unternehmen bereits seit vielen Jahren an mehreren Kooperationsprojekten. Auf städtischer Basis findet eine Beteiligung an dem Kooperationsprojekt „Woledu – Wohnen und Leben in Duisburg“ statt, und im genossenschaftlichen Umfeld ist das Unternehmen Mitglied sowohl der lokalen Marketing-

initiative „Die Duisburger Wohnungsgenossenschaften. Ein sicherer Hafen.“ als auch der bundesweiten Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften.

### DIE WOHNUNGSBAU GENOSSENSCHAFTEN



DEUTSCHLAND

Die Duisburger  
Wohnungsgenossenschaften.  
Ein sicherer Hafen.



# Tätigkeit der Organe

## Vertreterversammlung

Die Vertreterversammlung war ursprünglich für den 16.06.2021 vorgesehen, konnte jedoch aufgrund der Corona-Pandemie nicht als Präsenzveranstaltung durchgeführt werden.

Mit dem „Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht“ wurde es den Genossenschaften ermöglicht, anstatt der in einer Vertreterversammlung üblichen persönlichen Stimmabgabe auch eine Stimmabgabe in Schriftform durchzuführen.

Die 57 Mitglieder der Vertreterversammlung wurden daher zu einer virtuellen Vertreterversammlung im schriftlichen Verfahren eingeladen. Die Stimmabgabe musste bis zum 16.06.2021 erfolgen und die Ermittlung des Abstimmungsergebnisses wurde am 17.06.2021 unter Aufsicht einer Notarin durchgeführt.

Am 17.06.2021 fand die Stimmenauszählung zur 116. ordentlichen Vertreterversammlung statt. Die Vertreter verabschiedeten den Jahresabschluss, die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2020 und stimmten dem Bericht über die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2019 durch den Prüfungsverband zu. Die von Aufsichtsrat und Vorstand vorgeschlagene Gewinnverwendung 2020 einschließlich der Ausschüttung der nach der Satzung höchstzulässigen Dividende wurde beschlossen.

Die Vertreter nahmen die schriftlich vorgelegten Berichte des Aufsichtsrates und des Vorstandes entgegen. Dem Aufsichtsrat und dem Vorstand wurde für das Geschäftsjahr 2020 Entlastung erteilt.

Die turnusmäßig aus dem Aufsichtsrat ausscheidenden Mitglieder – Herr Dirk Görtz, Herr Jens Ibsch und Herr Norbert Wölke – 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.

Am 17.06.2021 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 setzte sich im Berichtsjahr 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 nahm keine Verwaltungsaufgaben wahr.

Seit dem 01.01.2022 besteht der Vorstand aus zwei hauptamtlichen Mitgliedern. Am 31.12.2021 endete die Bestellung von Herrn Werner Hammacher als nebenamtliches Mitglied des Vorstandes der Genossenschaft.

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 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 bestandersetzenden Neubau wird sichergestellt, dass den Mitgliedern moderner und lebenswerter Wohnraum zur Verfügung steht. Mit der Umsetzung dieser Maßnahmen 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 2021 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 wurden die Löhne und Gehälter

zum 01.01.2021 um 1,2 % und zum 01.11.2021 um 2,9 % angehoben; eine weitere Anhebung wird zum 01.01.2023 um 2,1 % erfolgen. Der aktuelle Tarifvertrag hat eine Laufzeit vom 01.11.2021 bis zum 31.12.2023. Ergänzt werden die tarifvertraglichen Regelungen durch Betriebsvereinbarungen.

# Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat sich im Berichtszeitraum anhand der ausführlichen mündlichen sowie schriftlichen Berichte des Vorstandes in den gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand intensiv mit der Geschäftsentwicklung und der Lage der Genossenschaft befasst. Damit hat der Aufsichtsrat die nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung zu erfüllenden Aufgaben der Überwachung und Beratung erfüllt.

Die aus der Mitte des Aufsichtsrates gebildeten Kommissionen haben in ihrem jeweiligen Fachbereich fallweise Prüfungen und Kontrollen durchgeführt und die notwendigen Beschlussvorlagen vorbereitet. Beanstandungen wurden dabei nicht festgestellt. Alle Geschäftsvorfälle, die der Zustimmung oder Genehmigung des Aufsichtsrates bedürfen, hat der Aufsichtsrat, ggf. vorbereitet durch die Beratung in der zuständigen Kommission, vor der Beschlussfassung ausführlich mit dem Vorstand erörtert und damit die gesetz- und satzungsmäßigen Mitwirkungsregeln beachtet.

Die gemäß § 53 Genossenschaftsgesetz vorgeschriebene Prüfung des Jahresabschlusses mit Anhang und des Lageberichtes für das Geschäftsjahr 2020 ist unter Einbeziehung der Buchführung durch den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. mit Sitz in Düsseldorf vorgenommen worden. Die Prüfung verlief ohne Beanstandungen. Der Prüfungsbericht wurde am 11.11.2021 in der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat durch den leitenden Wirtschaftsprüfer vorgestellt und erörtert. Das Ergebnis der Prüfung hat der Aufsichtsrat zustimmend zur Kenntnis genommen.

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2021 mit dem Anhang zum Jahresabschluss sowie dem Lagebericht wurde vom Aufsichtsrat geprüft und fand dessen Zustimmung.

Der Aufsichtsrat stimmt dem Vorschlag zur Gewinnverwendung – Ausschüttung einer Dividende von 4,0 v. H., bezogen

auf das Geschäftsguthaben am 01.01.2021 – zu und empfiehlt der Vertreterversammlung, die vorgeschlagene Ausschüttung zu beschließen sowie den Jahresabschluss 2021 festzustellen. Der Vertreterversammlung schlägt der Aufsichtsrat vor, dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

Mit Ablauf der Vertreterversammlung am 16.06.2021 schiedensatzungsgemäß die Herren Dirk Görtz, Jens Ibsch und Norbert Wölke turnusmäßig aus dem Aufsichtsrat aus. Die Vertreterversammlung folgte dem Vorschlag des Aufsichtsrates zur Wiederwahl.

Der Aufsichtsrat dankt den Mitgliedern des Vorstandes und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren nachhaltigen Einsatz. Durch ihre große Leistungsbereitschaft haben sie wieder ein sehr gutes Geschäftsergebnis erzielt und damit die satzungsgemäße Wohnraumversorgung zum Wohle unserer Mitglieder langfristig sichergestellt.

Duisburg, 05.05.2022

Der Vorsitzende des  
Aufsichtsrates

Michael Trucksess

# Lagebericht des Vorstandes zum Jahresabschluss 2021

## Wohnungsbewirtschaftung

### Rahmenbedingungen des Regionalmarktes Duisburg

In Duisburg lebten am 31.12.2021 499.439 Menschen. Die Einwohnerzahl der Stadt hat sich damit im Jahresverlauf geringfügig um 415 Personen reduziert.

Im Dezember 2021 lag die Zahl der Arbeitslosen in Duisburg bei 29.998 Personen. Die Arbeitslosenquote betrug damit 11,6 % (Vorjahr: 12,4 %). Im Vergleich zum Dezember 2020 bedeutet dies einen Rückgang von 2.272 arbeitslosen Menschen oder 7,0 %.

### 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.

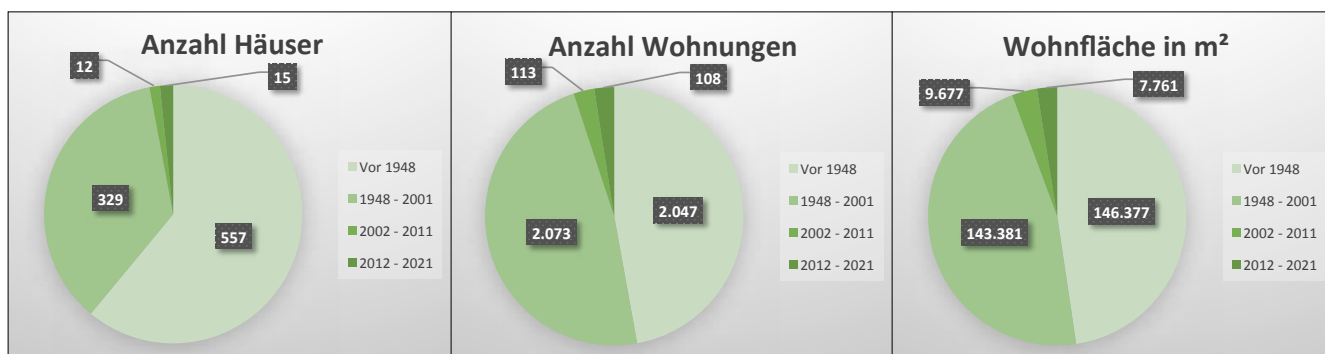
Der Zweck der Genossenschaft ist dabei vorrangig eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung ihrer Mitglieder.

### Geschäftsverlauf

Auch im Jahr 2021 hat sich die Genossenschaft intensiv mit der Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes beschäftigt und darüber hinaus im bestandsersetzenden Neubau 20 barrierearme Neubauwohnungen in einem Mehrfamilienhaus errichtet.

### Bestandsbewirtschaftung

Am 31.12.2021 befanden sich 4.341 Wohnungen (Vorjahr: 4.334) in 913 Häusern im Bestand der Genossenschaft. Von den Wohnungen waren 154 öffentlich gefördert.



Im Wohnungsbestand ergaben sich im Jahresverlauf Zugänge durch die Fertigstellung einer Neubaumaßnahme mit 20 Wohnungen in einem Mehrfamilienhaus sowie durch 3 Mansardenausbauten. Im Zusammenhang mit einer Neubauplanung wurden im Berichtsjahr 4 Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 14 Wohnungen abgerissen und aufgrund von Zusammenlegungen wurden 2 Wohnungen aus dem Bestand genommen.

Darüber hinaus bewirtschaftete die Genossenschaft am Ende des Berichtsjahres 1.156 Garagen (davon 622 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 Duisern. Weitere Bestände befinden sich in den Ortsteilen Großenbaum, Huckingen, Wanheim-Angerhausen und Rahm.

### Fluktuation

Die Zahl der Kündigungen stellte sich folgend dar:

	2020	2021
Wohnungen	300	346
Gewerbe	1	2

Im Vergleich zum Vorjahr war die Fluktuation damit angestiegen und lag bei 7,96 % (Vorjahr: 6,90 %).

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

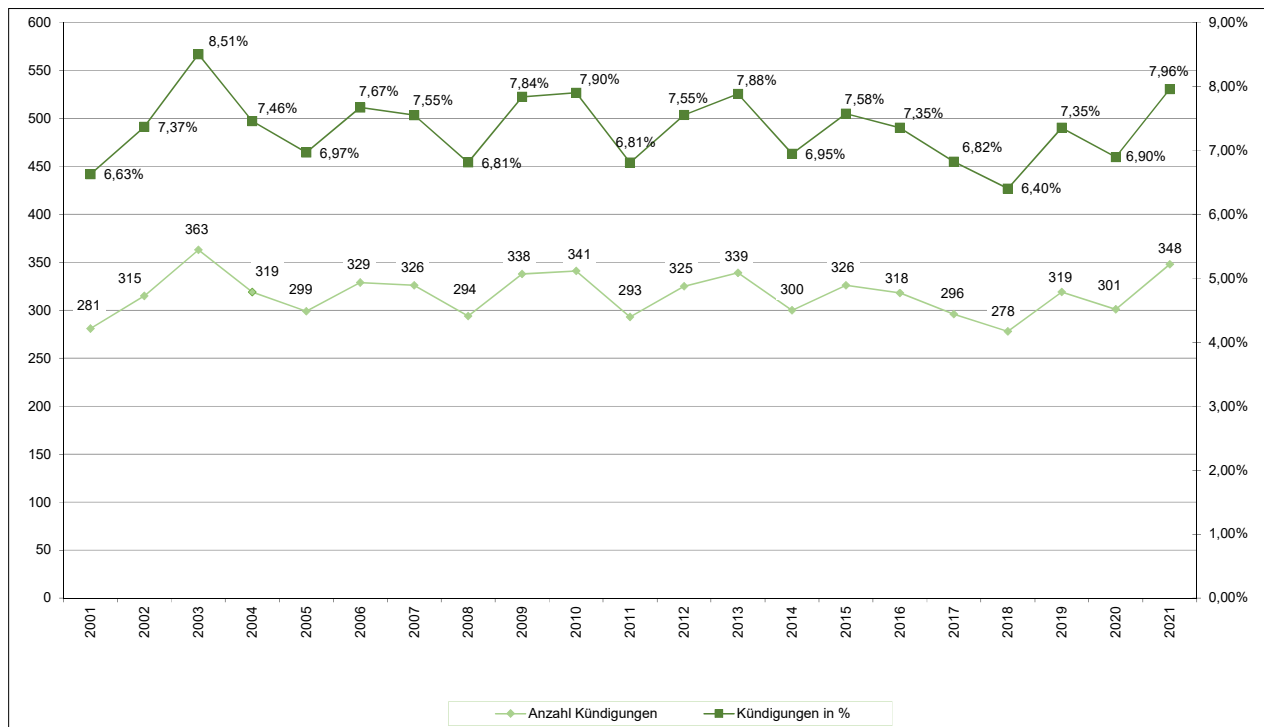
In 83 Fällen führte ein Wohnungswechsel innerhalb der Genossenschaft zu einer Wohnungskündigung (Vorjahr: 58). Eine Vermietung der freigewordenen Wohnungen erfolgte in 220 Fällen an Neumitglieder (Vorjahr: 202).

Im Jahr 2021 wurden von den Mietern folgende Kündigungsgründe angegeben:

- Wunsch nach größerer Wohnung 85
- Sterbefall 49
- Umzug in ein Altenheim 43
- Bessere Ausstattung der Wohnung 33
- Erwerb von Wohneigentum 23
- Berufliche Veränderung 22

- Lage der Wohnung 21
- Wunsch nach kleinerer Wohnung 12
- Miete zu hoch 3
- Gewerbe 2
- Umbau durch die Genossenschaft 1
- Zwangsräumung 1
- Sonstige Gründe 53

## Entwicklung der Kündigungen seit 2001



## Leerstand

Am 31.12.2021 standen 2 Wohnungen der Genossenschaft vermietungsbedingt leer. Ein Jahr zuvor lag dieser Wert bei 3 Einheiten. Damit stellte sich die Leerstandsanzahl auch im Berichtsjahr als wiederum sehr gering dar.

Modernisierungs- bzw. sanierungsbedingt leerstehend waren am 31.12.2021 insgesamt 42 Wohnungen; zum Jahresende 2020 waren hier 29 Wohnungen zu verzeichnen.

Im Verlauf des Jahres 2021 waren insgesamt 58 Wohnungen von

vermietungsbedingtem Leerstand betroffen (Vorjahr: 44 Wohnungen). Die durchschnittliche Leerstandszeit je betroffener Wohnung lag im Jahr 2021 bei 1,0 Monaten (Vorjahr: 1,1 Monate). Für alle vermietungsbedingten Leerstände haben sich Erlösausfälle in Höhe von ca. 24 T€ ergeben (Vorjahr: ca. 20 T€).



## Sollmiete

Durchschnittliche Sollmiete (Nettokaltmiete) in € je m<sup>2</sup> und Monat:

	2020	2021
Wohnungen	5,50	5,58
Gesamt (einschl. Gewerbe und Garagen/Einstellplätze)	5,61	5,69

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

	2020	2021
Wohnungen	389	395

## Neubautätigkeit

### Fertiggestellte Objekte

Lage	Häuser	Wohnungen	Garagen	Stellplätze	Herstellungskosten T€	Fremdkapital T€	Eigenkapital T€
Zum Lith 158 (Mehrfamilienhaus)	1	20		20	3.868	2.200	1.668

In Duisburg-Wanheimerort errichtete die Genossenschaft ein Mehrfamilienhaus im Eckbereich der Straßen Zum Lith und Adlerstraße, nachdem die bisher dort befindlichen 5 Einfamilien-Reihenhäuser Zum Lith 158 – 166 abgerissen wurden.

Das neu entstandene Objekt weist 20 Wohnungen auf, die sämtlich barrierearm gestaltet sind. Die Wohnflächen liegen zwischen

ca. 42 und 106 m<sup>2</sup> in einem Mix von 2-Zimmer- bis 4-Zimmer-Wohnungen.

Das Haus verfügt über eine Aufzugsanlage, 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 wurden Solarzellen zur Stromerzeugung installiert; im Rahmen eines sogenannten „Mietstrommodells“ haben die Mieter die Möglichkeit, diese Photovoltaik zu nutzen, um den vor Ort erzeugten Strom vom eigenen Dach direkt abzunehmen. Die Wohnungen wurden im Mai 2021 nach einer Bauzeit von rund 15 Monaten fertiggestellt.

### Im Bau befindliche Maßnahmen

Lage	Häuser	Wohnungen	Garagen	Stellplätze	Herstellungskosten T€	Fremdkapital T€	Eigenkapital T€
1) Habichtstr. 14 (Mehrfamilienhaus)	1	21	6	15	4.348	2.600	1.748
2) Innsbrucker Allee 32 – 40 (Dachaufstockung)		14			3.797		3.797

Zu 1): Nachdem die nicht mehr sinnvoll zu modernisierenden Mehrfamilienhäuser Habichtstraße 10 – 16 in Duisburg-Wanheimerort abgerissen wurden, baut die Genossenschaft dort ein Mehrfamilienhaus mit 21 barrierearmen 2- bzw. 3-Zimmer-Wohnungen. Die Wohnflächen werden zwischen ca. 63 m<sup>2</sup> und 86 m<sup>2</sup> betragen.

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 14 neuen Wohnungen, die mit Hilfe einer nachträglich angebrachten Aufzugsanlage barrierearm ausgestaltet sein werden. Auch diese Maßnahme wird im Rahmen eines „Mietstrommodells“ mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet. Die Fertigstellung erfolgt im Frühjahr 2022.

## Planungen

Lage	Häuser	Wohnungen	Garagen	Stellplätze	Herstellungskosten T€	Fremdkapital T€	Eigenkapital T€
Innsbrucker Allee 24-30b (Dachaufstockung)		12			3.218	2.000	1.218

Die bestehenden Mehrfamilienhäuser Innsbrucker Allee 24, 26, 28, 30, 30a und 30b 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. Hier erfolgt der Baubeginn im Jahr 2022.

## Vorplanungen

Die Genossenschaft plant den Neubau von weiteren drei Mehrfamilienhäusern.

An der Lenastraße in Duisburg-Neudorf wird im

Rahmen einer Nachverdichtung ein Haus mit 9 Wohnungen und 14 Stellplätzen entstehen. In Duisburg-Wanheimerort werden in der Pollmannstraße und in der Windthorststraße als bestandser-

setzender Neubau zwei Mehrfamilienhäuser mit 6 bzw. 3 Wohnungen und insgesamt 9 Garagen errichtet.

## Unbebaute Grundstücke

Nutzung	m <sup>2</sup>	€
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-Buchholz  
**Innsbrucker Allee 16 – 22**  
42 Garagen



Duisburg-Wanheimerort  
**Gärtnerstraße 3**  
28 Garagen





# Modernisierung – Instandhaltung

Die umfassenden Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen stellten auch im vergangenen Jahr eine große Herausforderung dar. Im Jahr 2021 wurden 98 Wohnungsmodernisierungen begonnen und zum großen Teil auch fertiggestellt. Dies entspricht einem Zuwachs von 18 Baumaßnahmen im Vergleich zum Vorjahr, was auf die Zunahme der Wohnungskündigungen im Jahr 2021 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. Ein großer Anteil der Wohnungen ist 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 Neubaulprojekte 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. Des Weiteren hat die Genossenschaft im Jahr 2021 damit begonnen, die Gebäude der Innsbrucker Allee 32 – 40 um eine Etage aufzustocken. Dort entstehen auf den vorhandenen acht Gebäuden 14 neue Wohnungen.

Die energetische Sanierung der Gebäude war ein weiteres Aufgabenfeld im Jahr 2021. Es wurden an 11 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 352 T€ (Vorjahr: 438 T€) neue Fernwärmeanschlüsse für 330 Wohnungen in 46 Mehrfamilienhäusern erstellt. Durch diese Maßnahmen konnten 18 alte Gasheizungen entsorgt und 13 neue Fernwärmeübergabestationen in den Stadtteilen Neudorf und Buchholz erstellt werden. Damit wird gewährleistet, dass die Instandhaltungskosten auch in Zukunft gering bleiben. Ferner schon 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 dem Gebäude Zum Lith 158 umgesetzt. Eine Photovoltaikanlage mit 88 Modulen wurde auf dem Dach installiert. Die Leistung der Anlage beträgt ca. 30 kWp und bietet bei optimalen Voraussetzungen die Möglichkeit, 26 MWh Strom pro Jahr zu liefern. Dadurch werden 16 Tonnen CO<sub>2</sub> pro Jahr eingespart; dies entspricht einer jährlichen CO<sub>2</sub>-Bindung von etwa 1.300 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 Oststraße 241, Heinestraße 38 und Gasteiner Straße 50 wurden die Außenanlagen erneuert und an die heutigen Anforderungen angepasst. Ferner wurden die Zugänge zu den Gebäuden unter Beachtung der Verkehrssicherheit neu gestaltet und Fahrradstellplätze erstmalig eingerichtet.

In den Wohnquartieren Innsbrucker Allee 32 – 40, Innsbrucker Allee 12 – 14, Zillertaler Straße 41 – 47 und Nikolaistraße 85 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 2021 11 Gebäude für ca. 3,1 Millionen € modernisiert und energetisch ertüchtigt.

Zusätzlich haben 3 Wohngebäude einen neuen Fassadenanstrich erhalten.

## Durchgeführte Einzelmodernisierungen

Im Berichtsjahr wurden insgesamt 98 Wohnungen (Vorjahr: 80) 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



# Fernwärmeanlagen, Außenanlagen, Fenster- und Photovoltaikanlagen



Duisburg-Buchholz  
**Salzburger Platz 14 – 20**  
Fernwärme



Duisburg-Buchholz  
**Linzer Straße 38**  
Außenanlagen



Duisburg-Wanheimerort  
**Sperberstraße 11 – 23**  
Fensteranlagen



Duisburg-Buchholz  
**Innsbrucker Allee 32 – 40**  
Photovoltaikanlagen





Diese Maßnahmen einschließlich der begleitenden Instandhaltungen lösten Kosten in Höhe von 6.702 T€ (Vorjahr: 6.532 T€) aus.

So wurden in den zurückliegenden 7 Jahren 656 durch Kündigungen frei gewordene Wohnungen modernisiert oder die Modernisierung in der zweiten Hälfte des Jahres 2021 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 6 Dachgeschosswohnungen mit einem Fluchtfenster ausgestattet.

## Instandhaltung

Die Instandhaltungsleistungen im Jahr 2021 betragen 6.116.715,12 € (Vorjahr: 5.709.176,15 €) und setzten sich wie folgt zusammen:

	€
Planmäßige Instandhaltung	
a) Kleinreparaturen	2.745.351,49
b) periodische Instandhaltung	2.202.092,55
Leistungen des Regiebetriebes	52.989,88
Verrechnete Verwaltungsleistungen	1.078.143,97
Begleitende Instandsetzung im Zusammenhang mit Modernisierungsmaßnahmen	38.137,23
<b>Gesamtaufwendungen</b>	<b>6.116.715,12</b>

Mit 19,57 €/m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche (Vorjahr: 18,31 €/m<sup>2</sup>) waren die durchschnittlichen Instandhaltungskosten (Fremdhandwerkerleistungen, Regiebetriebs- und Verwaltungskosten) um 1,26 €/m<sup>2</sup> höher als im Vorjahr. Allein die Fremdkosten stiegen im Vergleichszeitraum um insgesamt 221 T€.

Wie auch in den Jahren zuvor wurden im Jahr 2021 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 2021 insgesamt 6.684 Instandhaltungsaufträge (Vorjahr: 6.608) vergeben.

Folgende Instandhaltungsmaßnahmen wurden durchgeführt:


- Erneuerung der Fensteranlagen in 286 Wohnungen für 1.173 T€
- Renovierung von 49 Treppenhäusern für 237 T€
- Sanierung der Abwasserkanäle

- an 20 Gebäuden für 313 T€
- Erneuerung von 48 Trinkwasserfiltern für 46 T€
- Reparaturen an Dachflächen für 127 T€
- Kleinreparaturen für 2.745 T€

Für die Behebung und Reparatur von Versicherungsschäden wurden im vergangenen Jahr 343 Aufträge (Vorjahr: 296) mit einem Kostenvolumen von 164 T€ vergeben (Vorjahr: 144 T€).



# Fassaden- und Balkonsanierungen



Duisburg-Neudorf  
Grabenstraße 183 – 189  
Krautstraße 11 – 17

Duisburg-Buchholz  
Innsbrucker Allee 12, 14



# Wirtschaftsbericht

## Wirtschaftliche Lage

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

	2020	2021	Veränderung
	T€	T€	T€
Umsatzerlöse einschl. Bestandsveränderungen	28.344	29.016	672
Andere aktivierte Eigenleistungen	887	804	-83
Gesamtleistung	29.231	29.820	589
Andere betriebliche Erträge	257	297	40
<b>Betriebsleistung</b>	<b>29.488</b>	<b>30.117</b>	<b>629</b>
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	11.280	11.911	631
Personalaufwand	2.745	3.145	400
Abschreibungen	5.634	6.159	525
Andere betriebliche Aufwendungen	837	923	86
Zinsaufwand	1.322	1.250	-72
Steuern	1.123	1.127	4
<b>Aufwendungen für die Betriebsleistung</b>	<b>22.941</b>	<b>24.515</b>	<b>1.574</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>6.547</b>	<b>5.602</b>	<b>-945</b>
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-108</b>	<b>-109</b>	<b>-1</b>
<b>Neutrales Ergebnis</b>	<b>-323</b>	<b>-375</b>	<b>-52</b>
<b>Gesamtergebnis/Jahresüberschuss</b>	<b>6.116</b>	<b>5.118</b>	<b>-998</b>

Im Vergleich zum Vorjahr verringerte sich der Jahresüberschuss um 998 T€. Während sich die Mietanpassungen bei Neuvermietungen positiv auswirkten, belasteten erhöhte Instandhaltungs- und Personalkosten sowie höhere Abschreibungen wegen bereits durchgeführter Modernisierungs- und Neubautätigkeiten das Jahresergebnis.

## Umsatzerlöse

Die Sollmieten für die Vermietung von Wohnungen, Gewerbeeinheiten, Garagen und Stellplätzen lagen im Berichtsjahr bei 21.350 T€ und sind damit im Vergleich zum Vorjahr um 344 T€ bzw. 1,6 % gestiegen.

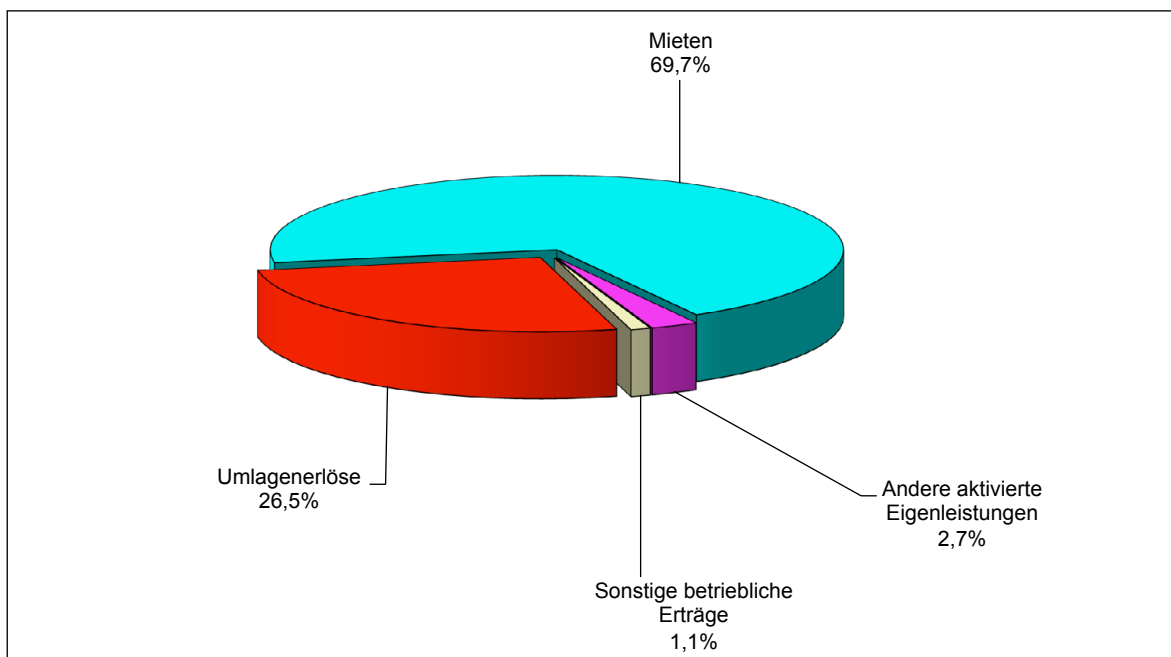
Dabei ergaben sich Sollmietenänderungen einschließlich der ganzjährigen Auswirkungen von im Vorjahr durchgeführten Mietanpassungen in folgenden Bereichen:

Ganzjährige Auswirkungen der Mietveränderungen 2020	+ 133 T€
Bezug von Neubauten (Wohnungen)	+ 94 T€
Modernisierung zur Wertverbesserung von Wohnungen	+ 89 T€
Bezug von Neubauten (Garagen)	+ 23 T€
Anpassung gemäß § 558 BGB	+ 17 T€
Sonstige Anpassungen	- 12 T€

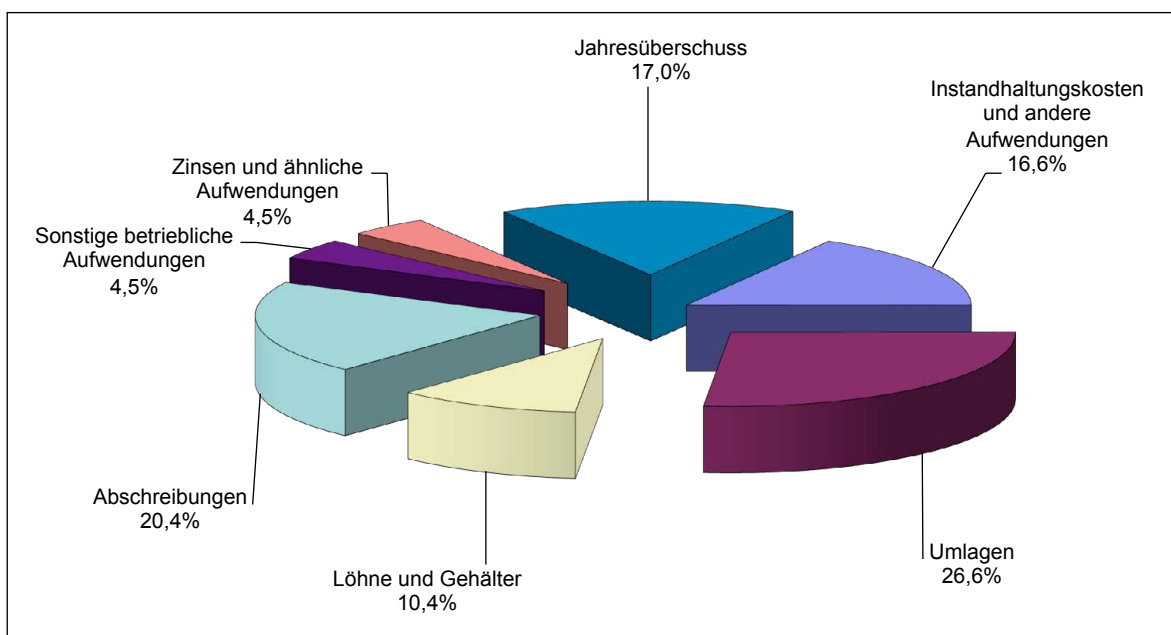
Die gesamten Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (ohne Bestandsveränderungen) betragen 28.599 T€. Im Vergleich zum Vorjahr stellte dies eine Steigerung um 433 T€ bzw. 1,5 % dar. Hierbei stiegen die Erlöschmälerungen aus Sollmieten für Wohnungen, Garagen und Gewerbe um 85 T€. Die Ergebnisbelastungen im Vermietungsbereich beliefen sich auf 496 T€ (Vorjahr: 408 T€), davon entfielen auf:

Leerstände aufgrund von Modernisierungen	291 T€
Mietverzichte und Stundungen	55 T€
Leerstände wegen Nichtvermietung	25 T€
Leerstände Garagen	11 T€
Kosten für Miet- und Räumungsklagen	8 T€
Mietminderungen	73 T€
Abschreibungen auf uneinbringliche Mietforderungen	33 T€

### Erlöse/Erträge



### Aufwendungen



## Aufwendungen für Hausbewirtschaftung

Die gesamten Fremdaufwendungen für Instandhaltungsleistungen betragen im abgelaufenen Geschäftsjahr 4.986 T€ (Vorjahr: 4.764 T€) und lagen damit um 222 T€ bzw. 4,7 % über dem Wert des Jahres 2020. Die planmäßige Instandhaltung war mit 2.745 T€ (Vorjahr: 2.707 T€) auf Vorjahresniveau, während die periodische Instandhaltung (Dachinstandsetzungen, Änderungen der Heizungsart, Kanal- und Fenstersanierungen, Treppenhausanstriche) mit 2.202 T€ (Vorjahr: 1.895 T€) um insgesamt 307 T€ anstieg. Allein die Fenstersanierungen hatten einen Anteil von 1.172 T€. Die Aufwendungen für begleitende Instandsetzung im Zusammenhang mit Modernisierungsarbeiten sanken um 123 T€.

Die gesamten Instandhaltungskosten je m<sup>2</sup> (Fremdhandwerkerleistungen, Regiebetriebs- und Verwaltungskosten) beliefen sich auf 19,57 € (Vorjahr: 18,31 €). Auch die Instandhaltungs- und Modernisierungskosten (Fremdhandwerkerleistungen, Regiebetriebs- und Verwaltungskosten) lagen mit 50,82 €/m<sup>2</sup> erneut auf einem sehr hohen Niveau (Vorjahr: 53,82 €/m<sup>2</sup>).

Für 2021 ergaben sich Betriebskosten in Höhe von 6.904 T€ (Vorjahr: 6.491 T€). Dies bedeutete eine Erhöhung von 413 T€ bzw. 6,4 %.

Bei folgenden Positionen haben sich erhebliche Steigerungen ergeben:

Be- und Entwässerung	+ 269 T€
Straßenreinigung,	
Winterdienst	+ 92 T€
Beheizungskosten	+ 43 T€

Durch die erstmalige Abrechnung der Be- und Entwässerung der Einfamilienhäuser im Geschäftsjahr 2021 erhöhten sich die angefallenen Kosten um 269 T€ (16,7 %).

Seit der im August 2020 in Kraft getretenen Hausordnung wird der Winterdienst an allen Objekten des Bestandes durch die Genossenschaft beauftragt und im Rahmen der Betriebskostenabrechnung mit allen Mietern abgerechnet. Dies führte im Jahr 2021 aufgrund der ganzjährigen Auswirkung zu einer Kostensteigerung um 92 T€.

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

## Personalaufwand und Abschreibungen

Der Personalaufwand erhöhte sich um 400 T€ auf 3.145 T€ (14,6 %). Die Erhöhung resultierte im Wesentlichen aus der Tarifierhöhung im Jahr 2021 (01.01.2021 1,2 %, 01.11.2021 2,9 %), Erhöhungen aufgrund von Altersteilzeitverträgen sowie aus gestiegenen Aufwendungen für die Altersversorgung. Im Jahr 2020 wurde ein Teil der Pensionsrückstellungen aufgelöst.

Aufgrund der Investitionen in den Wohnungsbestand erhöhten sich die Abschreibungen von 5.634 T€ auf 6.159 T€; dies entspricht einer Steigerung von 525 T€.

## Neutrales Ergebnis

Das neutrale Ergebnis war geprägt durch geleistete Spenden, Aufwendungen im Zusammenhang mit Gebäudeabbrüchen und sonstige Aufwendungen von insgesamt 416 T€. Demgegenüber standen Erträge aus früheren Jahren, Auflösung von Rückstellungen sowie andere Erträge von zusammen 41 T€.

## Vermögenslage

Hinsichtlich der Vermögensstruktur enthält die Bilanz zum 31.12.2021 langfristig gebundenes Sachanlagevermögen von 163.216 T€, insbesondere Grundstücke mit Wohnbauten. Die Kapitalstruktur weist langfristiges

Fremdkapital, vor allem Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung gegenüber Kreditinstituten, sowie Rückstellungen in Höhe von 76.725 T€ (43,1 %) aus. Darlehensvalutierungen von 10.990 T€ standen planmäßige Tilgungen

(5.808 T€) und außerplanmäßige Tilgungen (1.913 T€) von insgesamt 7.721 T€ gegenüber. Das langfristige Eigenkapital beträgt 91.070 T€ und entspricht einer Eigenkapitalquote von 51,0 %.

Vermögensstruktur	2020		2021		Veränderung T€
	T€	in %	T€	in %	
Anlagevermögen	154.131	90,5	163.216	91,5	9.085
Langfristiges Umlaufvermögen	2	0,0	1	0,0	-1
Kurzfristiges Umlaufvermögen	16.249	9,5	15.180	8,5	-1.069
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>170.382</b>	<b>100,0</b>	<b>178.397</b>	<b>100,0</b>	<b>8.015</b>

Kapitalstruktur	2020		2021		Veränderung T€
	T€	in %	T€	in %	
<b>Langfristig</b>					
Eigenkapital	86.174	50,6	91.070	51,0	4.896
Rückstellungen	3.351	2,0	3.484	2,0	133
Verbindlichkeiten	70.047	41,1	73.241	41,1	3.194
<b>Kurzfristig</b>					
Verbindlichkeiten	10.810	6,3	10.602	5,9	-208
<b>Gesamtkapital</b>	<b>170.382</b>	<b>100,0</b>	<b>178.397</b>	<b>100,0</b>	<b>8.015</b>

## Finanzlage

Die Aufgliederung der Bilanz zum 31.12.2021 nach Fristigkeiten zeigt im Vergleich zum Vorjahr folgende Deckungsverhältnisse:

	2020 T€	2021 T€	Veränderung T€
<b>Langfristiger Bereich</b>			
Vermögenswerte	154.133	163.217	9.084
Finanzierungsmittel	159.572	167.795	8.223
<b>Überdeckung/Unterdeckung</b>	<b>5.439</b>	<b>4.578</b>	<b>-861</b>

### Kurzfristiger Bereich

Finanzmittelbestand	8.598	7.146	-1.452
Übrige kurzfristig realisierbare Vermögenswerte	7.651	8.034	383
	16.249	15.180	-1.069
Kurzfristige Verpflichtungen	10.810	10.602	-208
<b>Stichtagsliquidität</b>	<b>5.439</b>	<b>4.578</b>	<b>-861</b>

Am 31.12.2021 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 2021 jederzeit erfüllen.

Unter Einbeziehung der Finanzplanung für das Jahr 2022 ist die Zahlungsbereitschaft nachhaltig gesichert.

## Kapitalflussrechnung

Die Entwicklung des Finanzmittelbestandes ist in der nachfolgenden Kapitalflussrechnung dargestellt:

	2020 T€	2021 T€
<b>Jahresüberschuss</b>	6.116	5.118
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	5.633	6.159
Zunahme/Abnahme der langfristigen Rückstellungen	38	134
<b>Cashflow</b>	<b>11.787</b>	<b>11.411</b>
Zunahme/Abnahme der mittel- und kurzfristigen Rückstellungen	11	-8
Zunahme/Abnahme der unfertigen Leistungen sowie anderer Aktiva	11	-382
Zunahme/Abnahme der erhaltenen Anzahlungen und anderer Passiva	415	-277
Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0	151
Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-9	-1
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>12.215</b>	<b>10.894</b>
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-15.578	-15.395
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	22	1
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-15.556</b>	<b>-15.394</b>
Valutierung von Darlehen	13.000	10.990
Planmäßige Tilgungen von Darlehen	-6.344	-5.808
Außerplanmäßige Tilgungen	0	-1.913
Auszahlungen für Dividenden	-243	-246
Zunahme/Abnahme der langfristigen Geschäftsguthaben	44	25
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>6.457</b>	<b>3.048</b>
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	3.116	-1.452
Finanzmittelbestand am 1. Januar	5.482	8.598
<b>Finanzmittelbestand am 31. Dezember</b>	<b>8.598</b>	<b>7.146</b>

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:

		2017	2018	2019	2020	2021
Bilanzsumme	T€	147.404	154.288	157.345	170.382	178.397
Anlagevermögen	T€	133.104	137.774	144.199	154.131	163.216
Langfristiges Eigenkapital	T€	69.541	75.266	80.267	86.174	91.070
Eigenkapitalquote	%	47,2	48,8	51,0	50,6	51,0
Jahresüberschuss	T€	6.222	5.925	5.189	6.116	5.118
Cashflow	T€	10.840	10.833	10.387	11.787	11.411
Eigenkapitalrentabilität	%	9,0	7,9	6,4	7,1	5,6
Gesamtkapitalrentabilität	%	5,4	4,8	4,2	4,4	3,6
Stichtagsliquidität	T€	2.185	6.225	2.728	5.439	4.578
Investitionen in das Anlagevermögen	T€	10.414	9.488	11.745	15.579	15.395
Umsatzerlöse	T€	26.702	26.921	26.955	28.166	28.599
Sollmieten	T€	19.286	19.485	19.672	21.006	21.350
Durchschnittliche Sollmiete	€/m <sup>2</sup> /mtl.	5,18	5,24	5,29	5,61	5,69
Durchschnittliche Erlösschmälerungen	€/m <sup>2</sup> /mtl.	0,05	0,04	0,05	0,07	0,09
Instandhaltungskosten	€/m <sup>2</sup>	10,90	13,05	14,73	15,28	15,95
Instandhaltungskosten einschl. verrechneter Regiebetriebs- und Verwaltungskosten	€/m <sup>2</sup>	14,43	16,04	17,61	18,31	19,57
Instandhaltungs- und Modernisierungskosten	€/m <sup>2</sup>	41,15	40,49	43,81	48,25	44,88
Instandhaltungs- und Modernisierungskosten einschl. verrechneter Regiebetriebs- und Verwaltungskosten	€/m <sup>2</sup>	44,68	43,49	49,01	53,82	50,82
Fremdkapitalzinsen	T€	1.702	1.549	1.474	1.341	1.288
Fremdkapitalzinsen	€/m <sup>2</sup> /mtl.	0,46	0,42	0,40	0,36	0,34
Wohnungsbestand	Anzahl	4.307	4.310	4.307	4.334	4.341
Gewerbebestand	Anzahl	31	31	31	31	31
Fluktuationsquote	%	6,8	6,4	7,4	6,9	8,0
Leerstände	Anzahl	39	39	42	32	44
davon vermietungsbedingt	Anzahl	5	6	5	3	2
Leerstandsquote	%	0,9	0,9	1,0	0,7	1,0
Mitglieder	Anzahl	7.005	6.994	7.037	7.120	7.160

# 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

Im zweiten Jahr der Corona-Pandemie sind weltweit erneut erhebliche gesellschaftliche und wirtschaftliche Erschwernisse spürbar.

Auch im Jahr 2021 beachteten alle Unternehmensbeteiligten die erforderlichen Maßnahmen der Kontaktminimierung. Hygiene- und Abstandsregeln in allen Bereichen der Unternehmensverwaltung wurden strikt eingehalten; dadurch wurde ermöglicht, dass die Administration der Genossenschaft weitestgehend unbeeinträchtigt aufrechterhalten werden konnte.

Von bedeutenden negativen Auswirkungen war die Genossenschaft 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. Die Fluktuation war im Vergleich zum Vorjahr zwar angestiegen, bewegte sich aber nach wie vor in einem branchenüblichen, nicht kritischen Rahmen. Nennenswerte Verzögerungen bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen haben sich nicht ergeben.

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.

## Chancen der künftigen Entwicklung

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

Wesentlichen Risiken aus Zahlungsstromschwankungen und Liquiditätsrisiken ist die Genossenschaft aufgrund regelmäßiger Mieteinzahlungen 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.

Das Jahr 2021 bot erneut eine Vielzahl von Hemmnissen und Erschwernissen in der Bewältigung des alltäglichen Lebens. Das zweite Jahr der Corona-Pandemie zeigte der Welt einmal mehr auf, mit welcher Heftigkeit ein zunächst singuläres Ereignis ganze Gesellschaften erschüttern kann.

Die Genossenschaft ist ungeachtet dieser Beeinträchtigungen in der Lage, eine nachhaltige Wettbewerbsposition beizubehalten und den Mietern und Mitgliedern attraktive Angebote zur Erfüllung des satzungsmäßigen Unternehmenszwecks zu unterbreiten. Angesichts eines angespannten Marktumfeldes werden die genossenschaftlichen Angebote auch weiterhin sehr geschätzt; dies wird auch künftig zu einer Stabilisierung und Kontinuität des Unternehmenserfolges führen.

## Prognosebericht

Nachdem die mittlerweile – je nach Zählweise – fünfte bzw. sechste Welle der Corona-Infektionen überstanden zu sein scheint, ist erkennbar, dass unmittelbare negative Auswirkungen auf die Gesamt-Lagesituation der Genossenschaft nicht zu erwarten sind. Das potentielle Risiko sich erhöhender Mietausfälle ist bislang nicht eingetreten und auch mittelfristig nicht absehbar.

Aufgrund des stetig optimierten Wohnraumangebotes und des regionalen Lagevorteils der Genossenschaft ist davon auszugehen, dass sich die positive Unternehmensentwicklung auch künftig fortsetzen wird und es weiterhin solide Unternehmensergebnisse auch in der Zukunft ermöglichen, den Mitgliedern guten und sicheren Wohnraum anzubieten.

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 2022 von einem Jahresüberschuss in Höhe von ca. 3.749 T€ aus. Unter der Prämisse, dass sich die wesentlichen Einflussfaktoren wie geplant entwickeln, wird sich für das Jahr 2023 ein Jahresüberschuss von voraussichtlich rund 4.033 T€ ergeben.



# Jahres- abschluss

für das

# Geschäftsjahr 2021

**1. Bilanz**

**2. Gewinn- und  
Verlustrechnung**

der  
Wohnungsgenossenschaft  
Duisburg-Süd eG  
Eichenhof 9  
47053 Duisburg

# 1. Bilanz zum 31.12.2021

Aktivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene Lizenzen und Software . . . . .		78.322,00	115.013,73
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke mit Wohnbauten . . . . .	160.004.495,88		148.509.611,41
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten . . . . .	2.173.739,56		2.276.576,56
Grundstücke ohne Bauten. . . . .	114.168,29		114.168,29
Betriebs- und Geschäftsausstattung . . . . .	338.820,00		415.980,72
Anlagen im Bau. . . . .	421.089,90		2.574.721,93
Bauvorbereitungskosten . . . . .	84.875,50	163.137.189,13	124.832,87
<b>Anlagevermögen insgesamt . . . . .</b>		<b>163.215.511,13</b>	<b>154.130.905,51</b>
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen . . . . .		7.884.232,99	7.467.677,90
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung . . . . .	86.690,29		77.763,61
Sonstige Vermögensgegenstände . . . . .	62.373,57	149.063,86	106.974,10
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten . . . . .		7.145.782,27	8.598.317,75
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten . . . . .		2.328,48	0,00
<b>Bilanzsumme</b>		<b>178.396.918,73</b>	<b>170.381.638,87</b>

Passivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>Eigenkapital</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder . . . . .	151.500,00		148.500,00
der verbleibenden Mitglieder. . . . .	6.204.611,39		6.179.053,00
aus gekündigten Geschäftsanteilen. . . . .	0,00	6.356.111,39	0,00
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage. . . . .	10.829.760,00		10.317.760,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 512.000,00 € . . . . .			(612.000,00)
Bauerneuerungsrücklage. . . . .	67.694.499,45		63.335.837,75
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 4.358.661,70 € . . . . .			(5.258.273,10)
Andere Ergebnisrücklagen. . . . .	6.341.308,50	84.865.567,95	6.341.308,50
<b>Bilanzgewinn</b>			
Jahresüberschuss. . . . .	5.117.823,82		6.115.685,64
Einstellungen in Ergebnisrücklagen . . . . .	-4.870.661,70	247.162,12	-5.870.273,10
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		91.468.841,46	86.567.871,79
<b>Rückstellungen</b>			
Rückstellungen für Pensionen . . . . .	3.249.321,00		3.069.994,00
Sonstige Rückstellungen . . . . .	358.975,00	3.608.296,00	412.126,00
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten . . . . .	73.023.779,28		69.759.088,70
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern . . . . .	0,00		7.219,78
Erhaltene Anzahlungen . . . . .	8.957.439,88		9.042.538,76
Verbindlichkeiten aus Vermietung . . . . .	62.710,62		62.491,39
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen . . . . .	1.130.282,06		1.313.052,92
Sonstige Verbindlichkeiten. . . . .	145.569,43	83.319.781,27	147.255,53
davon aus Steuern: 31.725,57 € . . . . .			(34.005,26)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 9.700,93 € . . . . .			(9.773,38)
<b>Bilanzsumme</b>		178.396.918,73	170.381.638,87

## 2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2021

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung		28.599.288,87	28.166.057,45
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		416.555,09	178.296,98
Andere aktivierte Eigenleistungen		803.954,00	887.165,00
Sonstige betriebliche Erträge		337.739,70	344.564,51
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		11.910.557,64	11.280.336,15
<b>Rohergebnis</b>		18.246.980,02	18.295.747,79
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.365.719,75		2.271.532,32
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	779.479,70	3.145.199,45	473.676,06 (10.319,03)
davon für Altersversorgung: 371.438,86 €			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		6.158.808,71	5.633.696,71
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.338.593,76	1.248.696,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		595,89	386,40
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.360.470,77	1.430.386,90 (89.778,00)
davon aus Aufzinsung: 72.595,00 €			
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		6.244.503,22	7.238.146,20
Sonstige Steuern		1.126.679,40	1.122.460,56
<b>Jahresüberschuss</b>		5.117.823,82	6.115.685,64
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		4.870.661,70	5.870.273,10
<b>Bilanzgewinn</b>		247.162,12	245.412,54



# 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 2021 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 31.12.2021 und die Gewinn- und Verlustrechnung für 2021 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 die von der Genossenschaft erworbenen 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 2021 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 1,87 %.

### 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 0,77 % abgezinst.

Bei den Rückstellungen für Altersteilzeit nach dem sogenannten Blockmodell baut sich der Erfüllungsrückstand rätierlich über die Laufzeit der aktiven Altersteilzeitphase auf und wurde dementsprechend zurückgestellt. Die Aufstockungsbeträge haben Abfindungscharakter und wurden bei Abschluss der Vereinbarung komplett zurückgestellt.

Diese Rückstellungen wurden mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen fünf Jahre nach dem von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten Rechnungszinssatz von 0,58 % abgezinst. Zur Absicherung der Altersteilzeitzusagen wurden einzelne Wertpapierdepots angelegt. Zum 31.12.2021 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 01.01.2021	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand 31.12.2021
	€	€	€	€	€
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>					
Entgeltlich erworbene Lizenzen und Software . . .	815.122,29	10.119,76	0,00	0,00	825.242,05
	815.122,29	10.119,76	0,00	0,00	825.242,05
<b>Sachanlagen</b>					
Grundstücke mit Wohnbauten . . . . .	268.557.639,98	12.859.152,94	-648.350,08	4.673.107,58	285.441.550,42
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.423.948,07	0,00	0,00	0,00	3.423.948,07
Grundstücke ohne Bauten . . . . .	185.734,32	0,00	0,00	0,00	185.734,32
Betriebs- und Geschäftsausstattung . . . . .	1.086.845,33	45.767,45	-28.596,72	0,00	1.104.016,06
Anlagen im Bau . . . . .	2.574.721,93	2.180.775,53	0,00	-4.334.407,56	421.089,90
Bauvorbereitungskosten . . . . .	124.832,87	298.742,65	0,00	-338.700,02	84.875,50
	275.953.722,50	15.384.438,57	-676.946,80	0,00	290.661.214,27
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	276.768.844,79	15.394.558,33	-676.946,80	0,00	291.486.456,32

Kumulierte Abschreibungen					Buchwert 31.12.2021	Buchwert 31.12.2020
Stand 01.01.2021	Zugänge des Geschäftsjahres	Änderungen im Zshg. m. Abgängen	Änderungen im Zshg. m. Umbuchungen	Stand 31.12.2021		
€	€	€	€	€	€	€
700.108,56	46.811,49	0,00	0,00	746.920,05	78.322,00	115.013,73
700.108,56	46.811,49	0,00	0,00	746.920,05	78.322,00	115.013,73
120.048.028,57	5.886.481,05	-497.455,08	0,00	125.437.054,54	160.004.495,88	148.509.611,41
1.147.371,51	102.837,00	0,00	0,00	1.250.208,51	2.173.739,56	2.276.576,56
71.566,03	0,00	0,00	0,00	71.566,03	114.168,29	114.168,29
670.864,61	122.679,17	-28.347,72	0,00	765.196,06	338.820,00	415.980,72
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	421.089,90	2.574.721,93
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	84.875,50	124.832,87
121.937.830,72	6.111.997,22	-525.802,80	0,00	127.524.025,14	163.137.189,13	154.015.891,78
122.637.939,28	6.158.808,71	-525.802,80	0,00	128.270.945,19	163.215.511,13	154.130.905,51

2. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 7.884.232,99 € (Vorjahr: 7.467.677,90 €) 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	10.317.760,00	512.000,00	10.829.760,00
2.) Bauerneuerungsrücklage	63.335.837,75	4.358.661,70	67.694.499,45
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 1,87 %. Der aufgrund des § 253 Abs. 6 HGB auszuweisende Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung nach dem 7-Jahres- und 10-Jahres-Rechnungszinssatz beträgt 159.251,00 €.

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

	€
Jahresabschluss- und Prüfungskosten	47.000,00
Berufsgenossenschaftsbeiträge	20.600,00
Jubiläumsansprüche	29.991,00
Urlaubsansprüche	25.963,00
Altersteilzeit	235.421,00

Nach § 246 Abs. 2 Satz 2 HGB wurden mit den Rückstellungen für Altersteilzeit insgesamt 199.711,00 € 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	1.018,37	2.218,37
Gesamtbetrag	1.018,37	2.218,37

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	73.023.779,28 (69.759.088,70)	5.193.121,48 (6.509.607,94)	67.830.657,80 (63.249.480,76)	22.015.977,93 (19.599.179,57)	45.814.679,87 (43.650.301,19)	73.023.779,28 (69.755.065,74)	GPR*
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	0,00 (7.219,78)	0,00 (7.219,78)				0,00 (7.219,78)	GPR*
Erhaltene Anzahlungen	8.957.439,88 (9.042.538,76)	8.957.439,88 (9.042.538,76)					
Verbindlichkeiten aus Vermietung	62.710,62 (62.491,39)	22.714,79 (24.389,17)	39.995,83 (38.102,22)		39.995,83 (38.102,22)		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.130.282,06 (1.313.052,92)	1.025.719,54 (1.143.695,19)	104.562,52 (169.357,73)	104.562,52 (169.357,73)			
Sonstige Verbindlichkeiten	145.569,43 (147.255,53)	73.729,05 (73.683,46)	71.840,38 (73.572,07)	71.840,38 (73.572,07)			
Gesamtbetrag	83.319.781,27 (80.331.647,08)	15.272.724,74 (16.801.134,30)	68.047.056,53 (63.530.512,78)	22.192.380,83 (19.842.109,37)	45.854.675,70 (43.688.403,41)	73.023.779,28 (69.762.285,52)	

\* 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 31.12.2021 bestehen wesentliche sonstige finanzielle Verpflichtungen von insgesamt 4.703 T€, die sich wie folgt zusammensetzen:

Bestellobligo Modernisierungs-/Instandhaltungsmaßnahmen	4.424 T€
Bestellobligo Neubaumaßnahmen	279 T€
	<u>4.703 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	13,7	1,7
Mitarbeiter im Regiebetrieb	4,3	
Auszubildende	1,0	

6. Mitgliederbewegung

		Anzahl
Stand:	01.01.2021	7.120
	Zugang	317
	Abgang	277
Stand:	31.12.2021	7.160

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr erhöht um:	25.558,39 €
Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr erhöht um:	25.500,00 €
Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf:	6.209.250,00 €

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, bis 31.12.2021)	Diplom-Finanzwirt

#### 9. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Margret Bierod	Schriftführerin	Diplom-Bibliothekarin
Dirk Görtz	stellv. Vorsitzender	Diplom-Ingenieur, Vertriebsleiter
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 2021 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

### 2. Ergebnisverwendungsvorschlag

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von 5.117.823,82 € einen Betrag von 4.870.661,70 € 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 247.162,12 € an die Mitglieder auszuschütten.

Duisburg, im Februar 2022

Der Vorstand

Meyer

Rothe



Eichenhof 11-15

Wanderweg  
Eichenhof

