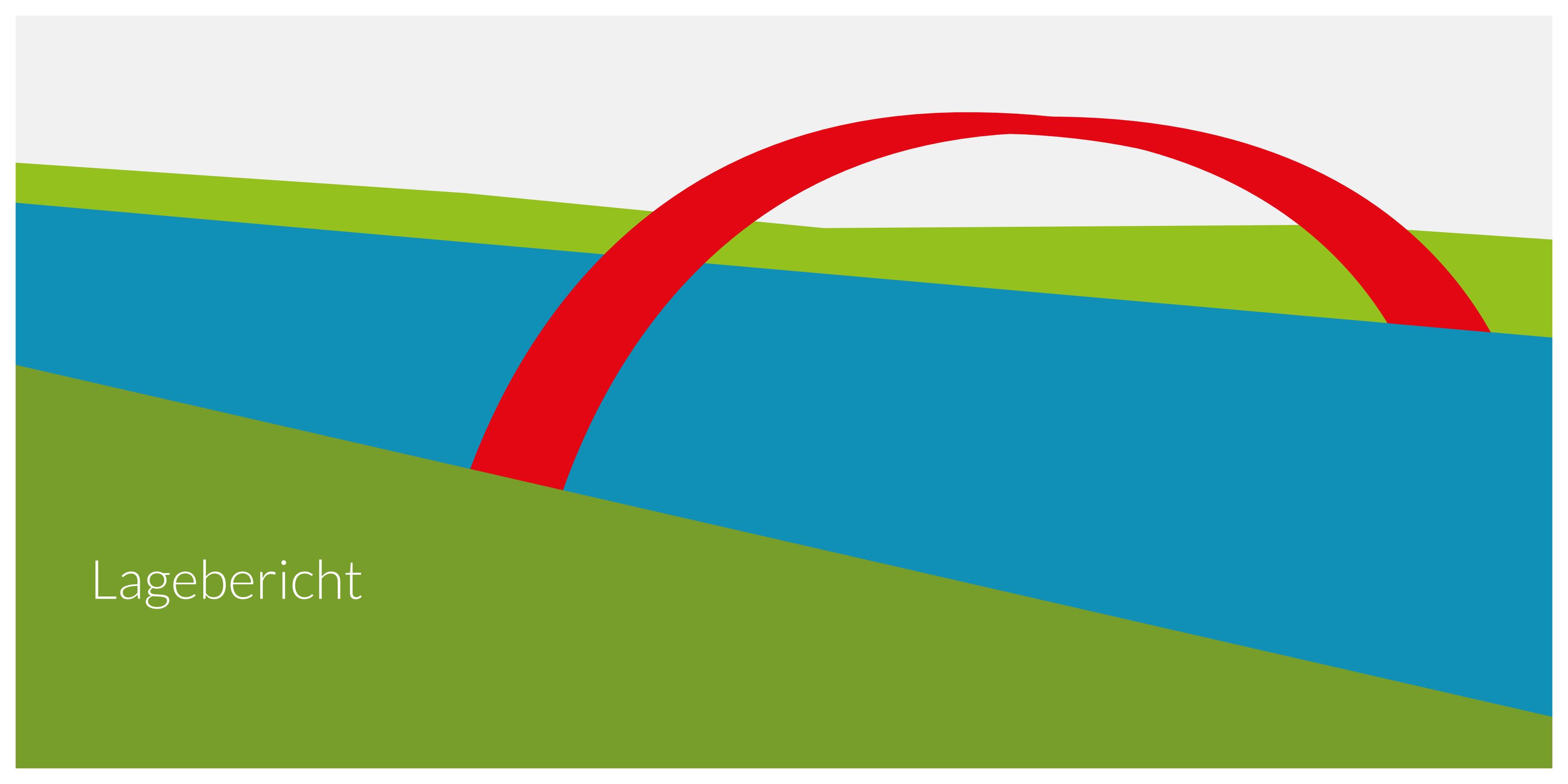


Der Geschäftsbericht

20
20



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

A stylized landscape illustration. The background is a light gray sky. In the foreground, there are three distinct layers: a dark green hill at the bottom, a blue body of water in the middle, and a light green hill at the top. A thick red arc, representing a rainbow, arches over the blue water, starting from the dark green hill on the left and ending on the light green hill on the right. The text 'Lagebericht' is written in white on the dark green hill.

Lagebericht

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 %).

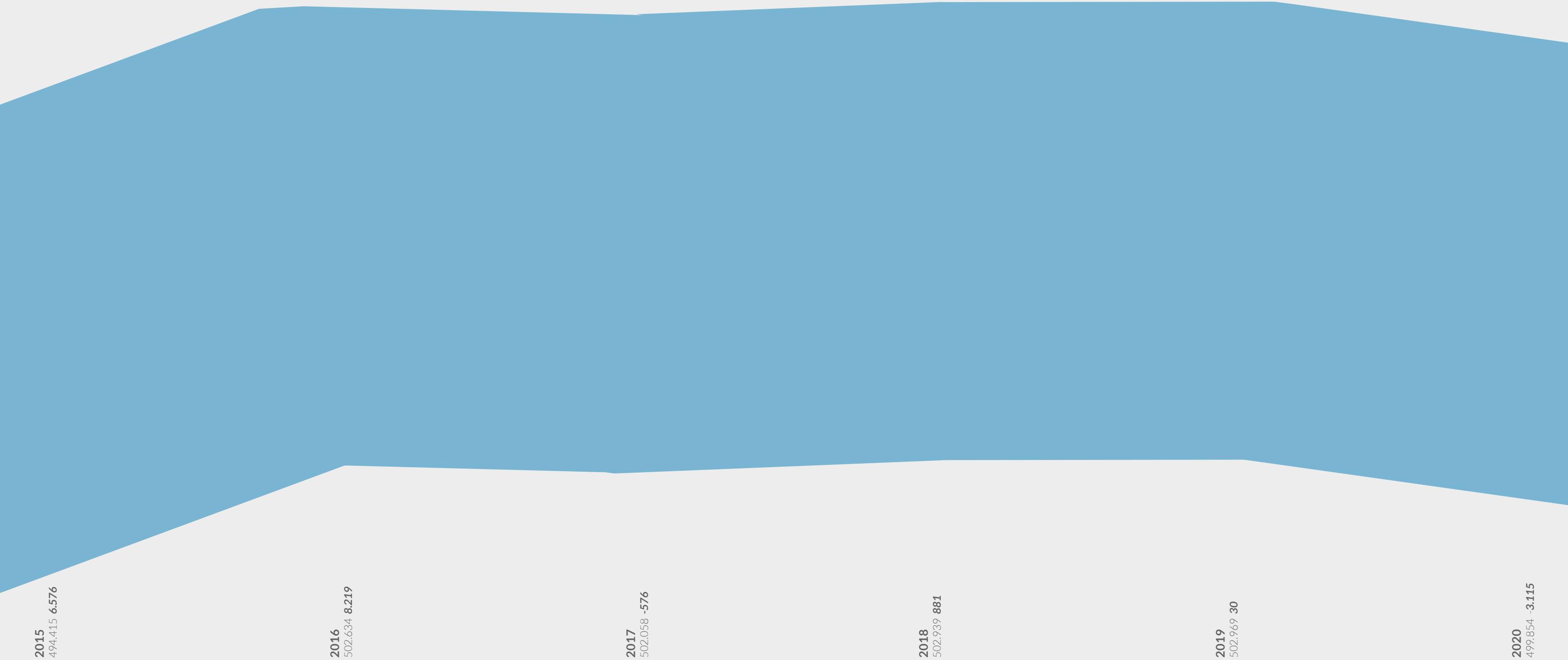
Wohnungsmarkt Duisburg

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
6.576

2016
502.634
8.219

2017
502.058
-576

2018
502.939
881

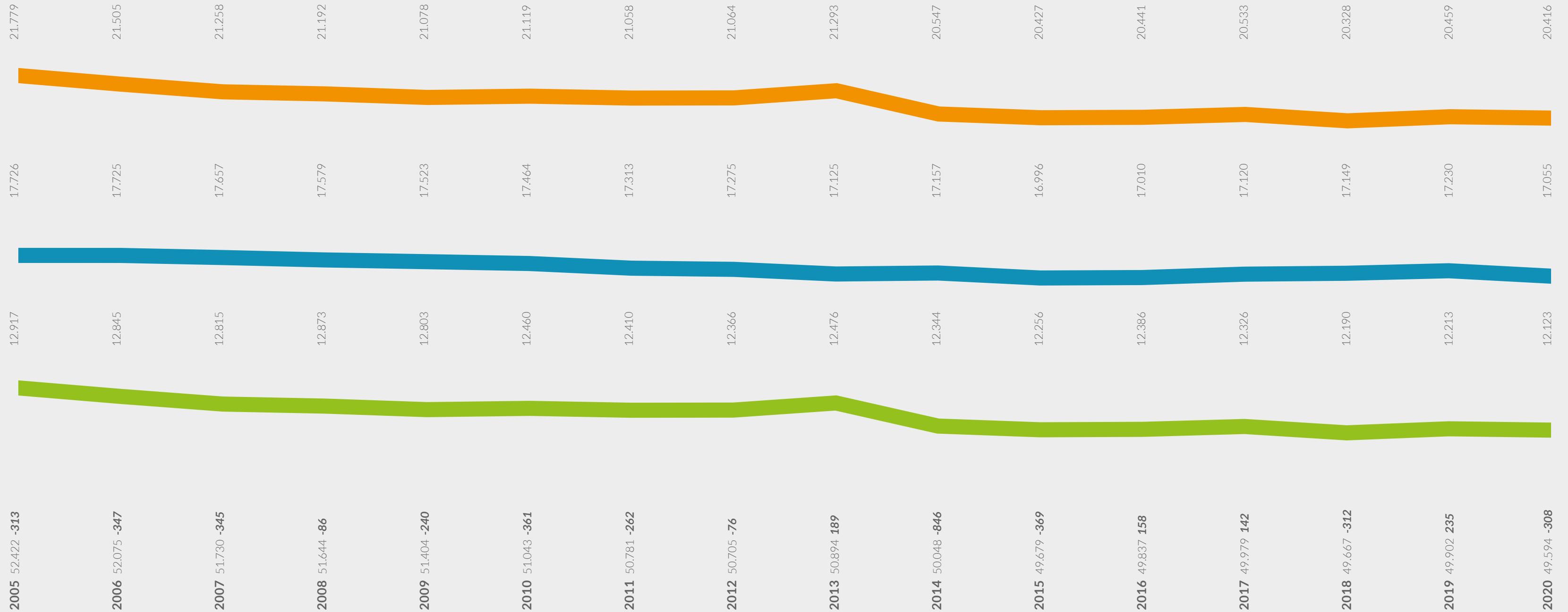
2019
502.969
30

2020
499.854
-3.115

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 €
Summe	1.850.000 €

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 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) Wohnungswchsel 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 Wohnungswchsel wegen altersbedingter Faktoren (Anteil 2020: 29,03 % / Vorjahr: 25,21 %)
- der Wohnungswchsel wegen Arbeitsplatz- oder Ortswechsel (Anteil 2020: 16,13 % / Vorjahr: 21,85 %)
- der Wohnungswchsel wegen Eigentumserwerb (Anteil 2020: 10,75 % / Vorjahr: 11,76 %)
- der Wohnungswchsel 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 Nachbarschaftshilfvereins „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 €/m²/Monat (Vorjahr 5,48 €/m²/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.

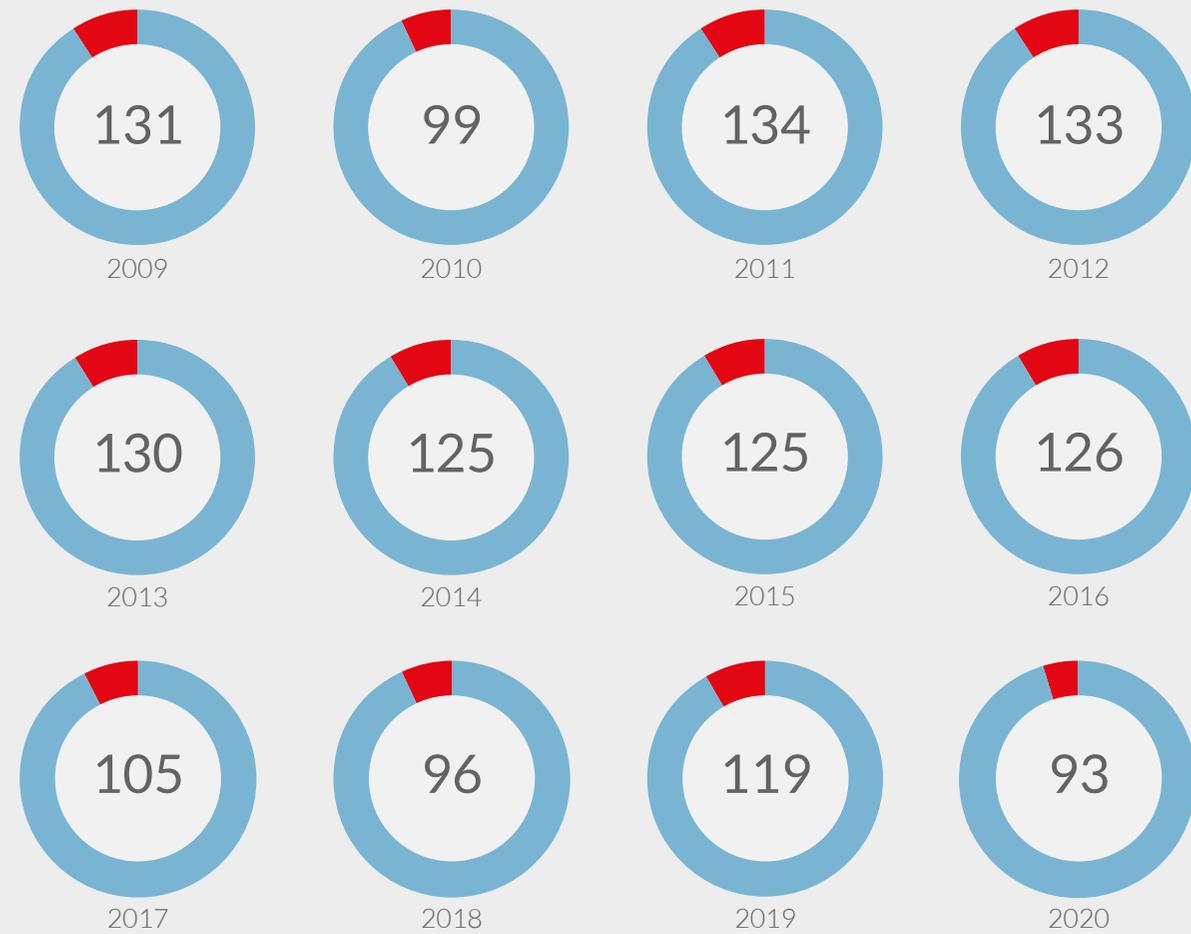
Durch unser Forderungsmanagement wurde die Anzahl der gerichtlich erwirkten Zwangsräumungen auf 7 Fälle beschränkt. Eine nachlassende Zahlungsmoral bedeutet eine hohe zusätzliche Belastung für die Genossenschaft. In Fällen von Rück-

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

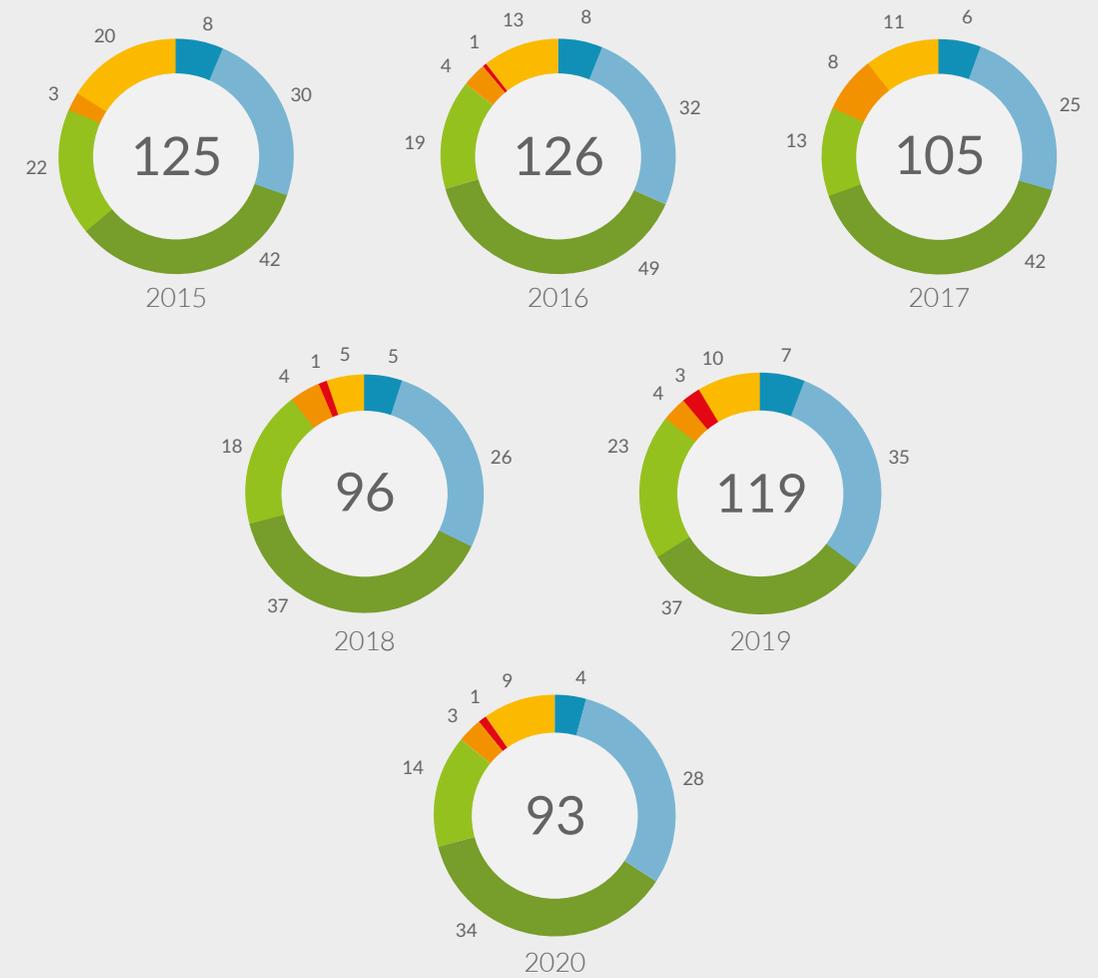
	Anzahl der Einheiten	Wohn- / bzw. Nutzfläche in m ²
— Wohnungen Altbau	565	32.753,83
— Wohnungen Neubau	809	56.096,67
— - davon Wiederaufbauten	40	2.295,76
Wohnungen insgesamt	1374	88.850,50
— gewerbliche Einheiten	13	3.444,90
— - davon eigengenutzte Büroräume	1	495,16
— Garagen	252	-
— Einstellplätze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

Kündigungsverlauf 2009 – 2020



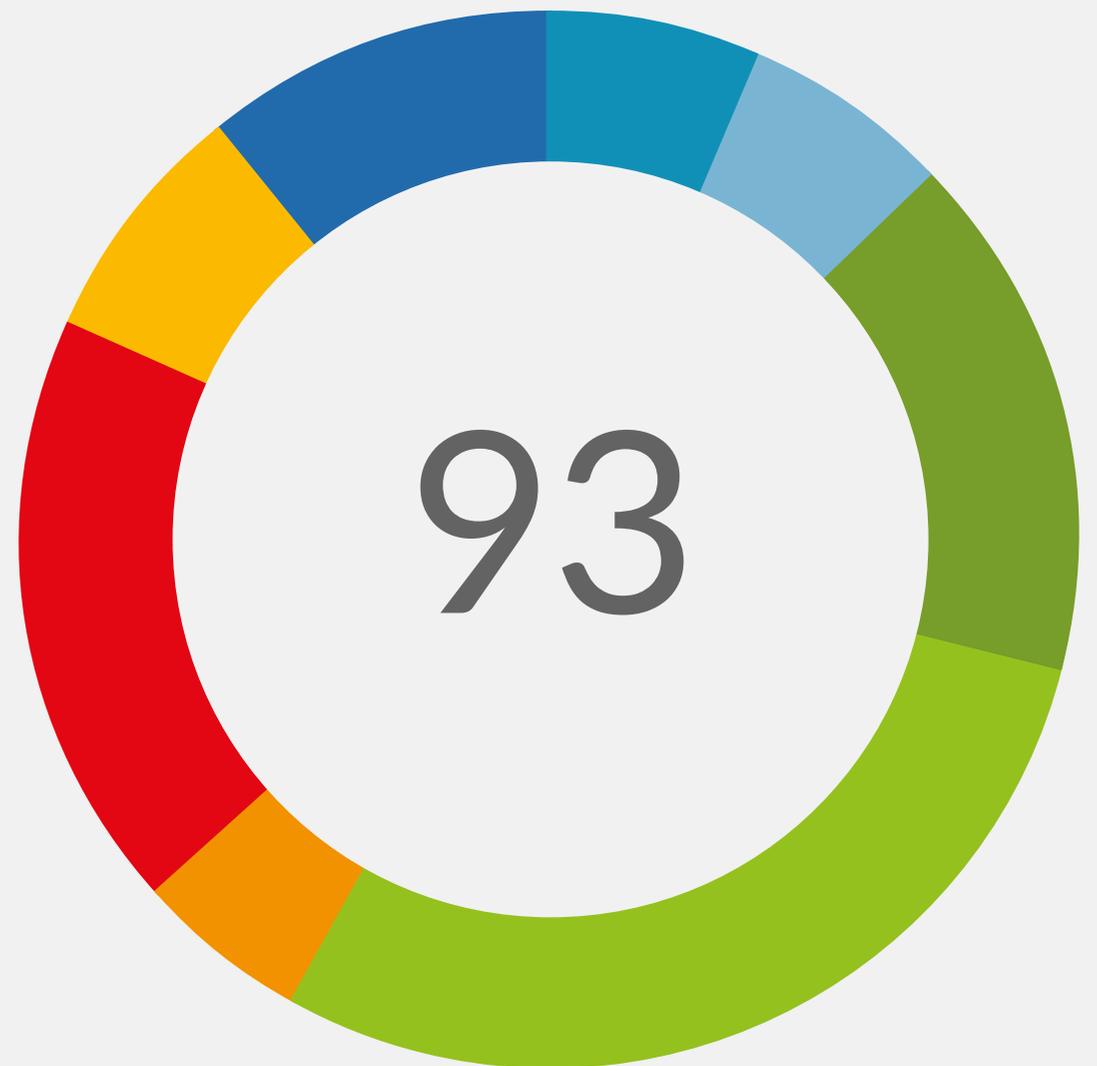
■ Kündigungen
■ Wohnungen insgesamt

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 Verringerung 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 m² und verteilen sich wie folgt:

Teilfläche Kaiserstr. 39	164 m ²
Kronprinzenstraße	218 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 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 ² /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
Gesamtleistung	8.253	92,2 %	8.220	96,3 %	33
Andere betriebliche Erträge	699	7,8 %	318	3,7 %	381
Betriebsleistung	8.952	100,0 %	8.538	100,0 %	414
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
Aufwendungen für die Betriebsleistung	8.623	96,3 %	8.232	96,4 %	391
Betriebsergebnis	329	3,7 %	306	3,6 %	23
Finanzergebnis	1		12		-11
Neutrales Ergebnis	-16		-143		127
Gesamtergebnis vor Steuern	314		175		139
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0		0		0
Jahresüberschuss	314		175		139

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€	%	
Vermögensstruktur/Anlagevermögen					
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
Umlaufvermögen einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten langfristig					
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
Umlaufvermögen kurzfristig					
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
Gesamtvermögen/Bilanzsumme	53.833	100,0%	55.505	100,0%	-1.672
Kapitalstruktur					
Eigenkapital langfristig					
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
Eigenkapital kurzfristig					
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
Fremdkapital langfristig					
Verbindlichkeiten	35.215	65,4%	36.804	66,3%	-1.589
	35.215	65,4%	36.804	66,3%	-1.589
Fremdkapital kurzfristig					
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
Gesamtkapital	53.833	100,0%	55.505	100,0%	-1.672

Stichtagsliquidität 2020			
	2020	2019	Veränderung T€
	T€	T€	
Langfristiger Bereich			
Vermögenswerte	51.088	52.504	-1.416
Finanzierungsmittel	50.613	52.045	-1.432
Unterdeckung	-475	-459	-16
Kurzfristiger Bereich			
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
Stichtagsliquidität (Netto-Geldbedarf)	-475	-459	-16

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 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 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



Bilanz,
Gewinn-
und Verlust-
rechnung

Aktiva - Bilanz zum 31. Dezember 2020			
	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€		€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		1.297,16	6.040,40
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	46.455.867,10		47.726.117,10
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.224.534,24		3.325.753,70
Grundstücke ohne Bauten	666.260,59		827.870,78
Technische Anlagen und Maschinen	56.386,65		0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	303.858,91		291.161,57
Bauvorbereitungskosten	157.222,09	50.864.129,58	121.158,87
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen	500,00	500,00	500,00
Anlagevermögen insgesamt		50.865.926,74	52.298.602,42
Umlaufvermögen			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen		2.343.099,15	2.331.990,03
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	33.963,19		70.438,23
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	0,00		120.000,00
Sonstige Vermögensgegenstände	47.678,14	81.641,33	61.312,15
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	265.918,61		377.411,77
Bausparguthaben	221.074,84	486.993,45	202.936,07
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	650,01		2.066,01
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	54.837,41	55.487,42	40.243,41
Bilanzsumme		53.833.148,09	55.505.000,09

Passiva - Bilanz zum 31. Dezember 2020			
	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€		€
Eigenkapital			
Geschäftguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres			
- ausgeschiedenen Mitglieder	76.200,00		46.200,00
- der verbleibenden Mitglieder	3.375.000,00		3.395.400,00
- aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00	3.451.200,00	6.000,00
Rückstände fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 600,00 €			(0,00)
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	1.857.321,16		1.825.923,28
Bauerneuerungsrücklage	2.262.784,09		2.262.784,09
Andere Ergebnisrücklagen	7.903.678,08	12.023.783,33	7.756.649,12
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	313.978,84		174.892,20
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-178.426,84	135.552,00	-38.932,20
Eigenkapital insgesamt		15.610.535,33	15.428.916,49
Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen		70.150,00	75.550,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	34.049.288,00		35.582.857,27
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.172.655,50		1.201.305,43
Erhaltene Anzahlungen	2.689.715,17		2.704.705,10
Verbindlichkeiten aus Vermietung	71.744,61		174.779,66
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen	143.173,02		313.668,78
Sonstige Verbindlichkeiten	25.886,46	38.152.462,76	23.217,36
Bilanzsumme		53.833.148,09	55.037.052,32

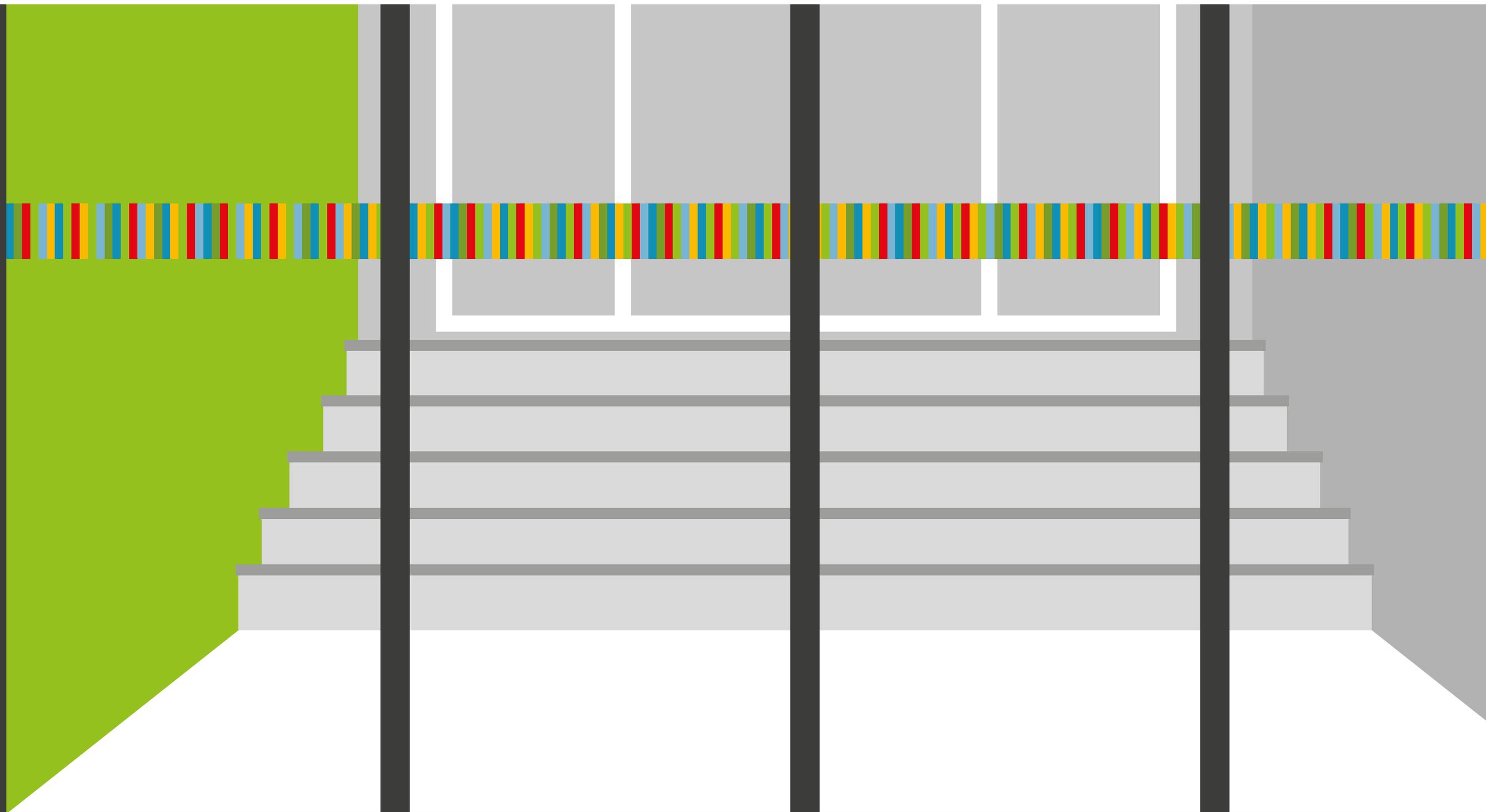


Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2020

	Geschäftsjahr		Vorjahr
		€	€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		8.242.443,94	8.158.590,38
Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen		11.109,12	61.169,60
Sonstige betriebliche Erträge		772.501,65	381.985,94
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		4.210.405,12	3.715.761,89
Rohergebnis		4.815.649,59	4.885.984,03
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	915.424,50		934.526,93
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen			
für Altersversorgung	177.519,22	1.092.943,72	181.376,27
davon für Altersversorgung: 5.753,76 €			(6.780,96)
Abschreibungen auf Immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.654.981,85	1.645.736,28
Sonstige betriebliche Aufwendungen		680.159,21	813.154,20
Erträge aus anderen Wertpapieren und Finanzanlagen	15,00		331,26
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	797,00	812,00	1.336,43
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		717.518,16	781.992,35
Ergebnis nach Steuern		670.858,65	530.865,69
Sonstige Steuern		356.879,81	355.973,49
Jahresüberschuss		313.978,84	174.892,20
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		178.426,84	38.932,20
Bilanzgewinn		135.552,00	135.960,00



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 2020 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 2020 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 2.343.099,15 € (Vorjahr 2.331.990,03 €) 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 Abschlusstichtag 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 46.000,00 €

7. In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlusstichtag 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 661.031,63 € (Vorjahr 299.709,21 €) 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	2.317.566,42 €
Instandhaltungskosten	1.879.648,69 €
Sonstige	13.190,01 €

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	3,50
- davon Teilzeitbeschäftigte	1,00

Außerdem waren im Jahre 2020 durchschnittlich 2,00 Auszubildende beschäftigt.

3. Mitgliederbewegung (Anzahl der Mitglieder):

Am 01.01.2020	2.602
Zugänge 2020	98
Abgänge 2020	135
Mitgliederstand am 31.12.2020	2.565

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 20.400,00 € verringert.

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr um 22.200,00 € verringert.

Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf 1.539.000,00 €.



4. Zuständiger Prüfungsverband:

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

5. Mitglieder des Vorstandes:

Dietmar Vornweg
Udo Carstens, vom 01.01.2020 bis zum 15.04.2020
Marco Siedler, ab dem 01.01.2020

6. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Edelgard Franken
Michael Giersch
Sebastian Knorr-Petereit, Vorsitzender ab dem 01.01.2020
Pia Kühnen, stellvertretende Vorsitzende ab dem 01.01.2020
Kathrin Schmitz
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 wird den Mitgliedern der Mitgliederversammlung den aufgestellten Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2020 vorlegen.



Der Aufsichtsrat beschließt bereits in seiner Sitzung am 27.05.2021 die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung in die Ergebnisrücklagen in Höhe von 178.426,84 €. Die Mitgliederversammlung beschließt, den sich ergebenden Bilanzgewinn 2020 in Höhe von 135.552,00 € zur Ausschüttung einer Dividende von 4,00 % auf die Geschäftsguthaben nach dem Stand vom 01.01.2020 zu verwenden.

Duisburg, den 29. April 2021
Gemeinnütziger Spar- und Bauverein Friemersheim eG
Der Vorstand

Dietmar Vornweg Marco Siedler





Verkürzte Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens zum 31.12.2020								
Bilanzposition	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Geschäftsjahr Zugänge	Geschäftsjahr Abgänge	Umbuchungen	Abschreibungen kumuliert	Buchwert 31.12.2020	Buchwert 31.12.2019	Abschreibungen Geschäftsjahr
	€	€	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände								
Entgeltlich erworbene Lizenzen	158.890,39	0,00	130.246,49	0,00	27.346,74	1.297,16	6.040,40	4.743,24
	158.890,39	0,00	130.246,49	0,00	27.346,74	1.297,16	6.040,40	4.743,24
Sachanlagen								
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	76.337.235,19	146.557,01	33.828,82	41.355,08	30.035.451,36	46.455.867,10	47.726.117,10	1.455.755,30
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.710.988,42	2.491,54	0,00	0,00	1.488.945,72	3.224.534,24	3.325.753,70	103.711,00
Grundstücke ohne Bauten	827.870,78	0,00	191.191,58	29.581,39	0,00	666.260,59	827.870,78	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	10.184,32	57.342,65	0,00	0,00	11.140,32	56.386,65	0,00	956,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	594.251,62	102.513,65	97.782,04	0,00	295.124,32	303.858,91	291.161,57	89.816,31
Bauvorbereitungskosten	121.158,87	106.999,69	0,00	-70.936,47	0,00	157.222,09	121.158,87	0,00
	82.601.689,20	415.904,54	322.802,44	0,00	31.830.661,72	50.864.129,58	52.292.062,02	1.650.238,61
	82.760.579,59	415.904,54	453.048,93	0,00	31.858.008,46	50.865.426,74	52.298.102,42	1.654.981,85
Finanzanlagen								
Andere Finanzanlagen	500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	500,00	500,00	0,00
	500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	500,00	500,00	0,00
Anlagenvermögen insgesamt zum 31. Dezember 2020	82.761.079,59	415.904,54	453.048,93	0,00	30.462.477,17	50.865.926,74	52.298.602,42	1.654.981,85

Rücklagenspiegel zum 31. Dezember 2020					
	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	1.825.923,28	0,00	31.397,88	0,00	1.857.321,16
Bauerneuerungsrücklagen	2.262.784,09	0,00	0,00	0,00	2.262.784,09
Andere Ergebnisrücklagen	7.756.649,12	0,00	147.028,96	0,00	7.903.678,08
Summen	11.845.356,49	0,00	178.426,84	0,00	12.023.783,33

Fristigkeiten der Verbindlichkeiten zum 31. Dezember 2020							
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	34.049.288,00 (35.582.857,27)	1.578.684,17 (1.570.359,45)	32.470.603,83 (34.012.497,82)	6.230.181,59 (6.273.529,88)	26.240.422,24 (27.738.967,94)	33.362.909,17 (34.896.478,44)	GPR * (GPR *)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.172.655,50 (1.201.305,43)	29.469,67 (28.306,79)	1.143.185,83 (1.172.998,64)	124.491,96 (119.229,46)	1.018.693,87 (1.053.769,18)	1.172.655,50 (1.201.305,43)	GPR * (GPR *)
Erhaltene Anzahlungen	2.689.715,17 (2.704.705,10)	2.689.715,17 (2.704.705,10)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	71.744,61 (174.779,66)	71.744,61 (174.779,66)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen	143.173,02 (313.668,78)	114.035,50 (257.504,13)	29.137,52 (56.164,65)	29.137,52 (56.164,65)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	25.886,46 (23.217,36)	25.886,46 (23.217,36)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Gesamtbetrag	38.152.462,76 (40.000.533,60)	4.509.535,58 (4.758.872,49)	33.642.927,18 (35.241.661,11)	6.383.811,07 (6.448.923,99)	27.259.116,11 (28.792.737,12)	34.535.564,67 (36.097.783,87)	

* GPR = Grundpfandrecht



Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat sich im Berichtsjahr 2020 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 gemeinsame Sitzungen des Aufsichtsrates mit dem Vorstand durchgeführt. 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 2020 mit den entsprechenden Unterlagen wurde in der gemeinsamen Sitzung am 27.05.2021 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 313.978,84 € wie folgt zu verwenden:

Einstellung in die gesetzliche Rücklage	31.397,88 €
Einstellung in die freien Rücklagen	147.028,96 €

Der verbleibende Bilanzgewinn in Höhe von 135.552,00 € wird ausgewiesen, um eine vierprozentige Dividende auf das Geschäftsguthaben zum 01.01.2020 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 27.05.2021
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



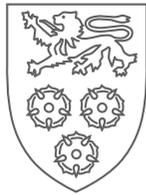
Die Duisburger Wohnungsgenossenschaften. Ein sicherer Hafen.

 **WOHNEN MIT
MEHRWERT**



NACHBARN HELFEN - Nachbarschaft Friemersheim e.V.

Die Wohnungswirtschaft
im Westen
VdW



Gemeinnütziger Spar- und
BAUVEREIN
FRIEMERSHEIM eG