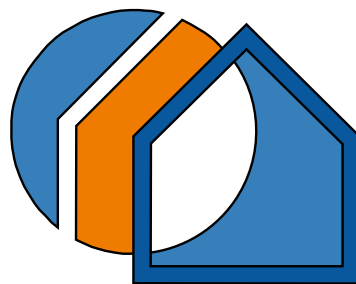




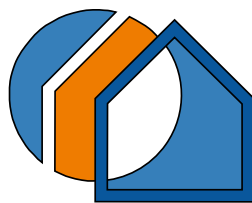
Jahresabschluss 2020



**WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT
DUISBURG-HAMBORN eG**

DEIN ZUHAUSE IM DUISBURGER NORDEN





**WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT
DUISBURG-HAMBORN eG**

Jahresabschluss 2020

Krisenfest durch das Pandemie-Jahr

Liebe Leserinnen und Leser,

das vergangene Jahr 2020 hat die Menschen weltweit vor große Herausforderungen gestellt und jedem von uns viel Verzicht und Flexibilität abverlangt. Für die Wohnungsgenossenschaft Duisburg-Hamborn bedeutete das vor allem, dass Kurse, Fahrten und Veranstaltungen gestrichen werden mussten – soziale Ereignisse, die bei unseren Mitgliedern und Mietern überaus beliebt sind und auch von uns als wichtige Gelegenheiten zum Austausch und zur Begegnung geschätzt werden.

Unser Kerngeschäft blieb derweil von Corona weitgehend unberührt, sodass 2020 für die Genossenschaft trotz allem auch ein wirtschaftlich gutes Jahr war. Zentrale Parameter wie Leerstand und Fluktuation bewegten sich auf gewohnt niedrigem Niveau, und die vorgesehenen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung und Instandhaltung konnten unter anderem dank der geringen Fluktuation unterschritten werden. Das Ergebnis lag am Ende des Geschäftsjahres weit über dem Plan.

Zu den wichtigsten Ereignissen im letzten Jahr gehörten für die Genossenschaft der Abschluss der Modernisierung im Nelkenhof sowie die Fertigstellung unseres Neubaus im Hettkampsweg. Auch hier blieben wir mit den Kosten unter dem veranschlagten Betrag und freuen uns nun zu sehen, wie die neuen Mieterinnen und Mieter den Hettkampsweg nach und nach mit Leben füllen.

Alles in allem hat das abgelaufene Geschäftsjahr gezeigt, dass das Wohnen bei einer Genossenschaft nach wie vor gefragt ist. Sei es die erste gemeinsame Wohnung, ein Einfamilien-





haus für die junge Familie oder barrierearmer Wohnraum für Menschen, die trotz körperlicher Einschränkungen selbstständig bleiben möchten – immer steht der Mensch mit seinen Bedürfnissen im Mittelpunkt. Und offenbar sind genossenschaftliche Werte wie Sicherheit und Solidarität in schwierigen Zeiten wie im Pandemie-Jahr so aktuell wie selten zuvor. Diese Werte greift übrigens auch unsere neue Image-Kampagne auf, die Ihnen in den vergangenen Wochen sicherlich schon begegnet ist und die auch im vorliegenden Geschäftsbericht präsent ist: „Dein Zuhause im Duisburger Norden“ steht für eine starke und sichere Gemeinschaft, auf die ganz einfach Verlass ist – jederzeit.

Der Vorstand der Wohnungsgenossenschaft Duisburg-Hamborn eG

Thomas Stoy
Thomas Stoy

Axel Kocar
Axel Kocar

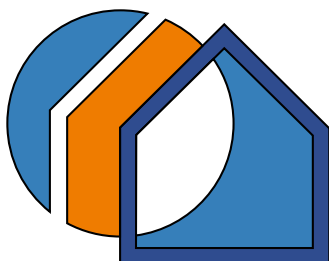
INHALT

Grußwort des Vorstandes	4
Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020	6
Bilanz zum 31. Dezember 2020	22
Gewinn- und Verlustrechnung 1. Januar bis 31. Dezember 2020	25
Anhang des Jahresabschlusses 2020	26
Standorte unseres Wohnungsbestandes	36
Impressum	38





DEINE SICHERHEIT



**WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT
DUISBURG-HAMBORN eG**

DEIN ZUHAUSE IM DUISBURGER NORDEN

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020

1. Gegenstand des Unternehmens

Gegenstand der Wohnungsgenossenschaft Duisburg-Hamborn eG sind die Errichtung und Bewirtschaftung sowie der Erwerb und die Betreuung von Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen. Kerntätigkeitsfeld ist die Errichtung, Vermietung und Bewirtschaftung von Wohnungen und Häusern im Duisburger Norden.

2. Geschäftsverlauf

2.1. Rahmenbedingungen

Die Stadt Duisburg wurde durch die Stahlindustrie geprägt. Durch den Strukturwandel hat sich in den letzten Jahren einiges verändert.

So gibt es in Duisburg inzwischen viele Naherholungsgebiete und auch die Industriekultur in Duisburg erfreut sich wachsender Bekanntheit. Duisburg hat außerdem den größten Binnenhafen Europas und konnte sich dank guter Lage und Infrastruktur als wichtiger Knotenpunkt in der Logistikbranche etablieren. Duisburg ist mit einer 10.000 Kilometer langen Bahnstrecke direkt mit der Millionenstadt Chongqing in China verbunden, was weitere wirtschaftliche Potenziale bietet.

Der Strukturwandel hat sich jedoch nicht nur positiv ausgewirkt, da die neu geschaffenen Arbeitsplätze bis heute den Wegfall der bisherigen Arbeitsplätze nicht auffangen konnten. Im Januar 2021 lag die Arbeitslosenquote in Duisburg bei 12,4 %, während der Bundesdurchschnitt 6,3 % betrug; somit ist weiterhin ein starkes Gefälle zu erkennen.

Die Stadt Duisburg als Teil der Städteregion Ruhr ist wie andere Teile der Region auch vom Bevölkerungsrückgang betroffen, jedoch hat sich diese Dynamik über die letzten Jahre deutlich verlangsamt.

Parallel zu dieser Entwicklung zeigt sich eine Zunahme der Bevölkerung mit Migrationshintergrund.

Wenn man die sieben Stadtbezirke der Stadt Duisburg betrachtet, erkennt man, dass im Bezirk



» **In Duisburg bleibt die Arbeitslosenquote mit 12,4 % vergleichsweise hoch.«**

Hamborn der prozentual höchste Anteil an Ausländerinnen und Ausländern (30,4 %) sowie an Menschen mit Migrationshintergrund (54,3 %) zu verzeichnen ist (Stand 2016).

Für die gesamtgesellschaftliche Entwicklung, für die Wohnungspolitik und für die Stadt zeigt die Zunahme des Anteils der Bevölkerung mit Migrationshintergrund nicht nur neue Chancen auf, sondern sie stellt auch eine große integrative Aufgabe dar.

Auch die Alterung der Bevölkerung stellt die Stadt und die Wohnungspolitik vor neue Herausforderungen. In der Städtereion Ruhr setzte dieser Prozess unter dem Schlagwort „weniger, älter, bunter“ schon früh ein. Die entsprechenden Kommunen befassen sich daher bereits seit längerer Zeit mit diesen Phänomenen und haben innovative Konzepte erarbeitet.

Ältere Menschen stellen besondere Ansprüche an das Thema Wohnen, da sie häufig aufgrund von körperlichen oder gesundheitlichen Einschränkungen barrierearmen oder barrierefreien Wohnraum benötigen.

Es mangelt zwar nicht an der Anzahl an Wohnungen, allerdings entspricht das Wohnungsangebot zumindest teilweise nicht der Nachfrage. Es fehlen singlegerechte und barrierefreie Wohnungen. Wohnraum muss dabei erschwinglich bleiben, und die wohnortnahe Infrastruktur spielt eine große Rolle.

Die Mieten in Duisburg variieren nach Wohnungsgröße, befinden sich aber in einem moderaten Rahmen. Die Tendenz ist steigend. Der Bestand an öffentlich geförderte Wohnungen sinkt.

» **Duisburg
wird langfristig zu
den Städten mit
sinkenden Haus-
haltszahlen
gehören.«**



Aufgrund der geringen Neubautätigkeit wird sich dieser Trend weiter fortsetzen.

Zudem hat sich das Angebot auf dem Wohnungsmarkt in der Vergangenheit kaum verändert. Der hiesige Wohnungsmarkt ist gekennzeichnet von geringer Dynamik und einem betagten Wohnungsbestand mit Schwerpunkt im Geschosswohnungsbau.

Laut Armutsanalyse der Wohnungsmarktbeobachtung erhält fast jeder fünfte Haushalt zu-
mindest einen Zuschuss zu seinen Unterkunftskosten aus öffentlicher Hand, was im bundes-
weiten Vergleich überdurchschnittlich hoch ist. Das Thema Altersarmut wird voraussichtlich
weiter an Bedeutung gewinnen.

Die Leerstandsquote liegt im gesamten Stadtgebiet Duisburg bei rund 5 %. Die Tendenz ist
sinkend. Im Stadtbezirk Hamborn beträgt die Leerstandsquote 6,9 % und zeigt eine steigende
Tendenz. Der Leerstandsquote in Duisburg soll auch mit Hilfe eines Rückbaus leerstehender,
nicht mehr vermietbarer Objekte entgegengewirkt werden.

Die Prognosen gehen davon aus, dass Duisburg langfristig zu den Städten mit sinkenden
Haushaltszahlen gehören wird.

Aufgrund der Corona-Pandemie verzögert sich in einigen Bereichen die Auswertung von
Statistiken und damit die Erstellung von Berichten, sodass einige Daten der Vorjahre genutzt
wurden.

Quellen: Wohnbericht 2017 – Stadt Duisburg
Immobilienmarkt Nordrhein-Westfalen 2019 – DZ Hyp
LEG- Wohnungsmarktreport NRW 2018
Wohnen in Duisburg: Regionale Wohnungsmarktberichte Ruhr
WAZ
www.arbeitsagentur.de



2.2 Bestandsbewirtschaftung

Übersicht des Wohnungsbestandes und der anderen bewirtschafteten Einheiten im Jahr 2020:

BESTAND				
		31.12.2020		31.12.2019
	Anzahl	Wohn-/Nutzfläche m²	Anzahl	Wohn-/Nutzfläche m²
Häuser	445		441	
Wohnungen	2.026	147.942	1.983	144.915
Gewerbliche Einheiten	11	1.772	11	1.772
Gemeinschaftsräume	3	299	3	299
Garagen/Tiefgarageneinstellplätze	814		739	
Kinderspielplätze	15		16	
Nutzfläche insgesamt		150.013		146.986

Der Objektbestand befindet sich mit Ausnahme von drei Wohnungen in Duisburg. Ende 2020 befanden sich 1.710 (Vorjahr 1.669) Wohnungen nicht bzw. nicht mehr in der Preisbindung.

Ankauf

Im Geschäftsjahr 2020 erfolgte kein Zugang durch Ankäufe.

Neubautätigkeit

Unser Neubau am Hettkampsweg wurde im Geschäftsjahr 2020 fertiggestellt. Es erfolgte dementsprechend ein Zugang von 43 Wohnungen durch Neubautätigkeit.

Grundstückswesen

Die Genossenschaft verfügt derzeit über keine unbebauten Grundstücke.

Lagebericht



Instandhaltung und Modernisierung

Um die nachhaltige Vermietbarkeit unseres Wohnungsbestandes zu sichern, wurde, wie bereits in den vergangenen Jahren, unsere Instandsetzungs- und Modernisierungstätigkeit auf einem sehr hohen und anspruchsvollen Niveau fortgesetzt.

Das Objekt Nelkenhof 14 mit 32 Wohneinheiten wurde 2019/2020 umfangreich nach EnEV-Standard saniert. Die Kosten dieser Großmodernisierung wurden aktiviert.

Die Aufwendungen für Instandhaltung, Instandsetzung und nicht aktivierungspflichtige Modernisierungskosten betrugen einschließlich verrechneter Personal- und Sachkosten 3.940 T€. Bezogen auf die Wohn- und Nutzfläche unserer Objekte beträgt der Wert je Quadratmeter 26,27 € (Vorjahr: 27,92 €).

Schwerpunkte unserer im Jahr 2020 durchgeführten Maßnahmen waren:

- Instandhaltung und Modernisierung von Wohnungen vor Neuvermietung
- Fassadenarbeiten
- Treppenhausrenovierungen
- Erneuerung von Kunststofffenstern
- Erneuerung von Gasheizkesseln
- Dachneueindeckungen
- Erneuerung eines Aufzuges
- Erneuerung von Haus- und Hoftüren

Vermietung

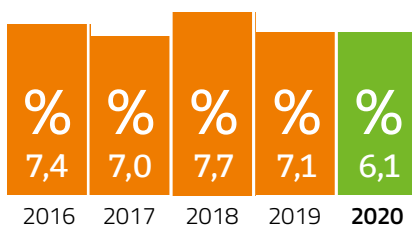
Im Berichtsjahr wurden 123 (Vorjahr 141) Wohnungen gekündigt. Das entspricht einer Fluktuationsquote von 6,1 %.

Erfreulich ist, dass 35 Mieter, die eine Kündigung ausgesprochen haben, innerhalb unseres Bestandes bzw. in unseren Neubau umgezogen sind.

Die sich ergebenden Anschlussvermietungen konnten auch im abgelaufenen Geschäftsjahr zufriedenstellend durchgeführt werden. Dabei 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.

Fluktuationsquote
6,1 %

Entwicklung der Fluktuationsquote





Folgende Kündigungsgründe lagen im Berichtszeitraum vor:

KÜNDIGUNGSGRÜNDE IM BERICHTSZEITRAUM					
	Anzahl	10	20	30	40
Umzug innerhalb der Genossenschaft	23				
Wohnortwechsel	17				
Umzug ins Altenheim	16				
Eigentumsbildung	14				
Umzug in Neubauwohnung	12				
Zuzug LebenspartnerIn o. Ä.	11				
Wohnung zu groß bzw. zu klein	8				
Tod des Mieters	8				
Ausstattung/Lage der Wohnung	4				
Wohnung zu teuer	4				
Soziale Differenzen	3				
Zwangsräumung, Kündigung d. WoGe	2				
Trennung, Scheidung	1				
insgesamt	123				

Dauer der gekündigten Mietverhältnisse:

DAUER DER GEKÜNDIGTEN MIETVERHÄLTNISSE						
	Anzahl	10	20	30	40	50
bis 1 Jahr	2					
über 1 bis 5 Jahre	42					
über 5 bis 10 Jahre	29					
über 10 bis 20 Jahre	23					
über 20 bis 40 Jahre	21					
über 40 Jahre	6					
insgesamt	123					

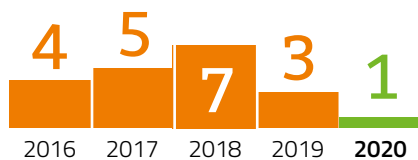
Lagebericht



Alter der Mieter, die eine Kündigung ausgesprochen haben:



Entwicklung der Leerstände am Bilanzstichtag (Anzahl)



ALTER DER MIETER, DIE EINE KÜNDIGUNG AUSGESPROCHEN HABEN						
	Anzahl	10	20	30	40	50
18 bis 25 Jahre	9					
26 bis 35 Jahre	28					
36 bis 45 Jahre	14					
46 bis 55 Jahre	13					
56 bis 65 Jahre	24					
66 bis 75 Jahre	10					
76 bis 85 Jahre	11					
über 85 Jahre	13					
keine Angaben	1					
insgesamt	123					

Am Bilanzstichtag war eine Wohnung (Vorjahr: drei Wohnungen) nicht weitervermietet. Am 31.12.2020 betrug die Leerstandsquote 0,05 %.

Es gibt einen gewissen Bodensatz an Wohnungen, der generell schwieriger zu vermieten ist und in Einzelfällen auch zu längeren Leerständen führt. Wohnungen, die höher als in der ersten Etage liegen, und Dachgeschosswohnungen sind zunehmend problematischer in der Vermietung.

Es besteht weiterhin reges Interesse an der Anmietung einer Genossenschaftswohnung. Aus dem Kreis unserer Mitglieder lagen 168 (Vorjahr 198) Wohnungsbewerbungen vor. Darüber hinaus liegen von 289 (296) Nichtmitgliedern Wohnungsbewerbungen vor.



3. Darstellung der Lage

3.1 Ertragslage

Die Ertragslage wurde nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten aus der Gewinn- und Verlustrechnung abgeleitet und stellt sich wie folgt dar:

	2020	2019	VERÄNDERUNG
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (inkl. Bestandsveränderung)	12.005 T€	11.622 T€	383 T€
Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	36 T€	36 T€	0 T€
Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	41 T€	42 T€	- 1 T€
Andere aktivierte Eigenleistungen	46 T€	81 T€	- 35 T€
Gesamtleistung	12.128 T€	11.781 T€	347 T€
Andere betriebliche Erträge	117 T€	131 T€	- 14 T€
Betriebsleistung	12.245 T€	11.912 T€	333 T€
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	6.470 T€	6.541 T€	- 71 T€
Personalaufwand	1.774 T€	1.802 T€	- 28 T€
Abschreibungen	1.525 T€	1.461 T€	64 T€
Andere betriebliche Aufwendungen	523 T€	581 T€	- 58 T€
Zinsaufwand	453 T€	424 T€	29 T€
Aufwendungen für die Betriebsleistung	10.745 T€	10.809 T€	- 64 T€
Betriebsergebnis	1.500 T€	1.103 T€	397 T€
Beteiligungs- und Finanzergebnis	- 118 T€	- 113 T€	- 5 T€
Neutrales Ergebnis	11 T€	15 T€	- 4 T€
Ergebnis vor Ertragssteuern	1.393 T€	1.005 T€	388 T€
Steuern vom Einkommen	5 T€	61 T€	- 56 T€
Jahresüberschuss	1.388 T€	944 T€	444 T€

Lagebericht


Zu dem positiven Betriebsergebnis haben folgende Leistungsbereiche beigetragen:

		2020	2019	VERÄNDERUNG
Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung	Erträge	12.087 T€	11.702 T€	
	Aufwendungen	- 10.645 T€	- 10.636 T€	
	Ergebnis	1.442 T€	1.066 T€	376 T€
Ergebnis aus der Durchführung von Modernisierungen, Neubautätigkeit, Baubetreuung etc.	Erträge	82 T€	117 T€	
	Aufwendungen	- 82 T€	- 117 T€	
	Ergebnis	0 T€	0 T€	0 T€
Sonstige betriebliche Tätigkeiten	Erträge	58 T€	88 T€	
	Aufwendungen	0 T€	- 51 T€	
	Ergebnis	58 T€	37 T€	21 T€
BETRIEBSERGEBNIS		1.500 T€	1.103 T€	397 T€

Aus dem Kerngeschäft der Hausbewirtschaftung wird ein positives Ergebnis von 1.442 T€ ausgewiesen, welches sich im Vergleich zum Vorjahr (1.066 T€) um 376 T€ vermehrt hat.

Die Erträge aus der Hausbewirtschaftung erhöhten sich insgesamt um 385 T€.

Die Sollmieten haben sich im Vergleich zum Vorjahr um 304 T€ erhöht. Umlagenenerträge, Bestandsveränderungen, Erlösschmälerungen etc. steigerten die Umsatzerlöse um 81 T€.

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung erhöhten sich insgesamt leicht um 9 T€. Die Instandhaltungs- und Regiebetriebskosten sanken insgesamt um 168 T€. Betriebskosten, Abschreibungen, Personal- und Verwaltungskosten, Zinsaufwand etc. erhöhten sich in Summe um 177 T€.

Das im Jahr 2020 ausgewiesene Finanzergebnis in Höhe von -118 T€ (Vorjahr -113 T€) ist im Wesentlichen auf den auszuweisenden Zinsanteil aus der Bewertung der Pensionsrückstellungen unter Zugrundelegung der Vorschriften des BilMoG zurückzuführen.

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unserer Wohnungsgenossenschaft im gegebenen Marktumfeld als gut.



3.2 Vermögenslage

Die Bilanzsumme erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 5.533 T€ auf einen Wert von 71.359 T€.

Das Anlagevermögen nahm um 3.678 T€ zu. Bei den Sachanlagen standen den Investitionen von 5.209 T€ planmäßige Abschreibungen von 1.523 T€ gegenüber.

Bei den Finanzanlagen handelt es sich zum größten Teil mit 49 T€ um Arbeitgeberdarlehen an Mitarbeiter.

Das Umlaufvermögen erhöhte sich um 1.855 T€. Unter den unfertigen Leistungen mit 2.732 T€ werden gegenüber den Mietern noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten ausgewiesen. Die flüssigen Mittel und Bausparguthaben erhöhten sich um 1.760 T€.

Das langfristige Eigenkapital erhöhte sich aufgrund des nicht zur Ausschüttung vorgesehenen Teils des Jahresüberschusses bei gleichzeitiger Verringerung der Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder um 1.247 T€ auf 34.114 T€. Damit beläuft sich die Eigenkapitalquote auf 47,8 % im Vergleich zum Vorjahr mit 49,9 %.

Die langfristigen Rückstellungen betreffen ausschließlich Pensionsrückstellungen; sie haben sich um insgesamt 248 T€ erhöht.

Die Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung vermehrten sich im Vergleich zum Vorjahr um 3.948 T€. Diese Veränderung ist maßgeblich mit der Valutierung von 5.784 T€ im Rahmen von Objektfinanzierungen und den planmäßigen Tilgungen von 1.547 T€ sowie vorzeitigen Rückzahlungen von 289 T€ verbunden.

Die langfristigen Rechnungsabgrenzungsposten von 341 T€ betreffen erhaltene Tilgungsnachlässe.

Bei den kurzfristigen übrigen Verbindlichkeiten handelt es sich mit 673 T€ um Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.

	Bilanzsumme
	71.359.058 €
	Eigenkapital
	34.114.000 €
	Jahresüberschuss
	1.388.351 €

Lagebericht

VERMÖGENSSTRUKTUR	2020	2019	VERÄNDERUNG
ANLAGEVERMÖGEN			
Immaterielle Vermögensgegenstände	0 T€	2 T€	- 2 T€
Sachanlagen	64.418 T€	60.731	3.687 T€
Finanzanlagen	57 T€	64 T€	- 7 T€
UMLAUFVERMÖGEN EINSCHLIESSLICH RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN KURZFRISTIG			
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	2.749 T€	2.677 T€	72 T€
Flüssige Mittel und Bausparguthaben	4.034 T€	2.274 T€	1.760 T€
Übrige Aktiva	101 T€	78 T€	23 T€
GESAMTVERMÖGEN	71.359 T€	65.826 T€	5.533 T€

KAPITALSTRUKTUR	2020	2019	VERÄNDERUNG
EIGENKAPITAL LANGFRISTIG			
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	3.112 T€	3.128 T€	-16 T€
Ergebnisrücklagen	30.680 T€	29.739 T€	941 T€
Bilanzgewinn (ohne Dividende)	322 T€	0 T€	322 T€
EIGENKAPITAL KURZFRISTIG			
Geschäftsguthaben ausgeschiedener Mitglieder	123 T€	112 T€	11 T€
Vorgesehene Dividende	125 T€	125 T€	0 T€
FREMDKAPITAL LANGFRISTIG			
Rückstellungen	4.963 T€	4.715 T€	248 T€
Verbindlichkeiten	27.604 T€	23.677 T€	3.927 T€
Rechnungsabgrenzungsposten	341 T€	362 T€	- 21 T€
FREMDKAPITAL KURZFRISTIG			
Übrige Rückstellungen	181 T€	175 T€	6 T€
Erhaltene Anzahlungen	3.071 T€	3.017 T€	54 T€
Übrige Verbindlichkeiten	837 T€	776 T€	61 T€
GESAMTKAPITAL	71.359 T€	65.826 T€	5.533 T€

FINANZLAGE	2020	2019	VERÄNDERUNG
LANGFRISTIGER BEREICH			
Vermögenswerte	64.475 T€	60.797 T€	3.678 T€
Finanzierungsmittel	67.021 T€	61.621 T€	5.400 T€
ÜBERDECKUNG	2.546 T€	824 T€	1.722 T€
KURZFRISTIGER BEREICH			
Finanzierungsmittelbestand (flüssige Mittel)	2.566 T€	973 T€	1.593 T€
Übrige kurzfristig realisierbare Vermögensgegenstände	4.319 T€	4.055 T€	264 T€
Kurzfristige Verpflichtungen	4.339 T€	4.204 T€	135 T€
Stichtagsliquidität	2.546 T€	824 T€	1.722 T€

3.3 Finanzlage

Die oben stehende Aufgliederung der Bilanz zum 31.12.2020 nach Fristigkeiten zeigt folgende Deckungsverhältnisse.

Die in der Bilanz zum 31.12.2020 enthaltenen langfristigen Vermögenswerte, insbesondere Sachanlagen, sind durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital gedeckt. Sämtliche Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen sind fristgerecht finanziert.

Die Stichtagsliquidität beträgt am Bilanzstichtag 2.546 T€. Die Liquidität war während des ganzen Geschäftsjahres gesichert. Die Genossenschaft konnte ihre finanziellen Verpflichtungen jederzeit erfüllen. Die Vermögenslage ist geordnet, die Finanzlage und die Zahlungsfähigkeit sind für die Zukunft gesichert.

3.4 Finanzielle Leistungsindikatoren

Die für unsere Genossenschaft bedeutsamen finanziellen Leistungsindikatoren stellen sich im Vergleich zu den Vorjahren wie folgt dar:

KENNZAHL	2020	2019	2018	2017	2016
Bilanzsumme	71.359 T€	65.826 T€	63.468 T€	63.927 T€	63.039 T€
Sachanlagevermögen	64.417 T€	60.731 T€	56.651 T€	57.134 T€	57.826 T€
Investitionen in Sachanlagen	5.209 T€	5.536 T€	970 T€	755 T€	2.539 T€
Cashflow	3.140 T€	2.760 T€	2.943 T€	3.238 T€	2.720 T€
Gesamtkapitalrentabilität	2,8 %	2,3 %	3,0 %	3,5 %	3,2 %
Eigenkapitalrentabilität	4,0 %	2,9 %	4,1 %	5,1 %	4,5 %
Durchschnittliche Miete/Monat/m²	5,13 €	5,07 €	5,02 €	4,97 €	4,84 €
Leerstandsquote	0,05 %	0,2 %	0,4 %	0,3 %	0,2 %
Fluktuationsquote	6,1 %	7,1 %	7,7 %	7,0 %	7,5 %
Instandhaltungskosten je m²/mtl.	2,19 €	2,33 €	2,11 €	1,89 €	2,11 €
Fremdkapitalzinsen je m²/mtl.	0,25 €	0,24 €	0,25 €	0,28 €	0,30 €



4. Risiko- und Chancenbericht

4.1 Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Vorrangiges Ziel unserer Genossenschaft bleibt es, den vorhandenen Wohnungsbestand durch eine gezielte Modernisierungs- und Instandhaltungsplanung nachhaltig zu verbessern und zu erhalten. Die Anpassung technischer Standards und die Gestaltung des Wohnumfeldes zur Sicherung der nachhaltigen Vermietung sind wesentlicher Bestandteil dieser Maßnahmen. Darüber hinaus sind wir bestrebt, durch Einbindung von Service- und Sozialleistungen (darunter auch der seniorengerechte Umbau) unser Leistungsspektrum zu erweitern. Hierdurch versprechen wir uns eine weitere Attraktivitätssteigerung und verstehen dies auch als ein weiteres Instrument zur Bindung unserer Kunden.

Um als attraktive Wohnungsgenossenschaft in der Region des Duisburger Nordens zukunftsfähig zu bleiben, sind die Bindung und Förderung junger Mitglieder und junger Familien unbedingt erforderlich. Hier haben wir mit der „Starterwohnung“ ein besonderes Angebot, welches sich auch weiterhin positiv darstellt.

Die Leerstandsproblematik ist eng verknüpft mit den bekannten sozialen und demografischen regionalen Gegebenheiten. Von Seiten der Genossenschaft kann hier nur durch intensive Vermietungsbemühungen, ausgewählte Wohnumfeldverbesserungen und Modernisierungen entgegengesteuert werden. Inwieweit der Wohnungsbestand erweitert werden kann, ist abhängig von der Entwicklung der Nachfrage auf unseren Teilmärkten.

Wesentliche Risiken sind für die Wohnungsgenossenschaft Duisburg-Hamborn eG im Hinblick auf die künftige Entwicklung des Unternehmens nicht zu erkennen. Ein Rückgang der Wohnungsnachfrage könnte zu steigenden Fluktuations- und Leerstandsquoten führen. Zudem existiert das Mietausfallrisiko aufgrund einer zu beobachtenden nachlassenden Zahlungsmoral. Diese Risiken lassen sich trotz Forderungsmanagement nicht ganz vermeiden oder ausschließen.

Im Finanzierungsbereich gibt es das Zinsänderungsrisiko. Unser Anlagevermögen ist auf klassische Weise langfristig durch Annuitätendarlehen mit langen Laufzeiten und den branchenüblichen Zinsfestschreibungen finanziert. Durch gezielte Prolongationen und vorzeitige Rückzahlung von Darlehen sowie einen überdurchschnittlich hohen Tilgungsanteil minimieren wir jedoch dieses Risiko. Die Zinsentwicklung wird nichtsdestotrotz beobachtet. Ein Risiko ist aufgrund der Kapitalmarktsituation nicht zu erkennen.



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

Der Vorstand hat ein auf die Größe der Genossenschaft abgestimmtes Risikomanagementsystem eingerichtet, um Chancen und Fehlentwicklungen rechtzeitig zu erkennen. Bestandsgefährdende Risiken sind nicht erkennbar.

5. Prognosebericht

Die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft lässt einen optimistischen Blick in die Zukunft zu. Die Grundlage unserer Einschätzung bilden dabei der ausgewogene Wohnungsmix in guten Lagen sowie der überaus gute optische und technische Zustand unserer Objekte. Zudem ermöglicht die gute wirtschaftliche Situation unserer Genossenschaft die Fortführung ausreichender Investitionen in die Erhaltung, Modernisierung und die nachfrageorientierte Entwicklung und Erweiterung unserer Bestände. Als primär bestandserhaltendes Wohnungsunternehmen betreiben wir eine intensive kundenorientierte Bewirtschaftung unserer Häuser und Wohnungen und ihres Umfeldes. Wir sind daher an den für uns wichtigen Standorten für die Zukunft gut aufgestellt.

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkungen zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft zu rechnen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle zu rechnen.

Für das Geschäftsjahr 2021 weist der aufgestellte Wirtschaftsplan einen Überschuss in Höhe von 150 T€ aus.

Duisburg-Hamborn, den 05. März 2021

Der Vorstand


Stoy


Kocar

Bilanz zum 31. Dezember 2020

AKTIVA

	GESCHÄFTSJAHR	GESCHÄFTSJAHR	VORJAHR
<u>ANLAGEVERMÖGEN</u>			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		0,00	2.146,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	61.442.154,00		50.136.058,00
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.233.561,00		2.281.421,00
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	625.063,00		626.692,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	116.716,00		78.090,00
Anlagen im Bau	0,00		7.600.282,74
Bauvorbereitungskosten	0,00	64.417.494,00	8.259,45
Finanzanlagen			
Beteiligungen	2.600,00		2.600,00
Sonstige Ausleihungen	49.440,60		56.887,49
Andere Finanzanlagen	5.000,00	57.040,60	5.000,00
Anlagevermögen insgesamt		64.474.534,60	60.797.436,68
<u>UMLAUFVERMÖGEN</u>			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	2.731.673,43		2.659.130,46
Andere Vorräte	17.797,91	2.749.471,34	18.296,57
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	19.860,53		33.038,58
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	1.674,45		3.382,45
Sonstige Vermögensgegenstände	76.371,06	97.906,04	37.286,52
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	2.565.564,89		973.285,43
Bausparguthaben	1.468.172,25	4.033.737,14	1.300.519,96
<u>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</u>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		3.409,00	3.500,00
BILANZSUMME		71.359.058,12	65.825.876,65

PASSIVA

EIGENKAPITAL

Geschäftsguthaben

der mit Ablauf des Geschäftsjahres

ausgeschiedenen Mitglieder

der verbleibenden Mitglieder

GESCHÄFTSJAHR

122.783,78

3.111.735,52

GESCHÄFTSJAHR

3.234.519,30

VORJAHR

112.007,29

3.128.414,31

Rückständige fällige Einzahlungen auf

Geschäftsanteile: 0,00

(0.00)

Ergebnisrücklagen

Gesetzliche Rücklage

4.750.000,00

4.608.802,58

Bauerneuerungsrücklage

12.965.000,00

12.565.000,00

Andere Ergebnisrücklagen

12.965.000,00

30.680.000,00

12.565.000,00

Bilanzgewinn

Jahresüberschuss

1.388.351,16

944.238,48

Einstellungen in Ergebnisrücklagen

941.197,42

447.153,74

819.637,82

Eigenkapital insgesamt

34.361.673,04

33.103.824,84

RÜCKSTELLUNGEN

Rückstellungen für Pensionen

4.962.593,00

4.714.683,00

Steuerrückstellungen

7.600,00

13.347,00

Sonstige Rückstellungen

173.573,00

5.143.766,00

161.780,00

VERBINDLICHKEITEN

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

14.056.229,27

15.647.216,98

Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern

13.595.701,54

8.056.270,78

Erhaltene Anzahlungen

3.070.715,72

3.016.835,84

Verbindlichkeiten aus Vermietung

43.038,60

43.621,52

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

672.593,94

639.872,98

Sonstige Verbindlichkeiten

74.735,01

31.513.014,08

66.248,71

davon aus Steuern: 19.226,41

(16.195,26)

davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 2.518,14

(2.049,88)

RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

340.605,00

362.175,00

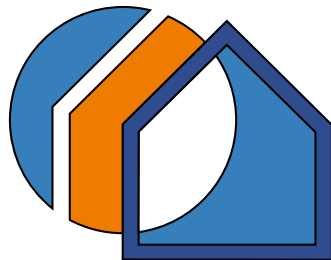
BILANZSUMME

71.359.058,12

65.825.876,65



DEIN VERTRAUEN



**WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT
DUISBURG-HAMBORN eG**

DEIN ZUHAUSE IM DUISBURGER NORDEN

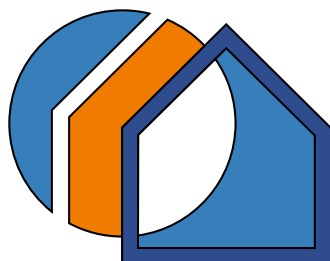
Gewinn- und Verlustrechnung

1. Januar bis 31. Dezember 2020

	GESCHÄFTSJAHR	GESCHÄFTSJAHR	VORJAHR
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung		11.932.357,07	11.624.639,98
aus Betreuungstätigkeit		36.160,00	35.720,00
aus anderen Lieferungen und Leistungen		41.137,55	42.086,51
Umsatzerlöse insgesamt		12.009.654,62	11.702.446,49
Erhöhung (Vorjahr Verminderung)			
des Bestandes an unfertigen Leistungen		72.542,97	-1.850,06
Andere aktivierte Eigenleistungen		46.150,00	81.190,00
Sonstige betriebliche Erträge		131.656,18	148.270,83
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		6.470.179,38	6.540.896,05
ROHERGEBNIS		5.789.824,39	5.389.161,21
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	1.154.739,39		1.084.473,71
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	619.217,64	1.773.957,03	717.250,13
davon für Altersversorgung 382.082,23			(494.336,11)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.524.714,45	1.461.221,13
Sonstige betriebliche Aufwendungen		527.261,11	583.432,84
Erträge aus Beteiligungen	0,00		316,26
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	860,76		959,30
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	7.807,57	8.668,33	23.505,92
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		579.505,23	562.035,69
davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen: 126.499,00			(137.693,00)
Steuern vom Einkommen		4.703,74	61.290,71
ERGEBNIS NACH STEUERN = JAHRESÜBERSCHUSS		1.388.351,16	944.238,48
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		941.197,42	819.637,82
BILANZGEWINN		447.153,74	124.600,66



DEINE PERSPEKTIVE



**WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT
DUISBURG-HAMBORN eG**

DEIN ZUHAUSE IM DUISBURGER NORDEN

Anhang des Jahresabschlusses

Anhang des Jahresabschlusses

A. ALLGEMEINE ANGABEN

Die Wohnungsgenossenschaft Duisburg-Hamborn eG hat ihren Sitz in Duisburg und ist im Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Duisburg eingetragen unter Nr. 23 GnR 215.

Die Erstellung des Jahresabschlusses 2020 erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG).

Der Abschluss umfasst die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung und den Anhang (einschließlich Anlagespiegel, Rücklagenpiegel, Verbindlichkeitspiegel).

Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 16. Oktober 2020 wurde beachtet.

Im Interesse einer besseren Klarheit und Übersichtlichkeit werden die nach den gesetzlichen Vorschriften bei den Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung anzubringenden Vermerke ebenso wie die Vermerke, die wahlweise in der Bilanz bzw. Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang anzubringen sind, insgesamt im Anhang aufgeführt.

B. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN/ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND ZUR GUV

BILANZ

Zur Entwicklung der immateriellen Vermögensgegenstände sowie der Sach- und Finanzanlagen wird auf den Anlagespiegel verwiesen.

IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE UND SACHANLAGEN

Immaterielle Vermögensgegenstände wurden nur insoweit zu den um planmäßige Abschreibungen geminderten Anschaffungskosten aktiviert, als sie entgeltlich erworben wurden.

Als betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer wurden drei bis fünf Jahre zugrunde gelegt.

Die Bewertung des Sachanlagevermögens erfolgte zu den historischen Anschaffungs-/Herstellungskosten, vermindert um die kumulierten planmäßigen Abschreibungen. Zinsen für Fremdkapital im Sinne von § 255 Abs. 3 HGB wurden nicht aktiviert.

Bei den Sachanlagenzugängen im Jahr 2020 „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“ wurden Kosten für die Erweiterung des Garagenhofes „Am Bischofskamp“ sowie für die Neubaumaßnahme am Hettkampsweg aktiviert. Nachträgliche Herstellungskosten sind für die Großmodernisierungsmaßnahme „Nelkenhof 14“ und für aktivierungspflichtige Einzelmodernisierungen angefallen. Nachträgliche Herstellungskosten aufgrund von Einzelmodernisierungen werden grundsätzlich auf die Restnutzungsdauer der Objekte verteilt.

Neben den Fremdkosten wurden die während des Herstellungsprozesses angefallenen Kosten für eigene technische und kaufmännische Leistungen im Sinne des § 255 Abs. 2 HGB aktiviert.

PLANMÄSSIGE ABSCHREIBUNGEN

Die planmäßigen Abschreibungen auf den Hausbestand, der bis 31.12.1990 erstellt worden ist, erfolgen, beginnend mit dem Geschäftsjahr 1991, einheitlich in Handels- und Steuerbilanz mit 2 Prozent p. a. (Objekte ab dem 31.12.1924) und mit 2,5 Prozent p. a. (Objekte vor dem 31.12.1924). Unselbstständige Garagenbauten, die unter der Position „Grundstücke mit Wohnbauten“ erfasst sind, werden entsprechend ihrer Nutzungsdauer abgeschrieben. Außenanlagen werden auf 15 Jahre abgeschrieben.

Bei unseren umfangreich sanierten Objekten in Neumühl wurde ab 2015 eine neue Restnutzungsdauer von 50 Jahren zugrunde gelegt. Für das Objekt Nelkenhof 14 erfolgte im Geschäftsjahr 2020 eine Neubewertung der Restnutzungsdauer auf ebenfalls 50 Jahre.

Unter den Positionen „Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten“ und „Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter“ erfasste Gargenobjekte bzw. Stellplätze werden einheitlich in Handels- und Steuerbilanz mit 4 Prozent p. a. abgeschrieben.

Bei den Neuzugängen ab dem Geschäftsjahr 1991 werden unter Beachtung der Einzelbewertung im Sinne von § 252 Abs. 1 Satz 3 HGB Abschreibungen von 1,5 Prozent p. a. in der Handelsbilanz vorgenommen.

Vermögensgegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden nach Maßgabe einer 3- bis 12-jährigen Nutzungsdauer abgeschrieben. Die Anschaffungskosten für geringwertige Wirtschaftsgüter im Wert von 250 € bis 1.000 € netto wurden im Geschäftsjahr gemäß den steuerlichen Vorschriften in einem Sammelposten erfasst und auf fünf Jahre verteilt.

AUSSERPLANMÄSSIGE ABSCHREIBUNGEN

Im Geschäftsjahr 2020 wurden keine außerplanmäßigen Abschreibungen vorgenommen.

FINANZANLAGEN

Die Finanzanlagen sind zu Anschaffungskosten bewertet.

Unter der Position „Beteiligungen“ erfolgt der Ausweis von 1.757 Aktien der DZ Bank AG. Der Kurswert per 31.12.2020 betrug 14.143,85 €.

„Sonstige Ausleihungen“ beinhaltet die Werte für drei verzinsliche und ein unverzinsliches Arbeitgeberdarlehen.

Bei der Position „Andere Finanzanlagen“ handelt es sich um die Mitgliedschaft bei der Volksbank Rhein-Ruhr eG.

Die Genossenschaft besitzt keine Kapitalanteile in Höhe von mindestens 20 Prozent an anderen Unternehmen.

UMLAUFVERMÖGEN

In der Position „Unfertige Leistungen“ werden ausschließlich die mit den Mietern noch abzurechnenden umlagefähigen Heiz- und Betriebskosten – ohne Ausfallrisikozuschlag – in Höhe von 2.731.673,43 € (Vorjahr: 2.659.130,46 €) ausgewiesen. Ausfallrisiken wurden wertberichtigt und aktivisch abgesetzt.

Den „Unfertigen Leistungen“ stehen „Erhaltene Anzahlungen“ von 3.070.715,72 € (Vorjahr: 3.016.835,84 €) gegenüber.

Heizölbestände werden unter „Vorräte“ ausgewiesen. Die Bewertung erfolgt nach dem Fifo-Verfahren.

Forderungen sind mit ihrem Nominalbetrag angesetzt. Eventuellen Ausfallrisiken wurde im Jahresabschluss durch Abschreibungen Rechnung getragen. Pauschale Wertberichtigungen wurden nicht vorgenommen, da weitere Ausfallrisiken nicht existieren.

Bei den „Forderungen aus Vermietung“ handelt es sich um Forderungen aus bestehenden und aufgelösten Mietverträgen.

Forderungen für technische und kaufmännische Baubetreuungen werden unter „Forderungen aus Betreuungstätigkeit“ ausgewiesen.

Unter „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind Forderungen, Versicherungsentschädigungen und andere erfasst. In dieser Position sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Von den Forderungen haben eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr die Forderungen aus Vermietung mit 1.436,44 € (Vorjahr: 5.021,88 €).

Anhang

ENTWICKLUNG DER RÜCKLAGEN

	Bestand zum 01.01.2020	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	Entnahme für das Geschäftsjahr	Bestand zum 31.12.2020
Gesetzliche Rücklage	4.608.802,58 €	141.197,42 €	0,00 €	4.750.000,00 €
Bauerneuerungsrücklage	12.565.000,00 €	400.000,00 €	0,00 €	12.965.000,00 €
Andere Ergebnismrücklagen	12.565.000,00 €	400.000,00 €	0,00 €	12.965.000,00 €

RÜCKLAGEN

Die Entwicklung der Rücklagen zeigt der Rücklagenpiegel oben.

PENSIONS-RÜCKSTELLUNGEN

Für Verpflichtungen aus der betrieblichen Altersversorgung sind, soweit vertragliche Zusagen bestehen, Rückstellungen gebildet worden.

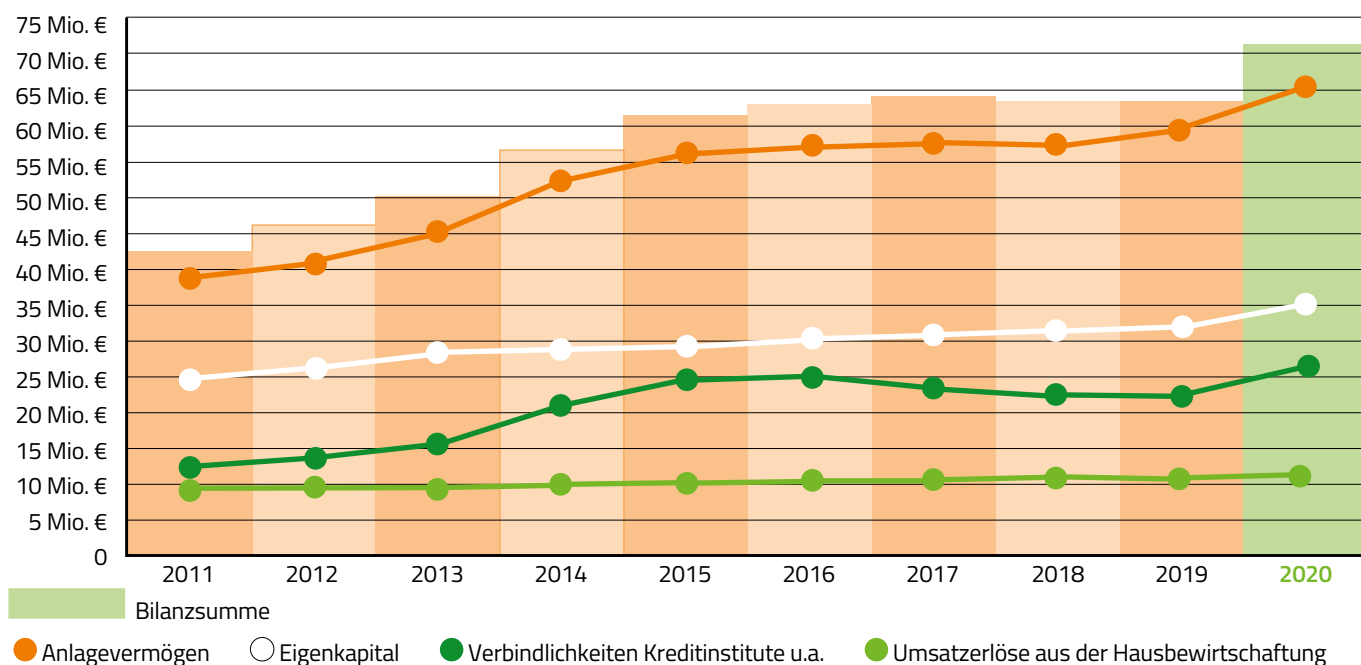
Die Bewertung erfolgt nach dem modifizierten Teilwertverfahren. Bei der Bewertung der Pensionsrückstellungen werden gemäß einem versicherungsmathematischen Gutachten künftige Lohn- und Gehaltssteigerungen sowie Rentenanpassungen berücksichtigt.

Zur Ermittlung der Verpflichtung werden die Sterbetafeln nach Prof. Dr. K. Heubeck (Richttafeln 2018 G) zugrunde gelegt. Die Rückstellungen werden pauschal mit dem durchschnittlichen Marktzins abgezinst, der sich bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren ergibt und der von der Deutschen Bundesbank veröffentlicht wird.

Unter Zugrundelegung eines Rechnungszinsfußes von 2,3 Prozent (Stand: Oktober 2020) wurde der Rückstellungsbedarf ermittelt. Die Vereinfachungsregel des § 253 Abs. 2 Satz 2 HGB wurde in Anspruch genommen. Bei der Bewertung wurde von einer

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				
	01.01.	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	31.12.
Immaterielle Vermögensgegenstände	258.366,54	0,00	-22.562,26	0,00	235.804,28
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	85.704.764,28	390.451,84	0,00	12.353.622,87	98.448.838,99
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.406.912,21	1.310,98	0,00	0,00	3.408.223,19
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	661.703,17	0,00	0,00	0,00	661.703,17
Betriebs- und Geschäftsausstattung	382.043,50	72.415,76	-129.928,09	0,00	324.531,17
Anlagen im Bau	7.600.282,74	4.745.080,68	0,00	-12.345.363,42	0,00
Bauvorbereitungskosten	8.259,45	0,00	0,00	-8.259,45	0,00
	97.763.965,35	5.209.259,26	-129.928,09	0,00	102.843.296,52
Finanzanlagen					
Beteiligungen	2.600,00	0,00	0,00	0,00	2.600,00
Sonstige Ausleihungen	56.887,49	0,00	-7.446,89	0,00	49.440,60
Andere Finanzanlagen	5.000,00	0,00	0,00	0,00	5.000,00
	64.487,49	0,00	-7.446,89	0,00	57.040,60
Anlagevermögen insgesamt	98.086.819,38	5.209.259,26	-159.937,24	0,00	103.136.141,40



Gehalts- und Rentendynamik von 2,0 Prozent ausgegangen. Aufgrund einer Anpassung des § 253 HGB zur Abzinsung von Altersversorgungsverpflichtungen erfolgt die Bewertung nicht mehr mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre, sondern mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre. Der Unterschiedsbetrag aufgrund der neuen Bewertung beläuft sich auf 522.612 €.

STEUERRÜCKSTELLUNGEN UND SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN

Die Steuerrückstellungen und die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Der Ansatz erfolgt in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags.

kumulierte Abschreibungen				Buchwert 31.12. lfd. Jahr	Buchwert 31.12. Vorjahr
01.01.	Zugänge Geschäftsjahr	Änderungen im Zusammenhang mit Abgängen	31.12.		
256.220,54	2.146,00	-22.562,26	235.804,28	0,00	2.146,00
35.568.706,28	1.437.978,71	0,00	37.006.684,99	61.442.154,00	50.136.058,00
1.125.491,21	49.170,98	0,00	1.174.662,19	2.233.561,00	2.281.421,00
35.011,17	1.629,00	0,00	36.640,17	625.063,00	626.692,00
303.953,50	33.789,76	-129.928,09	207.815,17	116.716,00	78.090,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.600.282,74
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.259,45
37.033.162,16	1.522.568,45	-129.928,09	38.425.802,52	64.417.494,00	60.730.803,19
0,00	0,00	0,00	0,00	2.600,00	2.600,00
0,00	0,00	0,00	0,00	49.440,60	56.887,49
0,00	0,00	0,00	0,00	5.000,00	5.000,00
0,00	0,00	0,00	0,00	57.040,60	64.487,49
37.289.382,70	1.524.714,45	-152.490,35	38.661.606,80	64.474.534,60	60.797.436,68

Anhang

		ENTSTEHUNG	VERWENDUNG		
9.101.049,49 €	74 %	Umsatzerlöse aus Sollmieten	Betriebskosten	24 %	2.964.278,54 €
			Instandhaltung	28 %	3.417.168,37 €
			Abschreibungen	13 %	1.524.714,45 €
			Zinsen	5 %	579.505,23 €
2.794.056,19 €	23 %	Umsatzerlöse aus abgerechneten Betriebskosten	Personalaufwand	14 %	1.773.957,03 €
			übrige Aufwendungen	5 %	620.697,32 €
373.566,42 €	3 %	sonstige Erträge	Jahresergebnis	11 %	1.388.351,16 €
12.268.672,10 €	100 %	Entstehung gesamt	Verwendung gesamt	100 %	12.268.672,10 €

Die Steuerrückstellung setzt sich wie folgt zusammen:

Rückstellung für 2018	5.389,00 €
Rückstellung für 2019	2.211,00 €

Für das Geschäftsjahr 2020 musste aufgrund ausreichender steuerlicher Verlustvorträge keine Steuerrückstellung gebildet werden.

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

Jahresabschluss- und Prüfungskosten 2020	50.300,00 €
Aufbewahrung Jahresabschlussunterlagen	10.000,00 €
Rückstellung Berufsgenossenschaft	11.000,00 €
Kosten Resturlaub 2020	17.524,00 €
Jubiläumsrückstellung	84.749,00 €

VERBINDLICHKEITEN

Verbindlichkeiten sind mit ihren Erfüllungsbeträgen bewertet. Zufließende Aufwendungsdarlehensraten wurden passiviert. Zu den Verbindlichkeiten, deren Laufzeiten und Sicherheiten wird auf den Verbindlichkeitspiegel verwiesen.

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

RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

Unsere Großmaßnahme in Neumühl wurde zu einem großen Teil durch öffentliche Mittel finanziert.

Wir haben von der NRW.Bank hierfür einen Tilgungsnachlass in Höhe von 431.466,60 € erhalten.

Entsprechend der neuen Verlautbarung des Fachausschusses des Instituts der Wirtschaftsprüfer handelt es sich bei den Tilgungszuschüssen im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung um einen wirtschaftlichen Ausgleich künftiger Ertragsverzichte während des Miet- und Belegungszeitraumes und damit um einen Ertragszuschuss.

Der Tilgungsnachlass dient zum Ausgleich der wirtschaftlichen Nachteile über den gesamten Zeitraum der Miet- und Belegungsbindung und ist daher als passiver Rechnungsabgrenzungsposten zu erfassen und über den entsprechenden Zeitraum ertragswirksam über Umsatzerlöse aufzulösen. In unserem Fall beträgt der Zeitraum 20 Jahre.

HAFTUNGSVERHÄLTNISSE

Es bestanden keine Haftungsverhältnisse im Sinne der §§ 251, 268 Abs. 7 HGB.

DIE FRISTIGKEIT DER VERBINDLICHKEITEN SOWIE DIE ZUR SICHERHEIT GEWÄHRTEN PFANDRECHTE O.Ä. RECHTE STELLEN SICH WIE FOLGT DAR:

	Insgesamt	Restlaufzeit				gesichert*
		unter 1 Jahr	über 1 Jahr	davon 1 - 5 Jahre	davon über 5 Jahre	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	14.056.229,27	1.339.066,84	12.717.162,43	4.732.921,68	7.984.240,75	14.056.229,27
Vorjahr	15.647.216,98	1.349.283,52	14.297.933,46	5.002.065,38	9.295.868,08	15.647.216,98
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	13.595.701,54	463.474,84	13.132.226,70	1.715.598,69	11.416.628,01	13.595.701,54
Vorjahr	8.056.270,78	293.817,96	7.762.452,82	1.091.190,75	6.671.262,07	8.056.270,78
Erhaltene Anzahlungen	3.070.715,72	3.070.715,72	0,00	0,00	0,00	0,00
Vorjahr	3.016.835,84	3.016.835,84	0,00	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	43.038,60	43.038,60	0,00	0,00	0,00	0,00
Vorjahr	43.621,52	43.621,52	0,00	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	672.593,94	672.593,94	0,00	0,00	0,00	0,00
Vorjahr	639.872,98	639.872,98	0,00	0,00	0,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	74.735,01	49.582,25	25.152,76	25.152,76	0,00	0,00
Vorjahr	66.248,71	40.174,89	26.073,82	26.073,82	0,00	0,00
	31.513.014,08	5.638.472,19	25.874.541,89	6.473.673,13	19.400.868,76	27.651.930,81
Vorjahr	27.470.066,81	5.383.606,71	22.086.460,10	6.119.329,95	15.967.130,15	23.703.487,76

* Gesichert durch Grundpfandrechte

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

In der Gewinn- und Verlustrechnung sind keine wesentlichen periodenfremden Erträge und Aufwendungen enthalten.

In den einzelnen Erträgen und Aufwendungen sind keine von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung enthalten.

Die Position „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ beinhaltet mit 126.499,00 € Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen (Vorjahr: 137.693,00 €).

Die Grundsteuer wird unter der Position „Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung“ und die Kfz-Steuer unter der Position „Sonstige betriebliche Aufwendungen“ ausgewiesen.

C. SONSTIGE ANGABEN

SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

Am 31.12.2020 bestehen keine wesentlichen sonstigen finanziellen Verpflichtungen für Bauverpflichtungen.

FINANZINSTRUMENTE

Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

ARBEITNEHMER

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	7	3
Technische Mitarbeiter	3	-
Mitarbeiter im Regiebetrieb	2	-
Raumpfleger		2
Hauswarte, Aushilfen etc.		11
	12	16

Außerdem wurden zwei Auszubildende beschäftigt.

MITGLIEDERBEWEGUNG

Der Mitgliederbestand hat sich wie folgt entwickelt:

Anfang 2020	3.658
Zugang 2020	152
Abgang 2020	175
Ende 2020	3.635

Die Mitglieder waren am Bilanzstichtag mit 12.086 Geschäftsanteilen zu je 260 € an der Genossenschaft beteiligt.

Die Bilanzposition „Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder“ hat sich im Geschäftsjahr um 16.678,79 € vermindert.

Anhang

Satzungsgemäß haften die Mitglieder nur mit ihren Pflichtanteilen. Eine Nachschusspflicht besteht nicht. Die Haftsummen haben sich im Vergleich zum vorherigen Geschäftsjahr um 17.940,00 € vermindert.

Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf 2.835.300,00 €.

NACHTRAGSBERICHT

Aufgrund der sich seit Februar 2020 in Deutschland ausbreitenden Corona-Pandemie kommt es zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist auszugehen. Da unsere Mieter von Kurzarbeit und weiteren wirtschaftlichen Einschnitten betroffen sein werden, erwarten wir bei Fortdauer dieser Situation einen Anstieg der Mietausfälle mit einer entsprechenden Wirkung auf das Jahresergebnis.

ERGEBNISVERWENDUNG

Die Gewinn- und Verlustrechnung und die Bilanz für das Geschäftsjahr 2020 weisen einen Jahresüberschuss von 1.388.351,16 € aus.

Durch gemeinsamen Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat wurden gemäß § 27 m i. V. m. § 39 der Satzung bei Aufstellung des Jahresabschlusses im Rahmen einer Vorwegzuweisung 141.197,42 € der gesetzlichen Rücklage zugewiesen; in die Bauerneuerungsrücklage und die anderen Ergebnissrücklagen wurden jeweils 400.000,00 € eingestellt.

Der Vertreterversammlung wird die Verteilung des verbleibenden Bilanzgewinnes 2020 in Höhe von 447.153,74 €, unter Billigung der Vorwegzuweisung, wie folgt vorgeschlagen:

- a) Ausschüttung einer Dividende von vier Prozent auf die Geschäftsguthaben nach dem Stand vom 01. Januar 2020 in Höhe von 125.136,57 €
- b) Gewinnvortrag auf neue Rechnung 322.017,17 €

VORSTAND

Mitglieder des Vorstandes:

Thomas Stoy	Dipl.-Wohnungs- u. Immobilienwirt EBZ Business School
Axel Kocar	Dipl.-Ingenieur

AUFSICHTSRAT

Mitglieder des Aufsichtsrates		Wahlzeit
Thomas Diederichs	-Vorsitzender- Bankvorstand	2020 – 2023
Peter Sommer	Dipl.-Finanzwirt	2020 – 2023
Susanne Knist-Rychwalski	Bankkauffrau	2020 – 2023
Ilona Meisner	Kassiererin i.R.	2019 – 2022
Karl Seidl	Dipl.-Ing. Bauwesen i.R.	2019 – 2022
Wolfgang Wieland	Dipl.-Betriebswirt i.R.	2019 – 2022
Thomas Borowski	-stellv. Vorsitzender- Dipl.-Finanzwirt	2018 – 2021
Henrik Kastner	Dipl.-Ingenieur	2018 – 2021
Josef Hunold	Steuerberater	2018 – 2021

Am Bilanzstichtag bestanden keine Forderungen an Mitglieder des Aufsichtsrates und des Vorstandes.

NAME UND ANSCHRIFT DES ZUSTÄNDIGEN PRÜFUNGSVERBANDES

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
Rheinland Westfalen e.V.
Goltsteinstraße 29, 40211 Düsseldorf

Duisburg-Hamborn, den 05. März 2021

Der Vorstand


Stoy


Kocar

D. BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat und die aus ihm gebildeten Ausschüsse haben sich im Geschäftsjahr 2020 laufend über die Entwicklung der Genossenschaft sowie über die Vermögens- und Kapitalverhältnisse unterrichten lassen. Fragen und Probleme der Genossenschaft wurden in vier gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat, einer Aufsichtsratssitzung sowie zwei Ausschusssitzungen ausführlich erörtert und es wurden die erforderlichen Beschlüsse gefasst.

Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates hat den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2020 – Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung – sowie die erforderlichen Unterlagen hierzu geprüft. Beanstandungen haben sich nicht ergeben. Der Jahresabschluss ist rechnerisch richtig entwickelt, die entsprechenden Vorschriften wurden beachtet.

Der Aufsichtsrat schlägt der Vertreterversammlung vor:

- a) den Jahresabschluss festzustellen
- b) den Lagebericht des Vorstandes und
- c) den Bericht des Aufsichtsrates zustimmend zur Kenntnis zu nehmen
- d) die Verteilung des Bilanzgewinns unter Billigung der Vorwegzuweisung wie vorgeschlagen zu beschließen
- e) Vorstand und Aufsichtsrat Entlastung zu erteilen

Die Posten der Bilanz sind in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Bestimmungen nachgewiesen.

Der Aufsichtsrat billigt nach Prüfung den vorgelegten Lagebericht, den Jahresabschluss für 2020 sowie den Gewinnverteilungsvorschlag des Vorstandes.

Dem Vorstand und allen Mitarbeitern spricht der Aufsichtsrat für die geleistete erfolgreiche Arbeit seinen Dank aus.

Duisburg-Hamborn, den 19. April 2021



Diederichs
- Vorsitzender -

Standorte unseres Wohnungsbestandes

JUBILÄUMSHAIN

		Anzahl der Wohnungen
Bayernstraße	30-50, 74-78	48
Holsteiner Straße	2, 7	7
Kaiser-Friedrich-Straße	83, 85, 103, 105, 109, 123, 125, 127	49
Mecklenburger Straße	1-17b, 2, 10, 18, 20	65
Preußenstraße	30-34, 35-47, 38-44, 54	63
Schleswiger Straße	1, 3, 4, 9, 18, 20, 19, 21	26
Gesamt		258

MARXLOH

Elisabethstraße	16-30, 17-21	46
Feldstraße	52	3
Hermannstraße	19-39	37
Hildegardstraße	7, 9, 12, 14	24
Mathildenstraße	26-32, 35-41, 51, 55-59	45
Ottostraße	52, 54, 60-64, 88, 90	51
Wilhelmstraße	61, 75-81	18
Friedrich-Engels-Straße	31	8
Sandstraße	7-21	60
Wilhelmstraße	7, 9, 19	20
Gesamt		312

RÖTTGERSBACH

Im Stillen Winkel	4-32, 5-61	98
Kaiser-Friedrich-Straße	143, 145, 157-199	38
Westerwaldstraße	7-17	33
Ziegelhorststraße	6-32	27
Aachener Straße	2, 11-17	47
Am Bischofskamp	10-24, 23, 25, 33, 35, 57, 59, 88	86
Apenrader Straße	9-19, 20-22	46
Eichsfelder Straße	11, 13, 16, 15-49, 18-22, 34-52	55
Elsässer Straße	5-17, 10-18	55
Kaiser-Friedrich-Straße	205a-207d	64
Lothringer Straße	3-11, 4-12	52
Pfälzer Straße	1-5, 2-8	49
Röttgersbachstraße	15-19	15
Tellmannstraße	16, 18	33
Thüringer Straße	15	6
Westfälische Straße	30	1
Pollerbruchstraße	23-27, 50-56, 64	46
Ziegelhorststraße	65, 69	16
Mattlerstraße	1-3	6
Obere Holtener Straße	64-74a	45
Hettkampsweg	5-11	43
Gesamt		861

FAHRN

Im Eickelkamp	6, 8	16
Gesamt		16

OBERMARXLOH

Markgrafenstraße	84-92	22
Rückertstraße	84-96, 100	38
Walter-von-der-Vogelweide-Straße	11	3
Wolfram-von-Eschenbach-Straße	7, 10	7
Droste-Hülshoff-Straße	19	3
Hans-Sachs-Straße	19	1
Kampstraße	48, 50	12
Brentanostraße	1	3
Gesamt		89

ALT-HAMBORN

Bleekstraße	44, 46	31
Im Birkenkamp	6-12, 17-27	53
Liebrechtstraße	1-5	16
Richterstraße	23, 36-44	25
Weidmannstraße	19	6
Gesamt		131

HAMBORN

Gartenstraße	41, 43	18
Nelkenhof	1-11, 2-12, 14	44
Bernhardstraße	4-12, 7-11	39
Duisburger Straße	116-122	25
Gehrstraße	2-22	38
Gesamt		164

NEUMÜHL

Albert-Einstein-Straße	24, 26	18
Lehrerstraße	66-78	105
Usedomstraße	2, 4	15
Wollinstraße	2-8	41
Gesamt		179

WALSUM

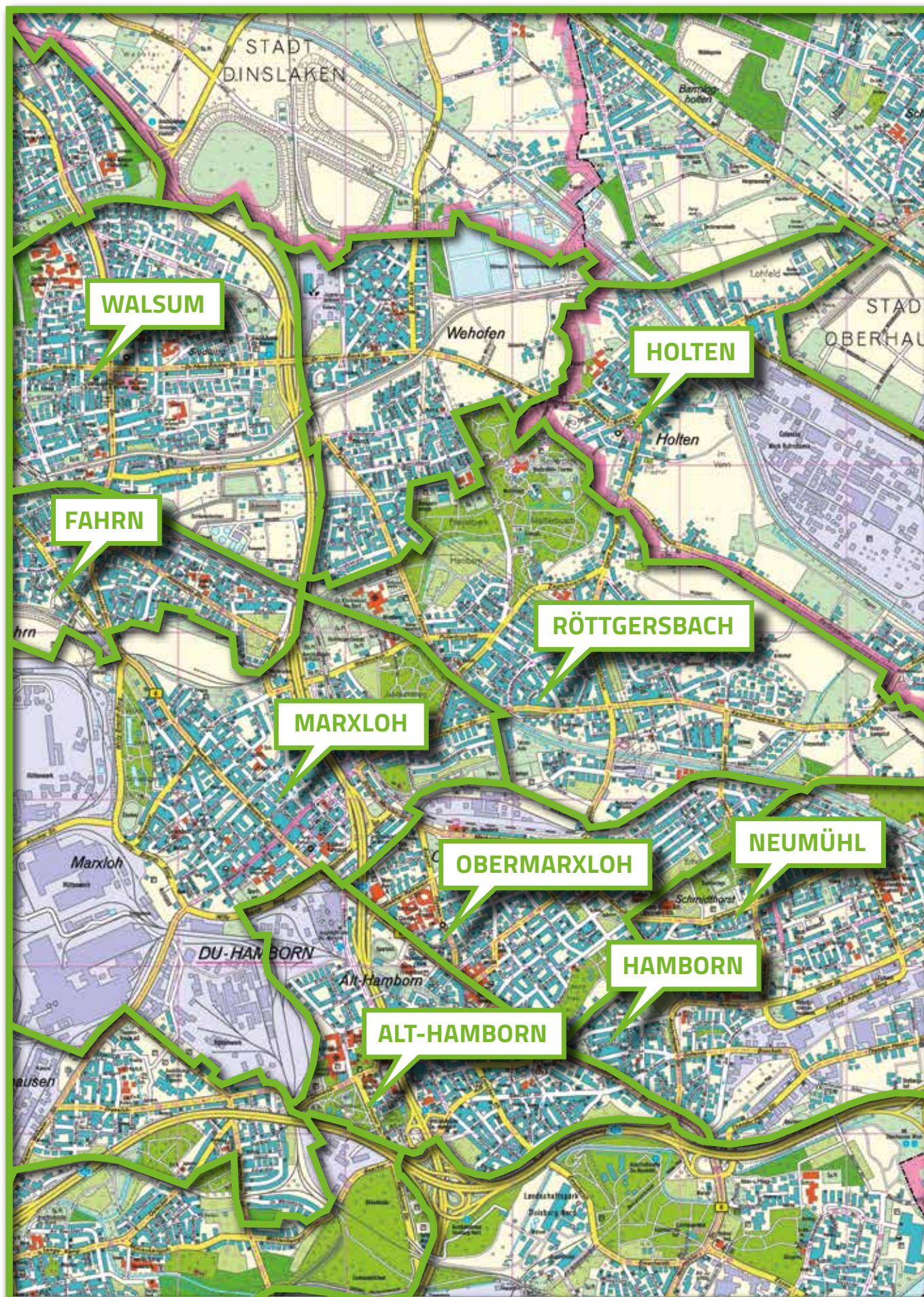
Baustraße	29	3
Schulstraße	128-130	10
Gesamt		13

OBERHAUSEN-HOLTEN

Wasserstraße	3	3
Gesamt		3

GESAMTZAHL DER WOHNUNGEN

2026



	Impressum
--	-----------

<p>Herausgeber: Wohnungsgenossenschaft Duisburg-Hamborn eG Pollerbruchstr. 56-58, 47169 Duisburg vertreten durch den Vorstand: Thomas Stoy und Axel Kocar</p> <p>Redaktion: Thomas Stoy (v.i.S.d.P.) Axel Kocar (v.i.S.d.P.) Ulrike Trellenkamp</p> <p>Fotos: Wohnungsgenossenschaft Duisburg-Hamborn eG Ulrich Overländer</p> <p>Layout/Konzeption: Ulrich Overländer, artefact</p> <p>Druck/Herstellung: SET POINT Medien GmbH</p> <p>Öffnungszeiten: Mo. - Mi.: 9.00 bis 13.00 Uhr und 14.00 bis 15.30 Uhr Do.: 9.00 bis 13.00 Uhr und 14.00 bis 17.00 Uhr Fr.: 9.00 bis 12.00 Uhr</p> <p>Telefon: 0203 55592-0</p> <p>E-Mail: kontakt@hamborner-woge.de</p> <p>Internet: www.hamborner-woge.de</p> <p>Facebook: www.facebook.com/hambornerwoge</p>	
--	--

