



# Geschäft und Rahmenbedingungen 2020



**JAHRE**  
**BAUVEREIN**  
**FRIEMERSHEIM**

## Gegenstand des Unternehmens

Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung.

Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben, veräußern und betreuen; sie kann alle im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Hierzu gehören Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Räume für Gewerbebetriebe, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen.

## Wohnen in Duisburg

### Standort Duisburg

Duisburg ist die westlichste Großstadt des Ruhrgebietes, Universitätsstadt, Oberzentrum des Niederrheins und mit rund 500.000 Einwohnern auf Rang 15 der größten Städte Deutschlands.

Der Strukturwandel – Abbau von Arbeitsplätzen in der Stahlindustrie und Ansiedlung von Dienstleistung und Logistik hat den Arbeitsmarkt in Duisburg geprägt: die Arbeitslosenquote für Dezember 2020 im Bezirk der Agentur für Arbeit Duisburg betrug zum 31.12.2020 12,4 % (Vorjahr 10,8 %).

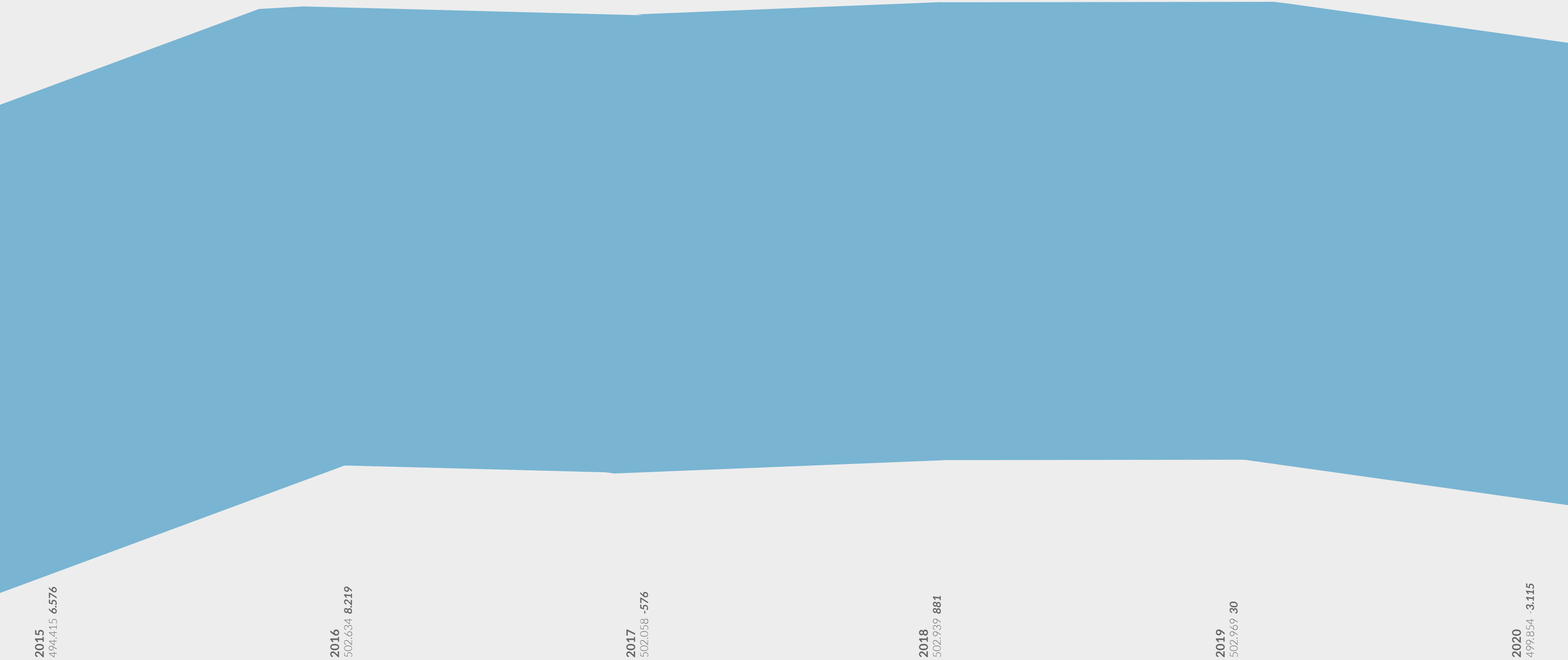
### Wohnungsmarkt Duisburg

Zum Stichtag 31.12.2020 waren in Duisburg 499.854 Einwohner (-3.115 gegenüber 2019) mit Hauptwohnsitz gemeldet. Es besteht weiterhin das Risiko eines Rückgangs der Bevölkerungszahlen auf Grund der demographischen Entwicklung.

Die Bevölkerungsentwicklung der Ortsteile Friemersheim, Bergheim und Rumeln-Kaldenhausen, in denen wir schwerpunktmäßig mit unseren Immobilien vertreten sind, ist - wie den Tabellen zu entnehmen - im Jahr 2020 leicht rückläufig.

Auf Grund der nach wie vor stabilen Einwohnerentwicklung ist für einen kurz- bis mittelfristigen Zeitraum nicht mit einem signifikanten Rückgang der Nachfrage an Wohnraum zu rechnen.

# Bevölkerungsentwicklung Duisburg



2015  
494.415

2016  
502.634

2017  
502.058

2018  
502.939

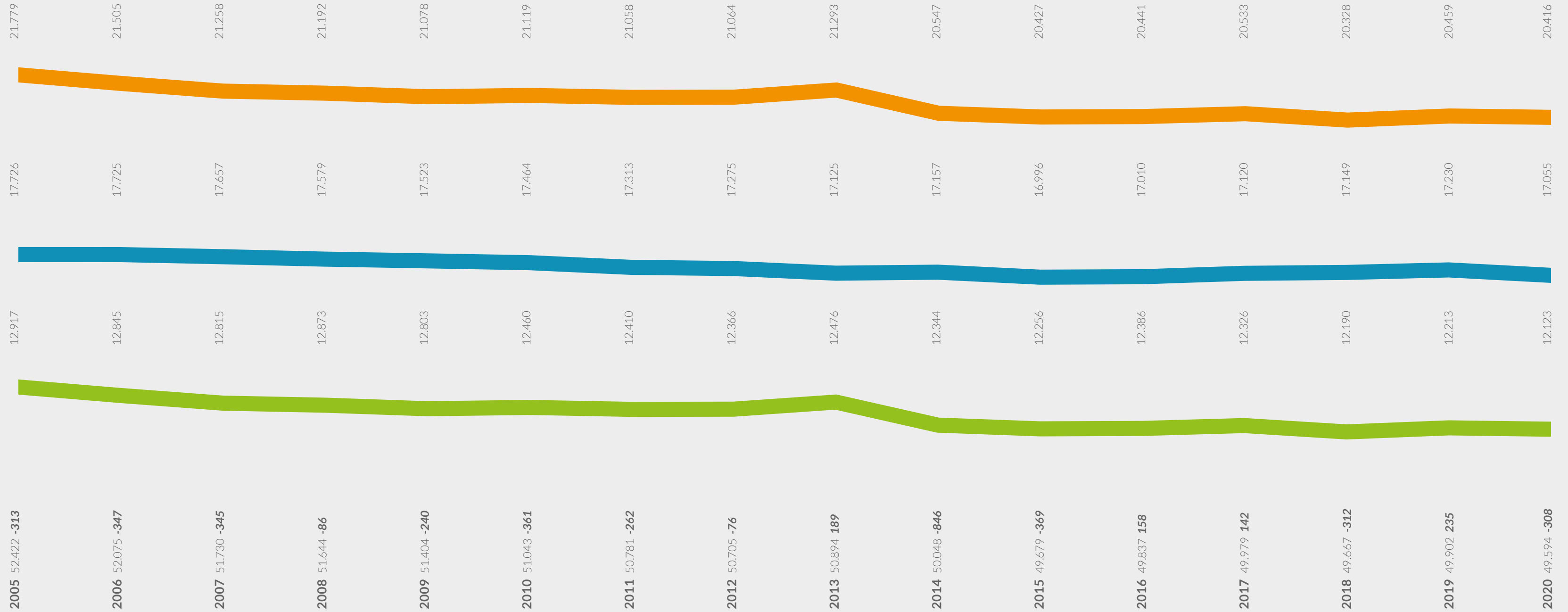
2019  
499.969

2020  
499.854

# Bevölkerungsentwicklung

Quelle: Stadt Duisburg / I-03 Stabsstelle für Wahlen und Informationslogistik – Einwohnerentwicklung 2020  
Agentur für Arbeit Duisburg / Statistik 2020, Statistisches Bundesamt

Bergheim  
Rumeln-Kaldenhausen  
Friemersheim



## Der Verlauf des Geschäftsjahres 2020

### Modernisierungs-, Neubau- und Instandhaltungstätigkeit

#### Modernisierung

Im Geschäftsjahr 2020 fand keine Großmodernisierung statt.

#### Neubau

Die Vorplanungen für ein weiteres Gebäude in der Wohnanlage „Wohnen im Kirchfeld“ in Rumeln-Kaldenhausen wurden auch 2020 fortgeführt. Geplant ist ein Neubau von bis zu 14 Wohnungen in unterschiedlichen Größen.

Da weder größere Modernisierungs- noch Neubauvorhaben im Berichtsjahr umgesetzt oder begonnen wurden, fiel der Schwerpunkt unserer Geschäftstätigkeit auf den Bereich der Instandhaltung.

#### Instandhaltung

Im Berichtsjahr 2020 wurden insgesamt 1.879.649 € (Vorjahr 1.376.402 €) für Instandhaltungsaufgaben aufgewendet. Gegenüber dem Vorjahr bedeutet das eine Steigerung um rund 36,6 %.

Um die Vermietbarkeit von Wohnungen zu gewährleisten, wurden 15 (Vorjahr 37) Mieteinheiten einer umfangreichen Einzelmodernisierung unterzogen. Die Kosten hierfür betragen 388.646 € (Vorjahr 687.945 €).

Für die übrige laufende und außerordentliche Bestandspflege in unserem Wohnungsbestand wurden insgesamt 1.491.003 € (Vorjahr 688.457 €) aufgewendet. Dies ergibt eine Steigerung um rund 116,6 % gegenüber dem Vorjahr.

Bezogen auf die Gesamtwohn- bzw. Nutzfläche beträgt der Anteil der Gesamtinstandhaltung 20,37 €/qm (Vorjahr 14,87 €/qm). Bezogen auf den Anteil der laufenden und außerordentlichen Instandhaltung beträgt der Anteil 16,15 €/qm (Vorjahr 7,44 €/qm). Die Instandhaltungsaufwendungen

liegen weiterhin – wie in den Vorjahren – über den kalkulatorischen Ansätzen der II. Berechnungsverordnung.

#### Instandhaltungsplanung 2021

Der Instandhaltungsplan für das Geschäftsjahr 2021 sieht Ausgaben von insgesamt 1.850.000 € vor. Die Struktur der Ausgaben sieht folgende Schwerpunkte vor:

Instandhaltungsplan 2021	
Kleininstandhaltung	457.000 €
Außenanlagen	36.000 €
Fassaden & Fenster	138.000 €
Einzel-Modernisierung (bewohnter Zustand)	70.000 €
Einzel-Modernisierung	400.000 €
Schimmel/Feuchtigkeit	15.000 €
Hauseingänge	20.000 €
Dacharbeiten/Kaminabbruch	105.000 €
Ungezieferbekämpfung	10.000 €
Keller (Abdichtung u.a.)	48.000 €
Mieterwechsel	144.000 €
Warmwasser-, Heizanlagen	27.000 €
Balkone	54.000 €
Treppenhäuser	154.000 €
Verkehrssicherung	49.000 €
Techem (Nachrüstungen)	15.000 €
Rückbau Dachgeschoss	80.000 €
Sonstiges	28.000 €
<b>Summe</b>	<b>1.850.000 €</b>

#### Bestandsbewirtschaftung

Als Gemeinschaftsanlagen unterhalten wir für unsere Mieter 3 zentrale Waschküchen und 11 Kinderspielplätze. Die Bestandsminderung um 7 Mieteinheiten (Wohnungen) resultiert aus dem Verkauf von 4 Wohnungen, dem Abgang von 2 Wohnungen durch Rückbau von Dachgeschoßwohnungen, dem Abgang von 2 Wohnungen im Zuge von Zusammenlegungen und dem Zugang von einer Wohnung im Zusammenhang mit dem Ausbau eines Dachgeschosses zu einer Wohnung.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr fanden 93 (Vorjahr 119) Wohnungswechsel statt. Damit liegt die Fluktuationsrate bei 6,7 % (Vorjahr 8,5 %). Bei der Neuvermietung von Wohnraum ergaben sich keine Schwierigkeiten.

Als Kündigungsschwerpunkte 2020 ergeben sich

- der Wohnungswechsel wegen altersbedingter Faktoren (Anteil 2020: 29,03 % / Vorjahr: 25,21 %)
- der Wohnungswechsel wegen Arbeitsplatz- oder Ortswechsel (Anteil 2020: 16,13 % / Vorjahr: 21,85 %)
- der Wohnungswechsel wegen Eigentumserwerb (Anteil 2020: 10,75 % / Vorjahr: 11,76 %)
- der Wohnungswechsel wegen Umzug innerhalb der Genossenschaft (Anteil 2020: 5,38 % / Vorjahr: 13,45 %)

Als Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnungsangebotes werden in unserem Unternehmen Kleinwohnungen durch Zusammenlegungen zu größeren Einheiten nachfragegerecht umgebaut. Die Wiedervermietung ist aufgrund der Wohn- und Standortqualitäten problemlos gegeben.

Zur Unterstützung der bestehenden sozialen Strukturen erfolgte im Jahr 2007 die Gründung des Nachbarschaftshilfevereins „Nachbarn helfen – Nachbarschaftshilfe Friemersheim e.V.“. In Zusammenarbeit mit dem DRK Kreisverband Duisburg e.V. wurde durch Angebote für ältere Nutzer deren Verbleib in der

gewohnten häuslichen Umgebung - wie auch bereits in den Vorjahren - erreicht. Eine Erweiterung der Angebote in Richtung „Jugend und Familie“ erfolgte im Mai 2010 durch die Gründung des „Friemersheimer Bündnis für Familie“ gemeinsam mit anderen ortsansässigen Partnern.

Strukturelle Leerstände sind nur in geringem Umfang vorhanden. Unsere Leerstände bestehen zu 42,2 % aus leerstehenden Dachgeschoßwohnungen in Altbaubeständen (Anzahl 54).

Die Erlösschmälerungen des Berichtsjahres betragen 391.406 € (Vorjahr 352.798 €). Der prozentuale Anteil beträgt 6,32 % (Vorjahr 5,79 %) der Sollmieten. Berücksichtigt man jedoch nur die Erlösschmälerungen, die aufgrund von kurzfristigen Vermietungsschwierigkeiten oder bei Nutzerwechsel entstanden sind, betragen die Mietausfälle 138.329 € (Vorjahr 149.194 €). Der prozentuale Anteil an den Sollmieten beträgt hierbei 2,23 % (Vorjahr 2,45 %). Die durchschnittliche Sollmiete beläuft sich auf 5,59 €/m<sup>2</sup>/Monat (Vorjahr 5,48 €/m<sup>2</sup>/Monat).

Die Erhöhung der Erträge aus Sollmieten um rd. 106 T€ resultiert aus den vorgenommenen Mietanpassungen im Bereich der freifinanzierten und öffentlich geförderten Wohnungen und aus der Nutzung von Erhöhungsspielräumen bei Neuvermietungen, denen die ganzjährige Auswirkung aus den Verkäufen des Geschäftsjahres 2019 und den Verkäufen des Jahres 2020 gegenüberstehen.

Auf uneinbringliche oder zweifelhafte Mietforderungen wurden direkte Abschreibungen in Höhe von 62.761 € (0,76 % der Umsatzerlöse) vorgenommen.

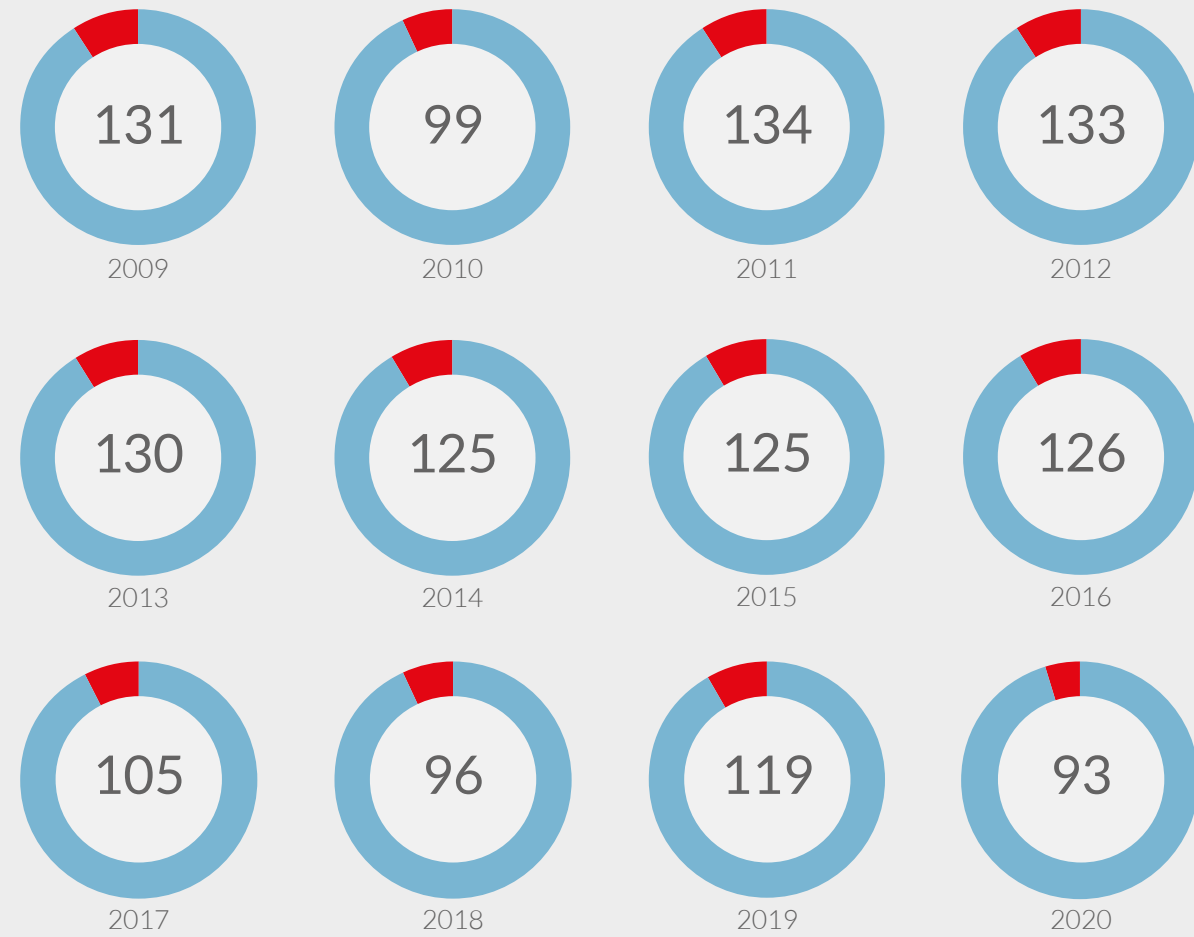
Durch unser Forderungsmanagement wurde die Anzahl der gerichtlich erwirkten Zwangsräumungen auf 7 Fälle beschränkt. Eine nachlassende Zahlungsmoral bedeutet eine hohe zusätzliche Belastung für die Genossenschaft. In Fällen von Rück-

*Die Zahlen zum Kündigungsverlauf und der Verteilung der Kündigungen nach Wohnlage finden Sie auf den Seiten 20 und 21. Die Kündigungsgründe auf der Seite 22.*

Die Genossenschaft  
verfügt zum 31.12.2020 über

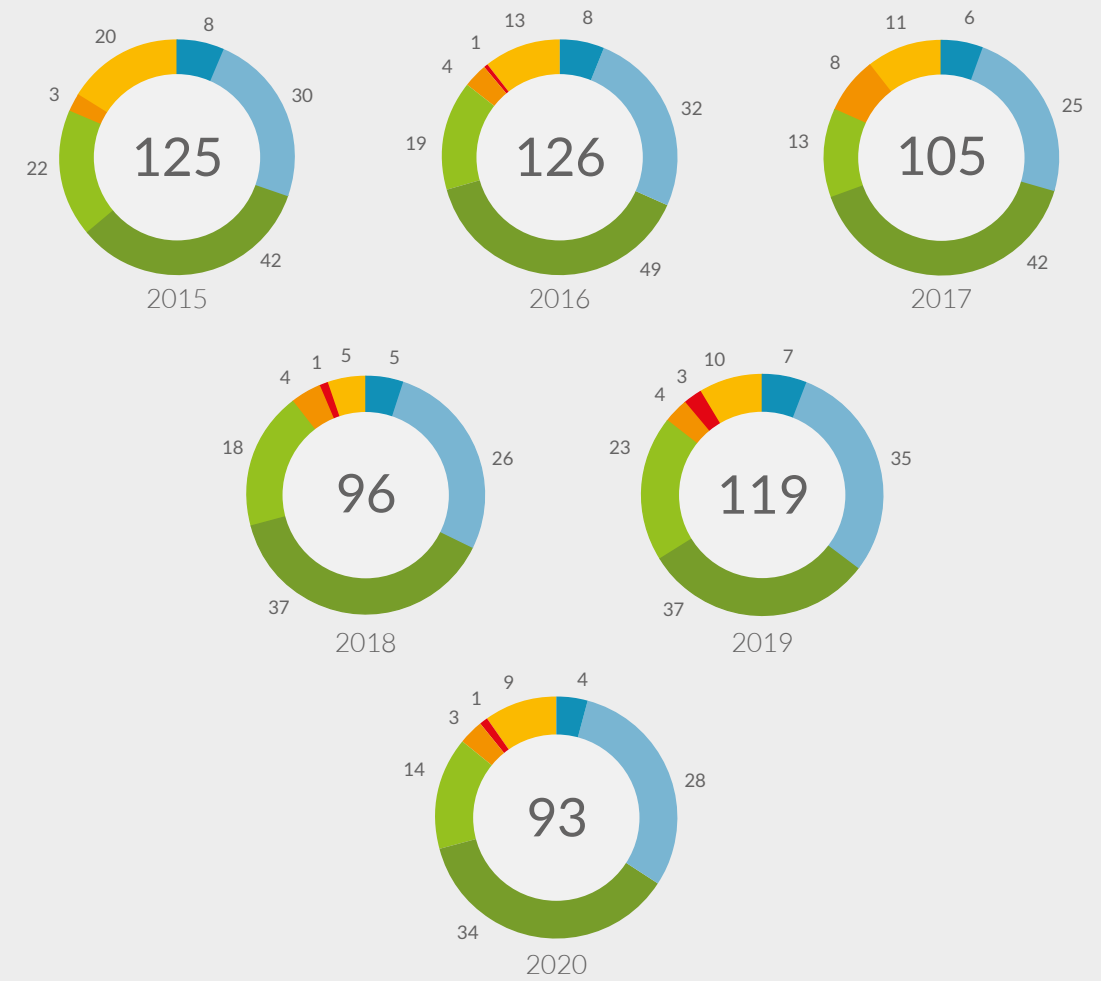
	Anzahl der Einheiten	Wohn- /bzw. Nutzfläche in m <sup>2</sup>
— Wohnungen Altbau	565	32.753,83
— Wohnungen Neubau	809	56.096,67
— - davon Wiederaufbauten	40	2.295,76
Wohnungen insgesamt	1374	88.850,50
— gewerbliche Einheiten	13	3.444,90
— - davon eigengenutzte Büroräume	1	495,16
— Garagen	252	-
— Einstellplätze	241	-
<b>Einheiten insgesamt</b>	<b>1.880</b>	<b>92.295,40</b>

## Kündigungsverlauf 2009 – 2020



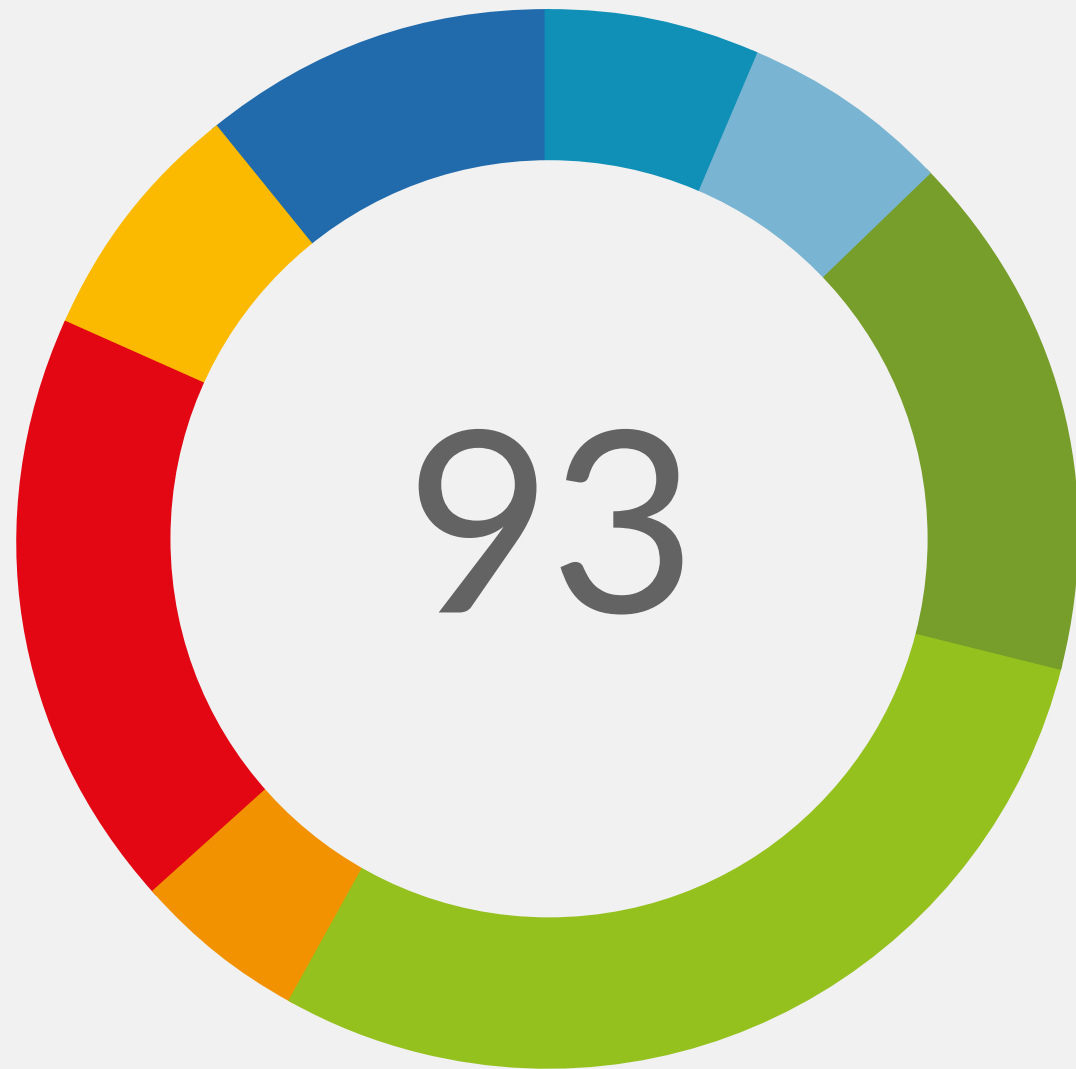
■ Kündigungen  
■ Wohnungen insgesamt

## Verteilung nach Wohnlage



■ Einfamilienhaus  
■ Erdgeschoss  
■ 1. Obergeschoss  
■ 2. Obergeschoss  
■ 3. Obergeschoss  
■ 4. Obergeschoss  
■ Dachgeschoss

# Kündigungsgründe 2020



- Wohnung zu klein | 6 | 6,45%
- Wohnung zu teuer | 6 | 6,45%
- Arbeitsplatz-/Ortswechsel | 15 | 16,13%
- Altersgründe/Tod | 27 | 29,03%
- Umzug innerhalb der Genossenschaft | 5 | 5,38%
- sonstige/keine Angaben | 17 | 18,28%
- Zwangsräumung/fristlose Kündigung | 7 | 7,53%
- Eigentümerwerb | 10 | 10,75%

standsbildung suchen wir gemeinsam mit dem Nutzer nach einvernehmlichen Lösungsmöglichkeiten. Sollte es nicht zu einer gemeinsamen Lösung kommen, wenden wir die mietrechtlichen Instrumente zur Durchsetzung berechtigter Ansprüche gegenüber säumigen Zahlern im Interesse der Genossenschaft konsequent an.

### Mitgliederentwicklung

Die Mitgliederzahl zum 31.12.2020 betrug 2.565 eingetragene Genossen. Gegenüber dem Vorjahr bedeutet dies eine Verminderung um 37 Mitglieder.

### Grundstücksbewirtschaftung

Die Flächen der mit Mietwohnungen bebauten Grundstücke betragen insgesamt 194.839 qm. Grundstücke mit anderen Bauten haben eine Fläche von 7.320 qm.

Die unbebauten Grundstücke verfügen über eine Gesamtgröße von 4.897 m<sup>2</sup> und verteilen sich wie folgt:

Teilfläche Kaiserstr. 39	164 m <sup>2</sup>
Kronprinzenstraße	218 m <sup>2</sup>
Adlerstr. 53-59	1.433 m <sup>2</sup>
Friedhofallee	3.082 m <sup>2</sup>

### Grundstücksgeschäfte

Im Zusammenhang mit der Privatisierung von Häusern im Bereich der Altsiedlung wurden 4 weitere Kaufverträge geschlossen. Außerdem wurde ein unbebautes Grundstück auf der Augustastraße/Am Borgardshof verkauft.

Finanzielle Leistungsindikatoren 2020			
	2020	2019	2018
Gesamtkapitalrentabilität* in %	1,9	1,7	2,1
Eigenkapitalrentabilität* in %	2,0	1,1	2,0
Eigenkapitalquote* in %	28,6	27,5	27,6
durchschnittliche Miete in €/m <sup>2</sup> /mtl	5,59	5,48	5,46
Leerstandsquote in %	9,2	9,0	8,0
Fluktuationsquote in %	6,7	8,5	6,9
Cashflow* in T€	1.970	1.822	1.915

\* Anmerkungen zur Ermittlung der Kennzahlen  
 Gesamtkapitalrentabilität = Jahresüberschuss + Fremdkapitalzinsen/ Bilanzsumme  
 Eigenkapitalrentabilität = Jahresüberschuss/Eigenkapital am 31.12.  
 Eigenkapitalquote = langfristiges Eigenkapital/Bilanzsumme  
 Cashflow = Jahresergebnis + Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Anlagevermögens + Zunahme der langfristigen Rückstellungen + Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten -/+ zahlungsunwirksame Erträge/ Aufwendungen



Mitgliederentwicklung 2004 – 2019



# Darstellung der Lage 2020

Ertragslage					
	Geschäftsjahr		Vorjahr		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Umsatzerlöse einschließlich Bestandsveränderungen	8.253	92,2 %	8.220	96,3 %	33
<b>Gesamtleistung</b>	<b>8.253</b>	<b>92,2 %</b>	<b>8.220</b>	<b>96,3 %</b>	<b>33</b>
Andere betriebliche Erträge	699	7,8 %	318	3,7 %	381
<b>Betriebsleistung</b>	<b>8.952</b>	<b>100,0 %</b>	<b>8.538</b>	<b>100,0 %</b>	<b>414</b>
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	4.210	47,0 %	3.716	43,5 %	494
Personalaufwand	1.093	12,2 %	1.116	13,1 %	-23
Abschreibungen	1.655	18,5 %	1.645	19,3 %	10
Sonstige betriebliche Aufwendungen	594	6,6 %	619	7,2 %	-25
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	717	8,0 %	782	9,2 %	-65
Gewinnunabhängige Steuern	354	4,0 %	354	4,1 %	0
<b>Aufwendungen für die Betriebsleistung</b>	<b>8.623</b>	<b>96,3 %</b>	<b>8.232</b>	<b>96,4 %</b>	<b>391</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>329</b>	<b>3,7 %</b>	<b>306</b>	<b>3,6 %</b>	<b>23</b>
<b>Finanzergebnis</b>	<b>1</b>		<b>12</b>		<b>-11</b>
<b>Neutrales Ergebnis</b>	<b>-16</b>		<b>-143</b>		<b>127</b>
<b>Gesamtergebnis vor Steuern</b>	<b>314</b>		<b>175</b>		<b>139</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0		0		0
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>314</b>		<b>175</b>		<b>139</b>

## Ertragslage

Die Genossenschaft schließt somit mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 314 T€ (Vorjahr 175 T€) das Geschäftsjahr 2020 ab. Der Jahresüberschuss resultiert im Wesentlichen aus dem positiven Betriebsergebnis in Höhe von 329 T€. Das positive Betriebsergebnis wiederum umfasst die Ergebnisse aus den Leistungsbereichen Hausbewirtschaftung +274 T€ (Vorjahr +667 T€), Bau- und Modernisierungstätigkeit -484 T€ (Vorjahr -514 T€) sowie Verkaufstätigkeit (unter anderem aus der Altsiedlung) +539 T€ (Vorjahr +153 T€).

Die Verminderung des Ergebnisses aus dem Leistungsbereich Hausbewirtschaftung in Höhe von 393 T€ gegenüber dem Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus geminderten Zinsaufwendungen und gestiegenen Sollmieten, denen höhere Instandhaltungskosten, Abschreibungen auf Mietforderungen und Abschreibungen auf Sachanlagen gegenüberstehen.

Das neutrale Ergebnis in Höhe von -16 T€ (Vorjahr -143 T€) setzt sich aus sonstigen betrieblichen Erträgen in Höhe von 73 T€ und Aufwendungen in Höhe von -89 T€ zusammen. Diese beinhalten im Wesentlichen Aufwendungen für die Projektierung von voraussichtlich nicht bestandswirksam werdenden Maßnahmen in Höhe von 50 T€.

## Vermögens- und Finanzlage

Die Abgänge beim Anlagevermögen (-1.433 T€) resultieren aus Aktivierungen in den Bereichen „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“ (+147 T€), „Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten“ (+2 T€), „Technische Anlagen“ (+57 T€), „Betriebs- und Geschäftsausstattung“ (+103 T€), und bei der Position „Bauvorbereitungskosten“ (+107 T€), gemindert um Buchwertabgänge wegen Verkauf im Bereich „Grundstücke und

grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“ (-3 T€) und „Grundstücke ohne Bauten“ (-191 T€) sowie um die Abschreibungen des Geschäftsjahres (-1.655 T€).

Die Veränderungen beim Umlaufvermögen (-239 T€) ergeben sich aus der Erhöhung der unfertigen Leistungen (+11 T€), der Verminderung der flüssigen Mitteln (-111 T€), der Erhöhung der Bausparguthaben (+18 T€) sowie der Verminderung bei den übrigen Aktiva u.a. (-157 T€).

Die langfristige Eigenkapitalquote ist bei gesunkenen Vermögenswerten (-1.672 T€) im Verhältnis zur Bilanzsumme gegenüber dem Vorjahr gestiegen und beträgt zum Bilanzstichtag 28,6 %. Die Gesamtkapitalrentabilität beträgt 1,9 % (Vorjahr 1,7 %). Die Eigenkapitalrentabilität beträgt 2,0 % (Vorjahr 1,1 %).

Die langfristigen Verbindlichkeiten (Dauerfinanzierungsmittel u.a.) haben sich gegenüber dem Vorjahr um 1.589 T€ verringert. Die Reduzierung resultiert aus den planmäßigen Tilgungen von 1.562 T€ und der Abnahme der Garantieeinhalte von 27 T€. Die kurzfristigen Passiva haben sich, im Wesentlichen bedingt durch die Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie der Verbindlichkeiten aus Vermietung, um 264 T€ auf 3.008 T€ vermindert.

*Die Zahlen zur Vermögenslage und der Stichtagsliquidität finden Sie auf den Seiten 28 und 29.*

Vermögens- und Finanzlage					
	31.12.2020		31.12.2019		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
<b>Vermögensstruktur/Anlagevermögen</b>					
Immaterielle Vermögensgegenstände	1	0,0%	6	0,0%	-5
Sachanlagen	50.864	94,5%	52.292	94,2%	-1.428
Finanzanlagen	1	0,0%	1	0,0%	0
	50.866	94,5%	52.299	94,2%	-1.433
<b>Umlaufvermögen einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten langfristig</b>					
Bausparguthaben	221	0,4%	203	0,4%	18
Rechnungsabgrenzungsposten	1	0,0%	2	0,0%	-1
	51.088	94,9%	52.504	94,6%	-1.416
<b>Umlaufvermögen kurzfristig</b>					
Unfertige Leistungen	2.343	4,3%	2.332	4,2%	11
Flüssige Mittel	266	0,5%	377	0,7%	-111
Übrige Aktiva	136	0,3%	292	0,5%	-156
	2.745	5,1%	3.001	5,4%	-256
<b>Gesamtvermögen/Bilanzsumme</b>	<b>53.833</b>	<b>100,0%</b>	<b>55.505</b>	<b>100,0%</b>	<b>-1.672</b>
<b>Kapitalstruktur</b>					
<b>Eigenkapital langfristig</b>					
Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder	3.375	6,3%	3.396	6,1%	-21
Ergebnisrücklagen	12.023	22,3%	11.845	21,4%	178
	15.398	28,6%	15.241	27,5%	157
<b>Eigenkapital kurzfristig</b>					
Geschäftsguthaben der ausgeschiedenen Mitglieder und aus gekündigten Geschäftsanteilen	76	0,1%	52	0,1%	24
Bilanzgewinn (vorgesehene Dividende)	136	0,3%	136	0,2%	0
	212	0,4%	188	0,3%	24
<b>Fremdkapital langfristig</b>					
Verbindlichkeiten	35.215	65,4%	36.804	66,3%	-1.589
	35.215	65,4%	36.804	66,3%	-1.589
<b>Fremdkapital kurzfristig</b>					
Rückstellungen	70	0,1%	76	0,1%	-6
Erhaltene Anzahlungen	2.690	5,0%	2.705	4,9%	-15
Übrige Verbindlichkeiten	248	0,5%	491	0,9%	-243
	3.008	5,6%	3.272	5,9%	-264
<b>Gesamtkapital</b>	<b>53.833</b>	<b>100,0%</b>	<b>55.505</b>	<b>100,0%</b>	<b>-1.672</b>

Stichtagsliquidität 2020			
	2020	2019	Veränderung T€
	T€	T€	
<b>Langfristiger Bereich</b>			
Vermögenswerte	51.088	52.504	-1.416
Finanzierungsmittel	50.613	52.045	-1.432
Unterdeckung	-475	-459	-16
<b>Kurzfristiger Bereich</b>			
Finanzmittelbestand			
Flüssige Mittel	266	377	-111
Übrige kurzfristig realisierbare Vermögenswerte	2.479	2.624	-145
	2.745	3.001	-256
Kurzfristige Verpflichtungen	3.220	3.460	-240
<b>Stichtagsliquidität (Netto-Geldbedarf)</b>	<b>-475</b>	<b>-459</b>	<b>-16</b>

Im langfristigen Bereich ist eine Unterdeckung von 475 T€ der Vermögenswerte durch Finanzierungsmittel gegeben. Gleiches gilt für den kurzfristigen Bereich.

Die Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft ist geordnet. Die Liquidität der Genossenschaft war jederzeit im Geschäftsjahr gegeben. Dies gilt ebenso zum Zeitpunkt der Berichterstellung unter Berücksichtigung der Ansätze des Wirtschaftsplanes für das Geschäftsjahr 2021.

# Risikobericht

## Risikomanagement

Die Genossenschaft unterhält ein auf ihre Betriebsgröße und Risikostruktur abgestimmtes Risiko-Managementsystem (IKS, Planung und Controlling sowie Risikofrüherkennungssystem).

Überwachung und Kontrolle der wirtschaftlichen Risiken der laufenden Geschäfte werden u.a. durch interne Kontrollen der Ausschüsse des Aufsichtsrates Rechnung getragen. Es besteht eine regelmäßige Berichterstattung des Vorstandes an den Aufsichtsrat in Form von Monatsberichten.

Die jährliche Prüfung der Geschäftstätigkeit erfolgt durch den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V., Düsseldorf.

## Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung

Die Umsetzung der Modernisierungs-, Neubau- und Instandhaltungsplanung zur Verbesserung unseres Wohnungsbestandes hat auch in den Folgejahren höchste Priorität. Die Anpassung der Wohnungen an technische Standards, die Neugestaltung des Wohnumfeldes und die Aktivierung von Nachbarschaften sind unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit wesentlicher Bestandteil zur Sicherung der Vermietungschancen.

Vermietungsrisiken können sich aus der vom Unternehmen nicht beeinflussbaren Entwicklung des lokalen Nachfrageverhaltens

ergeben. Durch das Unternehmen nicht beeinflussbar sind wirtschaftliche, infrastrukturelle, standortbezogene, arbeitsmarktpolitische, soziologische und demographische Entwicklungen, die sich mittelbar auf den Wohnungsmarkt auswirken können.

Die Ertragslage ist unter Berücksichtigung der Ansätze des Wirtschaftsplanes für 2021 gesichert. Die Durchführung der für den Planungszeitraum vorgesehenen Baumaßnahmen in den Bereichen Neubau, Umbau, Modernisierung und Instandhaltung wird durch die Bereitstellung von Eigen- und Fremdkapital fristgerecht finanziert. Risiken aus eventuell steigenden Kapitalkosten wurde durch entsprechende Verteilung der Zinsfestschreibungszeiträume Rechnung getragen. Die positive Entwicklung der Vermögens- und Finanzlage ist durch mehrjährige Planung hinterlegt.

Wesentliche und bestandsgefährdende Risiken, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage negativ beeinflussen können, sind nicht erkennbar. Die Zahlungsbereitschaft der Genossenschaft ist gewährleistet.

Im Zuge der Gesetzgebung zum Klimaschutz wurde im Jahr 2019 eine im Zeitverlauf zunehmende Bepreisung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes beschlossen. Diese CO<sub>2</sub>-Abgabe wird zu erheblichen Belastungen der Mieter und der Genossenschaft führen, wenn es nicht gelingt, den Immobilienbestand weitestgehend klimaneutral zu modernisieren.

Weitere rechtliche Risiken können insbesondere entstehen, wenn neue Gesetze oder Verordnungen erlassen oder beste-

hende geändert werden oder sich deren Auslegung ändert. Als Beispiele können hier die Gesetzgebung zur sogenannten Mietpreisbremse, die Trinkwasserverordnung (Legionellen), die Umlegbarkeit bestimmter Betriebskosten (Kabelanschluss) oder die anstehende Reform der Grundsteuer angeführt werden.

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.

Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkung zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft zu rechnen.

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

## Finanzinstrumente

Die zur Finanzierung der Geschäftstätigkeit aufgenommenen langfristigen Darlehen sind fast ausnahmslos dinglich gesichert. Das Liquiditäts- und Zinsänderungsrisiko wird im Zuge der Finanzplanung laufend überwacht. Risiken nach § 289, Absatz 2 Nr. 1a/b HGB sind nicht erkennbar.

## Prognosebericht

Auch zukünftig werden Neubau, Um- und Ausbau, Zusammenlegung von Kleinwohnungen, die altersgerechte Anpassung von Bestandswohnungen, Rückbau von Gebäuden und die Modernisierungstätigkeit dazu beitragen, die Wirtschaftlichkeit der Genossenschaft und die Vermietbarkeit der Wohnungen sicherzustellen. Die in den letzten Jahren realisierten Bauprogramme haben zu einer Stabilisierung der Standort- und Vermietungsqualitäten geführt.

Das geplante weitere bauliche Engagement unseres Unternehmens im Bereich Friemersheim, Bergheim und Rumeln-Kaldenhausen in den kommenden Jahren wird diese Entwicklung unterstützen.

Die Vermietbarkeit der vorhandenen und geplanten Wohnungen ist aus heutiger Sicht gegeben. Die Durchführung von Modernisierungs- Neubaumaßnahmen erfolgt unter Beachtung wirtschaftlicher Grundsätze, der tatsächlichen Nachfragesituation und der Finanzkraft der Genossenschaft.

Unter dem Slogan „Wohnen mit Mehrwert“ stellen wir in Kooperation auch weiterhin mit dem DRK Kreisverband Duisburg e.V. unseren Nutzern und Mitgliedern zwei Nachbarschaftstreffs (Kaiserstraße 53 und Krefelder Straße 218) zur Verfügung.

Diese dienen der Aufrechterhaltung und Vertiefung nachbarschaftlicher Strukturen, der Familienbildung und der Schaffung zusätzlicher wohnungsnaher Angebote und Dienstleistungen. Die durch das DRK betriebene Tagespflegeeinrichtung an der Lindenallee stellt einen weiteren Baustein dieser Strategie dar. Weitere umfangreiche Angebote rund ums Wohnen bieten wir im Rahmen des Vereins „Nachbarn helfen. Nachbarschaft Friemersheim e.V.“ an.

Die Genossenschaft geht von einer guten Vermietbarkeit der Bestände aus. Wir erwarten für das laufende und die zukünftigen Geschäftsjahre eine positive Unternehmensentwicklung im Rahmen unserer Wirtschaftsplanung.

**Der Vorstand spricht allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern seinen Dank für die im Jahr 2020 geleistete Arbeit aus. Er bedankt sich bei den Mitgliedern des Aufsichtsrates für die jederzeit vertrauensvolle und kooperative Zusammenarbeit.**

Duisburg, den 29. April 2021  
Der Vorstand

Dietmar Vornweg

Marco Siedler