



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 Wohnungsverorgung.

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 %).

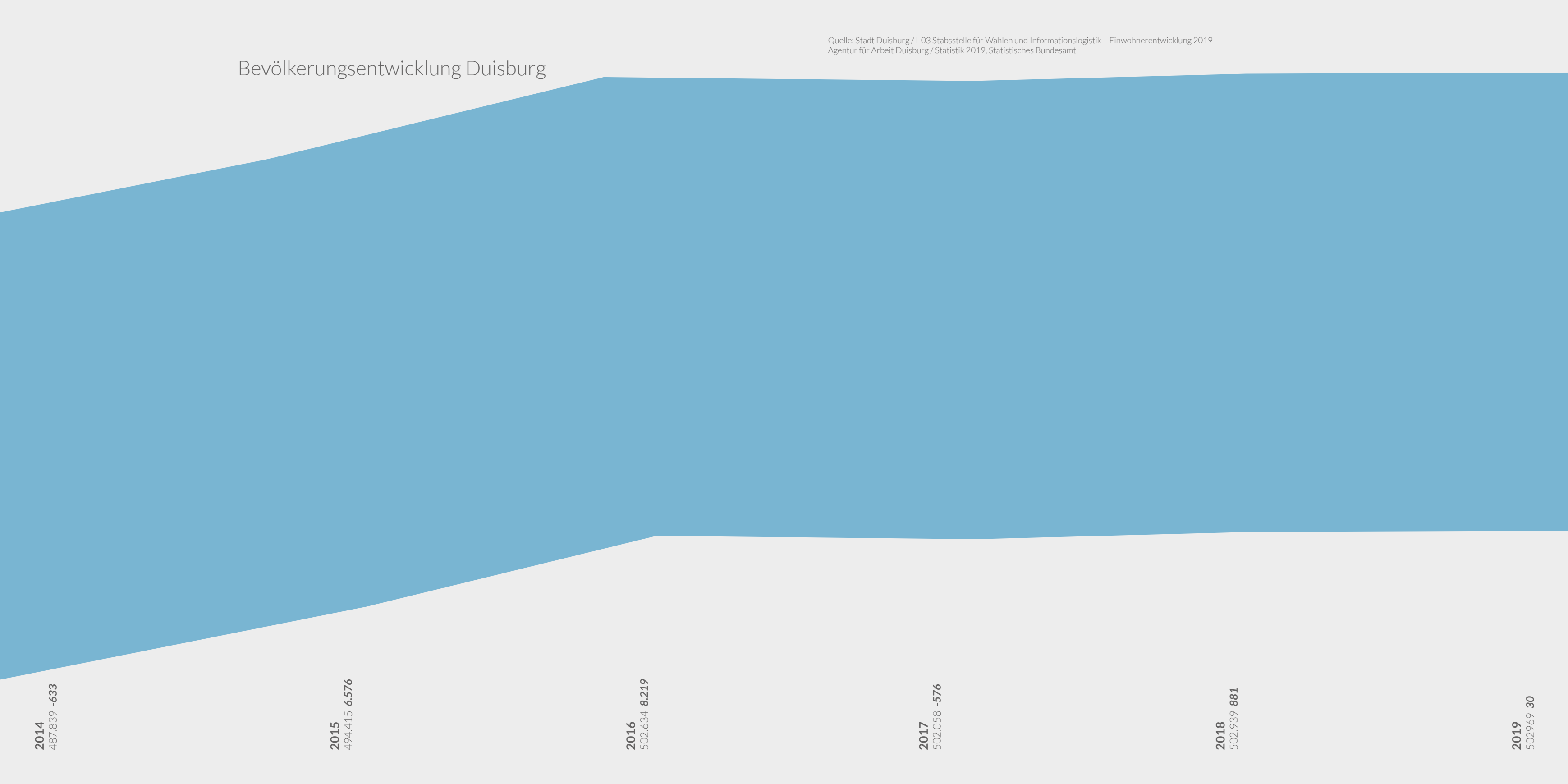
Wohnungsmarkt Duisburg

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

Quelle: Stadt Duisburg / I-03 Stabsstelle für Wahlen und Informationslogistik – Einwohnerentwicklung 2019
Agentur für Arbeit Duisburg / Statistik 2019, Statistisches Bundesamt



Bevölkerungsentwicklung

Quelle: Stadt Duisburg / I-03 Stabsstelle für Wahlen und Informationslogistik – Einwohnerentwicklung 2019
Agentur für Arbeit Duisburg / Statistik 2019, Statistisches Bundesamt

Bergheim
Rumeln-Kaldenhausen
Friemersheim



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 betrugen 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.

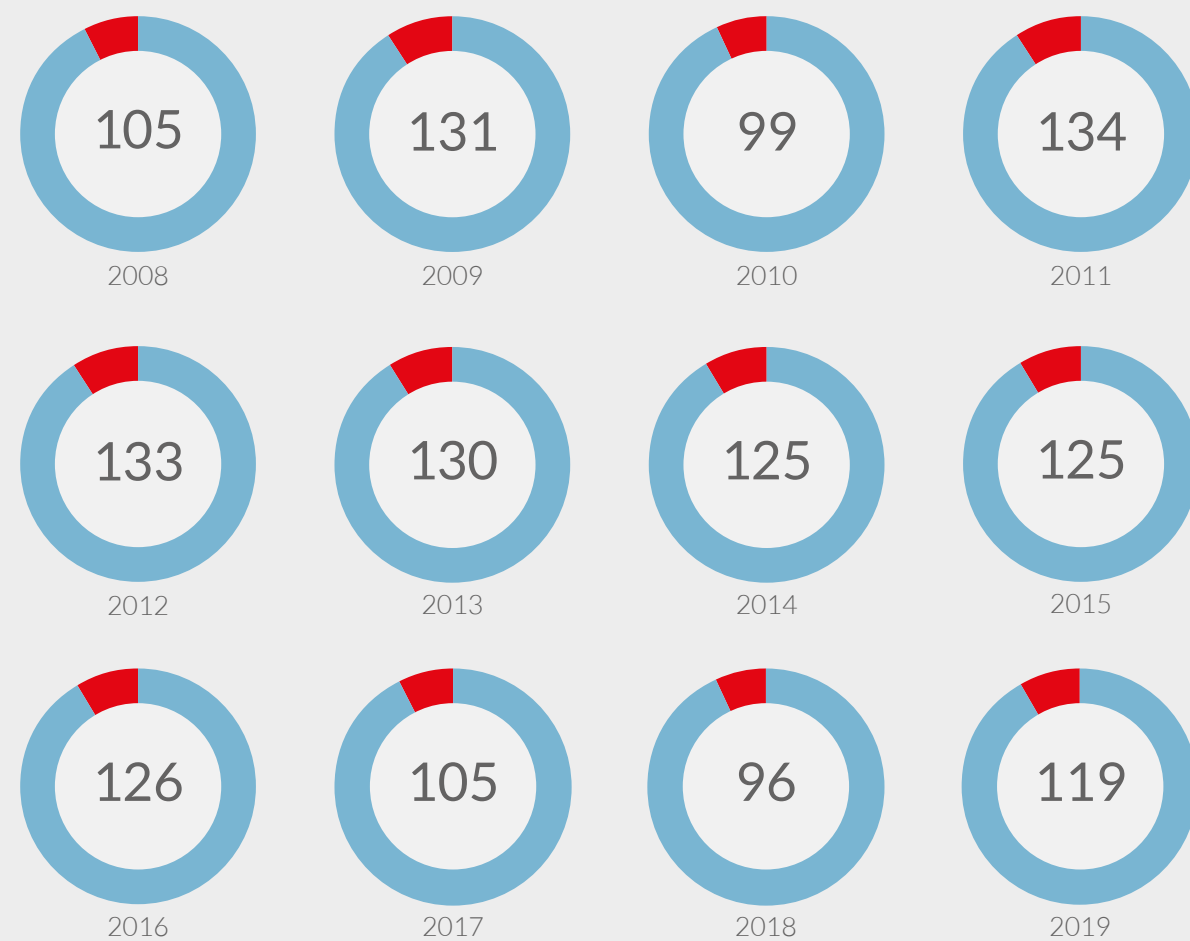
Eine nachlassende Zahlungsmoral bedeutet eine hohe zusätzliche Belastung für die Genossenschaft. In Fällen von Rückstandsbildung suchen wir gemeinsam mit dem Nutzer nach einvernehmlichen Lösungsmöglichkeiten. Sollte es nicht zu einer gemeinsamen Lösung kommen, wenden wir die mietrechtlichen Instrumente 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:

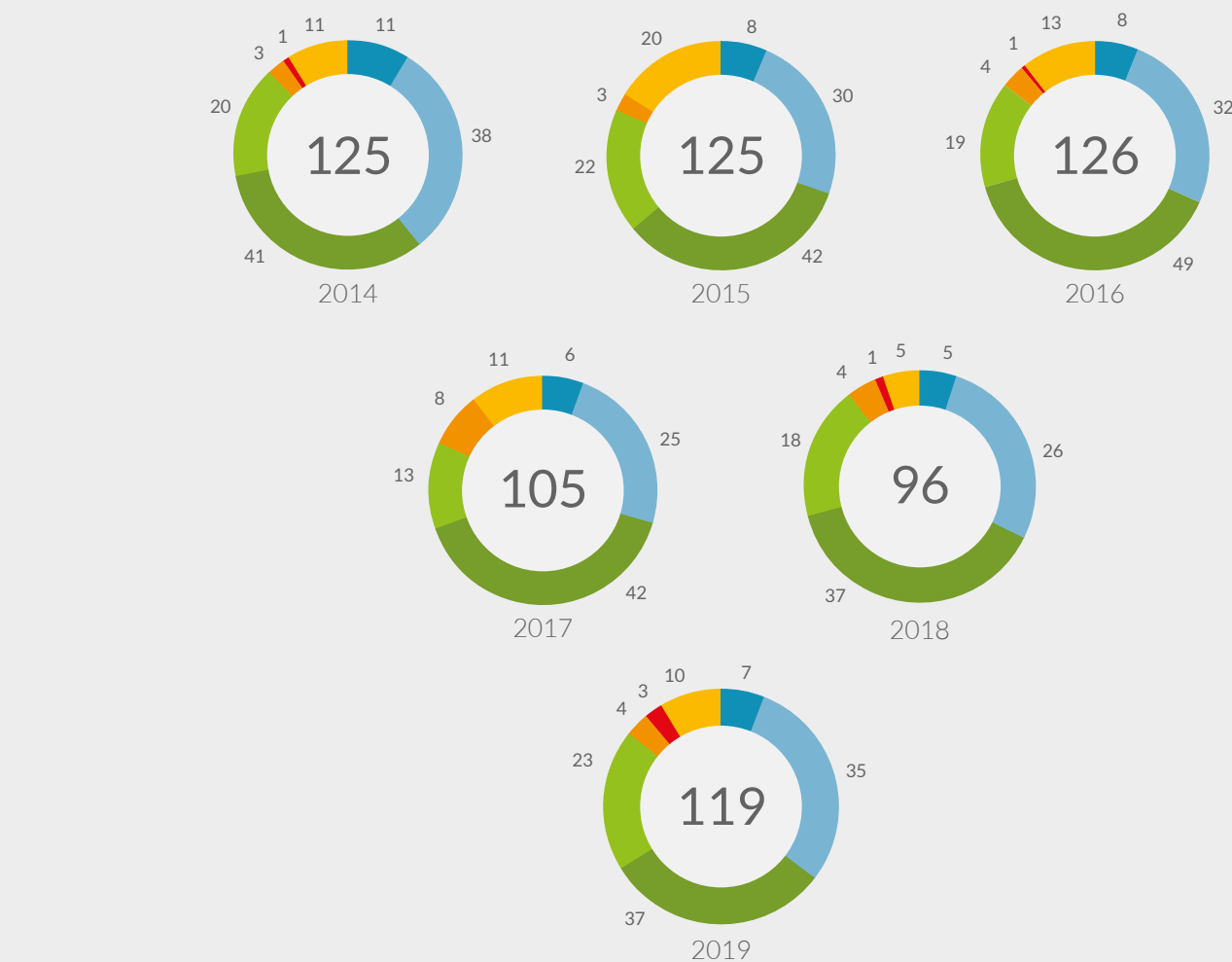
	Anzahl der Einheiten	Wohn- /bzw. Nutzfläche in m²
Wohnungen Altbau	569	32.962,53
Wohnungen Neubau	812	56.159,82
- davon Wiederaufbauten	41	2.360,65
Wohnungen insgesamt	1.381	89.122,35
gewerbliche Einheiten	13	3.444,90
- davon eigengenutzte Büroräume	1	495,16
Garagen	253	-
Einstellplätze	244	-
Einheiten insgesamt	1.891	92.567,25

Kündigungsverlauf 2008 – 2019



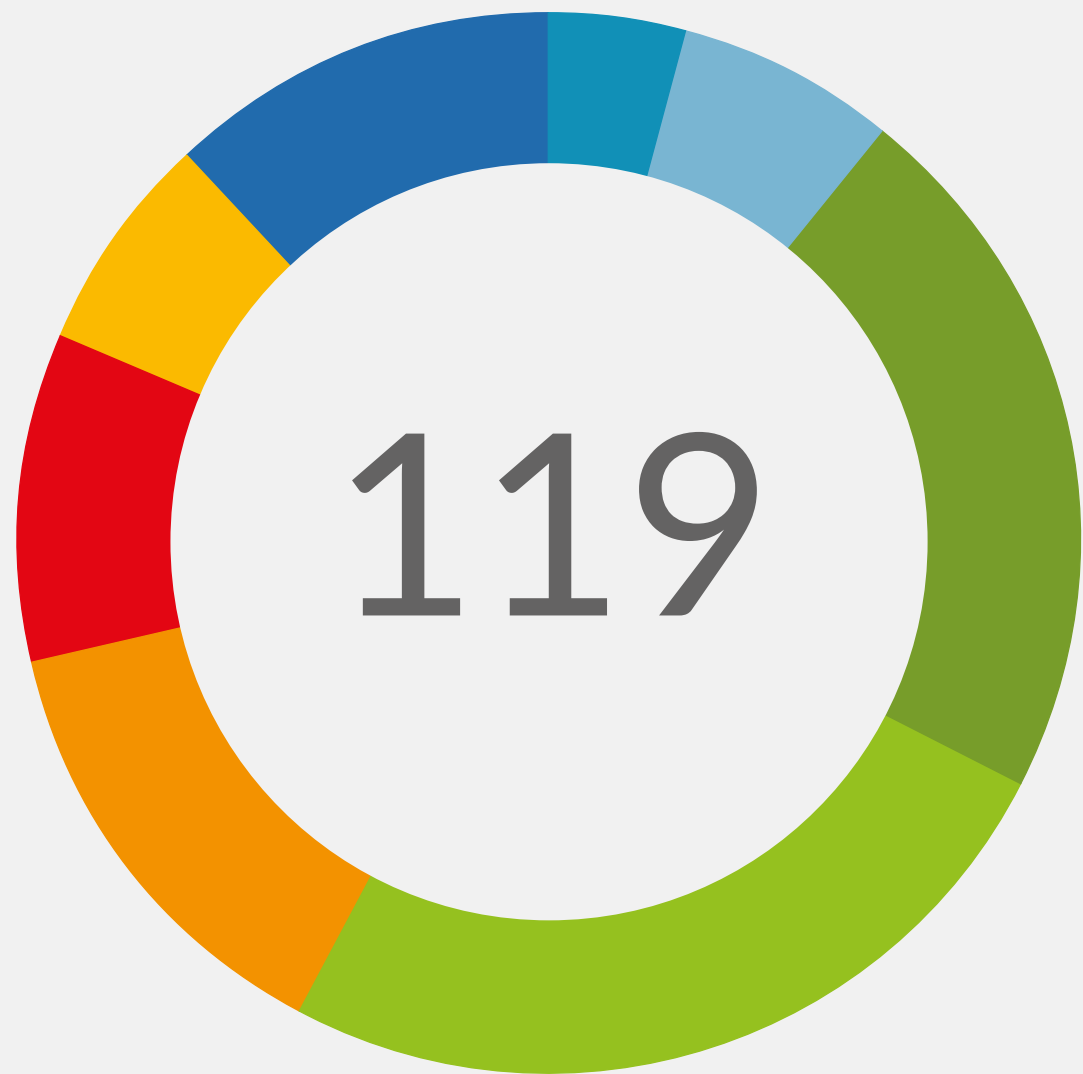
■ Kündigungen
■ Wohnungen insgesamt

Verteilung nach Wohnlage



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

Kündigungsgründe 2019



- Wohnung zu klein | 5 | 4,20%
-
-
- Umzug innerhalb der Genossenschaft | 16 | 13,45%

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:

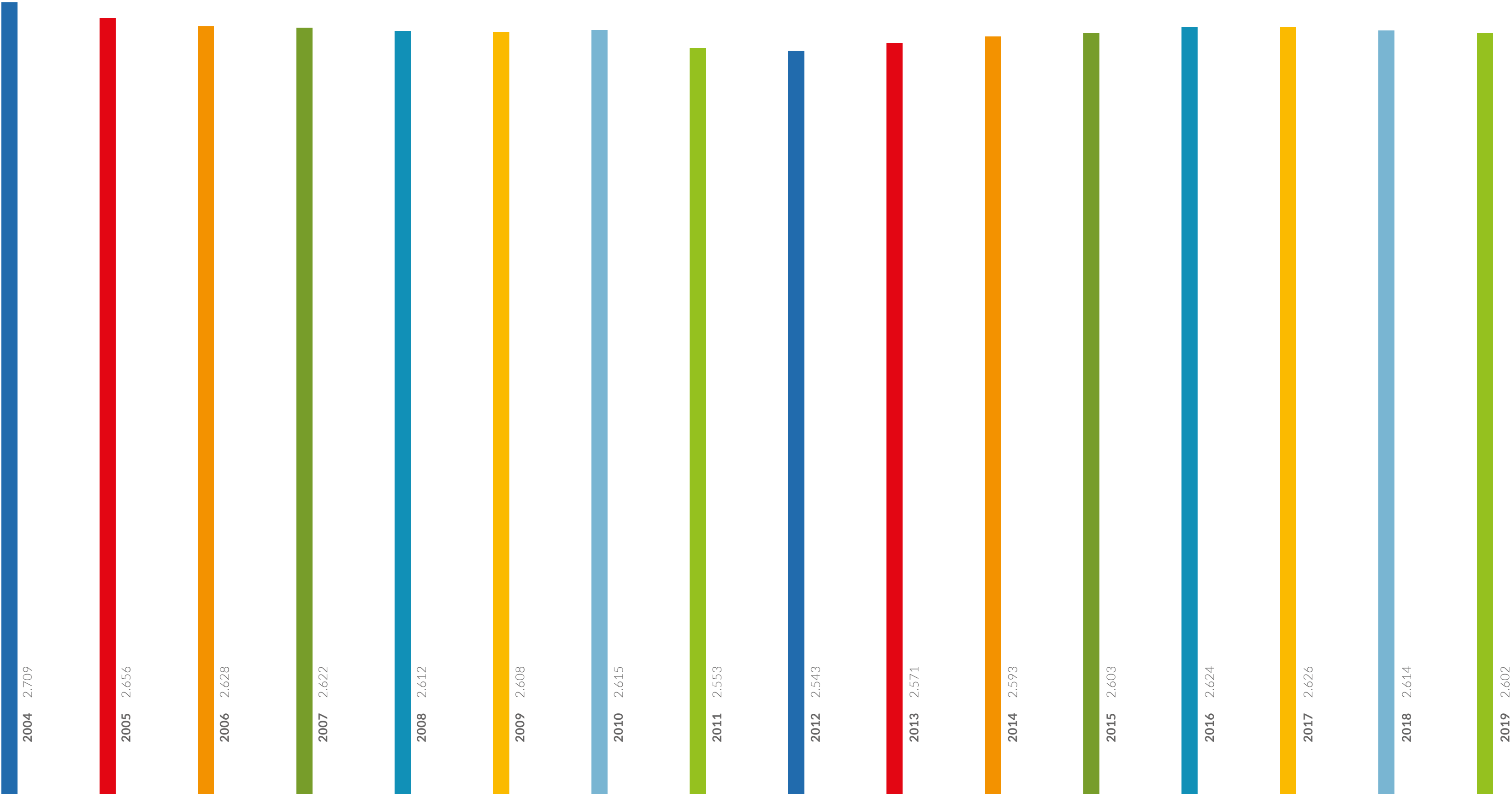
Teilfläche Kaiserstr. 39	164 m²
Kronprinzenstraße	218 m²
AugustasträÙe/Am Borgardshof	2.463 m²
Adlerstr. 53-59	1.433 m²
Friedhofallee	3.082 m²

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 €/m²/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 Jubiläumsveranstaltung 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 Garantieeeinhalte 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 Nachbarschaftstreffe (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