



Der Geschäftsbericht

20
21



Lagebericht **08**
Bilanz, Gewinn-
und Verlust-
rechnung **34**
Anhang **40**

A stylized landscape illustration. A thick red rainbow arches across the sky. Below it, a blue river flows through a valley. The foreground and background are composed of rolling green hills. The sky is a light, pale grey.

Lagebericht

Geschäft und Rahmenbedingungen 2021



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 Universitätsstadt, Oberzentrum des Niederrheins und mit knapp 500.000 Einwohnern auf Rang 15 der größten Städte Deutschlands. Bezogen auf eine städtische Gesamtfläche von 232,80 km² wohnen 2.145 Einwohner pro km² in der Stadt.

Die Arbeitslosenquote für Dezember 2021 im Bezirk der Agentur für Arbeit Duisburg betrug zum 31.12.2021 11,6 % (Vorjahr 12,4 %).

Wohnungsmarkt Duisburg

Zum Stichtag 31.12.2021 waren in Duisburg 499.439 Einwohner (-415 gegenüber 2020) 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 2021 leicht rückläufig.

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

Bevölkerungsentwicklung Duisburg

Quellen: Stadt Duisburg / Stabsstelle für Wahlen und Informationslogistik Einwohnerentwicklung 2021
Agentur für Arbeit Duisburg / Statistik 2021



2016
502.634

2017
502.058 -576

2018
502.939 881

2019
502.969 30

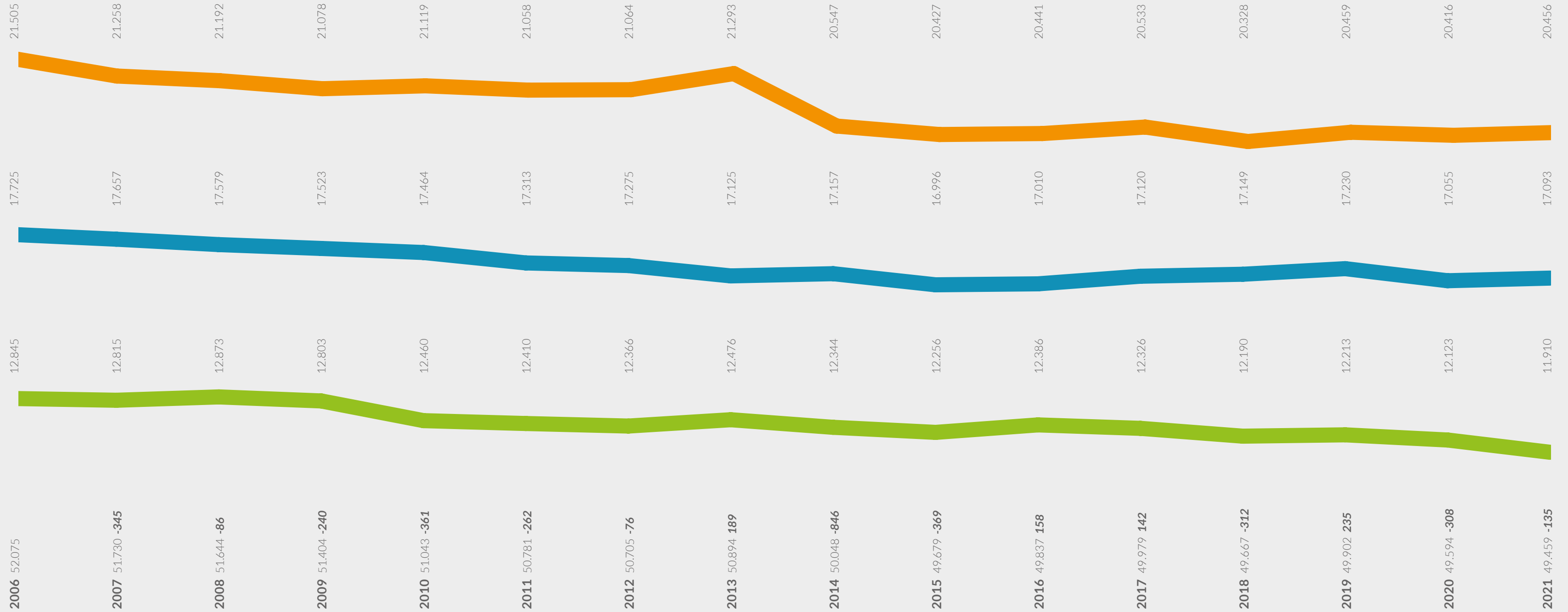
2020
499.854 -3.115

2021
499.439 -415

Bevölkerungsentwicklung

Quellen: Stadt Duisburg / Stabsstelle für Wahlen und Informationslogistik Einwohnerentwicklung 2021
Agentur für Arbeit Duisburg / Statistik 2021

Bergheim
Rumeln-Kaldenhausen
Friemersheim



Der Verlauf des Geschäftsjahres 2021

Modernisierungs-, Neubau- und Instandhaltungstätigkeit

Modernisierung

Im Geschäftsjahr 2021 wurden im Bereich der Siedlung „Am Borgschenhof“ am Gebäude Am Borgschenhof 25-29 Balkone angebracht.

Neubau

In der Vorbereitung ist der Neubau eines weiteren Gebäudes in der Wohnanlage „Wohnen im Kirchfeld“ in Rumeln-Kaldenhausen. Die Planung, mit der wir die Kollegen der Mülheimer Wohnungsbau eG beauftragt haben, wird auf der Grundlage eines baulichen Vorbescheids vom 05.07.2021 weiterentwickelt. Der geplante Neubau umfasst bis zu 16 Wohnungen in unterschiedlichen Größen.

Instandhaltung

Im Berichtsjahr 2021 wurden insgesamt Fremdkosten von 1.847.812 € (Vorjahr 1.879.649 €) für Instandhaltungsaufgaben aufgewendet. Gegenüber dem Vorjahr bedeutet das eine Verminderung um rund 1,7 %.

Um die Vermietbarkeit von Wohnungen zu gewährleisten, wurden 16 (Vorjahr 15) Mieteinheiten einer umfangreichen Einzelmodernisierung unterzogen. Die Kosten hierfür betragen 434.734 € (Vorjahr 388.646 €).

Für die übrige laufende und außerordentliche Bestandspflege in unserem Wohnungsbestand wurden insgesamt 1.413.078 € (Vorjahr 1.491.003 €) aufgewendet. Dies ergibt eine Verminderung um rund 5,2 % gegenüber dem Vorjahr. Bezogen auf die Gesamtwohn- bzw. Nutzfläche beträgt der Anteil der Gesamtinstandhaltung 20,10 €/m² (Vorjahr 20,37 €/m²). Bezogen auf den Anteil der laufenden und außerordentlichen Instandhaltung beträgt der Anteil 15,37 €/m² (Vorjahr 16,15 €/m²). Die Instandhaltungsaufwendungen liegen weiterhin – wie in den Vorjahren – über den kalkulatorischen Ansätzen der II. Berechnungsverordnung.

Instandhaltungsplanung 2022

Der Instandhaltungsplan für das Geschäftsjahr 2022 sieht Ausgaben von insgesamt 1.881.000 € vor. Die Struktur der Ausgaben sieht folgende Schwerpunkte vor:

Instandhaltungsplan 2022	
Kleininstandhaltung	450.000 €
Außenanlagen	45.000 €
Fassaden & Fenster	37.000 €
Einzel-Modernisierung (bewohnter Zustand)	82.000 €
Einzel-Modernisierung	720.000 €
Schimmel/Feuchtigkeit	10.000 €
Hauseingänge	22.000 €
Dacharbeiten/Kaminabbruch	104.000 €
Ungezieferbekämpfung	10.000 €
Keller (Abdichtung u.a.)	10.000 €
Mieterwechsel	210.000 €
Warmwasser-, Heizanlagen	45.000 €
Balkone	24.000 €
Treppenhäuser	16.000 €
Verkehrssicherung	40.000 €
Techem (Nachrüstungen)	10.000 €
Rückbau Dachgeschoss	36.000 €
Sonstiges	10.000 €
Summe	1.881.000 €

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 1 Wohnung durch Rückbau von einer Dachgeschoßwohnung, dem Abgang von 2 Wohnungen im Zuge von Zusammenlegungen, dem Abgang von 1 Wohnung durch Umwidmung in ein Gewerbe und dem Zugang von einer Wohnung im Zusammenhang mit der Trennung von zuvor zwei zusammengelegten Wohnungen.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr fanden 100 (Vorjahr 93) Wohnungswechsel statt. Damit liegt die Fluktuationsrate bei 7,2 % (Vorjahr 6,7 %). Bei der Neuvermietung von Wohnraum ergaben sich keine Schwierigkeiten.

Als Kündigungsschwerpunkte 2021 ergeben sich

- der Wohnungswechsel wegen altersbedingter Faktoren (Anteil 2021: 32,00 % / Vorjahr: 29,03 %)
- der Wohnungswechsel wegen Umzug innerhalb der Genossenschaft (Anteil 2021: 17,00 % / Vorjahr: 5,38 %)
- der Wohnungswechsel wegen Eigentumserwerb (Anteil 2021: 10,00 % / Vorjahr: 10,75 %)
- der Wohnungswechsel wegen mangelnder Größe der Wohnung (Anteil 2021: 9,00 % / Vorjahr: 6,45 %)

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 36,5 % aus leerstehenden Dachgeschoßwohnungen in Altbaubeständen (Anzahl 42).

Die Erlösschmälerungen des Berichtsjahres betragen 354.279 € (Vorjahr 391.406 €). Der prozentuale Anteil beträgt 5,66 % (Vorjahr 6,32 %) der Sollmieten. Berücksichtigt man jedoch nur die Erlösschmälerungen, die aufgrund von kurzfristigen Vermietungsschwierigkeiten oder bei Nutzerwechsel entstanden sind, betragen die Mietausfälle 96.278 € (Vorjahr 138.329 €). Der prozentuale Anteil an den Sollmieten beträgt hierbei 1,54 % (Vorjahr 2,23 %). Die durchschnittliche Sollmiete beläuft sich auf 5,67 €/m²/Monat (Vorjahr 5,59 €/m²/Monat).

Die Erhöhung der Erträge aus Sollmieten um rd. 65 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 2020 und den Verkäufen des Jahres 2021 gegenüberstehen.

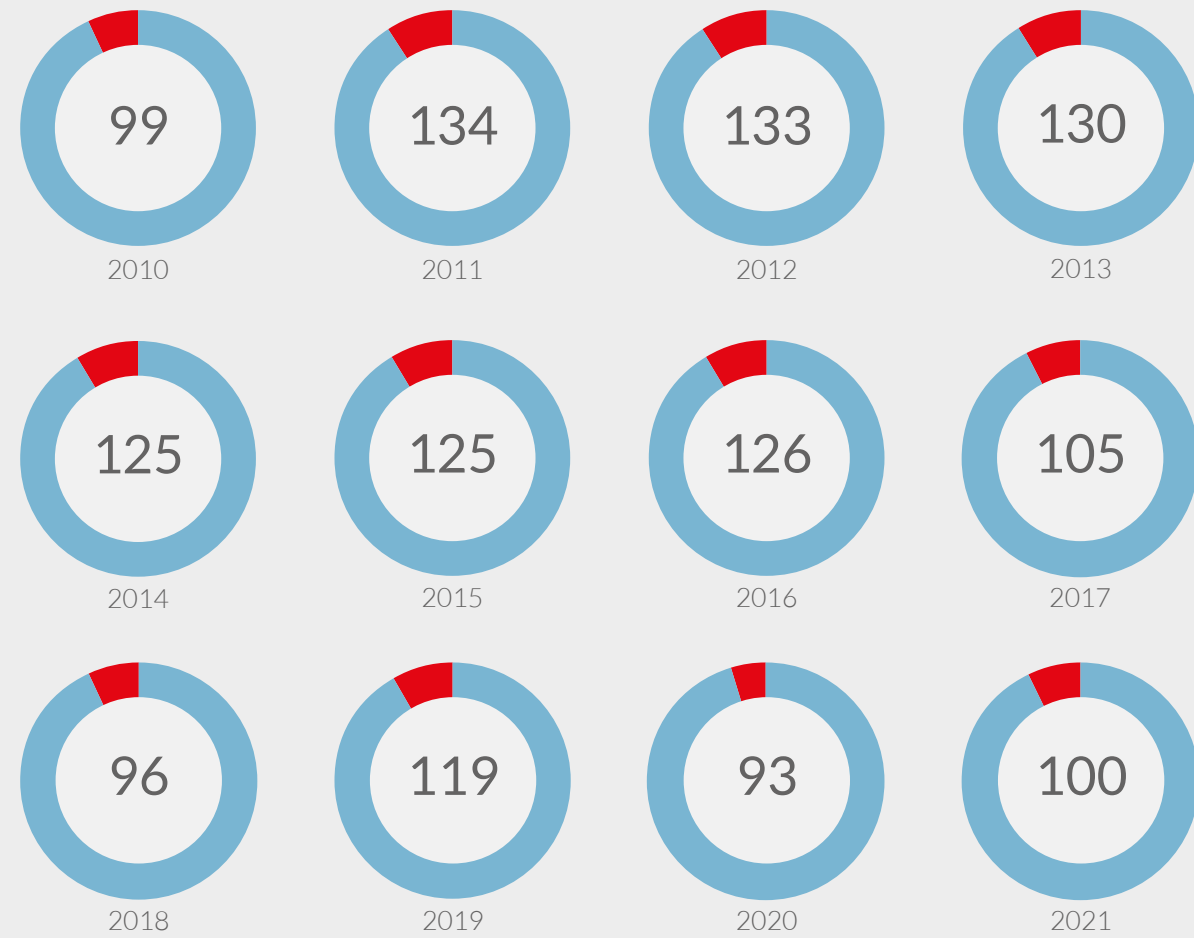
Auf uneinbringliche oder zweifelhafte Mietforderungen wurden direkte Abschreibungen in Höhe von 33.630 € (0,40 % der Umsatzerlöse) vorgenommen. Durch unser Forderungsmanagement wurde die Anzahl der gerichtlich erwirkten Zwangs-räumungen auf einen Fall beschränkt.

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 31.12.2021 über

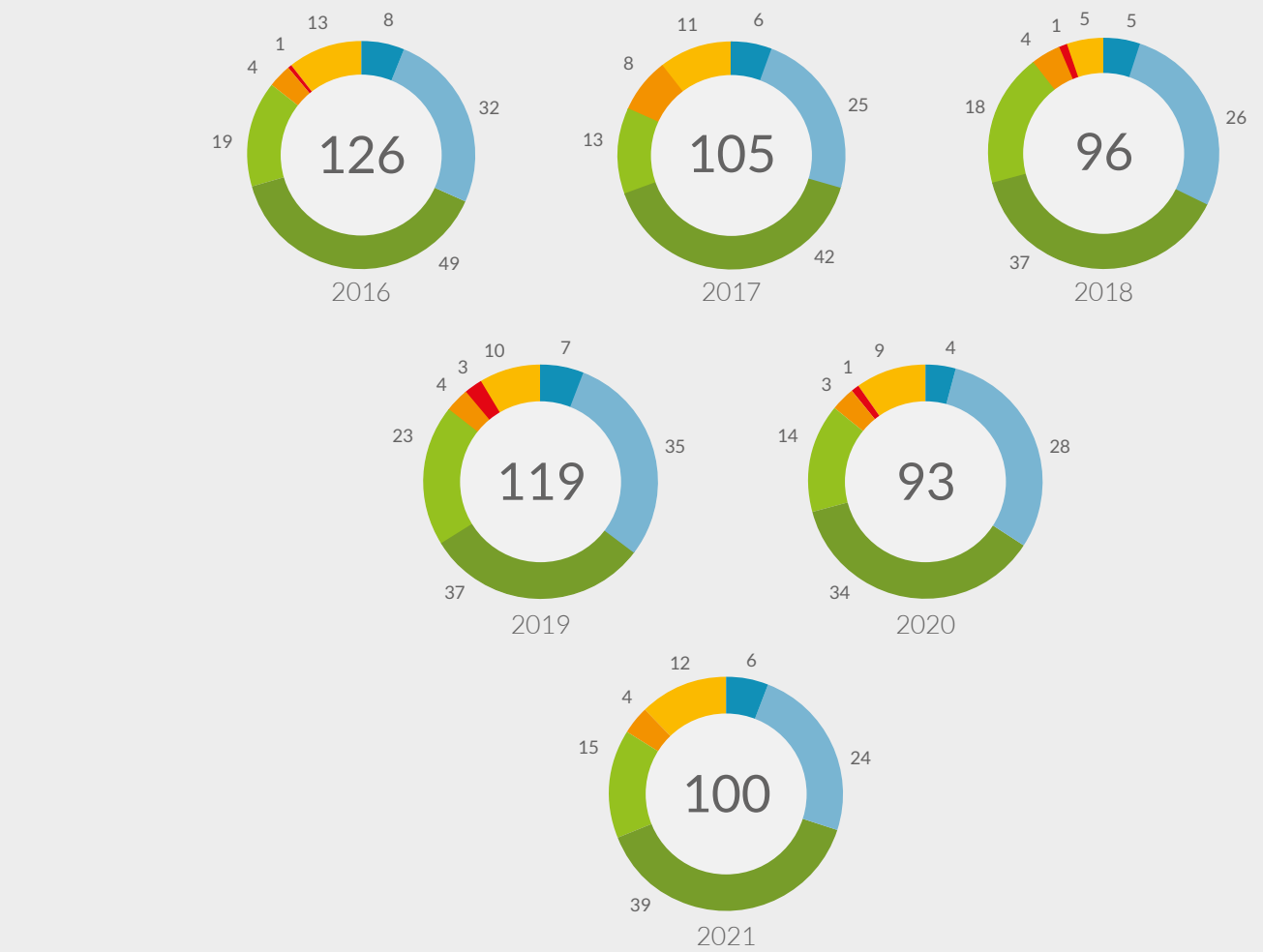
	Anzahl der Einheiten	Wohn- / bzw. Nutzfläche in m ²
— Wohnungen Altbau	560	32.351,89
— Wohnungen Neubau	807	56.075,13
— - davon Wiederaufbauten	39	2.265,75
Wohnungen insgesamt	1.367	88.427,02
— gewerbliche Einheiten	14	3.509,95
— - davon eigengenutzte Büroräume	1	495,16
— Garagen	240	-
— Einstellplätze	241	-
Einheiten insgesamt	1.862	91.936,97

Kündigungsverlauf 2010 – 2021



■ Kündigungen
■ Wohnungen insgesamt

Verteilung nach Wohnlage



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



Kündigungsgründe 2021



- Wohnung zu klein | 9 | 9%
- Wohnung zu teuer | 6 | 6%
- Arbeitsplatz-/Ortswechsel | 7 | 7%
- Altersgründe/Tod | 32 | 32%
- Umzug innerhalb der Genossenschaft | 17 | 17%
- sonstige/keine Angaben | 16 | 16%
- Zwangsräumung/fristlose Kündigung | 3 | 3%
- Eigentümerwerb | 10 | 10%

Eine nachlassende Zahlungsmoral bedeutet eine hohe zusätzliche Belastung für die Genossenschaft. In Fällen von Rückstandsbildung 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 31.12.2021 betrug 2.537 eingetragene Genossen. Gegenüber dem Vorjahr bedeutet dies eine Verminderung um 28 Mitglieder.

Grundstücksbewirtschaftung

Die Flächen der mit Mietwohnungen bebauten Grundstücke betragen insgesamt 192.809 m². Grundstücke mit anderen Bauten haben eine Fläche von 7.320 m².

Die unbebauten Grundstücke verfügen über eine Gesamtgröße von 5.018 qm und verteilen sich wie folgt:

Teilfläche Kaiserstr. 39	164 m ²
Kronprinzenstraße	218 m ²
Adlerstr. 53-59	1.554 m ²
Friedhofallee	3.082 m ²

Grundstücksgeschäfte

Im Zusammenhang mit der Privatisierung von Häusern im Bereich der Altsiedlung wurden 4 weitere Kaufverträge geschlossen. Außerdem wurden im Bereich der Altsiedlung 3 Garagen und zwei Grundstücksteilflächen veräußert.

Finanzielle Leistungsindikatoren 2021			
	2021	2020	2019
Gesamtkapitalrentabilität* in %	1,7	1,9	1,7
Eigenkapitalrentabilität* in %	1,5	2,0	1,1
Eigenkapitalquote* in %	29,6	28,6	27,5
durchschnittliche Miete in €/m ² /mtl	5,67	5,59	5,48
Leerstandsquote in %	8,3	9,2	9,0
Fluktuationsquote in %	7,2	6,7	8,5
Cashflow* in T€	2.002	1.970	1.822

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

Mitgliederentwicklung 2006 – 2021



Darstellung der Lage 2021

Ertragslage					
	Geschäftsjahr		Vorjahr		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Umsatzerlöse einschließlich Bestandsveränderungen	8.269	93,2%	8.253	92,2 %	16
Gesamtleistung	8.269	93,2%	8.253	92,2 %	16
Andere betriebliche Erträge	601	6,8%	699	7,8 %	-98
Betriebsleistung	8.870	100,0%	8.952	100,0 %	-82
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	4.069	45,9%	4.210	47,0 %	-141
Personalaufwand	1.089	12,3%	1.093	12,2 %	-4
Abschreibungen	1.650	18,6%	1.655	18,5 %	-5
Sonstige betriebliche Aufwendungen	653	7,3%	594	6,6 %	59
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	672	7,6%	717	8,0 %	-45
Gewinnunabhängige Steuern	352	4,0%	354	4,0 %	-2
Aufwendungen für die Betriebsleistung	8.485	95,7%	8.623	96,3 %	-138
Betriebsergebnis	385	4,3%	329	3,7 %	56
Finanzergebnis	0		1		-1
Neutrales Ergebnis	-151		-16		-135
Gesamtergebnis vor Steuern	234		314		-80
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0		0		0
Jahresüberschuss	234		314		-80

Ertragslage

Die Genossenschaft schließt somit mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 234 T€ (Vorjahr 314 T€) das Geschäftsjahr 2021 ab. Der Jahresüberschuss resultiert im Wesentlichen aus dem positiven Betriebsergebnis in Höhe von 385 T€. Das positive Betriebsergebnis wiederum umfasst die Ergebnisse aus den Leistungsbereichen Hausbewirtschaftung +271 T€ (Vorjahr +274 T€), Bau- und Modernisierungstätigkeit -252 T€ (Vorjahr -484 T€) sowie Verkaufstätigkeit (ausschließlich aus der Altsiedlung) +366 T€ (Vorjahr +539 T€).

Die Verminderung des Ergebnisses aus dem Leistungsbereich Hausbewirtschaftung in Höhe von 3 T€ gegenüber dem Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus geminderten Zinsaufwendungen, Abschreibungen auf Mietforderungen, Abschreibungen auf Sachanlagen und gestiegenen Sollmieten, denen höhere Instandhaltungskosten (einschließlich verrechneter Sach- und Verwaltungskosten) gegenüberstehen.

Das neutrale Ergebnis in Höhe von -151 T€ (Vorjahr -16 T€) setzt sich aus sonstigen betrieblichen Erträgen in Höhe von 54 T€ und Aufwendungen in Höhe von -205 T€ zusammen. Diese beinhalten im Wesentlichen Aufwendungen für die Projektierung von voraussichtlich nicht bestandswirksam werdenden Maßnahmen in Höhe von 40 T€, Abbruchkosten in Höhe von 14 T€ und außerplanmäßige Abschreibungen auf Bauvorbereitungskosten in Höhe von 117 T€.

Vermögens- und Finanzlage

Die Abgänge beim Anlagevermögen (-1.534 T€) resultieren aus Aktivierungen in den Bereichen „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“ (+153 T€), „Grundstücke mit

Geschäfts- und anderen Bauten“ (+1 T€), „Betriebs- und Geschäftsausstattung“ (+110 T€), und „Bauvorbereitungskosten“ (+6 T€), gemindert um Buchwertabgänge wegen Verkauf im Bereich „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“ (-38 T€) sowie um die Abschreibungen des Geschäftsjahres (-1.766 T€) (davon außerplanmäßige Abschreibungen von 117 T€).

Die Veränderungen beim Umlaufvermögen (+26 T€) ergeben sich aus der Verminderung der unfertigen Leistungen (-58 T€), der Verminderung der flüssigen Mittel (-108 T€), der Erhöhung der Bausparguthaben (+18 T€) sowie der Erhöhung bei den übrigen Aktiva u.a. (+174 T€).

Die langfristige Eigenkapitalquote ist bei gesunkenen Vermögenswerten (-1.508 T€) im Verhältnis zur Bilanzsumme gegenüber dem Vorjahr gestiegen und beträgt zum Bilanzstichtag 29,6 %. Die Gesamtkapitalrentabilität beträgt 1,7 % (Vorjahr 1,9 %). Die Eigenkapitalrentabilität beträgt 1,5 % (Vorjahr 2,0 %). Die langfristigen Verbindlichkeiten (Dauerfinanzierungsmittel u.a.) haben sich gegenüber dem Vorjahr um 1.573 T€ verringert. Die Reduzierung resultiert aus den planmäßigen Tilgungen von 1.573 T€. Die kurzfristigen Passiva haben sich, im Wesentlichen bedingt durch die Abnahme der Verbindlichkeiten aus Vermietung, um 32 T€ auf 2.976 T€ vermindert.

Im langfristigen Bereich ist eine Unterdeckung von 437 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 2022.

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

Vermögens- und Finanzlage					
	31.12.2021		31.12.2020		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Vermögensstruktur/Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände	0	0,0%	1	0,0%	-1
Sachanlagen	49.331	94,3%	50.864	94,5%	-1.533
Finanzanlagen	1	0,0%	1	0,0%	0
	49.332	94,3%	50.866	94,5%	-1.534
Umlaufvermögen einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten langfristig					
Forderungen	4	0,0%			4
Bausparguthaben	239	0,5%	221	0,4%	18
Rechnungsabgrenzungsposten	0	0,0%	1	0,0%	-1
	49.575	94,8%	51.088	94,9%	-1.513
Umlaufvermögen kurzfristig					
Unfertige Leistungen	2.285	4,3%	2.343	4,3%	-58
Flüssige Mittel	158	0,3%	266	0,5%	-108
Übrige Aktiva	307	0,6%	136	0,3%	171
	2.750	5,2%	2.745	5,1%	5
Gesamtvermögen/Bilanzsumme	52.325	100,0%	53.833	100,0%	-1.508
Kapitalstruktur					
Eigenkapital langfristig					
Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder	3.373	6,4%	3.375	6,3%	-2
Ergebnisrücklagen	12.123	23,2%	12.023	22,3%	100
	15.496	29,6%	15.398	28,6%	98
Eigenkapital kurzfristig					
Geschäftsguthaben der ausgeschiedenen Mitglieder und aus gekündigten Geschäftsanteilen	76	0,1%	76	0,1%	0
Bilanzgewinn (vorgesehene Dividende)	135	0,3%	136	0,3%	-1
	211	0,4%	212	0,4%	-1
Fremdkapital langfristig					
Verbindlichkeiten	33.642	64,3%	35.215	65,4%	-1.573
	33.642	64,3%	35.215	65,4%	-1.573
Fremdkapital kurzfristig					
Rückstellungen	69	0,1%	70	0,1%	-1
Erhaltene Anzahlungen	2.671	5,1%	2.690	5,0%	-19
Übrige Verbindlichkeiten	236	0,5%	248	0,5%	-12
	2.976	5,7%	3.008	5,6%	-32
Gesamtkapital	52.325	100,0%	53.833	100,0%	-1.508

Stichtagsliquidität 2021			
	2021	2020	Veränderung T€
	T€	T€	
Langfristiger Bereich			
Vermögenswerte	49.575	51.088	-1.513
Finanzierungsmittel	49.138	50.613	-1.475
Unterdeckung	-437	-475	38
Kurzfristiger Bereich			
Finanzmittelbestand			
Flüssige Mittel	158	266	-108
Übrige kurzfristig realisierbare Vermögenswerte	2.592	2.479	113
	2.750	2.745	5
Kurzfristige Verpflichtungen	3.187	3.220	-33
Stichtagsliquidität (Netto-Geldbedarf)	-437	-475	38

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 Priorität. Die Anpassung der Wohnungen an aktuelle technische Standards, die Neugestaltung des Wohnumfeldes und die Aktivierung von Nachbarschaften sind unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit ein wesentlicher Bestandteil zur Sicherung

unseres Vermietungserfolgs. 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.

Ein aktuelles Ereignis, dessen Auswirkung im Rahmen einer Risikoabschätzung schwer zu bemessen ist, ist der am 24.02.2022 durch den Einmarsch russischer Truppen in die Ukraine begonnene Krieg. Dieser hinterlässt bereits jetzt deutliche Spuren in der globalen Wirtschaft wie z.B. steigende Energiepreise, eingeschränkte Lieferketten und Stillstand von Produktionsstätten. Die Auswirkungen auf die Genossenschaft können in Folge der kriegerischen Auseinandersetzung Preisanstiege für Bau- und Dienstleistungen sowie Verzögerungen im Bereich der Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen sein.

Die Ertragslage ist unter Berücksichtigung der Ansätze des Wirtschaftsplanes für 2022 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 frist-

gerecht 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 CO₂-Ausstoßes beschlossen. Diese CO₂-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 bestehende geändert werden oder sich deren Auslegung ändert.

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Seitdem kommt es – bedingt durch staatlich angeordnete Maßnahmen – zu zum Teil deutlichen Einschränkungen

des privaten und öffentlichen Lebens. Diese haben und hatten bisher keine messbaren Auswirkungen auf das wirtschaftliche Ergebnis unseres Unternehmens. Dennoch ist auch weiterhin 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 durch gestörte Liefer- und Handelsketten verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen.

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 die Vermietbarkeit der Wohnungen und somit die Wirtschaftlichkeit der Genossenschaft sicherzustellen.

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

Die Durchführung von Modernisierungs- Neubaumaßnahmen erfolgt unter Beachtung wirtschaftlicher Grundsätze, der tatsächlichen Nachfragesituation und der Finanzkraft der Genossenschaft.

Unser Engagement im sozialen Bereich in Kooperation mit dem DRK Kreisverband Duisburg e.V. stellt unseren Nutzern und Mitgliedern zwei Nachbarschaftstreffe (Kaiserstraße 51a

und Krefelder Straße 218) zur Verfügung. Diese dienen der Förderung 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.

Für das kommende Jahr wird ein Jahresüberschuss von 160 T€ erwartet. Für die zukünftigen Geschäftsjahre erwarten wir eine ähnlich positive Unternehmensentwicklung im Rahmen unserer Wirtschaftsplanung.

Der Vorstand spricht allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern seinen Dank für die im Jahr 2021 geleistete Arbeit aus. Er bedankt sich bei den Mitgliedern des Aufsichtsrates für die jederzeit vertrauensvolle und kooperative Zusammenarbeit.

Duisburg, den 29. April 2022
Der Vorstand

Dietmar Vornweg

Marco Siedler

Bilanz,
Gewinn-
und Verlust-
rechnung



Aktiva - Bilanz zum 31. Dezember 2021			
	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€		€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		517,16	1.297,16
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	45.131.696,67		46.455.867,10
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.121.775,94		3.224.534,24
Grundstücke ohne Bauten	666.217,83		666.260,59
Technische Anlagen und Maschinen	53.518,65		56.386,65
Betriebs- und Geschäftsausstattung	312.003,26		303.858,91
Bauvorbereitungskosten	45.500,17	49.330.712,52	157.222,09
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen	500,00	500,00	500,00
Anlagevermögen insgesamt		49.331.729,68	50.865.926,74
Umlaufvermögen			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen		2.285.175,88	2.343.099,15
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	44.419,34		33.963,19
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	150.000,00		0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	62.603,89	257.023,23	47.678,14
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	157.867,62		265.918,61
Bausparguthaben	239.226,66	397.094,28	221.074,84
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	0,00		650,01
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	54.208,90	54.208,90	54.837,41
Bilanzsumme		52.325.231,97	53.833.148,09

Passiva - Bilanz zum 31. Dezember 2021			
	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€		€
Eigenkapital			
Geschäftguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres			
- ausgeschiedenen Mitglieder	55.200,00		76.200,00
- der verbleibenden Mitglieder	3.373.200,00		3.375.000,00
- aus gekündigten Geschäftsanteilen	21.000,00	3.449.400,00	0,00
Rückstände fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 0,00 €			(600,00)
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	1.880.745,89		1.857.321,16
Bauerneuerungsrücklage	2.262.784,09		2.262.784,09
Andere Ergebnisrücklagen	7.979.644,68	12.123.174,66	7.903.678,08
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	234.247,33		313.978,84
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-99.391,33	134.856,00	-178.426,84
Eigenkapital insgesamt		15.707.430,66	15.610.535,33
Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen		68.510,00	70.150,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	32.506.100,17		34.049.288,00
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.143.002,53		1.172.655,50
Erhaltene Anzahlungen	2.671.400,21		2.689.715,17
Verbindlichkeiten aus Vermietung	45.728,27		71.744,61
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen	157.994,16		143.173,02
Sonstige Verbindlichkeiten	25.065,97	36.549.291,31	25.886,46
Bilanzsumme		52.325.231,97	53.833.148,09

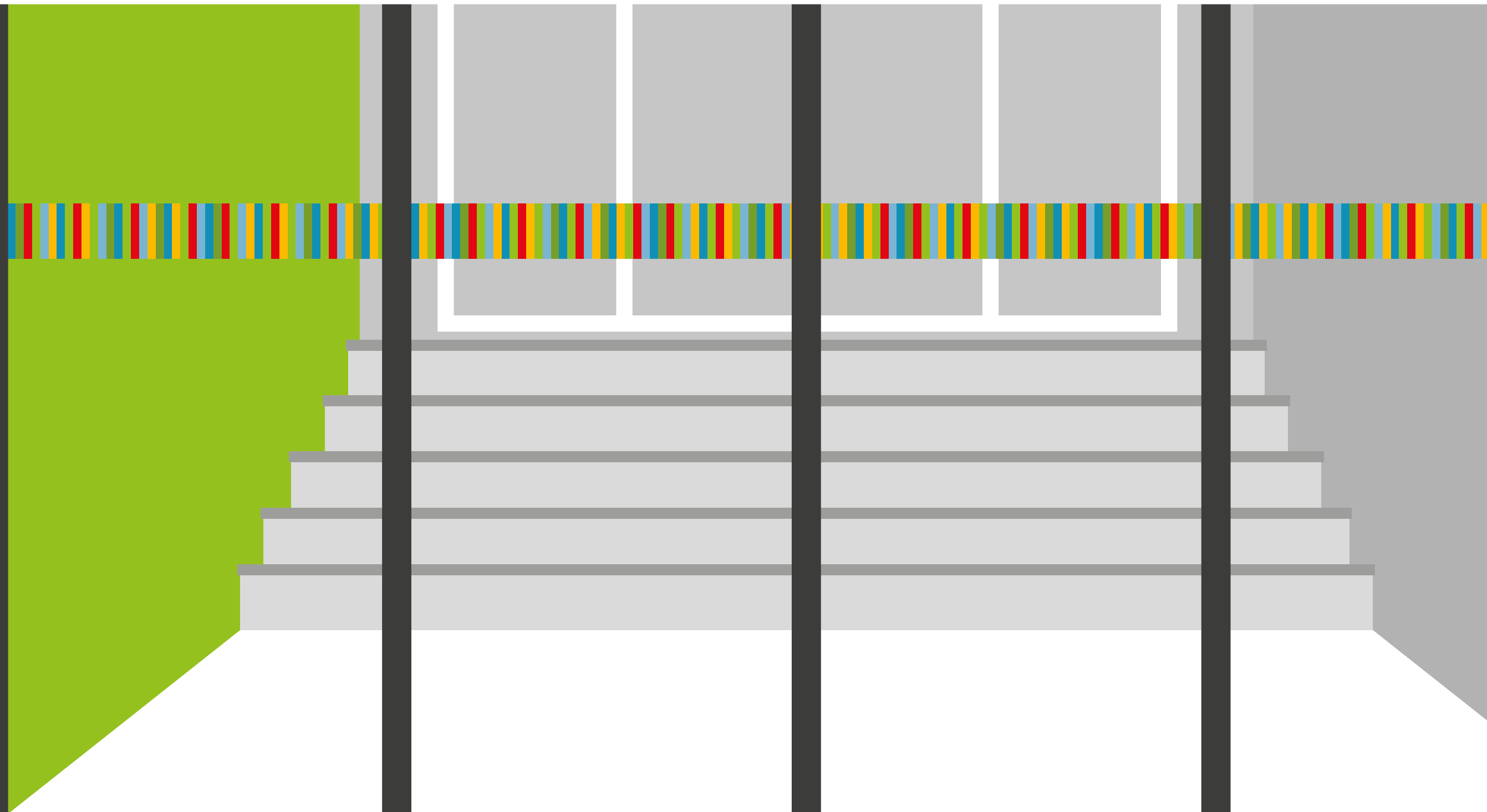


Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2021

	Geschäftsjahr		Vorjahr
		€	€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		8.326.685,01	8.242.443,94
Verminderung (Vorjahr: Erhöhung) des Bestands an unfertigen Leistungen		-57.923,27	11.109,12
Sonstige betriebliche Erträge		655.269,20	772.501,65
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		4.068.936,04	4.210.405,12
Rohergebnis		4.855.094,90	4.815.649,59
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	899.867,22		915.424,50
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen			
für Altersversorgung	188.816,52	1.088.683,74	177.519,22
davon für Altersversorgung: 4.438,50 €			(5.753,76)
Abschreibungen auf Immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.766.991,47	1.654.981,85
Sonstige betriebliche Aufwendungen		738.123,45	680.159,21
Erträge aus anderen Wertpapieren und Finanzanlagen	15,00		15,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	454,88	469,88	797,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		672.463,93	717.518,16
Ergebnis nach Steuern		589.302,19	670.858,65
Sonstige Steuern		355.054,86	356.879,81
Jahresüberschuss		234.247,33	313.978,84
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		99.391,33	178.426,84
Bilanzgewinn		134.856,00	135.552,00



Anhang



A. Allgemeine Angaben

Die Gemeinnütziger Spar- und Bauverein Friemersheim eG hat ihren Sitz in Duisburg und ist im Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Duisburg eingetragen unter GnR Nr. 224. Der Jahresabschluss für 2021 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt. Der Abschluss umfasst die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung und den Anhang (einschließlich verkürzter Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens, Rücklagenpiegel, Verbindlichkeitspiegel). In der Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung ergaben sich keine Veränderungen zum Vorjahr. Bei der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt. Alle Vorjahresbeträge der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung sind vergleichbar. Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der aktuellen Fassung wurde beachtet.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei der Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Anlagevermögen

Das Anlagevermögen ist zu den Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich planmäßiger und ggf. außerplanmäßiger Abschreibungen bewertet. Erforderliche Zuschreibungen würden maximal bis zu den ursprünglichen Anschaffungskosten oder Herstellungskosten vorgenommen, soweit der Grund für die außerplanmäßigen Abschreibungen entfallen ist.

Zugänge

Für die Zugänge in 2021 wurden als Anschaffungs- oder Herstellungskosten nur Fremdkosten berücksichtigt. Kosten für die technischen Eigenleistungen (eigene Architektenleistungen) werden aktiviert, soweit sie angefallen sind. Fremdkapitalzinsen während der Bauzeit gemäß § 255 Absatz 3 HGB wurden nicht aktiviert. Die Kosten der Modernisierung werden als Kosten der Erweiterung und wesentlichen Verbesserung nach § 255 Absatz 2 Satz 1 HGB aktiviert.

Abschreibungen

Die planmäßigen Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens wurden wie folgt vorgenommen:

- Die Nutzungsdauer bei den entgeltlich erworbenen Lizenzen beträgt 3 Jahre (Abschreibungssatz 33 1/3 %).
- Bei den Alt- und Neubauten werden die Restbuchwerte einschließlich der Zugänge nach der Restnutzungsdauer der jeweiligen Gebäude bzw. Wirtschaftseinheit abgeschrieben. Die Gesamtnutzungsdauer ist für die Altbauten und für die bis 1953 errichteten Bauten auf 66 Jahre und für die danach bis 2007 erstellten Neubauten auf 75 Jahre festgesetzt worden. Bei neu erworbenen Objekten und bei Neubauten, die nach dem 01.01.2008 erstellt wurden, ist die Nutzungsdauer auf 50 Jahre festgesetzt worden. Nach Umbau bzw. Modernisierung wird in einigen Fällen die Restnutzungsdauer neu festgesetzt.
- Bei Garagen wird eine Gesamtnutzungsdauer von 25 Jahren angesetzt.
- Außenanlagen werden seit dem Geschäftsjahr 2003 gesondert erfasst und mit 10% abgeschrieben.
- Technische Anlagen und Betriebs- und Geschäftsausstattung werden unter Anwendung der linearen Abschreibungsmethode nach der geschätzten Nutzungsdauer abgeschrieben. Für alle Gegenstände, die nach dem 31.12.2000 angeschafft wurden, wird die AfA-Tabelle des Bundesministeriums der Finanzen mit den jeweiligen Abschreibungssätzen angewendet. Die Nutzungsdauern der Gegenstände liegen zwischen 3 und 23 Jahren. Die Zugänge werden zeitanteilig abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter, die nach dem 01.01.2008 angeschafft wurden und deren Anschaffungskosten zwischen 251,00 € und 1.000,00 € liegen, werden gemäß § 6 Abs. 2a EstG als Sammelposten pro Jahr erfasst und auf die Dauer von 5 Jahren abgeschrieben.

Finanzanlagen

Die anderen Finanzanlagen sind zu Anschaffungskosten (Nominalwerte) bewertet abzüglich ggf. notwendiger Abschreibungen.



Umlaufvermögen

Unfertige Leistungen

Die unter dieser Position erfassten, mit den Mietern noch nicht abgerechneten, umlagefähigen Betriebskosten sind zu den tatsächlich entstandenen Kosten abzüglich Wertberichtigungen für Leerstände bilanziert.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind zu Nominalwerten angesetzt. Zweifelhafte Forderungen aus Vermietung wurden einzeln wertberichtigt oder direkt abgeschrieben.

Flüssige Mittel und Bausparguthaben

Flüssige Mittel und Bausparguthaben sind zum Nennwert bilanziert.

Rechnungsabgrenzungsposten

Aktivisch abgegrenzt werden Geldbeschaffungskosten, die über 10 Jahre bzw. entsprechend des Zinsfestschreibungszeitraumes abgeschrieben werden. Darüber hinaus werden im Voraus gezahlte Aufwendungen abgegrenzt.

Rückstellungen

Rückstellungen wurden entsprechend § 249 Absatz 1 HGB gebildet und bei längeren Laufzeiten abgezinst. Die Bildung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages. Künftige Preis- und Kostensteigerungen werden dabei berücksichtigt.

Für Bauinstandhaltungen besteht eine Rücklage (Bauerneuerungsrücklage).

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind mit ihren Erfüllungsbeträgen angesetzt. Alle gewährten Aufwendungsdarlehen gemäß § 88 des II. WoBauG wurden passiviert.



C. Erläuterungen zur Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung

I Bilanz

1. Entwicklung des Anlagevermögens

Die verkürzte Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens finden Sie auf Seite 50.

2. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 2.285.175,88 € (Vorjahr 2.343.099,15 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

3. In der Position „Forderungen aus der Vermietung“ ist ein Betrag von 3.577,64 (Vorjahr: 0,00 €) mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr enthalten.

4. In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

5. Die Entwicklung der Ergebnisrücklagen

Die Tabelle zur Entwicklung der Ergebnisrücklagen finden Sie auf Seite 51.

6. In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten: - Jahresabschluss- und Prüfungskosten 45.000,00 €

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

8. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte oder ähnliche Rechte *entnehmen Sie bitte dem „Verbindlichkeitspiegel“ auf Seite 51.*

II Gewinn- und Verlustrechnung

1. In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind Erträge von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung in Höhe von 534.468,35 € (Vorjahr 661.031,63 €) aus dem Verkauf von Vermögensgegenständen des Anlagevermögens enthalten. Aufwendungen von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung ergaben sich – bis auf die außerplanmäßigen Abschreibungen von Bauvorbereitungskosten in Höhe von 117.427,29 € (Vorjahr 0,00 €) – nicht.



2. Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung bestehen aus:

Betriebskosten	2.205.001,80 €
Instandhaltungskosten	1.847.811,57 €
Sonstige	16.122,67 €

D. Sonstige Angaben

1. Bis auf die Abtretung eines Bausparguthabens in Höhe von 650 T€ gegenüber einem Kreditinstitut, ergaben sich keine Haftungsverhältnisse im Sinne der §§ 251 und 268 Absatz 7 HGB.

2. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

Kaufmännische Mitarbeiter	8,50
- davon Teilzeitbeschäftigte	2,00
Technische Mitarbeiter	4,25
- davon Teilzeitbeschäftigte	0,50

Außerdem waren im Jahre 2021 durchschnittlich 2,00 Auszubildende beschäftigt.

3. Mitgliederbewegung (Anzahl der Mitglieder):

Am 01.01.2021	2.565
Zugänge 2021	99
Abgänge 2021	127
Mitgliederstand am 31.12.2021	2.537

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 1.800,00 € verringert.

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr um 16.800,00 € verringert.

Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf 1.522.200,00 €.



4. Zuständiger Prüfungsverband:

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

5. Mitglieder des Vorstandes:

Dietmar Vornweg
Marco Siedler

6. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Edelgard Franken
Michael Giersch
Jörg-Wilhelm Höffken (ab dem 29.09.2021)
Sebastian Knorr-Petereit, Vorsitzender
Pia Kühnen, stellvertretende Vorsitzende
Hendrik Sander (ab dem 29.09.2021)
Kathrin Schmitz
Jürgen Steinmetz (bis zum 29.09.2021)
Frank Terfort (ab dem 29.09.2021)
Matthias Tilgner

E. Weitere Angaben

Nachtragsbericht

Durch den Einmarsch der russischen Truppen in die Ukraine im Februar 2022 und die damit verbundenen Sanktionen vieler Länder gegen Russland und Belarus ist eine negative wirtschaftliche Entwicklung nicht auszuschließen. Das Ausmaß dieses negativen Einflusses lässt sich derzeit noch nicht beurteilen.

Gewinnverteilungsvorschlag des Vorstandes

Der Vorstand hat den Mitgliedern der Vertreterversammlung den aufgestellten Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2021 vorgelegt.



Die Vertreterversammlung beschließt die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung in die Ergebnisrücklagen in Höhe von 99.391,33 €. Die Vertreterversammlung beschließt, den sich ergebenden Bilanzgewinn 2021 in Höhe von 134.856,00 € zur Ausschüttung einer Dividende von 4,00 % auf die Geschäftsguthaben nach dem Stand vom 01.01.2021 zu verwenden.

Duisburg, den 29. April 2022
Gemeinnütziger Spar- und Bauverein Friemersheim eG
Der Vorstand

Dietmar Vornweg Marco Siedler



Verkürzte Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens zum 31.12.2021

Bilanzposition	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Geschäftsjahr Zugänge	Geschäftsjahr Abgänge	Abschreibungen kumuliert	Buchwert 31.12.2021	Buchwert 31.12.2010	Abschreibungen Geschäftsjahr
	€	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände							
Entgeltlich erworbene Lizenzen	28.643,90	0,00	0,00	28.126,74	517,16	1.297,16	780,00
	28.643,90	0,00	0,00	28.126,74	517,16	1.297,16	780,00
Sachanlagen							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	76.491.318,46	153.304,46	125.640,91	31.387.285,34	45.131.696,67	46.455.867,10	1.439.886,00
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.713.479,96	987,70	0,00	1.592.691,72	3.121.775,94	3.224.534,24	103.746,00
Grundstücke ohne Bauten	666.260,59	0,00	42,76	0,00	666.217,83	666.260,59	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	67.526,97	0,00	0,00	14.008,32	53.518,65	56.386,65	2.868,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	598.983,23	110.428,53	64.553,35	332.855,15	312.003,26	303.858,91	102.284,18
Bauvorbereitungskosten	157.222,09	5.705,37	0,00	117.427,29	45.500,17	157.222,09	117.427,29
	82.694.791,30	270.426,06	190.237,02	33.444.267,82	49.330.712,52	50.864.129,58	1.766.211,47
	82.723.435,20	270.426,06	190.237,02	33.472.394,56	49.331.229,68	50.865.426,74	1.766.991,47
Finanzanlagen							
Andere Finanzanlagen	500,00	0,00	0,00	0,00	500,00	500,00	0,00
	500,00	0,00	0,00	0,00	500,00	500,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt zum 31. Dezember 2021	82.723.935,20	270.426,06	190.237,02	33.472.394,56	49.331.729,68	50.865.926,74	1.766.991,47

Rücklagenspiegel zum 31. Dezember 2021

	Buchwert am Ende des Vorjahres	Einstellung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres	Einstellungen aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	Entnahme für das Geschäftsjahr	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
	€	€	€	€	€
Ergebnisrücklagen					
Gesetzliche Rücklage	1.857.321,16	0,00	23.424,73	0,00	1.880.745,89
Bauerneuerungsrücklagen	2.262.784,09	0,00	0,00	0,00	2.262.784,09
Andere Ergebnisrücklagen	7.903.678,08	0,00	75.966,60	0,00	7.979.644,68
Summen	12.023.783,33	0,00	99.391,33	0,00	12.123.174,66

Fristigkeiten der Verbindlichkeiten zum 31. Dezember 2021

Verbindlichkeiten	Insgesamt	Davon					Art der Sicherung
		Restlaufzeit			gesichert		
		bis zu 1 Jahr	über 1 Jahr	davon zwischen 1 und 5 Jahren	davon über 5 Jahre		
€	€	€	€	€	€		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	32.506.100,17 (34.049.288,00)	1.653.909,14 (1.578.684,17)	30.852.191,03 (32.470.603,83)	6.569.780,23 (6.230.181,59)	24.282.410,80 (26.240.422,24)	31.819.721,34 (33.362.909,17)	GPR * (GPR *)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.143.002,53 (1.172.655,50)	30.723,93 (29.469,67)	1.112.278,60 (1.143.185,83)	130.128,98 (124.491,96)	982.149,62 (1.018.693,87)	1.143.002,53 (1.172.655,50)	GPR * (GPR *)
Erhaltene Anzahlungen	2.671.400,21 (2.689.715,17)	2.671.400,21 (2.689.715,17)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	45.728,27 (71.744,61)	45.728,27 (71.744,61)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen	157.994,16 (143.173,02)	128.856,64 (114.035,50)	29.137,52 (29.137,52)	29.137,52 (29.137,52)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	25.065,97 (25.886,46)	25.065,97 (25.886,46)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Gesamtbetrag	36.549.291,31 (38.152.462,76)	4.555.684,16 (4.509.535,58)	31.993.607,15 (33.642.927,18)	6.729.046,73 (6.383.811,07)	25.264.560,42 (27.259.116,11)	32.962.723,87 (34.535.564,67)	

* GPR = Grundpfandrecht



Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat sich im Berichtsjahr 2021 durch den Vorstand über die Entwicklung des Unternehmens, insbesondere über die anstehenden und geplanten Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsarbeiten, sowie über allgemeine Entwicklungen am Wohnungsmarkt unterrichten lassen.

Die wichtigsten Geschäftsvorgänge sowie die Lage des Unternehmens wurden in gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand erläutert und beraten. Zusätzlich prüften die Kommissionen stichprobenweise Rechnungsvorgänge und befassten sich mit der Vermietungssituation. Die Ergebnisse sind in Niederschriften festgehalten.

Insgesamt wurden 5 Sitzungen des Aufsichtsrates, davon 4 gemeinsame Sitzungen mit dem Vorstand, durchgeführt. Dieser nahm auch regelmäßig an den Kommissionssitzungen teil. Der Aufsichtsrat hat damit die im Gesetz, in der Geschäftsweisung und in der Satzung (§§ 25 bis 29) festgehaltenen Pflichten erfüllt.

Die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung mit Anhang für das Berichtsjahr 2021 mit den entsprechenden Unterlagen

wurde in der gemeinsamen Sitzung am 12.05.2022 geprüft und ausführlich erörtert. Die Unternehmenslage wird im vorliegenden Rechnungswerk zutreffend dargelegt. Es besteht kein Zweifel an der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Die Ertragslage ist gesichert. Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse sind geordnet; die Zahlungsbereitschaft ist gewährleistet.

Der Aufsichtsrat stimmt dem Vorschlag des Vorstands zu, den Jahresüberschuss in Höhe von 234.247,33 € wie folgt zu verwenden:

Einstellung in die gesetzliche Rücklage	23.424,73 €
Einstellung in die freien Rücklagen	75.966,60 €

Der verbleibende Bilanzgewinn in Höhe von 134.856,00 € wird ausgewiesen, um eine vierprozentige Dividende auf das Geschäftsguthaben zum 01.01.2021 auszuschütten.

Das vorgelegte Rechnungswerk und der Vorschlag des Vorstandes zur Vorwegzuweisung in die Ergebnismrücklagen sowie der Gewinnverwendung werden der Vertreterversammlung zur Annahme empfohlen.

**Der Aufsichtsrat spricht dem Vorstand
und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern
seinen Dank für die geleistete Arbeit aus.**

Duisburg, den 12.05.2022

Der Aufsichtsrat



Gemeinnütziger Spar- und
BAUVEREIN
FRIEMERSHEIM eG

**Gemeinnütziger Spar- und
Bauverein Friemersheim eG**

Kaiserstraße 53

47229 Duisburg

Telefon (02065)-9459-0

Telefax (02065)-945920

www.bauverein-friemersheim.de

Text und Redaktion:

Dietmar Vornweg, Rolf Jahn

Art Direktion, Illustration & Design:

kmiiio®

Design + Branding

www.kmiiio.com



Die Duisburger Wohnungsgenossenschaften. Ein sicherer Hafen.

 **WOHNEN MIT
MEHRWERT**



NACHBARN HELFEN - Nachbarschaft Friemersheim e.V.

Die Wohnungswirtschaft
im Westen
VdW



Gemeinnütziger Spar- und
BAUVEREIN
FRIEMERSHEIM eG