



Bericht des Vorstandes zum 31.12.2020

1. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

1.1 GESCHÄFTSMODELL DES UNTERNEHMENS

Unsere Genossenschaft wurde am 17.12.1909 gegründet und ist Eigentümerin von derzeit 2.040 Wohnungen und gewerblichen Mieteinheiten, hauptsächlich in den Duisburger Stadtteilen Röttgersbach, Neumühl und Marxloh.

1.2 ZIELE UND STRATEGIEN

Ziel unserer Genossenschaft ist die Erfüllung der Anforderungen aus der Kunden-, Unternehmens- und Mitarbeiterperspektive sowie der Gesellschaft.

Im Bereich der Unternehmensfinanzierung ist dies die Stärkung des Eigenkapitals.

Zur Unternehmensstrategie gehört auch die Bestandsentwicklung durch Modernisierung und energetische Sanierung zur Verbesserung der Immobilien und Steigerung der Attraktivität. Darüber hinaus soll der Wohnungsbestand mit seniorengerechten und barrierefreien Angeboten ergänzt werden.

2. WIRTSCHAFTSBERICHT

2.1 GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHENBEZOGENE RAHMENBEDINGUNGEN

An dieser Stelle verweisen wir auf die Seiten 8 und 9 des Ihnen vorliegenden Jahresabschlusses.

2.2 GESCHÄFTSVERLAUF

2.2.1 Bestandsbewirtschaftung

Unser Immobilienbestand mit insgesamt 2.040 Wohn- und Gewerbeeinheiten weist eine Gesamtmietfläche von 150.013 qm aus.

Außerdem werden 814 Stellplätze vermietet.

Die durchschnittliche Miete je qm im Monat erhöhte sich im Jahr 2020 insgesamt, d.h. über den gesamten Bestand betrachtet, von 5,07 Euro auf 5,13 Euro, was einem Anstieg von ca. 1 % entspricht.

Der von unserer Genossenschaft erhobene Mietpreis kann weiterhin als moderat bezeichnet werden.

2.2.2 Mitglieder und Geschäftsanteile

Die Zahl der Genossenschaftsmitglieder ist im Geschäftsjahr 2020 von 3.658 auf 3.635 leicht gesunken. Den 175 Abgängen stehen 152 Beitritte gegenüber.

Die Anzahl der Geschäftsanteile verringerte sich um 78 auf 12.086 Anteile. Zum 31.12.2020 betrugen die Geschäftsguthaben 3.112 TEuro, der Gesamtbetrag der Haftsummen belief sich auf 2.835 TEuro.

2.2.3 Geschäftsverlauf allgemein

Die Vermietung von Wohnungen und gewerblichen Einheiten verlief im Berichtsjahr erneut zufriedenstellend. Anhand der bisherigen Erfahrungen im Jahr 2021 erwarten wir trotz der anhaltenden Coronakrise auch für 2021 eine unveränderte Nachfrage nach Wohnraum.

Unverändert ist – auch aufgrund der vorgegebenen Bestandsstruktur – der Anteil der notwendigen Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen.

Leerstandsquote
0,05 %
= 1 Wohnung





**WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT
DUISBURG-HAMBORN eG**

2.2.4 Wohnungsnachfrage/Fluktuation

Der Wohnungsgrößenmix unserer Wohnungen stellt sich nach wie vor überaus positiv dar. Wir haben quasi für jede Lebenssituation Wohnungen. Der überwiegende Anteil unserer Wohnungen ist der Baualtersklasse bis 1950 zuzuordnen.

Für die im Jahr 2020 zur Anmietung angebotenen Häuser und Wohnungen wurden etliche Bewerbungen abgegeben.

Die höchste Nachfrage bestand auch im Jahr 2020 nach Drei-Raum-Wohnungen. Gefragt sind weiterhin auch Zwei-Raum-Wohnungen und Einfamilienhäuser.

Wesentliche Mietausfälle waren auch im Jahr 2020 nicht zu verzeichnen. Bei Neuvermietungen müssen allerdings häufig ein bis drei Monate Mietausfall in Kauf genommen werden, da die neuen Mieter oft eigene Kündigungsfristen haben und die Marktlage ein Entgegenkommen erfordert. Darüber hinaus entstehen bei Modernisierungen Ertragsausfälle. Die Fluktuation sank im Jahr 2020 von 7,1 % auf 6,1 %. Es wurden insgesamt 123 Wohnungen gekündigt.

Besonders erfreulich ist die nach wie vor niedrige Leerstandsquote. Diese lag am Bilanzstichtag bei 0,05 %. Es war lediglich eine Wohnung nicht weitervermietet.

Fluktuationsquote
6,1 %

2.2.5 Modernisierung

Die Ausgaben für Instandhaltungen und Modernisierungen im Hausbestand beliefen sich auf rd. 3.325 TEuro. Im vergangenen Jahr haben wir von einem Euro Miete 0,43 Euro für die Instandhaltung und Modernisierung unserer Objekte ausgegeben.

Im Wirtschaftsplan 2021 sind Ausgaben für Modernisierungen und Instandhaltungen in Höhe von rund 4.610 TEuro eingeplant.

3. LAGE

3.1 ERTRAGSLAGE

Der Jahresüberschuss in Höhe von 1.388 TEuro wird maßgeblich durch das Hausbewirtschaftungsergebnis geprägt.

Bei unseren Planungen für das Jahr 2020 sind wir von einem Jahresüberschuss in Höhe von 300 TEuro ausgegangen.

Die deutliche Verbesserung des Jahresergebnisses ist auf unterschiedliche Vorgänge zurückzuführen. So wurden z.B. höhere Umsatzerlöse als geplant erzielt und im Bereich der Hausbewirtschaftung erhebliche Beträge eingespart. Für das Jahr 2021 rechnen wir mit einem Überschuss in Höhe von 150 TEuro.

Die Umsatzerlöse haben sich mit 12,0 Mio. Euro im Vergleich zum Vorjahr mit 11,7 Mio. Euro weiterhin positiv entwickelt. Die Umsatzsteigerung resultiert im Wesentlichen aus einer Mieterhöhung zum 01.01.2020, aus dem Bezug des Neubauobjektes Hettkampsweg sowie aus Mieterhöhungen in Verbindung mit Modernisierungen und Ertragssteigerungen bei Neuvermietung.

Die Erlösschmälerungen betrugen 1,5 % der Umsatzerlöse.

Die Ertragslage ist zufriedenstellend.

Aus dem Jahresüberschuss 2020 wurden satzungsgemäß 941 TEuro als Vorwegzuweisung den Ergebnissrücklagen zugeführt.

125 TEuro sollen als Dividende ausgeschüttet werden. Der verbleibende Bilanzgewinn in Höhe von 322 TEuro soll als Gewinnvortrag auf neue Rechnung übertragen werden.





**WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT
DUISBURG-HAMBORN eG**

Die Ertragslage unserer Genossenschaft ist nachhaltig gesichert. Sie wird auch weiterhin maßgeblich durch das Hausbewirtschaftungsergebnis bestimmt.

3.2 FINANZLAGE

3.2.1 Kapitalstruktur

Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Die Eigenkapitalquote beträgt 47,8 %. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern betreffen ausschließlich langfristige Objektfinanzierungen. Die Zinsen für langfristige Darlehen werden in der Regel mindestens zehn Jahre gesichert.

3.2.2 Investitionen

Im Bereich der Grundstücke ohne Bauten wurden im Berichtsjahr keine Investitionen getätigt.

Die wesentlichen Investitionen erfolgten im Bereich der Neubautätigkeit (Hettkampsweg) und der Modernisierung des eigenen Bestands (u.a. Nelkenhof 14), da eine gute Vermietbarkeit der Wohnimmobilien auch zukünftig sichergestellt sein soll. Durch kontinuierliche Investitionen ergeben sich im Bereich der Abschreibung auch in den kommenden Jahren weiterhin leichte Steigerungen.

3.2.3 Liquidität

Die Liquiditätslage unserer Genossenschaft ist gut, es sind derzeit und für die absehbare Zukunft keine Engpässe zu erwarten.

Bei Bedarf stehen Kreditlinien von unseren Hausbanken zur Verfügung.

Die Finanzlage ist geordnet, die Zahlungsbereitschaft war im Berichtszeitraum jederzeit gegeben.

Die Finanzierung der Investitionen im Jahr 2021 ist gesichert.

4. VERMÖGENSLAGE

Die Bilanzsumme ist von 65,8 Mio. Euro auf 71,4 Mio. Euro gestiegen. Unsere Vermögensstruktur weist ein Verhältnis von 90 % Anlagevermögen zu 10 % Umlaufvermögen auf.

4.1 ANLAGEVERMÖGEN

Die Genossenschaft hat zum Bilanzstichtag ein Anlagevermögen von 64,5 Mio. Euro (Vorjahr 60,8 Mio. Euro). Die Veränderungen des Anlagevermögens sind im Wesentlichen auf aktivierte Kosten des Neubaus Hettkampsweg und der Großmodernisierungsmaßnahme Nelkenhof sowie auf die Abschreibungen zurückzuführen.

4.2 UMLAUFVERMÖGEN

Das Umlaufvermögen, das sich insbesondere aus den Positionen „Flüssige Mittel“, „Bausparguthaben“ und „Unfertige Leistungen“ zusammensetzt, ist bei der Genossenschaft mit 6,9 Mio. Euro bilanziert.

4.3 EIGENKAPITAL

Das Eigenkapital in Höhe von 34,1 Mio. Euro (Vorjahr 32,9 Mio. Euro) beträgt 47,8 % (Vorjahr 49,9 %) der Bilanzsumme. Das langfristige Eigenkapital stieg im Berichtsjahr vornehmlich durch die vorgenommene Gewinnthesaurierung.

	Bilanzsumme
	71.359.058 €
	Eigenkapital
	34.114.000 €
	Jahresüberschuss
	1.388.351 €





**WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT
DUISBURG-HAMBORN eG**

4.4 FREMDKAPITAL

In den Verbindlichkeiten sind im Wesentlichen Finanzierungsmittel von Kreditinstituten ausgewiesen. Den Objektfinanzierungsmitteln sind 27,7 Mio. Euro (Vorjahr 23,7 Mio. Euro) zuzurechnen.

Die Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung vermehrten sich im Vergleich zum Vorjahr um 4,0 Mio. Euro. Diese Veränderung ist maßgeblich mit der Valutierung von 5,8 Mio. Euro im Rahmen von Objektfinanzierungen und den planmäßigen Tilgungen von 1,5 Mio. Euro sowie vorzeitigen Rückzahlungen von 0,3 Mio. Euro verbunden.

Die Vermögenslage unserer Genossenschaft ist geordnet.

Der Vorstand der Wohnungsgenossenschaft Duisburg-Hamborn eG beurteilt die wirtschaftliche Lage und den Verlauf des Berichtsjahres trotz der Coronakrise derzeit positiv.

5. PROGNOSE-, RISIKO- UND CHANCENBERICHT

5.1 PROGNOSEBERICHT

Die wirtschaftlichen Entwicklungen im Jahr 2021 lassen keine gesicherten Prognosen für die gesamte Wirtschaft und den Arbeitsmarkt zu. Dies ist der Entwicklung der Coronakrise geschuldet.

Für die Wohnungsgenossenschaft Duisburg-Hamborn eG sind diese Aussichten in Verbindung mit der demographischen Entwicklung und dem niedrigen Zinsniveau trotzdem derzeit noch Anlass, mit der eingeschlagenen Strategie fortzufahren. Modernisierungen, Instandhaltungen und Reparaturen an den eigenen Beständen werden weiterhin durchgeführt.

Unsere Genossenschaft strebt keine Stärkung ihrer derzeit hohen liquiden Mittel an.

Wir erwarten auf der Basis der Unternehmensplanung und der zu Grunde gelegten Prämissen für 2021 eine Steigerung der Umsatzerlöse auf rund 12,5 Mio. Euro und ein Planjahresergebnis von ca. 150 TEuro Mio. Euro.

5.2 RISIKEN

Die Genossenschaft sieht sich in einem angespannten Wohnungsmarkt vermehrt Herausforderungen gegenüber. Die im Rahmen der Hausbewirtschaftung erzielten Überschüsse müssen sowohl für den Erhalt des Wohnungsbestands als auch für die stetig wachsenden gesellschaftspolitischen und regulatorischen Anforderungen ausreichen.

5.2.1 Bestandsgefährdende Risiken

Für unsere Genossenschaft sind derzeit keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar.

5.2.2 Risiken mit wesentlichem Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Das geplante Jahresergebnis könnte nicht erreicht werden, wenn das Instandhaltungsbudget nicht eingehalten werden kann oder wenn die Annahmen zur Mietentwicklung nicht eintreten. Diese Risiken werden derzeit als gering bewertet. Ein weiteres potentiell Risiko stellt die Entwicklung der Zinsen dar, das derzeit aber nicht gegeben ist. Der Anteil der Fremdkapitalzinsen in Bezug auf einen Euro Miete beträgt lediglich 0,05 Euro.

**» Bestands-
gefährdende
Risiken sind nicht
erkennbar.«**





**WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT
DUISBURG-HAMBORN eG**

5.2.3 Pandemierisiken

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

Es ist dennoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Wohnungsgenossenschaft Duisburg-Hamborn eG zu rechnen. Wesentlich sind hier Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen, die mit einem Risiko von Kostensteigerungen und Verzögerungen verbunden sind. Ferner können aufgrund von Engpässen bei Handwerkerkapazitäten und Materiallieferungen längere Leerstandsphasen entstehen. Möglicherweise können Wohnungsbesichtigungen durch Interessenten bei den zur Vermietung stehenden Wohnungen nicht mehr stattfinden. Dies könnte die Vermietung erschweren.

Ferner könnte es zu einem Anstieg der Mietausfälle sowohl durch erhöhten Leerstand als auch durch Zahlungsschwierigkeiten der Mieter kommen.

Das Risiko eines Verfehlens der Umsatzprognose ist gering, da annähernd der gesamte Planungsansatz mit Mietverträgen hinterlegt ist und auf Basis von Vergangenheitserfahrungen auch bei einem deutlichen Konjunkturabschwung Stabilität gegeben ist.

5.3 CHANCENBERICHT ERTRAGSLAGE

Die Nachfrage nach Mietwohnungen ist auf dem für unsere Genossenschaft relevanten Markt nach wie vor wie bereits beschrieben vorhanden.

Durch hohe Investitionen im Bereich der energetischen und grundlegenden Bestandssanierung verfügt das Unternehmen auch bei einer nachlassenden Nachfrage über eine starke Marktpositionierung.





**WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT
DUISBURG-HAMBORN eG**



Neubau Hettkampsweg

6. NEUBAUAKTIVITÄTEN

6.1 SACHSTAND HETTKAMPSWEG

Der Neubau Hettkampsweg 5-11 wurde Ende 2020 von unseren Mietern bezogen. Anfang des Jahres 2021 bis in das Frühjahr hinein fanden noch abschließende Arbeiten im Bereich der Außenanlagen statt.

Trotz Pandemie und erschwerten Rahmenbedingungen konnten die zugesagten Einzugsstermine eingehalten werden.

Auch der von uns gesetzte Kostenrahmen von 11.650.000 Euro wurde mit abgerechneten Kosten in Höhe von 10.350.000 Euro um ca. elf Prozent unterschritten.

Jetzt, ein halbes Jahr nach Bezug, können wir ein positives Resümee ziehen; fast acht Jahre hat das Projekt vom Grundstückserwerb bis zur Fertigstellung in Anspruch genommen. Die überwiegend positive Resonanz aus der Mieterschaft und dem direkten Umfeld sowie die hohe Nachfrage sind für uns eine Bestätigung und zeigen, dass es sich gelohnt hat, einen langen Atem zu haben.

Wir sind zu Recht stolz auf ein gelungenes Bauvorhaben und die damit verbundene weitere Aufwertung des Standortes Röttgersbach.

7. INSTANDHALTUNGS- UND MODERNISIERUNGSMASSNAHMEN 2020

Im abgelaufenem Geschäftsjahr 2020 betrugen die Aufwendungen für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen unter Einschluss von Regiebetriebs-, Verwaltungs- und Architektenleistungen sowie der Aufwendungen für die Abwicklung von Versicherungsschäden und Schönheitsreparaturen insgesamt 4.045.000 Euro.





**WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT
DUISBURG-HAMBORN eG**



Eichsfelder Straße 16-22

Davon sind im vergangenen Geschäftsjahr 1.250.000 Euro in die Einzelmodernisierung von Wohnungen geflossen.

Für die sogenannte laufende Instandhaltung (Kleinreparaturen etc.) wurden über den gesamten Bestand gesehen 902.000 Euro aufgewandt.

Für die Erneuerung von Wärmeerzeugern sind 86.000 Euro angefallen. Die Erneuerung von Haus- und Hoftüren verursachte Kosten in Höhe von 85.000 Euro.

In verschiedenste Treppenhäuser wurden für Anstrich und Elektroinstallationen 200.000 Euro investiert.

Schwerpunkte lagen auch in diesem Jahr auf der Erneuerung von Kunststofffenstern, Dachsanierungen sowie auf der Erneuerung von Fassadenanstrichen gemäß Instandhaltungsprogrammen im Bereich Jubiläumshain und Röttgersbach.

Thüringer Str. 15 / Am Bischofskamp 88





**WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT
DUISBURG-HAMBORN eG**



Preußenstraße 30-34 / Schleswiger Straße 9

Mit einer Summe von ca. 580.000 Euro wurden die folgenden Objekte saniert:

Thüringer Str. 15 / Am Bischofskamp 88

Eichsfelder Str. 16-22

Quartier Preußenstr. 30-34, Schleswiger Str. 9, Mecklenburger Str. 10

Außerplanmäßig mussten wir den Aufzug Kaiser-Friedrich-Straße 125 erneuern, da sich eine Reparatur im Verhältnis zum Alter des Aufzuges als unwirtschaftlich herausstellte; dafür wurden 75.000 Euro aufgewandt.

8. INSTANDHALTUNGS- UND MODERNISIERUNGSMASSNAHMEN 2021

Für die geplanten und zum jetzigen Zeitpunkt schon begonnenen Maßnahmen im laufenden Geschäftsjahr 2021 wurden Kosten von insgesamt 4.650.000 Euro mit folgenden Budgetansätzen veranschlagt:

- a) bauliche Instandhaltung 2.200.000 Euro mit Schwerpunkt Erneuerung Kunststofffenster, Dachsanierung und Wärmedämmverbundsystem / Fassadenanstrich
- b) Kosten Einzelmodernisierung von Wohnungen 1.600.000 Euro
- c) lfd. Instandhaltung (Kleinreparaturen) 850.000 Euro

Dazu wird es in der Vertreterversammlung 2022 weitere Informationen geben.





**WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT
DUISBURG-HAMBORN eG**



**WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT
DUISBURG-HAMBORN eG**

9. KOOPERATION SOZIALMANAGEMENT

Da Orla-Maria Wunderlich zum 28.02.2021 in die passive Phase ihrer Altersteilzeit eingetreten ist, musste der Bereich Sozialmanagement neu aufgestellt werden.

Nach einer gemeinsamen Phase hat nun seit dem 01.03.2021 Nicole Richter diesen Bereich übernommen. Unterstützt wird sie durch einen Kooperationsvertrag mit dem Caritasverband Duisburg, um dann auch bei Bedarf auf ein Netzwerk aus kompetenten Ansprechpartnern zurückgreifen zu können.

Nicole Richter ist seit vielen Jahren für Mitgliederverwaltung, Mahn- und Klagewesen zuständig; durch die Vereinigung mit dem Sozialmanagement werden sich für alle Beteiligten sinnvolle Synergien ergeben.





**WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT
DUISBURG-HAMBORN eG**



Mitgliedermagazin „Miteinander Füreinander“

10. ÖFFENTLICHKEITSARBEIT UND VERANSTALTUNGEN

Unser Mitgliedermagazin MiteinanderFüreinander erscheint im September dieses Jahres in gewohntem Umfang als Jahresausgabe.

Stand jetzt haben wir noch keine Entscheidung getroffen, ob und ggf. in welchem Umfang Veranstaltungen im zweiten Halbjahr angeboten werden und stattfinden können.

Die Entwicklung der SARS-CoV-2-Epidemie in Deutschland bleibt abzuwarten.

Wir werden Sie rechtzeitig darüber informieren.

