

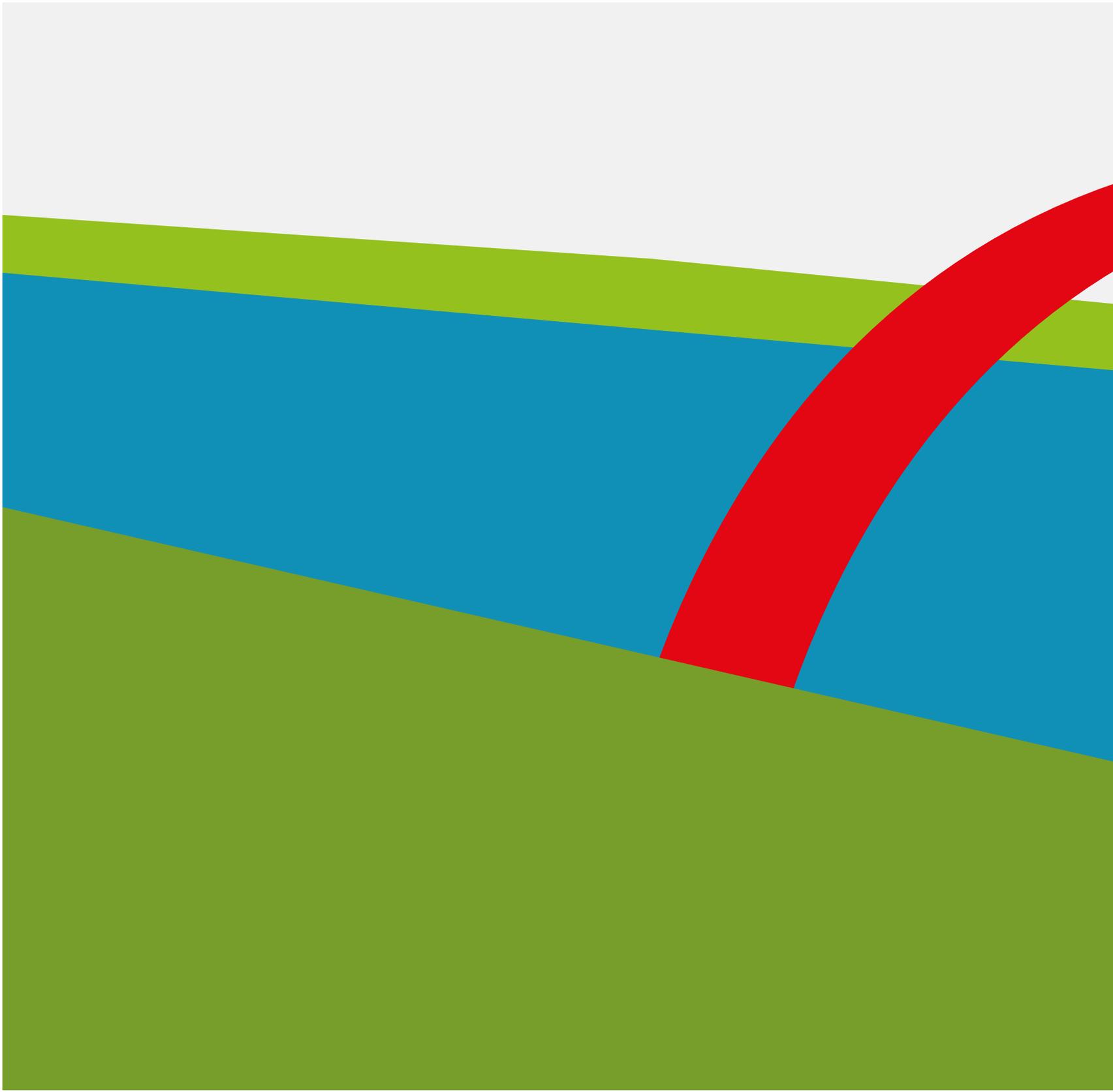
Der Geschäftsbericht

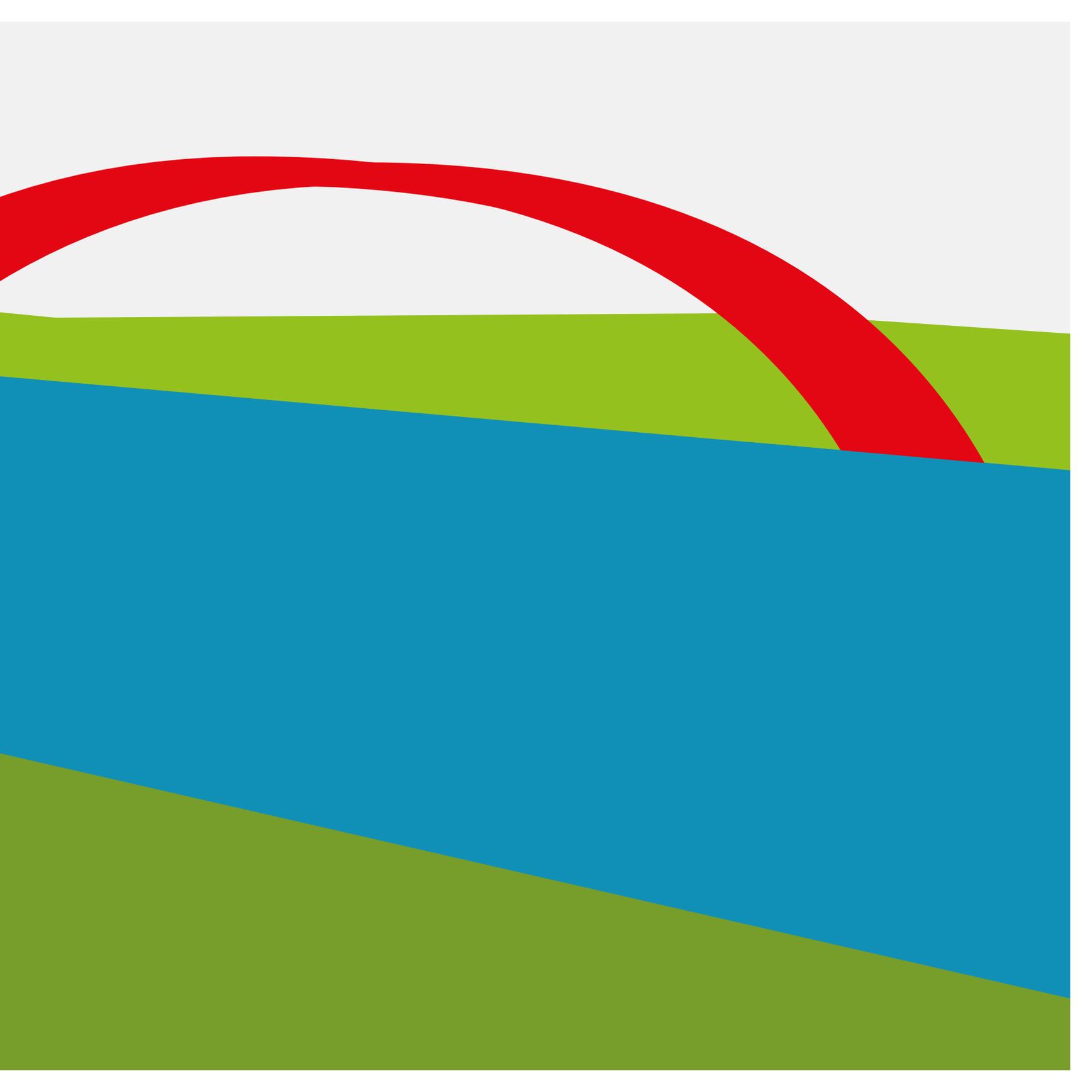
20
19

Gemeinnütziger Spar- und Bauverein Friemersheim eG



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





Geschäft und Rahmenbedingungen 2019



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.

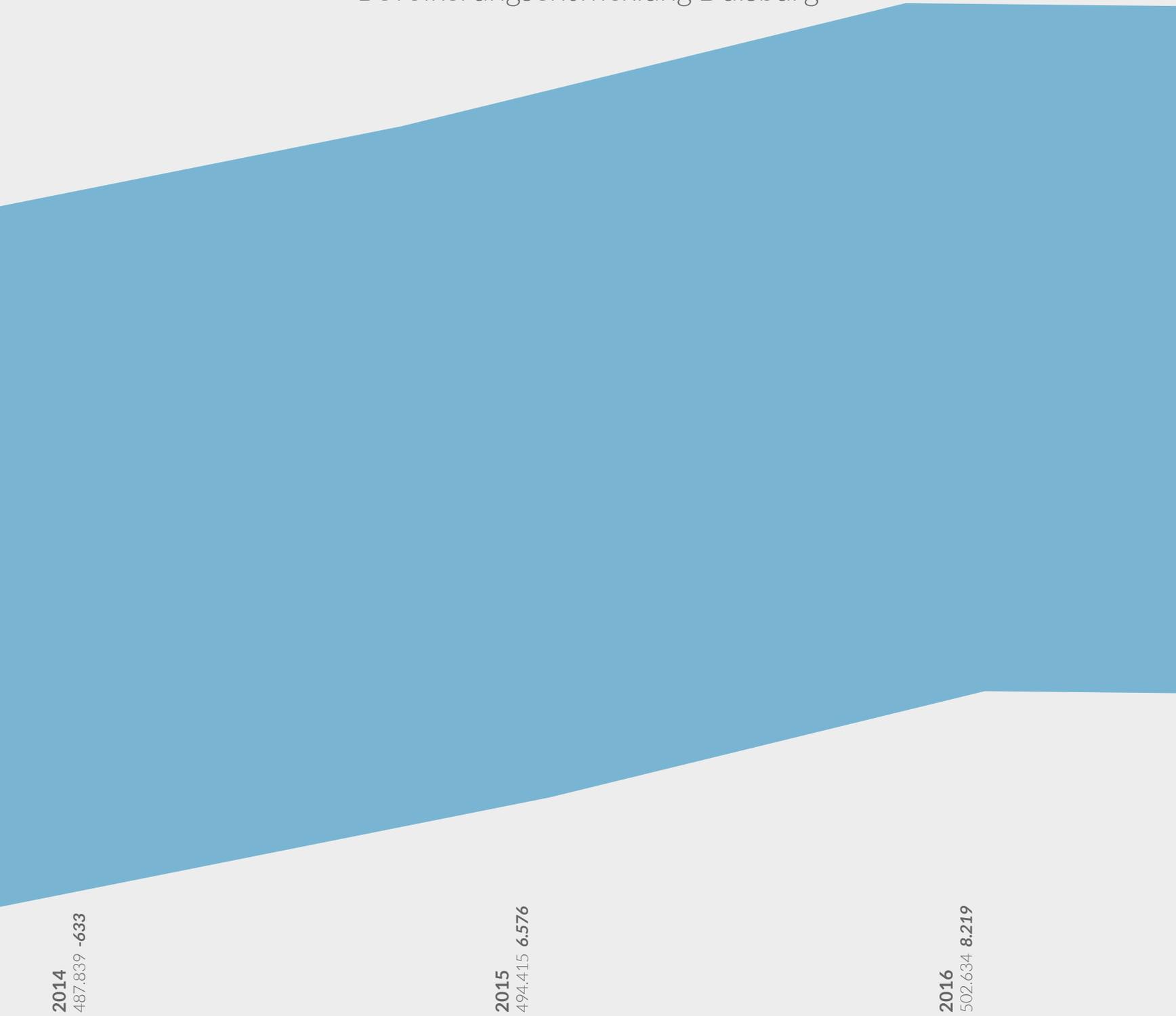
Der Strukturwandel – Abbau von Arbeitsplätzen in der Stahlindustrie und Ansiedlung von Dienstleistung und Logistik hat den Arbeitsmarkt in Duisburg geprägt: die Arbeitslosenquote im Bezirk der Agentur für Arbeit Duisburg betrug zum 31.12.2019 10,8 % (Vorjahr 11,7 % - Bundesdurchschnitt 5,5 %).

Wohnungsmarkt Duisburg

Der Mietspiegel 2019, gültig ab dem 01.11.2019, verzeichnet eine geringe Steigerung der Bestandsmieten von durchschnittlich 3,1 % gegenüber dem Mietspiegel 2017. Innerhalb der Teilmärkte ist nach wie vor ein deutliches Nord-/Süd-Gefälle zu verzeichnen. Die südlichen Stadtteile partizipieren in besonderer Form vom Nachfrage-Druck aus der Landeshauptstadt Düsseldorf. Diesem Trend folgend, sollen in den nächsten Jahren neue Wohnviertel im Duisburger Süden entstehen.

Zum Stichtag 31.12.2019 waren in Duisburg 502.969 Einwohner (+30 gegenüber 2018) 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, verlief – wie den Tabellen zu entnehmen – im Jahr 2019 positiv.

Bevölkerungsentwicklung Duisburg

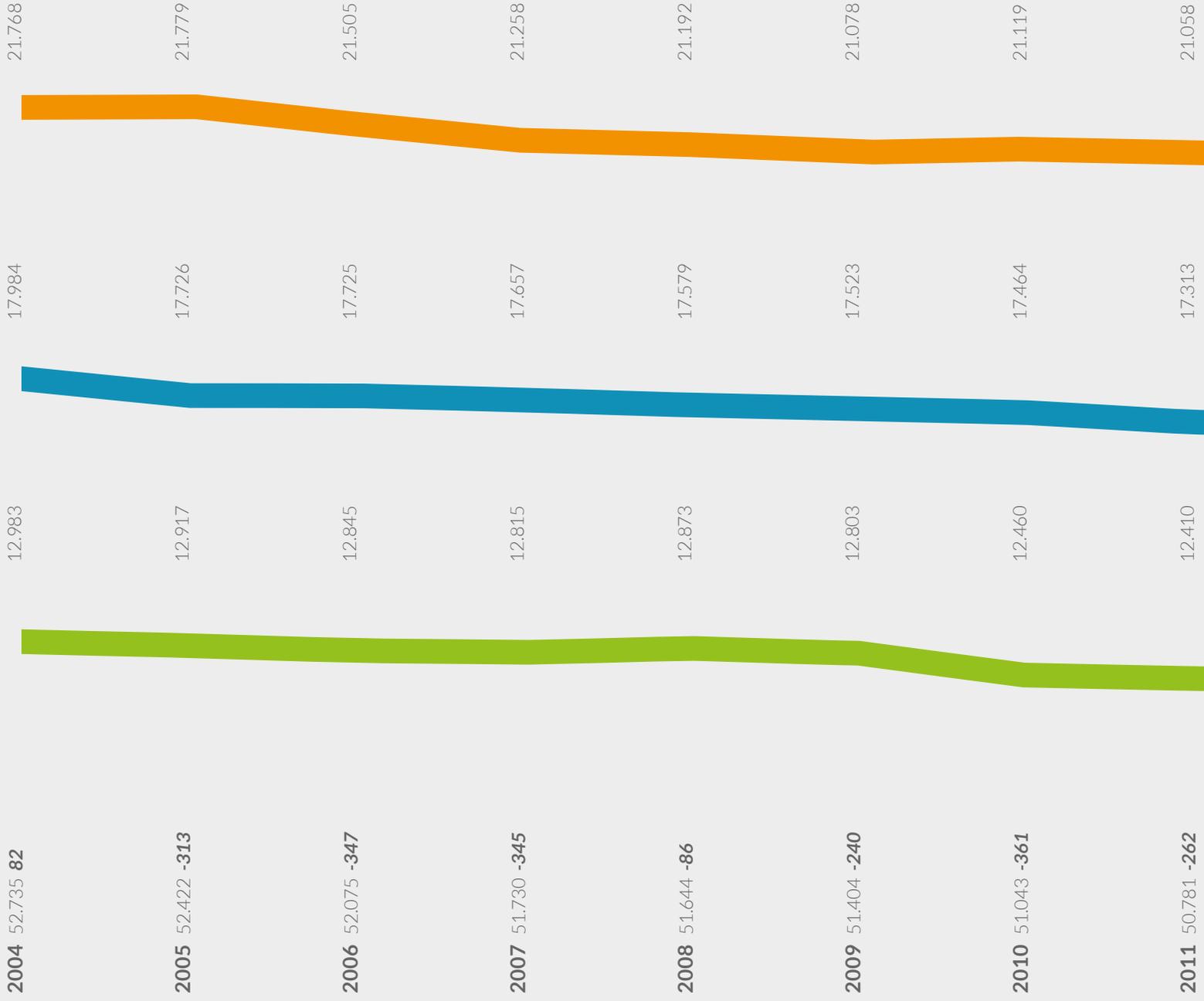


2017
502.058 -576

2018
502.939 881

2019
502.969 30

Bevölkerungsentwicklung







Der Verlauf des Geschäftsjahres 2019

Modernisierungs-, Neubau- und Instandhaltungstätigkeit

Modernisierung

Die Modernisierung des Gebäudes Ulmenstraße 14-24 in Bergheim wurde im April 2019 beendet. Für die Maßnahme wurden 1.700 T€ aufgewandt.

Für das Gebäude Krefelder Straße 218 wurde im Dezember 2019 die Baugenehmigung erteilt. Hier stehen nach umfangreichem Umbau und Modernisierung 8 altersgerechte Wohnungen zur Verfügung. Die geplanten Baukosten belaufen sich auf 1.400 T€, der Baubeginn ist für September 2020 vorgesehen.

Neubau

Die Vorplanungen für ein weiteres Gebäude in der Wohnanlage „Wohnen im Kirchfeld“ in Rumeln-Kaldenhausen wurden 2019 weiter fortgeführt. Wir erwarten in 2020 die Erteilung einer Baugenehmigung, so dass wir mit einem Baubeginn im Frühjahr 2021 rechnen können. Realisiert werden 14 Wohnungen in unterschiedlichen Größen.

Instandhaltung

Im Berichtsjahr 2019 wurden insgesamt 1.376.402 € (Vorjahr 1.400.125 €) für Instandhaltungsaufgaben aufgewendet. Gegenüber dem Vorjahr bedeutet das einen Rückgang um 1,7 %.

Um die Vermietbarkeit von Wohnungen zu gewährleisten, wurden 37 (Vorjahr 40) Mieteinheiten einer umfangreichen Einzelmodernisierung unterzogen. Die Kosten hierfür betragen 687.945 € (Vorjahr 702.360 €).

Für die übrige laufende und außerordentliche Bestandspflege in unserem Wohnungsbestand wurden insgesamt 688.457 € (Vorjahr 697.765 €) aufgewendet. Dies ergibt einen Rückgang um 1,3 % gegenüber dem Vorjahr.

Bezogen auf die Gesamtwohn- bzw. Nutzfläche beträgt der Anteil der Gesamtinstandhaltung 14,87 €/m² (Vorjahr 15,28 €/m²). Bezogen auf den Anteil der laufenden und außerordentlichen Instandhaltung beträgt der Anteil 7,44 €/m² (Vorjahr 7,62 €/m²). Die Instandhaltungsaufwendungen liegen weiterhin – wie in den Vorjahren – über den kalkulatorischen Ansätzen der II. Berechnungsverordnung.

Instandhaltungsplanung 2020

Der Instandhaltungsplan für das Geschäftsjahr 2020 sieht Ausgaben von insgesamt 1.300.000 € vor. Die Struktur der Ausgaben sieht folgende Schwerpunkte vor:

Instandhaltungsplan 2020	
Instandhaltung allgemein	360.000 €
Außenanlagen/Spielplätze	30.000 €
Dacharbeiten/Kaminabbrüche	40.000 €
Kellerabgänge/Hauseingänge	40.000 €
Warmwasser-/Heizanlagen und Austausch Wasserfilter	40.000 €
Dichtigkeitsprüfungen/Hausanschlüsse	50.000 €
Nutzerwechsel	650.000 €
Treppenhäuser	40.000 €
Badmodernisierungen	50.000 €
Summe	1.300.000 €

Bestandsbewirtschaftung

Als Gemeinschaftsanlagen unterhalten wir für unsere Mieter 3 zentrale Waschküchen und 11 Kinderspielplätze. Die Bestandsminderung um 2 Mieteinheiten (Wohnungen und Gewerbe) resultiert aus dem Verkauf von 3 Wohnungen, dem Abgang von einer Wohnung im Zuge einer Stilllegung einer Dachgeschoßwohnung, dem Zugang von einer Wohnung im Zusammenhang mit der Trennung von 2 Wohnungen und dem Zugang von einem Gewerbe in Verbindung mit dem Ankauf des Objektes Windmühlenstr. 28 (Bahnhof Rheinhausen).



Im abgelaufenen Geschäftsjahr fanden 119 (Vorjahr 96) Wohnungswechsel statt. Damit liegt die Fluktuationsrate bei 8,5 % (Vorjahr 6,9 %). Bei der Neuvermietung von Wohnraum ergaben sich keine Schwierigkeiten.

Als Kündigungsschwerpunkte 2019 ergeben sich

- der Wohnungswechsel wegen altersbedingter Faktoren (Anteil 2019: 25,21 % / Vorjahr: 23,96 %)
- der Wohnungswechsel wegen Arbeitsplatz- oder Ortswechsel (Anteil 2019: 21,85 % / Vorjahr: 13,53 %)
- der Wohnungswechsel wegen Umzug innerhalb der Genossenschaft (Anteil 2019: 13,45 % / Vorjahr: 10,42 %)
- der Wohnungswechsel wegen Eigentumserwerb (Anteil 2019: 11,76 % / Vorjahr: 8,33 %)

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 36,80 % aus leerstehenden Dachgeschoßwohnungen in Altbaubeständen (Anzahl 46).

Die Erlösschmälerungen des Berichtsjahres betragen 352.798 € (Vorjahr 307.858 €). Der prozentuale Anteil beträgt 5,79 % (Vorjahr 5,13 %) der Sollmieten. Berücksichtigt man jedoch nur die Erlösschmälerungen, die aufgrund von kurzfristigen Vermietungsschwierigkeiten oder bei Nutzerwechsel entstanden sind, betragen die Mietausfälle 149.194 € (Vorjahr 159.224 €). Der prozentuale Anteil an den Sollmieten beträgt hierbei 2,45 % (Vorjahr 2,65 %).

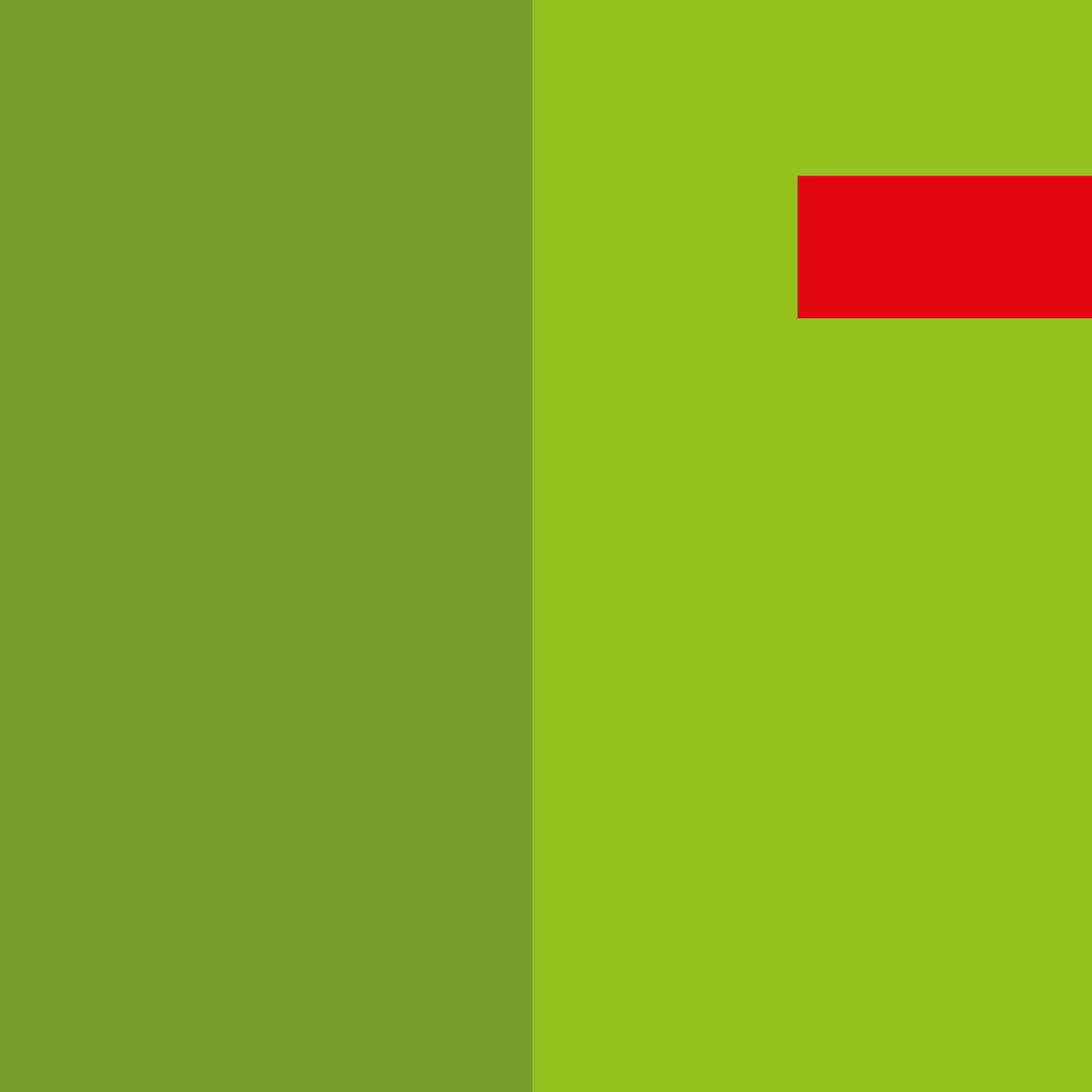
Die durchschnittliche Sollmiete beläuft sich auf 5,48 €/m²/Monat (Vorjahr 5,46 €/m²/Monat). Die Erhöhung der Erträge aus Sollmieten um rd. 89 T€ resultiert aus den vorgenommenen Mietanpassungen im Bereich der freifinanzierten Wohnungen und aus der Nutzung von Erhöhungsspielräumen bei Neuvermietungen, denen die ganzjährige Auswirkung aus den Verkäufen des Geschäftsjahres 2018 und den Verkäufen des Jahres 2019 gegenüberstehen.

Auf uneinbringliche oder zweifelhafte Mietforderungen wurden direkte Abschreibungen in Höhe von 25.684 € (0,31 % 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 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.

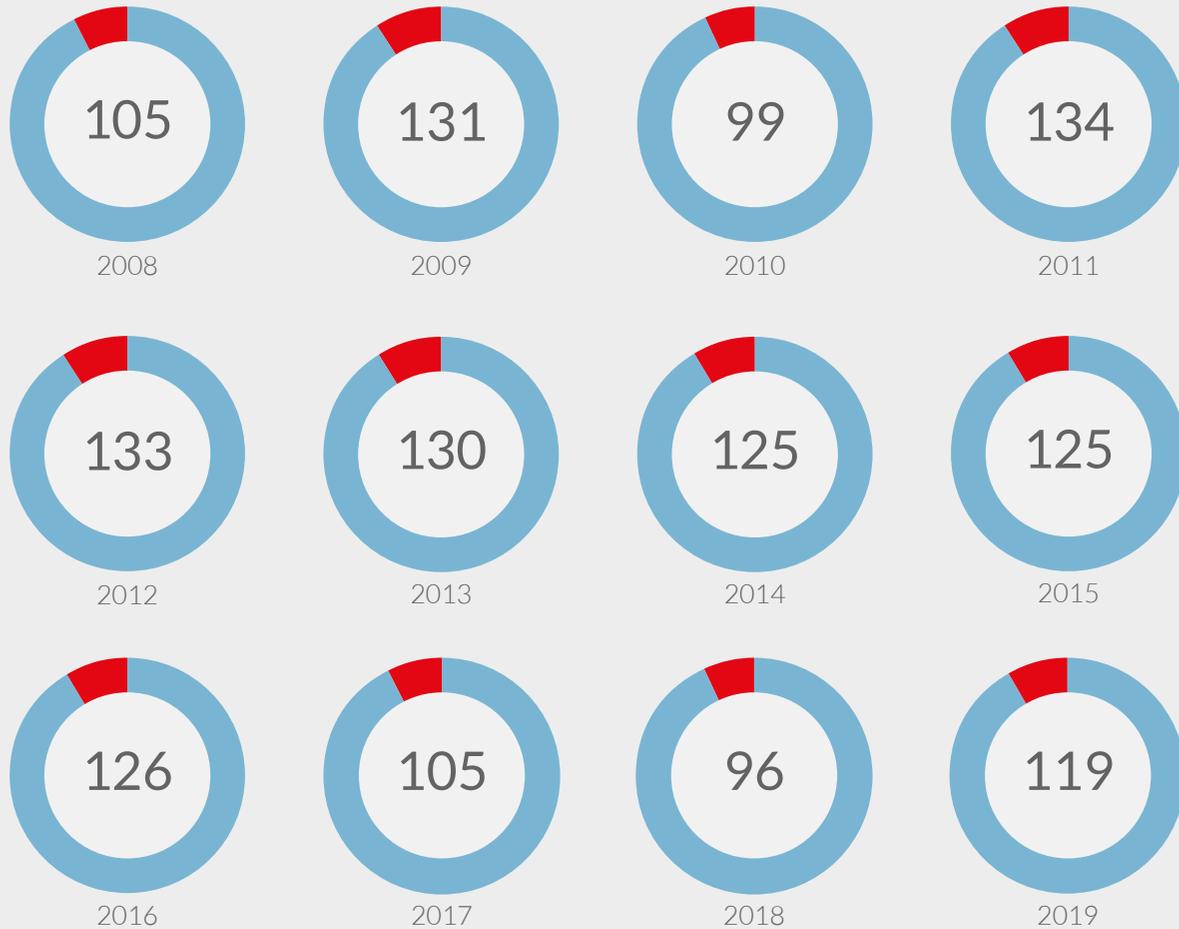
Die Zahlen zum Kündigungsverlauf und der Verteilung der Kündigungen nach Wohnlage finden Sie auf den Seiten 20 und 21. Die Kündigungsgründe auf der Seite 22.



Die Genossenschaft verfügt zum 31.12.2019 über:

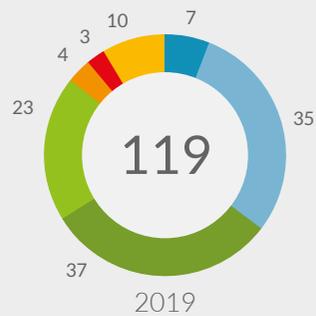
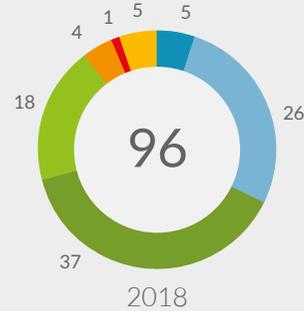
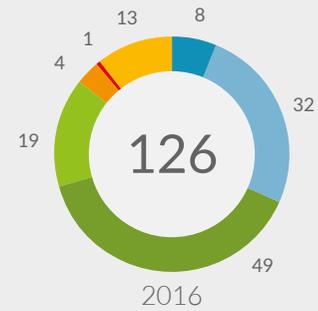
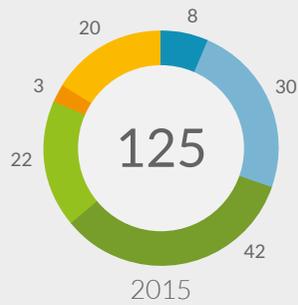
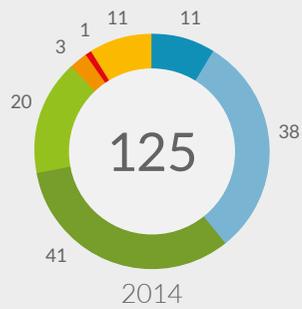
	Anzahl der Einheiten	Wohn- /bzw. Nutzfläche in m ²
 Wohnungen Altbau	569	32.962,53
 Wohnungen Neubau	812	56.159,82
 - davon Wiederaufbauten	41	2.360,65
Wohnungen insgesamt	1.381	89.122,35
 gewerbliche Einheiten	13	3.444,90
 - davon eigengenutzte Büroräume	1	495,16
 Garagen	253	-
 Einstellplätze	244	-
Einheiten insgesamt	1.891	92.567,25

Kündigungsverlauf 2008 – 2019



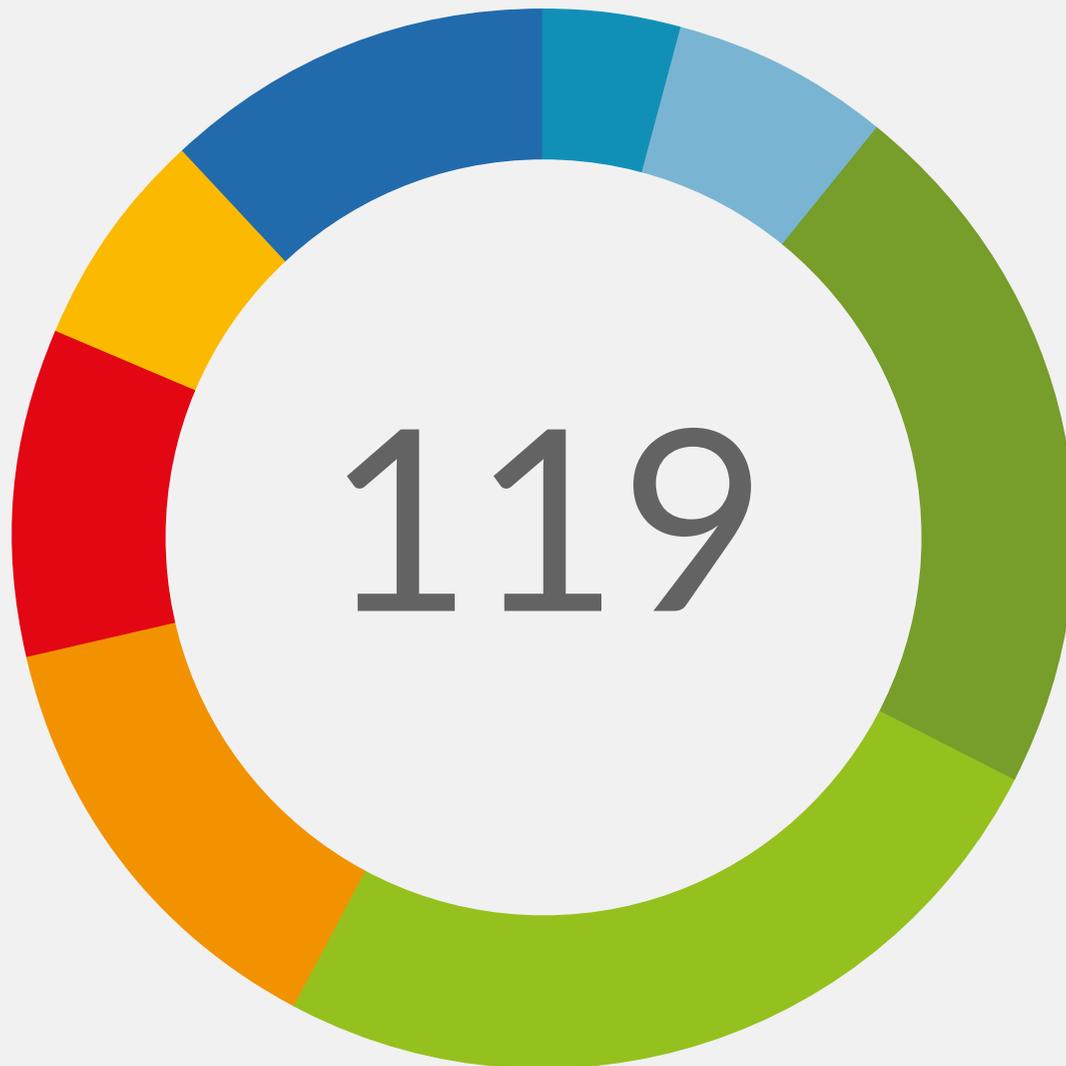
— Kündigungen
— Wohnungen insgesamt

Verteilung nach Wohnlage



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

Kündigungsgründe 2019



Wohnung zu klein | 5 | 4,20%

Wohnung zu teuer | 8 | 6,72%

Arbeitsplatz-/Ortswechsel | 26 | 21,85%

Altersgründe/Tod | 30 | 25,21%

Umzug innerhalb der Genossenschaft | 16 | 13,45%

sonstige/keine Angaben | 12 | 10,09%

Zwangsräumung/fristlose Kündigung | 8 | 6,72%

Eigentümerwerb | 14 | 11,76%



Mitgliederentwicklung

Die Mitgliederzahl zum 31.12.2019 betrug 2.602 eingetragene Genossen. Gegenüber dem Vorjahr bedeutet dies eine Verminderung um 12 Mitglieder.

Grundstücksbewirtschaftung

Die Flächen der mit Mietwohnungen bebauten Grundstücke betragen insgesamt 196.467 m². Grundstücke mit anderen Bauten haben eine Fläche von 7.320 m².

Die unbebauten Grundstücke verfügen über eine Gesamtgröße von 7.360 m² und verteilen sich wie folgt:

Teilfläche Kaiserstr. 39	164 m ²
Kronprinzenstraße	218 m ²
Augustastr. / Am Borgardshof	2.463 m ²
Adlerstr. 53-59	1.433 m ²
Friedhofallee	3.082 m ²

Grundstücksgeschäfte

Im Zusammenhang mit der Privatisierung von Häusern im Bereich der Altsiedlung, wurden 3 weitere Kaufverträge geschlossen. In 2019 erfolgte der Besitzübergang für das Objekt Windmühlenstr. 28 – Bahnhof Rheinhausen - (Grundstück und Gebäude).

Finanzielle Leistungsindikatoren 2019

	2019	2018	2017
Gesamtkapitalrentabilität* in %	1,7	2,1	2,5
Eigenkapitalrentabilität* in %	1,1	2,0	3,2
Eigenkapitalquote* in %	27,5	27,6	27,6
durchschnittliche Miete in €/m ² /mtl	5,48	5,46	5,24
Leerstandsquote in %	9,0	8,0	6,6
Fluktuationsquote in %	8,5	6,9	7,5
Cashflow* in T€	1.822	1.915	2.023

* Anmerkungen zur Ermittlung der Kennzahlen

Gesamtkapitalrentabilität = Jahresüberschuss + Fremdkapitalzinsen / Bilanzsumme

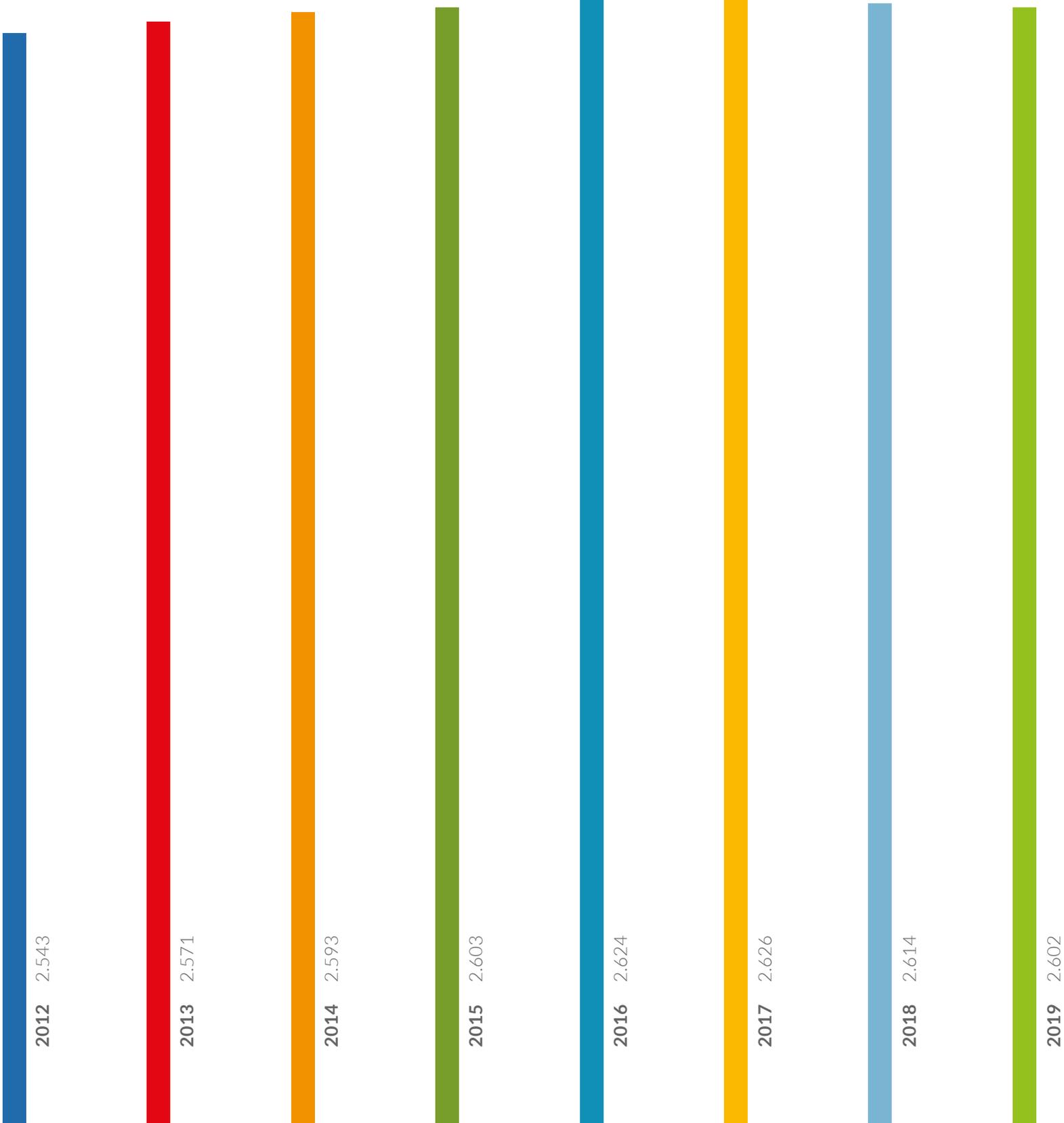
Eigenkapitalrentabilität = Jahresüberschuss / Eigenkapital am 31.12.

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 2019

Ertragslage						
	Geschäftsjahr		Vorjahr		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	
Umsatzerlöse einschließlich Bestandsveränderungen	8.220	96,3%	8.008	95,3%	212	
Gesamtleistung	8.220	96,3%	8.008	95,3%	212	
Andere betriebliche Erträge	318	3,7%	391	4,7%	-73	
Betriebsleistung	8.538	100,0%	8.399	100,0%	139	
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	3.716	43,5%	3.552	42,3%	164	
Personalaufwand	1.116	13,1%	1.004	12,0%	112	
Abschreibungen	1.645	19,3%	1.602	19,1%	43	
Sonstige betriebliche Aufwendungen	619	7,2%	633	7,5%	-14	
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	782	9,2%	838	10,0%	-56	
Gewinnunabhängige Steuern	354	4,1%	349	4,1%	5	
Aufwendungen für die Betriebsleistung	8.232	96,4%	7.978	95,0%	254	
Betriebsergebnis	306	3,6%	421	5,0%	-115	
Finanzergebnis	12		1		11	
Neutrales Ergebnis	-143		-110		-33	
Gesamtergebnis vor Steuern	175		312		-137	
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0		0		0	
Jahresüberschuss	175		312		-137	



Ertragslage

Die Genossenschaft schließt somit mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 175 T€ (Vorjahr 312 T€) das Geschäftsjahr 2019 ab. Der Jahresüberschuss resultiert im Wesentlichen aus dem positiven Betriebsergebnis in Höhe von 306 T€. Das positive Betriebsergebnis wiederum umfasst die Ergebnisse aus den Leistungsbereichen Hausbewirtschaftung +667 T€ (Vorjahr +693 T€), Bau- und Modernisierungstätigkeit -514 T€ (Vorjahr -455 T€) sowie Verkaufstätigkeit in der Altsiedlung +153 T€ (Vorjahr +183 T€).

Die Verminderung des Ergebnisses aus dem Leistungsbereich Hausbewirtschaftung in Höhe von 26 T€ gegenüber dem Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus geminderten Zinsaufwendungen und Abschreibungen von Mietforderungen sowie gestiegenen Sollmieten, denen höhere Verwaltungskosten und Abschreibungen auf Sachanlagen gegenüberstehen.

Das neutrale Ergebnis in Höhe von -143 T€ (Vorjahr -110 T€) setzt sich aus sonstigen betrieblichen Erträgen in Höhe von 53 T€ und Aufwendungen in Höhe von -196 T€ zusammen. Diese beinhalten im Wesentlichen Aufwendungen für die Jubiläumsvorveranstaltung anlässlich des 100jährigen Bestehens der Genossenschaft in Höhe von 93 T€ und einmalige Aufwendungen für die Implementierung zweier Datenerfassungstools, soweit sie nicht aktivierungsfähig waren, in Höhe von 41 T€.

Vermögens- und Finanzlage

Die Zugänge beim Anlagevermögen (+486 T€) resultieren aus Aktivierungen in den Bereichen „immaterielle Vermögensgegenstände“ (+2 T€), „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“ (+1.465 T€), „Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten“ (+396 T€), „Betriebs- und Geschäftsausstat-

tung“ (+157 T€), und bei der Position „Bauvorbereitungskosten“ (+115 T€), gemindert um Buchwertabgänge wegen Verkauf im Bereich „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“ (-2 T€) und „Finanzanlagen“ (-2 T€) sowie um die Abschreibungen des Geschäftsjahres (-1.645 T€). Die Veränderungen beim Umlaufvermögen (-18 T€) ergeben sich aus der Erhöhung der unfertigen Leistungen (+61 T€), der Verminderung der flüssigen Mitteln (-148 T€), der Erhöhung der Bausparguthaben (+18 T€) sowie der Erhöhung bei den übrigen Aktiva u.a. (+51 T€).

Die langfristige Eigenkapitalquote ist bei gestiegenen Vermögenswerten (+468 T€) im Verhältnis zur Bilanzsumme gegenüber dem Vorjahr leicht gesunken und beträgt zum Bilanzstichtag 27,5 %. Die Gesamtkapitalrentabilität beträgt 1,7 % (Vorjahr 2,1 %). Die Eigenkapitalrentabilität beträgt 1,1 % (Vorjahr 2,0 %).

Die langfristigen Verbindlichkeiten (Dauerfinanzierungsmittel u.a.) haben sich gegenüber dem Vorjahr um 852 T€ erhöht. Der Zunahme durch Neuaufnahmen von Darlehen in Höhe von 2.300 T€ stehen planmäßige Tilgungen von 1.447 T€ und eine Abnahme der Garantieeinbehalte von 1 T€ gegenüber. Die kurzfristigen Passiva haben sich, im Wesentlichen bedingt durch die Abnahme der Verbindlichkeiten aus Vermietung und Lieferungen und Leistungen, um 403 T€ auf 3.272 T€ vermindert.

Im langfristigen Bereich ist eine Unterdeckung von 459 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 2020.

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



Vermögens- und Finanzlage					
	31.12.2019		31.12.2018		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Vermögensstruktur/Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände	6	0,0%	10	0,0%	-4
Sachanlagen	52.292	94,2%	51.800	94,1%	492
Finanzanlagen	1	0,0%	3	0,0%	-2
	52.299	94,2%	51.813	94,1%	486
Umlaufvermögen einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten langfristig					
Bausparguthaben	203	0,4%	185	0,4%	18
Rechnungsabgrenzungsposten	2	0,0%	4	0,0%	-2
	52.504	94,6%	52.002	94,5%	502
Umlaufvermögen kurzfristig					
Unfertige Leistungen	2.332	4,2%	2.271	4,1%	61
Flüssige Mittel	377	0,7%	525	1,0%	-148
Übrige Aktiva	292	0,5%	239	0,4%	53
	3.001	5,4%	3.035	5,5%	-34
Gesamtvermögen/Bilanzsumme	55.505	100,0%	55.037	100,0%	468
Kapitalstruktur					
Eigenkapital langfristig					
Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder	3.396	6,1%	3.400	6,2%	-4
Ergebnisrücklagen	11.845	21,4%	11.806	21,4%	39
	15.241	27,5%	15.206	27,6%	35
Eigenkapital kurzfristig					
Geschäftsguthaben der ausgeschiedenen Mitglieder und aus gekündigten Geschäftsanteilen	52	0,1%	67	0,1%	-15
Bilanzgewinn (vorgesehene Dividende)	136	0,2%	137	0,3%	-1
	188	0,3%	204	0,4%	-16
Fremdkapital langfristig					
Verbindlichkeiten	36.804	66,3%	35.952	65,3%	852
	36.804	66,3%	35.952	65,3%	852
Fremdkapital kurzfristig					
Rückstellungen	76	0,1%	69	0,1%	7
Erhaltene Anzahlungen	2.705	4,9%	2.712	5,0%	-7
Übrige Verbindlichkeiten	491	0,9%	894	1,6%	-403
	3.272	5,9%	3.675	6,7%	-403
Gesamtkapital	55.505	100,0%	55.037	100,0%	468



Stichtagsliquidität 2019			
	2019	2018	Veränderung
	T€	T€	T€
Langfristiger Bereich			
Vermögenswerte	52.504	52.002	502
Finanzierungsmittel	52.045	51.158	887
Unterdeckung	-459	-844	385
Kurzfristiger Bereich			
Finanzmittelbestand			
Flüssige Mittel	377	525	-148
Übrige kurzfristig realisierbare Vermögenswerte	2.624	2.510	114
	3.001	3.035	-34
Kurzfristige Verpflichtungen	3.460	3.879	-419
Stichtagsliquidität (Netto-Geldbedarf)	-459	-844	385

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 2020 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.

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 deutlichen Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist auszugehen.

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 Ergänzung von Wohnungen mit Balkonen, 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 Verbesserung 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 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 2019 geleistete Arbeit aus. Er bedankt sich bei den Mitgliedern des Aufsichtsrates für die jederzeit vertrauensvolle und kooperative Zusammenarbeit.

Duisburg, den 30. April 2020
Der Vorstand

Dietmar Vornweg

Marco Siedler







Aktiva - Bilanz zum 31. Dezember 2019			
	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€		€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		6.040,40	9.977,48
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	47.726.117,10		50.634.389,53
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.325.753,70		104.156,22
Grundstücke ohne Bauten	827.870,78		827.870,78
Betriebs- und Geschäftsausstattung	291.161,57		219.072,65
Bauvorbereitungskosten	121.158,87		6.385,49
Geleistete Anzahlungen	0,00	52.292.062,02	8.125,35
Finanzanlagen			
Wertpapiere des Anlagevermögens	0,00		2.600,00
Andere Finanzanlagen	500,00	500,00	500,00
Anlagevermögen insgesamt		52.298.602,42	51.813.077,50
Umlaufvermögen			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen		2.331.990,03	2.270.820,43
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	70.438,23		39.971,79
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	120.000,00		90.000,00
Sonstige Vermögensgegenstände	61.312,15	251.750,38	77.252,57
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	377.411,77		525.469,50
Bausparguthaben	202.936,07	580.347,84	184.809,75
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	2.066,01		3.546,01
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	40.243,41	42.309,42	35.650,78
Bilanzsumme		55.505.000,09	55.037.052,32



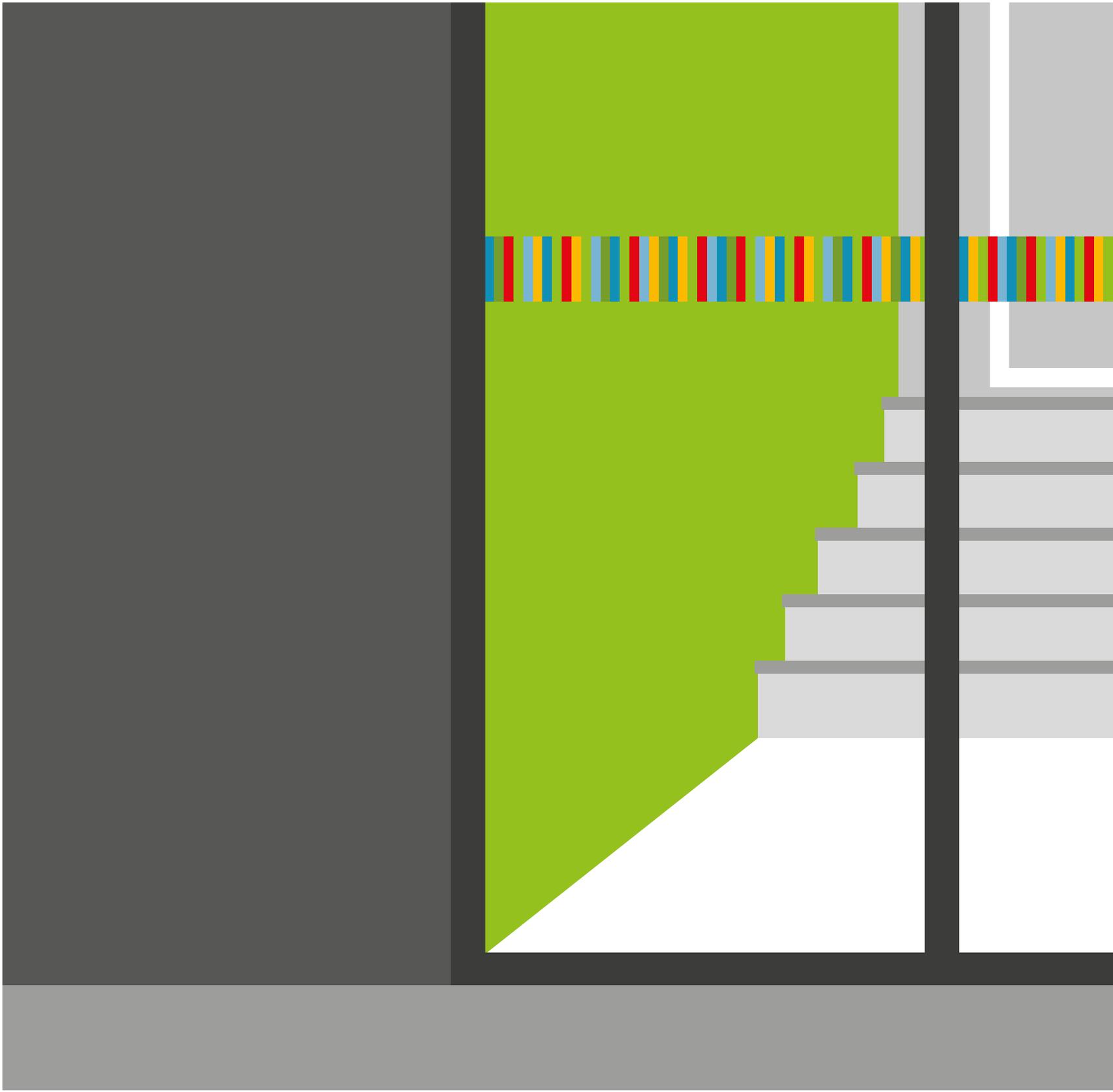
Passiva - Bilanz zum 31. Dezember 2019

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€		€
Eigenkapital			
Geschäftguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres			
- ausgeschiedenen Mitglieder	46.200,00		50.400,00
- der verbleibenden Mitglieder	3.395.400,00		3.400.200,00
- aus gekündigten Geschäftsanteilen	6.000,00	3.447.600,00	16.800,00
Rückstände fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 0,00 €			(0,00)
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	1.825.923,28		1.808.434,06
Bauerneuerungsrücklage	2.262.784,09		2.262.784,09
Andere Ergebnisrücklagen	7.756.649,12	11.845.356,49	7.735.206,14
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	174.892,20		312.160,89
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-38.932,20	135.960,00	-175.492,89
Eigenkapital insgesamt		15.428.916,49	15.410.492,29
Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen		75.550,00	68.810,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	35.582.857,27		34.702.055,96
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.201.305,43		1.249.521,26
Erhaltene Anzahlungen	2.704.705,10		2.711.441,36
Verbindlichkeiten aus Vermietung	174.779,66		376.154,68
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen	313.668,78		494.384,10
Sonstige Verbindlichkeiten	23.217,36	40.000.533,60	24.192,67
Bilanzsumme		55.505.000,09	55.037.052,32



Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2019			
	Geschäftsjahr		Vorjahr
		€	€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		8.158.590,38	7.898.450,09
Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen		61.169,60	110.091,94
Sonstige betriebliche Erträge		381.985,94	434.946,97
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		3.715.761,89	3.552.285,41
Rohergebnis		4.885.984,03	4.891.203,59
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	934.526,93		837.769,15
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen			
für Altersversorgung	181.376,27	1.115.903,20	165.841,96
davon für Altersversorgung: 6.780,96 €			(7.336,79)
Abschreibungen auf Immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.645.736,28	1.601.813,64
Sonstige betriebliche Aufwendungen		813.154,20	785.348,97
Erträge aus anderen Wertpapieren und Finanzanlagen	331,26		336,20
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.336,43	1.667,69	1.077,92
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		781.992,35	838.142,80
Ergebnis nach Steuern		530.865,69	663.701,19
Sonstige Steuern		355.973,49	351.540,30
Jahresüberschuss		174.892,20	312.160,89
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		38.932,20	175.492,89
Bilanzgewinn		135.960,00	136.668,00









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 2019 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 2019 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.
- Die Betriebs- und Geschäftsausstattung wird 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 2.331.990,03 € (Vorjahr 2.270.820,43 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

3. In der Position „Forderungen aus der Vermietung“ ist kein Betrag 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 44.000,00 €

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 299.709,21 € (Vorjahr 344.436,88 €) aus dem Verkauf von Vermögensgegenständen des Anlagevermögens enthalten. Aufwendungen von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung ergaben sich im Berichtsjahr nicht.



2. Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung bestehen aus:

Betriebskosten	2.326.903,25 €
Instandhaltungskosten	1.376.402,16 €
Sonstige	12.456,48 €

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	8,75
- davon Teilzeitbeschäftigte	2,75
Technische Mitarbeiter	3,50
- davon Teilzeitbeschäftigte	2,25

Außerdem waren im Jahre 2019 durchschnittlich 2,5 Auszubildende beschäftigt.

3. Mitgliederbewegung (Anzahl der Mitglieder):

Am 01.01.2019	2.614
Zugänge 2019	99
Abgänge 2019	111
Mitgliederstand am 31.12.2019	2.602

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 4.800 € verringert.

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr um 7.200,00 € verringert.

Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf 1.561.200,00 €.





4. Zuständiger Prüfungsverband:

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

5. Mitglieder des Vorstandes:

Dietmar Vornweg

Dirk Oesterwind, bis zum 31.12.2019

Michael Loogen, bis zum 31.12.2019

Udo Carstens, ab dem 01.01.2020 bis zum 15.04.2020

Marco Siedler, ab dem 01.01.2020

6. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Ulrike Ambaum, bis zum 30.06.2019

Udo Carstens, Vorsitzender, ausgeschieden am 31.12.2019

Edelgard Franken

Michael Giersch

Sebastian Knorr-Petereit, stellvertretender Vorsitzender vom 01.07.2019 bis 31.12.2019, Vorsitzender ab dem 01.01.2020

Pia Kühnen, stellvertretende Vorsitzende ab dem 01.01.2020

Kathrin Schmitz, ab dem 01.07.2019

Marco Siedler, stellvertretender Vorsitzender bis zum 30.06.2019, ausgeschieden am 31.12.2019

Jürgen Steinmetz

Matthias Tilgner

E. Weitere Angaben

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 sind, erwarten wir bei Fortdauer dieser Situation einen Anstieg der Mietausfälle mit einer entsprechenden Wirkung auf das Jahresergebnis.



Gewinnverteilungsvorschlag des Vorstandes

Der Vorstand hat den Mitgliedern der Mitgliederversammlung den aufgestellten Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2019 vorgelegt. Der Aufsichtsrat beschließt bereits in seiner Sitzung am 28.05.2020 die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung in die Ergebnisrücklagen in Höhe von 38.932,20 €.

Die Mitgliederversammlung beschließt, den sich ergebenden Bilanzgewinn 2019 in Höhe von 135.960,00 € zur Ausschüttung einer Dividende von 4,00 % auf die Geschäftsguthaben nach dem Stand vom 01.01.2019 zu verwenden.

Duisburg, den 30. April 2020

Gemeinnütziger Spar- und Bauverein Friemersheim eG

Der Vorstand

Dietmar Vornweg

Marco Siedler







Verkürzte Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens zum 31.12.2019

Bilanzposition	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Geschäftsjahr Zugänge	Geschäftsjahr Abgänge	Umbuchungen	Abschreibungen kumuliert	Buchwert 31.12.2019	Buchwert 31.12.2018	Abschreibungen Geschäftsjahr
	€	€	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände								
Entgeltlich erworbene Lizenzen	156.553,23	2.337,16	0,00	0,00	152.849,99	6.040,40	9.977,48	6.274,24
	156.553,23	2.337,16	0,00	0,00	152.849,99	6.040,40	9.977,48	6.274,24
Sachanlagen								
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	78.871.139,22	1.465.057,66	19.512,17	-3.979.449,52	28.611.118,09	47.726.117,10	50.634.389,53	1.452.271,00
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	327.316,42	396.097,13	0,00	3.987.574,87	1.385.234,72	3.325.753,70	104.156,22	102.113,00
Grundstücke ohne Bauten	827.870,78	0,00	0,00	0,00	0,00	827.870,78	827.870,78	0,00
Maschinen	10.184,32	0,00	0,00	0,00	10.184,32	0,00	0,00	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	510.095,04	157.166,96	73.010,38	0,00	303.090,05	291.161,57	219.072,65	85.078,04
Bauvorbereitungskosten	6.385,49	114.773,38	0,00	0,00	0,00	121.158,87	6.385,49	0,00
geleistete Anzahlungen	8.125,35	0,00	0,00	-8.125,35	0,00	0,00	8.125,35	0,00
	80.561.116,62	2.133.095,13	92.522,55	0,00	30.309.627,18	52.292.062,02	51.800.000,02	1.639.462,04
	80.717.669,85	2.135.432,29	92.522,55	0,00	30.462.477,17	52.298.102,42	51.809.977,50	1.645.736,28
Finanzanlagen								
Wertpapiere des Anlagevermögens	2.600,00	0,00	2.600,00	0,00	0,00	0,00	2.600,00	0,00
Andere Finanzanlagen	500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	500,00	500,00	0,00
	3.100,00	0,00	2.600,00	0,00	0,00	500,00	3.100,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt zum 31. Dezember 2019	80.720.769,85	2.135.432,29	95.122,55	0,00	30.462.477,17	52.298.602,42	51.813.077,50	1.645.736,28



Rücklagenspiegel zum 31. Dezember 2019

	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	1.808.434,06	0,00	17.489,22	0,00	1.825.923,28
Bauerneuerungsrücklagen	2.262.784,09	0,00	0,00	0,00	2.262.784,09
Andere Ergebnisrücklagen	7.735.206,14	0,00	21.442,98	0,00	7.756.649,12
Summen	11.806.424,29	0,00	38.932,20	0,00	11.845.356,49

Fristigkeiten der Verbindlichkeiten zum 31. Dezember 2019

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	35.582.857,27 (34.702.055,96)	1.570.359,45 (1.444.526,96)	34.012.497,82 (33.257.529,00)	6.273.529,88 (6.077.314,62)	27.738.967,94 (27.180.214,38)	34.896.478,44 (34.015.677,13)	GPR * (GPR *)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.201.305,43 (1.249.521,26)	28.306,79 (48.006,85)	1.172.998,64 (1.201.514,41)	119.229,46 (114.971,93)	1.053.769,18 (1.086.542,48)	1.201.305,43 (1.229.091,68)	GPR * (GPR *)
Erhaltene Anzahlungen	2.704.705,10 (2.711.441,36)	2.704.705,10 (2.711.441,36)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	174.779,66 (376.154,68)	174.779,66 (376.154,68)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen	313.668,78 (494.384,10)	257.504,13 (437.483,89)	56.164,65 (56.900,21)	56.164,65 (56.900,21)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	23.217,36 (24.192,67)	23.217,36 (24.192,67)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Gesamtbetrag	40.000.533,60 (39.557.750,03)	4.758.872,49 (5.041.806,41)	35.241.661,11 (34.515.943,62)	6.448.923,99 (6.249.186,76)	28.792.737,12 (28.266.756,86)	36.097.783,87 (35.244.768,81)	

* GPR = Grundpfandrecht



Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat sich im Berichtsjahr 2019 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, besichtigten Baumaßnahmen und befassten sich mit der Vermietungssituation. Die Ergebnisse sind in Niederschriften festgehalten.

Insgesamt wurden 5 Sitzungen des Aufsichtsrates durchgeführt, davon 4 gemeinsam mit dem Vorstand. Dieser nahm auch regelmäßig an den Kommissionssitzungen teil.

Der Aufsichtsrat hat damit die im Gesetz, in der Geschäftsanweisung und in der Satzung (§§ 25 bis 29) festgehaltenen Pflichten erfüllt.

Die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung mit Anhang für das Berichtsjahr 2019 mit den entsprechenden Unterlagen wurde in der gemeinsamen Sitzung am 28.05.2020 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 174.892,20 € wie folgt zu verwenden:

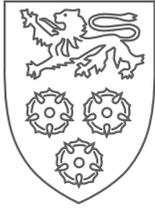
Einstellung in die gesetzliche Rücklage	17.489,22 €
Einstellung in die freien Rücklagen	21.442,98 €

Der verbleibende Bilanzgewinn in Höhe von 135.960,00 € wird ausgewiesen, um eine vierprozentige Dividende auf das Geschäftsguthaben zum 01.01.2019 auszuschütten.

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

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

Duisburg, den 28.05.2020
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:

MioMio GbR

Design & Brandingstudio

www.mio-mio.de



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