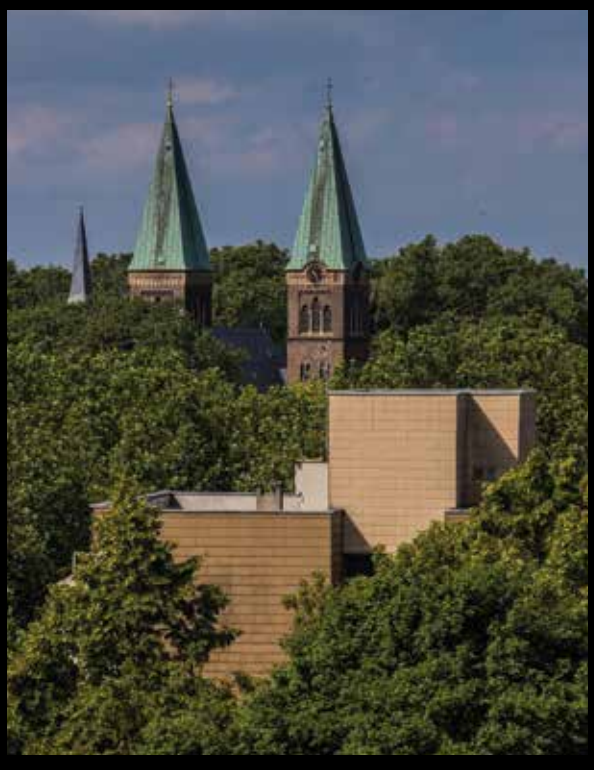
WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT DUISBURG-HAMBORN eG

Geschäftsbericht **2019**



WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT
DUISBURG-HAMBORN eG

Geschäftsbericht **2019**

Hoch hinaus

Liebe Leserinnen und Leser,

bei der Gestaltung des vorliegenden Geschäftsberichts für das Jahr 2019 haben wir uns dieses Mal einen Perspektivwechsel verordnet. Viele Treppenstufen sind wir hinaufgestiegen, um uns mit einem Blick von den Dächern der höchsten Genossenschaftshäuser auf den Duisburger Norden zu belohnen. Unübersehbar ist, dass Duisburg nach wie vor ein Industriestandort ist und sich bei allen Umbrüchen, bei allem Wandel treu geblieben ist. Wohin man auch blickt, irgendwo ragen immer qualmende Schornsteine und mächtige Industrieanlagen ins Blickfeld. Aber gleichzeitig haben auch die immer zahlreicher werdenden Touristen im Ruhrgebiet ganz Recht, wenn sie feststellen, dass Duisburg eine überraschend grüne Großstadt ist. Für Sie, liebe Leserinnen und Leser, und uns ist das natürlich nichts Neues. Und doch ist es beeindruckend: Blickt man von oben auf die Stadt, verschwinden ganze Straßenzüge, ja sogar Stadtteile in einem Meer aus Bäumen, aus dem nur hier und da ein paar Häuser auftauchen. Erkunden Sie also mit uns den Duisburger Norden aus der Vogelperspektive. Was ist was und wo am Horizont?

Vertrauter wird dagegen der Blick auf die Zahlen des abgelaufenen Geschäftsjahrs ausfallen. Große Überraschungen werden Sie – glücklicherweise – vergebens suchen, denn das Jahr 2019 reiht sich mit seinen gleichbleibend sehr guten Zahlen nahtlos in die Folge vorangegangener erfolgreicher Jahre ein. Zudem machten unsere Baumaßnahmen im letzten Jahr große Fortschritte. Die Modernisierung im Nelkenhof wird voraussichtlich im Mai 2020 abgeschlossen sein, und beim Neubau am Hettkampsweg liegen wir gut im Zeitplan. Für die künftigen Mieter heißt es damit schon bald: Umzugskartons packen.

Sicherlich haben Sie festgestellt, dass wir den Geschäftsbericht der Genossenschaft im Laufe der letzten Jahre immer weiter abgespeckt haben. Mit dem nächsten Geschäftsbericht für das Jahr 2020 werden wir noch einen Schritt weiter gehen und uns auf die Inhalte beschränken, die der Gesetzgeber vorgeschrieben hat. Konsequenterweise wird dieser Bericht dann auch nicht mehr Geschäftsbericht, sondern Jahresabschluss heißen. Unser Ziel ist es, uns mit dem Jahresabschluss auf alle relevanten Zahlen und Fakten zu konzentrieren. Für Sie als Leser bedeutet das aber nicht, dass Sie auf Nachrichten aus dem Genossenschaftsleben verzichten müssen. Gleichzeitig werden wir nämlich Informationen über Projekte, Angebote und Aktionen der Genossenschaft noch stärker als bisher in unsere Mitgliederzeitschrift MiteinanderFüreinander und auf unsere Homepage verlagern. Als Mitglieder, Mieter und Freunde der Genossenschaft werden Sie also weiterhin bestens informiert sein.

Der Vorstand der Wohnungsgenossenschaft Duisburg-Hamborn eG

Thomas Stoy

Axel Kocar

INHALT

Grußwort des Vorstandes 4

Bericht des Vorstandes 6

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019 16

Bilanz zum 31. Dezember 2019 32

Gewinn- und Verlustrechnung 1. Januar bis 31. Dezember 2019 35

Anhang des Jahresabschlusses 2019 36

Standorte unseres Wohnungsbestandes 46

Impressum 48

Bericht des Vorstandes

Bericht des Vorstandes

1. Allgemeine und organisatorische Grundlagen

Gründung der Genossenschaft
17. Dezember 1909

Eintragung in das Genossenschaftsregister
GenR Nr. 215 Amtsgericht Duisburg-Hamborn

Satzung
Die letzte Satzungsänderung erfolgte in der ordentlichen Vertreterversammlung am 06. Mai 2019. Mit dieser Satzungsänderung wurden im Wesentlichen notwendige Änderungen aufgrund der Novellierung des Genossenschaftsgesetzes verarbeitet.

Mitgliedschaften
Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V.
Arbeitsgemeinschaft der Wohnungsunternehmen Duisburg-Niederrhein
Verband bergbaugeschädigter Haus- und Grundeigentümer e.V.
Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V. in Köln
Die Duisburger Wohnungsgenossenschaften – Ein sicherer Hafen
Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland e.V.
Verein Wohnen in Genossenschaften e.V.

Prüfung
Die gesetzliche Prüfung für den Jahresabschluss 2018 fand in der Zeit vom 12. August bis zum 05. September 2019 statt, die Schlussbesprechung erfolgte am 06. November 2019.

Vertreterversammlung
Die letzte ordentliche Vertreterversammlung fand am 06. Mai 2019 statt.

Vertreterwahlen
Die amtierenden Vertreter wurden am 29.03.2018 für die Vertreterversammlungen 2019 bis 2022 gewählt. Die nächste Wahl der Vertreter erfolgt vor der Vertreterversammlung 2022.

Vorstand
Thomas Stoy, Dipl.-Wohnungs- und Immobilienwirt (EBZ Business School)
Axel Kocar, Dipl.-Ingenieur (Bauingenieurswesen)

Der Aufsichtsrat der Wohnungsgenossenschaft Duisburg-Hamborn eG

Thomas Diederichs
Bankvorstand,
Vorsitzender

Peter Sommer
Dipl.-Finanzwirt

Susanne Knist-Rychwalski
Bankkauffrau

Ilona Meisner
Kassiererin i.R.

Karl Seidl
Dipl.-Ing. Bauwesen i.R.

Wolfgang Wieland
Dipl.-Betriebswirt i.R.

Thomas Borowski
Dipl.-Finanzwirt,
stellv. Vorsitzender

Henrik Kastner
Dipl.-Ingenieur

Josef Hunold
Steuerberater

Bauliche Investitionen 2019
9.650.055 €

2. Bau- und Investitionstätigkeit in der Genossenschaft

Im Geschäftsjahr 2019 hat die Genossenschaft für bauliche Investitionen 9.650.055 € aufgewandt.

Im Einzelnen entfielen hiervon auf

a) umfassende Instandsetzungen und wertverbessernde Maßnahmen, Instandhaltungs- und Erhaltungsaufwendungen unter Einschluss verrechneter Regiebetriebs-, Verwaltungs- und Architektenleistungen, jedoch ohne die Kosten für die Beseitigung von Versicherungsschäden u.a.	4.132.839,00 €
b) Aktivierungen	
- nachträgliche Herstellungskosten	1.461.951,00 €
- Neubau	4.047.006,00 €
- Bauvorbereitungskosten etc.	8.259,00 €
	9.650.055,00 €

Die Investitionen wurden aus dem laufenden Ergebnis sowie durch Kapitalmarktmittel und vorhandene Barmittel der Genossenschaft finanziert.

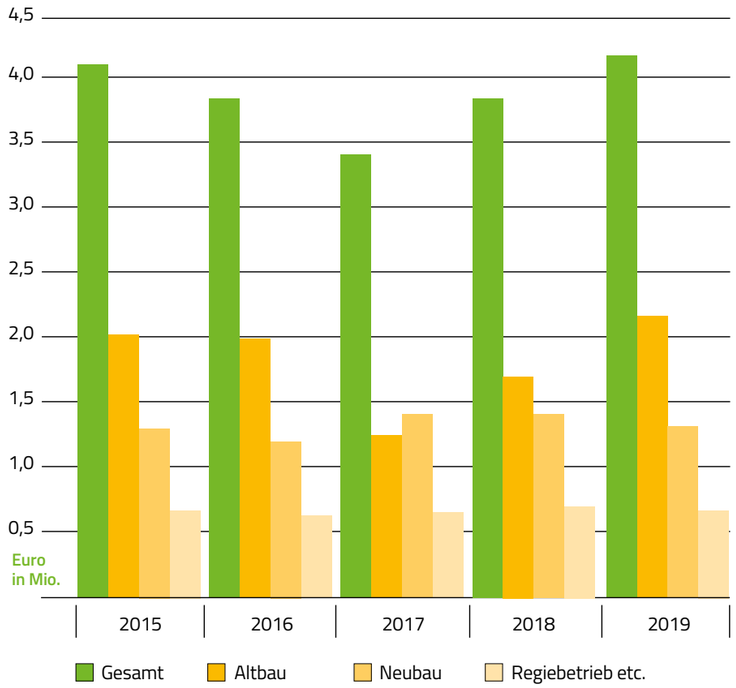
INSTANDHALTUNGS- UND ERHALTUNGSAUFWAND 2019

Die Instandhaltungs- und Erhaltungsaufwendungen entfallen auf:

Althausbestand	2.188.646,53 €	
Neuhausbestand	1.311.431,58 €	3.500.078,11 €
zuzüglich Kosten des Regiebetriebes und anteilige Verwaltungs- und Architektenleistungen	632.760,60 €	4.132.838,71 €
Aufwendungen für		
die Abwicklung von Versicherungsschäden	77.304,70 €	
die Abwicklung von Schönheitsreparaturen	3.440,00 €	80.744,70 €
		4.213.583,41 €

INSTANDHALTUNGS- UND ERHALTUNGSAUFWAND 2015-2019

(inkl. Kosten des Regiebetriebes und anteilige Verwaltungs- und Architektenleistungen)



Einzelmodernisierungen

Wie schon in den vergangenen Jahren haben wir auch im Geschäftsjahr 2019 einen beachtlichen Anteil unserer Investitionen für die Einzelmodernisierung unserer Wohnungen verwendet. Hierbei sind 2019 rd. 1.507 T€ an Fremdkosten angefallen.

Erneuerung Fenster und Fassadenanstrich gemäß Instandhaltungsprogramm

Bayernstraße 38-48, Schleswiger Straße 19-21, Preußenstraße 35-41

Erneuerung Fenster

Apenrader Straße 20-22, Pfälzer Straße 2-8

Erneuerung Fassadenanstrich

Schulstraße 128-130

Weitere Maßnahmen

- Fassadenarbeiten verursachten Kosten in Höhe von 172 T€.
- Fremdkosten in Höhe von 151 T€ sind für Treppenhausrenovierungen angefallen.
- Für die Erneuerung von Kunststofffenstern sind rd. 430 T€ angefallen.
- Neue Elektroinstallationen in Treppenhäusern und Kellern verursachten Kosten in Höhe von 45 T€.
- Für die Erneuerung von Gasheizkesseln sowie von Kessel- und Regelanlagen haben wir 67 T€ aufgewandt.
- Die Erneuerung von Haus- und Hoftüren verursachte Kosten in Höhe von 43 T€.
- Die lfd. Instandhaltung verursachte Kosten in Höhe von rd. 906 T€.
- 259 T€ sind angefallen für das Dichten von Gasleitungen, für Dachneueindeckungen, für Schornsteinsanierungen, für das Nachrüsten unserer Kopfstationen sowie für Kosten für Wohnumfeldmaßnahmen u.a.

Großmodernisierung Nelkenhof 14

Fotos auf dieser Seite: Druschke und Grosser Architekten BDA

Die Großmaßnahme Nelkenhof 14 befindet sich zurzeit in der Abschlussphase.

In 2019 wurden u.a. Dach, Fassade, Fenster, die Wohnungseingangstüren, die Antennenanlage und der Aufzug erneuert. Des Weiteren wurden im Atrium schallabsorbierende Akustikdecken eingebaut. Aufgrund von Lieferschwierigkeiten bei einigen Gewerken konnten nicht alle Arbeiten wie geplant bis Ende 2019 fertiggestellt werden.

Nach der Winterpause haben die Malerarbeiten im Innenraum und die Erneuerung des Geländers im Atrium begonnen. Gleichzeitig sind die Außenarbeiten, u.a. zur Schaffung von zwölf neuen PKW-Stellplätzen und einem neuen Müllstandort, gestartet.

Mit dem Bau eines neuen Hauseingangs/Windfangs mit neuer Haustüranlage wird das Projekt nach aktuellem Stand im Mai 2020 abgeschlossen.

Trotz allgemein gestiegener Baukosten werden die veranschlagten Baukosten voraussichtlich nicht überschritten.

Neubau Hettkampsweg

Unser aktuelles Neubauvorhaben Hettkampsweg 5-11 schreitet weiter voran, die vier freistehenden Punkthäuser mit den gewählten Materialien Putz/Klinker in Kombination mit den Fenstern bzw. der Pfosten-Riegel-Fassade und den Betonfertigteilen nehmen weiter Gestalt an.

Nachdem 2019 Rohbau-, Dachdecker-, Fenster- und Metallbauarbeiten im Vordergrund standen, begannen Ende 2019 verstärkt die Arbeiten Innenputz, Trockenbau, Estrich und die technischen Gewerke Sanitär, Heizung und Strom.

Trotz der Situation, dass es zurzeit schwierig ist, gute Firmen zu bezahlbaren Preisen zu beauftragen, sind wir optimistisch, den Zeit- sowie auch den Kostenrahmen einzuhalten.

Die Vermietungssituation stellt sich sehr positiv dar, wir gehen davon aus, dass wir bei Fertigstellung im Frühherbst 2020 eine Vollvermietung erreicht haben.

3. Instandhaltungs- und Modernisierungsplanung 2020 – Erhaltungsaufwand und nachträgliche Herstellungskosten

Für die geplanten Arbeiten des Jahres 2020 sind Kosten von insgesamt 4.000.000 € veranschlagt. Diese setzen sich wie folgt zusammen:

▪ bauliche Instandhaltung	1.550.000 €
▪ Kosten für Einzelmodernisierungen	1.600.000 €
▪ Laufende Instandhaltung (Kleinreparaturen)	850.000 €

Geplante Investitionen 2020
4.000.000 €

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019

1. Gegenstand des Unternehmens

Gegenstand der Wohnungsgenossenschaft Duisburg-Hamborn eG sind die Errichtung und Bewirtschaftung sowie der Erwerb und die Betreuung von Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen. Kerntätigkeitsfeld ist die Errichtung, Vermietung und Bewirtschaftung von Wohnungen und Häusern im Duisburger Norden.

2. Geschäftsverlauf

2.1. Rahmenbedingungen

Die Stadt Duisburg wurde durch die Stahlindustrie geprägt. Durch den Strukturwandel hat sich in den letzten Jahren einiges verändert.

So gibt es in Duisburg inzwischen viele Naherholungsgebiete und auch die Industriekultur in Duisburg erfreut sich wachsender Bekanntheit. Duisburg hat außerdem den größten Binnenhafen Europas und konnte sich dank guter Lage und Infrastruktur als wichtiger Knotenpunkt in der Logistikbranche positionieren. Duisburg ist mit einer 10.000 Kilometer langen Bahnstrecke direkt mit der Millionenstadt Chongqing in China verbunden, was weitere wirtschaftliche Potenziale bietet.

In Duisburg liegt die Arbeitslosenquote mit rund 11 % vergleichsweise hoch

Der Strukturwandel hat sich jedoch nicht nur positiv ausgewirkt. Die neu geschaffenen Arbeitsplätze konnten den Wegfall der bisherigen Arbeitsplätze nicht auffangen. In Duisburg liegt die Arbeitslosenquote mit rund 11 % vergleichsweise hoch gegenüber dem Bundesdurchschnitt von 7 %.

Nachdem die Bevölkerungszahl Duisburgs jahrelang zurückgegangen war, erlebte Duisburg aufgrund des Zustroms von Flüchtlingen und der anhaltenden Migrationsbewegung ein vorübergehendes Bevölkerungswachstum.

Der Wandel der Bevölkerungsstruktur sowie die zu leistende Integration stellen für die Stadt ebenfalls eine große Aufgabe dar.

Im Stadtbezirk Hamborn leben 30,4 % Ausländer/innen und 54,3 % Menschen mit Migrationshintergrund (Stand 2016). Dies ist prozentual der höchste Anteil der sieben Stadtbezirke.

Duisburg hat für eine Großstadt ein moderates Mietniveau, allerdings mit steigender Tendenz. Der Sozialwohnungsbestand sinkt weiter.

Laut Armutsanalyse der Wohnungsmarktbeobachtung erhält fast jeder fünfte Haushalt zumindest einen Zuschuss für seine Unterkunftskosten aus öffentlicher Hand. Auch aufgrund der steigenden Gefahr der Altersarmut ist die Tendenz steigend.

Die Leerstandsquote liegt in Duisburg bei rund 5 %. Die Tendenz ist sinkend. Im Stadtbezirk Hamborn beträgt die Leerstandsquote 6,9 % und zeigt eine steigende Tendenz. Der Leerstandsquote in Duisburg soll auch mit Hilfe eines Rückbaus leerstehender, nicht mehr vermietbarer Objekte entgegengewirkt werden.

Die Leerstandsquote liegt in Duisburg bei rund 5 %

Die Prognosen gehen davon aus, dass Duisburg langfristig zu den Städten mit sinkenden Haushaltszahlen gehören wird. Es mangelt nicht an der Anzahl an Wohnungen, das Wohnungsangebot entspricht aber zumindest teilweise nicht der Nachfrage. Es fehlen singlegerechte und barrierefreie Wohnungen. Außerdem sind qualitativ hochwertige Wohnungen gefragt, welche außerdem zentral gelegen sein sollen.

Aufgrund geringer Neubautätigkeit hat sich das Angebot auf dem Wohnungsmarkt in der Vergangenheit kaum verändert. Der hiesige Wohnungsmarkt ist von geringer Dynamik und einem betagten Wohnungsbestand mit Schwerpunkt im Geschosswohnungsbau gekennzeichnet.

Quellen: Wohnbericht 2017 – Stadt Duisburg
Immobilienmarkt Nordrhein-Westfalen 2019 – DZ Hyp
LEG-Wohnungsmarktreport NRW 2018

2.2 Bestandsbewirtschaftung

Übersicht des Wohnungsbestandes und der anderen bewirtschafteten Einheiten im Jahr 2019:

BESTAND		31.12.2019		31.12.2018
	Anzahl	Wohn-/Nutzfläche m²	Anzahl	Wohn-/Nutzfläche m²
Häuser	441		441	
Wohnungen	1.983	144.915	1.984	144.884
Gewerbliche Einheiten	11	1.772	11	1.779
Gemeinschaftsräume	3	299	3	299
Garagen/Tiefgarageneinstellplätze	739		737	
Kinderspielplätze	16		16	
Nutzfläche insgesamt		146.986		146.962

Der Großteil des Objektbestandes befindet sich, bis auf drei Wohnungen, in Duisburg. Ende 2019 befanden sich 1.669 (Vorjahr 1.670) Wohnungen nicht bzw. nicht mehr in der Preisbindung.

Ankauf

Im Geschäftsjahr 2019 erfolgte kein Zugang durch Ankäufe.

Neubautätigkeit

Im Geschäftsjahr 2019 erfolgte kein Zugang von Wohnungen durch Neubautätigkeiten.

Im Sommer 2018 begannen die Erdarbeiten für unseren Neubau Hettkampsweg. Die Rohbauarbeiten starteten im Dezember. Die voraussichtliche Fertigstellung von 43 Wohnungen und 43 Tiefgaragenstellplätzen ist für Herbst 2020 angedacht.

Grundstückswesen

Die Genossenschaft verfügt derzeit über keine unbebauten Grundstücke.

Instandhaltung und Modernisierung

Um die nachhaltige Vermietbarkeit unseres Wohnungsbestandes zu sichern, wurde, wie bereits in den vergangenen Jahren, unsere Instandsetzungs- und Modernisierungstätigkeit auf einem sehr hohen und anspruchsvollen Niveau fortgesetzt.

Das Objekt Nelkenhof 14 mit 32 Wohneinheiten wird 2019/2020 umfangreich nach EnEV-Standard saniert. Die Kosten dieser Großmodernisierung werden aktiviert.

Die Aufwendungen für Instandhaltung, Instandsetzung und nicht aktivierungspflichtige Modernisierungskosten betrugen einschließlich verrechneter Personal- und Sachkosten 4.104 T€. Bezogen auf die Wohn- und Nutzfläche unserer Objekte beträgt der Wert je m² 27,92 € (Vorjahr: 25,30 €).

Schwerpunkte unserer im Jahr 2019 durchgeführten Maßnahmen waren:

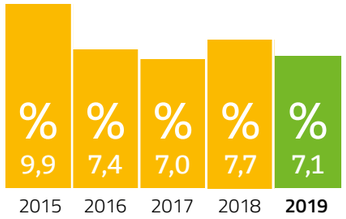
- Instandhaltung und Modernisierung von Wohnungen vor Neuvermietung
- Fassadenarbeiten
- Treppenhausrenovierungen
- Erneuerung von Kunststofffenstern
- Erneuerung von Gasheizkesseln
- Erneuerung von Haus- und Hoftüren

Vermietung

Im Berichtsjahr wurden 141 (Vorjahr 153) Wohnungen gekündigt. Das entspricht einer Fluktuationsquote von 7,1 %. Erfreulich ist, dass 18 Mieter, die eine Kündigung ausgesprochen haben, innerhalb unseres Bestandes umgezogen sind.

Die sich ergebenden Anschlussvermietungen konnten auch im abgelaufenen Geschäftsjahr zufriedenstellend durchgeführt werden. Dabei müssen allerdings häufig ein bis drei Monate Mietausfall in Kauf genommen werden, da die neuen Mieter oft eigene Kündigungsfristen haben und die Marktlage ein Entgegenkommen erfordert.

Entwicklung der Fluktuationsquote



Folgende Kündigungsgründe lagen im Berichtszeitraum vor:

KÜNDIGUNGSGRÜNDE IM BERICHTSZEITRAUM

	Anzahl	10	20	30	40
Tod des Mieters	25				
Altenheim	22				
Wohnortwechsel	18				
Umzug innerhalb der Genossenschaft	18				
Wohnung zu groß bzw. zu klein	14				
Zuzug LebenspartnerIn o. Ä.	11				
Eigentumsbildung	10				
Zwangsräumung, Kündigung d. WoGe	6				
Ausstattung/Lage der Wohnung	5				
Soziale Differenzen	5				
Sonstiges	3				
Trennung, Scheidung	3				
Wohnung zu teuer	1				
insgesamt	**141**				

Alter der Mieter, die eine Kündigung ausgesprochen haben:

ALTER DER MIETER, DIE EINE KÜNDIGUNG AUSGESPROCHEN HABEN

	Anzahl	10	20	30	40	50
über 70 Jahre	46					
61 bis 70 Jahre	13					
51 bis 60 Jahre	15					
41 bis 50 Jahre	17					
31 bis 40 Jahre	29					
25 bis 30 Jahre	19					
Alter der Person nicht bekannt	2					
insgesamt	**141**					

DAUER DER GEKÜNDIGTEN MIETVERHÄLTNISSE

	Anzahl	10	20	30	40	50
weniger als 3 Monate	1					
3 bis 6 Monate	2					
7 bis 12 Monate	7					
1 bis 2 Jahre	12					
3 bis 5 Jahre	31					
6 bis 10 Jahre	28					
11 bis 20 Jahre	23					
21 bis 30 Jahre	10					
31 bis 40 Jahre	5					
41 bis 50 Jahre	11					
über 50 Jahre	11					
insgesamt	**141**					

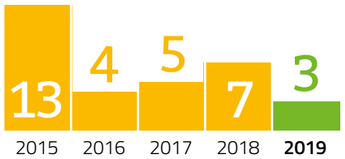
Am Bilanzstichtag waren drei Wohnungen (Vorjahr sieben Wohnungen) nicht weitervermietet. Am 31.12.2019 betrug die Leerstandsquote 0,2 %.

Es gibt einen gewissen Bodensatz an Wohnungen, der generell schwieriger zu vermieten ist und in Einzelfällen auch zu längeren Leerständen führt. Wohnungen, die höher als in der ersten Etage liegen, und Dachgeschosswohnungen sind zunehmend problematischer in der Vermietung.

Es besteht weiterhin reges Interesse an der Anmietung einer Genossenschaftswohnung. Aus dem Kreise unserer Mitglieder lagen 198 (Vorjahr 259) Wohnungsbewerbungen vor. Darüber hinaus liegen von 296 (216) Nichtmitgliedern Wohnungsbewerbungen vor. Dies zeigt, dass unsere seit Jahren anhaltenden Marketingstrategien Wirkung zeigen und wir als Genossenschaft wahrgenommen werden.

Leerstandsquote
0,2 %
= 3 Wohnungen

Entwicklung der Leerstände am Bilanzstichtag (Anzahl)



BESTAND NACH WOHNUNGSGRÖSSEN

Nutzfläche	Anzahl	100	200	300	400	500
kleiner als 40 qm	38					
40 - 49 qm	156					
50 - 59 qm	323					
60 - 69 qm	480					
70 - 79 qm	372					
80 - 89 qm	294					
90 - 99 qm	145					
größer als 100 qm	175					
insgesamt	**1983**					

3. Darstellung der Lage

3.1 Ertragslage

Die Ertragslage wurde nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten aus der Gewinn- und Verlustrechnung abgeleitet und stellt sich wie folgt dar:

	2019	2018	VERÄNDERUNG
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (inkl. Bestandsveränderung)	11.622 T€	11.550 T€	72 T€
Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	36 T€	26 T€	10 T€
Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	42 T€	42 T€	0 T€
Andere aktivierte Eigenleistungen	81 T€	31 T€	50 T€
Gesamtleistung	11.781 T€	11.649 T€	132 T€
Andere betriebliche Erträge	131 T€	101 T€	30 T€
Betriebsleistung	11.912 T€	11.750 T€	162 T€
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	6.541 T€	6.178 T€	363 T€
Personalaufwand	1.802 T€	1.733 T€	69 T€
Abschreibungen	1.461 T€	1.463 T€	- 2 T€
Andere betriebliche Aufwendungen	581 T€	596 T€	- 15 T€
Zinsaufwand	424 T€	440 T€	- 16 T€
Aufwendungen für die Betriebsleistung	10.809 T€	10.410 T€	399 T€
Betriebsergebnis	1.103 T€	1.340 T€	- 237 T€
Beteiligungs- und Finanzergebnis	-113 T€	-139 T€	26 T€
Neutrales Ergebnis	15 T€	164 T€	- 149 T€
Ergebnis vor Ertragssteuern	1.005 T€	1.365 T€	- 360 T€
Steuern vom Einkommen	61 T€	63 T€	- 2 T€
Jahresüberschuss	944 T€	1.302 T€	- 358 T€

Zu dem positiven Betriebsergebnis haben folgende Leistungsbereiche beigetragen:

		2019	2018	VERÄNDERUNG
Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung	Erträge	11.702 T€	11.620 T€	
	Aufwendungen	- 10.636 T€	- 10.339 T€	
	Ergebnis	1.066 T€	1.281 T€	- 215 T€
Ergebnis aus der Durchführung von	Erträge	117 T€	57 T€	
Modernisierungen, Neubautätigkeit,	Aufwendungen	- 117 T€	- 57 T€	
Baubetreuung etc.	**Ergebnis**	0 T€	0 T€	0 T€
Sonstige betriebliche Tätigkeiten	Erträge	88 T€	75 T€	
	Aufwendungen	- 51 T€	- 16 T€	
	Ergebnis	37 T€	59 T€	- 22 T€
BETRIEBSERGEBNIS		1.103 T€	1.340 T€	- 237 T€

Aus dem Kerngeschäft der Hausbewirtschaftung wird ein positives Ergebnis von 1.066 T€ ausgewiesen, welches sich im Vergleich zum Vorjahr (1.281 T€) um 215 T€ verringert hat.

Die Erträge aus der Hausbewirtschaftung erhöhten sich insgesamt um 82 T€.
Die Sollmieten haben sich im Vergleich zum Vorjahr um 93 T€ erhöht. Umlagenerträge, Bestandsveränderungen, Erlösschmälerungen etc. reduzierten die Umsatzerlöse um 11 T€.

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung erhöhten sich insgesamt um 297 T€.
Die Instandhaltungs- und Regiebetriebskosten stiegen insgesamt um 396 T€. Betriebskosten, Abschreibungen, Personal- und Verwaltungskosten, Zinsaufwand 44 etc. verringerten sich in Summe um 99 T€.

Das im Jahr 2019 ausgewiesene Finanzergebnis in Höhe von -113 T€ (Vorjahr -139 T€) ist im Wesentlichen auf den auszuweisenden Zinsanteil aus der Bewertung der Pensionsrückstellungen unter Zugrundelegung der Vorschriften des BilMoG zurückzuführen.

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unserer Wohnungsgenossenschaft im gegebenen Marktumfeld als gut.

VERMÖGENSSTRUKTUR	2019	2018	VERÄNDERUNG
ANLAGEVERMÖGEN			
Immaterielle Vermögensgegenstände	2 T€	7 T€	- 5 T€
Sachanlagen	60.731 T€	56.651 T€	4.080 T€
Finanzanlagen	64 T€	74 T€	- 10 T€
UMLAUFVERMÖGEN EINSCHLIESSLICH RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN KURZFRISTIG			
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	2.677 T€	2.675 T€	2 T€
Flüssige Mittel und Bausparguthaben	2.274 T€	3.977 T€	- 1.703 T€
Übrige Aktiva	78 T€	84 T€	- 6 T€
GESAMTKAPITAL	**65.826 T€**	**63.468 T€**	**2.358 T€**

Bilanzsumme

65.825.876 €

Eigenkapital

33.103.824 €

Jahresüberschuss

944.238 €

3.2 Vermögenslage

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 2.358 T€ auf einen Wert von 65.826 T€ erhöht. Das Anlagevermögen hat sich um 4.065 T€ erhöht. Bei den Sachanlagen standen den Investitionen von 5.536 T€ planmäßige Abschreibungen von 1.456 T€ gegenüber.

Bei den Finanzanlagen handelt es sich mit 57 T€ zum größten Teil um Arbeitgeberdarlehen an Mitarbeiter.

Das Umlaufvermögen hat sich um 1.707 T€ vermindert. Unter den unfertigen Leistungen mit 2.659 T€ werden gegenüber den Mietern noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten ausgewiesen. Die Inanspruchnahme der vorhandenen flüssigen Mittel sowie der Bausparguthaben für die Bautätigkeit führte im Wesentlichen zu der Verminderung des Umlaufvermögens.

KAPITALSTRUKTUR	2019	2018	VERÄNDERUNG
EIGENKAPITAL LANGFRISTIG			
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	3.128 T€	3.115 T€	13 T€
Ergebnisrücklagen	29.739 T€	28.919 T€	820 T€
EIGENKAPITAL KURZFRISTIG			
Geschäftsguthaben ausgeschiedener Mitglieder	112 T€	117 T€	- 5 T€
Dividende	125 T€	125 T€	0 T€
FREMDKAPITAL LANGFRISTIG			
Rückstellungen	4.715 T€	4.338 T€	377 T€
Verbindlichkeiten	23.677 T€	22.544 T€	1.133 T€
Rechnungsabgrenzungsposten	362 T€	384 T€	- 22 T€
FREMDKAPITAL KURZFRISTIG			
Übrige Rückstellungen	175 T€	225 T€	- 50 T€
Erhaltene Anzahlungen	3.017 T€	3.000 T€	17 T€
Übrige Verbindlichkeiten	776 T€	701 T€	75 T€
GESAMTKAPITAL	**65.826 T€**	**63.468 T€**	**2.358 T€**

Das langfristige Eigenkapital erhöhte sich aufgrund des nicht zur Ausschüttung vorgesehenen Teils des Jahresüberschusses bei gleichzeitigem Anstieg der Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder um 833 T€ auf 32.867 T€. Damit beläuft sich die Eigenkapitalquote auf 49,9 % im Vergleich zum Vorjahr mit 50,5 %.

Die langfristigen Rückstellungen betreffen ausschließlich Pensionsrückstellungen; sie haben sich um insgesamt 377 T€ erhöht.

Die Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung vermehrten sich im Vergleich zum Vorjahr um 1.142 T€. Diese Veränderung ist maßgeblich mit der Valutierung von 2.908 T€ im

Rahmen von Objektfinanzierungen und den planmäßigen Tilgungen von 1.391 T€ sowie vorzeitigen Rückzahlungen von 375 T€ verbunden.

Die langfristigen Rechnungsabgrenzungsposten von 362 T€ betreffen erhaltene Tilgungsnachlässe.

Bei den kurzfristigen übrigen Verbindlichkeiten handelt es sich mit 640 T€ um Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.

3.3 Finanzlage

Die nachfolgende Aufgliederung der Bilanz zum 31.12.2019 nach Fristigkeiten zeigt folgende Deckungsverhältnisse:

FINANZLAGE	2019	2018	VERÄNDERUNG
LANGFRISTIGER BEREICH			
Vermögenswerte	60.797 T€	56.732 T€	4.065 T€
Finanzierungsmittel	61.621 T€	59.300 T€	2.321 T€
ÜBERDECKUNG	824 T€	2.568 T€	-1.744 T€
KURZFRISTIGER BEREICH			
Finanzierungsmittelbestand (flüssige Mittel)	973 T€	2.525 T€	-1.552 T€
Übrige kurzfristig realisierbare Vermögensgegenstände	4.055 T€	4.211 T€	-156 T€
Kurzfristige Verpflichtungen	4.204 T€	4.168 T€	36 T€
Stichtagsliquidität	824 T€	2.568 T€	-1.744 T€

Die in der Bilanz zum 31.12.2019 enthaltenen langfristigen Vermögenswerte, insbesondere Sachanlagen, sind durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital gedeckt. Sämtliche Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen sind fristgerecht finanziert.

Die Stichtagsliquidität beträgt am Bilanzstichtag 824 T€. Die Liquidität war während des ganzen Geschäftsjahres gesichert. Die Genossenschaft konnte ihre finanziellen Verpflichtungen jederzeit erfüllen. Die Vermögenslage ist geordnet, die Finanzlage und die Zahlungsfähigkeit sind für die Zukunft gesichert.

3.4 Finanzielle Leistungsindikatoren

Die für unsere Genossenschaft bedeutsamen finanziellen Leistungsindikatoren stellen sich im Vergleich zu den Vorjahren wie folgt dar:

KENNZAHL	2019	2018	2017	2016
Bilanzsumme	65.826 T€	63.468 T€	63.927 T€	63.039 T€
Sachanlagevermögen	60.731 T€	56.651 T€	57.134 T€	57.826 T€
Investitionen in Sachanlagen	5.536 T€	970 T€	755 T€	2.539 T€
Cashflow	2.760 T€	2.943 T€	3.238 T€	2.720 T€
Gesamtkapitalrentabilität	2,3 %	3,0 %	3,5 %	3,2 %
Eigenkapitalrentabilität	2,9 %	4,1 %	5,1 %	4,5 %
Durchschnittliche Miete/Monat/m²	5,07 €	5,02 €	4,97 €	4,84 €
Leerstandsquote	0,2 %	0,4 %	0,3 %	0,2 %
Fluktuationsquote	7,1 %	7,7 %	7,0 %	7,5 %
Instandhaltungskosten je m²/mtl.	2,33 €	2,11 €	1,89 €	2,11 €
Fremdkapitalzinsen je m²/mtl.	0,24 €	0,25 €	0,28 €	0,30 €

4. Risiko- und Chancenbericht

4.1 Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Vorrangiges Ziel unserer Genossenschaft bleibt es, den vorhandenen Wohnungsbestand durch eine gezielte Modernisierungs- und Instandhaltungsplanung nachhaltig zu verbessern und zu erhalten. Die Anpassung technischer Standards und die Gestaltung des Wohnumfeldes zur Sicherung der nachhaltigen Vermietung sind wesentlicher Bestandteil dieser Maßnahmen. Darüber hinaus sind wir bestrebt, durch Einbindung von Service- und Sozialleistungen (darunter auch der seniorengerechte Umbau) unser Leistungsspektrum zu erweitern. Hierdurch versprechen wir uns eine weitere Attraktivitätssteigerung und verstehen dies auch als ein weiteres Instrument zur Bindung unserer Kunden.

Um als attraktive Wohnungsgenossenschaft in der Region des Duisburger Nordens zukunftsfähig zu bleiben, sind die Bindung und Förderung junger Mitglieder und junger Familien unbedingt erforderlich.

Die Leerstandsproblematik ist eng verknüpft mit den bekannten sozialen und demografischen regionalen Gegebenheiten. Von Seiten der Genossenschaft kann hier nur durch intensive Vermietungsbemühungen, ausgewählte Wohnumfeldverbesserungen und Modernisierungen entgegengesteuert werden. Inwieweit der Wohnungsbestand erweitert werden kann, ist abhängig von der Entwicklung der Nachfrage auf unseren Teilmärkten.

Wesentliche Risiken sind für die Wohnungsgenossenschaft Duisburg-Hamborn eG im Hinblick auf die künftige Entwicklung des Unternehmens nicht zu erkennen. Ein Rückgang der Wohnungsnachfrage könnte zu steigenden Fluktuations- und Leerstandsquoten führen. Zudem existiert das Mietausfallrisiko aufgrund einer zu beobachtenden nachlassenden Zahlungsmoral. Diese Risiken lassen sich trotz Forderungsmanagement nicht ganz vermeiden oder ausschließen.

Im Finanzierungsbereich gibt es das Zinsänderungsrisiko. Unser Anlagevermögen ist auf klassische Weise langfristig durch Annuitätendarlehen mit langen Laufzeiten und den branchenüblichen Zinsfestschreibungen finanziert. Durch gezielte Prolongationen und vorzeitige Rückzahlung von Darlehen sowie einen überdurchschnittlich hohen Tilgungsanteil minimieren wir jedoch dieses Risiko. Die Zinsentwicklung wird nichtsdestotrotz beobachtet. Ein Risiko ist aufgrund der Kapitalmarktsituation nicht zu erkennen.

Der Vorstand hat ein auf die Größe der Genossenschaft abgestimmtes Risikomanagementsystem eingerichtet, um Chancen und Fehlentwicklungen rechtzeitig zu erkennen. Bestandsgefährdende Risiken sind nicht erkennbar.

5. Prognosebericht

Die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft lässt einen optimistischen Blick in die Zukunft zu. Die Grundlage unserer Einschätzung bilden dabei der ausgewogene Wohnungsmix in guten Lagen sowie der überaus gute optische und technische Zustand unserer Objekte. Zudem ermöglicht die gute wirtschaftliche Situation unserer Genossenschaft die Fortführung ausreichender Investitionen in die Erhaltung, Modernisierung und die nachfrageorientierte Entwicklung und Erweiterung unserer Bestände. Als primär bestandserhaltendes Wohnungsunternehmen betreiben wir eine intensive kundenorientierte Bewirtschaftung unserer Häuser und Wohnungen und ihres Umfeldes. Wir sind daher an den für uns wichtigen Standorten für die Zukunft gut aufgestellt.

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 Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher 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.

Für das Geschäftsjahr 2020 weist der aufgestellte Wirtschaftsplan einen Überschuss in Höhe von 300 T€ aus.

Duisburg-Hamborn, den 24. März 2020

Der Vorstand

Stoy

Kocar

Bilanz zum 31. Dezember 2019

AKTIVA

	GESCHÄFTSJAHR	GESCHÄFTSJAHR	VORJAHR
ANLAGEVERMÖGEN			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		2.146,00	7.145,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte			
mit Wohnbauten	50.136.058,00		51.292.839,00
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.281.421,00		2.327.768,00
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	626.692,00		628.321,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	78.090,00		98.059,00
Anlagen im Bau	7.600.282,74		2.157.469,89
Bauvorbereitungskosten	8.259,45	60.730.803,19	146.829,40
Finanzanlagen			
Beteiligungen	2.600,00		2.600,00
Sonstige Ausleihungen	56.887,49		66.403,81
Andere Finanzanlagen	5.000,00	64.487,49	5.000,00
Anlagevermögen insgesamt		60.797.436,68	56.732.435,10
UMLAUFVERMÖGEN			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	2.659.130,46		2.660.980,52
Andere Vorräte	18.296,57	2.677.427,03	14.241,78
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	33.038,58		35.669,06
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	3.382,45		2.491,56
Sonstige Vermögensgegenstände	37.286,52	73.707,55	40.587,67
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	973.285,43		2.524.939,25
Bausparguthaben	1.300.519,96	2.273.805,39	1.451.535,22
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		3.500,00	4.900,00
BILANZSUMME		65.825.876,65	63.467.780,16

PASSIVA

	GESCHÄFTSJAHR	GESCHÄFTSJAHR	VORJAHR
EIGENKAPITAL			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres			
ausgeschiedenen Mitglieder	112.007,29		117.327,17
der verbleibenden Mitglieder	3.128.414,31	3.240.421,60	3.115.016,49
Rückständige fällige Einzahlungen auf			
Geschäftsanteile: 0,00			(820,41)
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	4.608.802,58		4.509.164,76
Bauerneuerungsrücklage	12.565.000,00		12.205.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	12.565.000,00	29.738.802,58	12.205.000,00
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	944.238,48		1.301.942,25
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	819.637,82	124.600,66	1.177.247,74
Eigenkapital insgesamt		33.103.824,84	32.276.202,93
RÜCKSTELLUNGEN			
Rückstellungen für Pensionen	4.714.683,00		4.338.188,00
Steuerrückstellungen	13.347,00		70.582,00
Sonstige Rückstellungen	161.780,00	4.889.810,00	154.371,00
VERBINDLICHKEITEN			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	15.647.216,98		15.537.296,71
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	8.056.270,78		7.024.454,83
Erhaltene Anzahlungen	3.016.835,84		2.999.404,42
Verbindlichkeiten aus Vermietung	43.621,52		41.238,56
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	639.872,98		573.196,63
Sonstige Verbindlichkeiten	66.248,71	27.470.066,81	69.100,08
davon aus Steuern: 16.195,26			(16.902,82)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 2.049,88			(798,72)
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		362.175,00	383.745,00
BILANZSUMME		65.825.876,65	63.467.780,16

Gut wohnen im Duisburger Norden

Gewinn- und Verlustrechnung 1. Januar bis 31. Dezember 2019

	GESCHÄFTSJAHR	GESCHÄFTSJAHR	VORJAHR
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung		11.624.639,98	11.539.483,00
aus Betreuungstätigkeit		35.720,00	26.048,76
aus anderen Lieferungen und Leistungen		42.086,51	42.048,65
Umsatzerlöse insgesamt		11.702.446,49	11.607.580,41
Verminderung (Vorjahr Erhöhung)			
des Bestandes an unfertigen Leistungen		-1.850,06	11.507,39
Andere aktivierte Eigenleistungen		81.190,00	30.561,00
Sonstige betriebliche Erträge		148.270,83	274.303,05
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		6.540.896,05	6.177.867,05
ROHERGEBNIS		5.389.161,21	**5.746.084,80**
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	1.084.473,71		1.047.747,79
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	717.250,13	1.801.723,84	685.128,72
davon für Altersversorgung 494.336,11			(474.967,66)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.461.221,13	1.462.868,85
Sonstige betriebliche Aufwendungen		583.432,84	605.985,01
Erträge aus Beteiligungen	316,26		316,26
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	959,30		981,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	23.505,92	24.781,48	9.740,93
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		562.035,69	590.059,69
davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen: 137.693,00			(150.012,00)
Steuern vom Einkommen		61.290,71	63.390,68
ERGEBNIS NACH STEUERN = JAHRESÜBERSCHUSS		944.238,48	**1.301.942,25**
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		819.637,82	1.177.247,74
BILANZGEWINN		124.600,66	**124.694,51**

Anhang des Jahresabschlusses

Anhang des Jahresabschlusses

A. ALLGEMEINE ANGABEN

Die Wohnungsgenossenschaft Duisburg Hamborn eG hat ihren Sitz in Duisburg und ist im Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Duisburg eingetragen unter Nr. 23 GnR 215.

Die Erstellung des Jahresabschlusses 2019 erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG).

Der Abschluss umfasst die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung und den Anhang (einschließlich Anlagespiegel, Rücklagenspiegel, Verbindlichkeitenspiegel).

Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17. Juli 2015 wurde beachtet.

Im Interesse einer besseren Klarheit und Übersichtlichkeit werden die nach den gesetzlichen Vorschriften bei den Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung anzubringenden Vermerke ebenso wie die Vermerke, die wahlweise in der Bilanz bzw. Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang anzubringen sind, insgesamt im Anhang aufgeführt.

B. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN/ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND ZUR GUV

BILANZ

Zur Entwicklung der immateriellen Vermögensgegenstände sowie der Sach- und Finanzanlagen wird auf den Anlagespiegel verwiesen.

IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE UND SACHANLAGEN

Immaterielle Vermögensgegenstände wurden nur insoweit zu den um planmäßige Abschreibungen geminderten Anschaffungskosten aktiviert, als sie entgeltlich erworben wurden. Als betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer wurden drei bis fünf Jahre zugrunde gelegt.

Die Bewertung des Sachanlagevermögens erfolgte zu den historischen Anschaffungs-/Herstellungskosten, vermindert um die kumulierten planmäßigen Abschreibungen. Zinsen für Fremdkapital im Sinne von § 255 Abs. 3 HGB wurden nicht aktiviert.

Bei den Sachanlagenzugängen im Jahr 2019 „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten" wurden nachträgliche Herstellungskosten aufgrund von Modernisierungen grundsätzlich auf die Restnutzungsdauer der Objekte verteilt.

Die Position „Bauvorbereitungskosten" weist Kosten für unsere bevorstehende Erweiterung des Garagenhofes „Am Bischofskamp" aus.

In der Position „Anlagen im Bau" werden die Kosten für unsere Neubaumaßnahme „Hettkampsweg" und unsere Großmaßnahme „Nelkenhof 14" ausgewiesen.

Neben den Fremdkosten wurden die während des Herstellungsprozesses angefallenen Kosten für eigene technische und kaufmännische Leistungen im Sinne des § 255 Abs. 2 HGB aktiviert.

PLANMÄSSIGE ABSCHREIBUNGEN

Die planmäßigen Abschreibungen auf den Hausbestand, der bis 31.12.1990 erstellt worden ist, erfolgen, beginnend mit dem Geschäftsjahr 1991, einheitlich in Handels- und Steuerbilanz mit 2 Prozent p. a. (Objekte ab dem 31.12.1924) und mit 2,5 Prozent p. a. (Objekte vor dem 31.12.1924). Unselbstständige Garagenbauten, die unter der Position „Grundstücke mit Wohnbauten" erfasst sind, werden entsprechend abgeschrieben. Außenanlagen werden auf 15 Jahre abgeschrieben.

Bei unseren umfangreich sanierten Objekten in Neumühl wurde ab 2015 eine neue Restnutzungsdauer von 50 Jahren zu Grunde gelegt.

Unter den Positionen „Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten" und „Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter" erfasste Garagenobjekte bzw. Stellplätze werden einheitlich in Handels- und Steuerbilanz mit 4 Prozent p. a. abgeschrieben.

Bei den Neuzugängen ab dem Geschäftsjahr 1991 werden unter Beachtung der Einzelbewertung im Sinne von § 252 Abs. 1 Satz 3 HGB Abschreibungen von 1,5 Prozent p. a. in der Handelsbilanz vorgenommen.

Vermögensgegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden nach Maßgabe einer 3- bis 12-jährigen Nutzungsdauer abgeschrieben. Die Anschaffungskosten für geringwertige Wirtschaftsgüter im Wert von 250 € bis 1.000 € netto wurden im Geschäftsjahr gemäß den steuerlichen Vorschriften in einem Sammelposten erfasst und auf fünf Jahre verteilt.

AUSSERPLANMÄSSIGE ABSCHREIBUNGEN

Im Geschäftsjahr 2019 wurden keine außerplanmäßigen Abschreibungen vorgenommen.

FINANZANLAGEN

Die Finanzanlagen sind zu Anschaffungskosten bewertet.
Unter der Position „Beteiligungen" erfolgt der Ausweis von 1.757 Aktien der DZ Bank AG. Der Kurswert per 31.12.2019 betrug 14.670,95 €.

„Sonstige Ausleihungen" beinhaltet die Werte für vier verzinsliche und ein unverzinsliches Arbeitgeberdarlehen.

Bei der Position „Andere Finanzanlagen" handelt es sich um die Mitgliedschaft bei der Volksbank Rhein-Ruhr eG.

Die Genossenschaft besitzt keine Kapitalanteile in Höhe von mindestens 20 Prozent an anderen Unternehmen.

UMLAUFVERMÖGEN

In der Position „Unfertige Leistungen" werden ausschließlich die mit den Mietern noch abzurechnenden umlagefähigen Heiz- und Betriebskosten – ohne Ausfallrisikozuschlag – in Höhe von 2.659.130,46 € (Vorjahr: 2.660.980,52 €) ausgewiesen. Ausfallrisiken wurden wertberichtigt und aktivisch abgesetzt.

Den „Unfertigen Leistungen" stehen „Erhaltene Anzahlungen" von 3.016.835,84 € (Vorjahr: 2.999.404,42 €) gegenüber.

Heizölbestände werden unter „Vorräte" ausgewiesen. Die Bewertung erfolgt nach dem Fifo-Verfahren.

Forderungen sind mit ihrem Nominalbetrag angesetzt. Eventuellen Ausfallrisiken wurde im Jahresabschluss durch Abschreibungen Rechnung getragen. Pauschale Wertberichtigungen wurden nicht vorgenommen, da weitere Ausfallrisiken nicht existieren.

Bei den „Forderungen aus Vermietung" handelt es sich um Forderungen aus bestehenden und aufgelösten Mietverträgen.

Forderungen für technische und kaufmännische Baubetreuungen werden unter „Forderungen aus Betreuungstätigkeit" ausgewiesen.

Unter „Sonstige Vermögensgegenstände" sind Forderungen, Versicherungsentschädigungen und andere erfasst. In dieser Position sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Von den Forderungen haben eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr die Forderungen aus Vermietung mit 5.021,88 € (Vorjahr: 6.605,63 €).

Anhang

ENTWICKLUNG DER RÜCKLAGEN

	Bestand zum 01.01.2019	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	Entnahme für das Geschäftsjahr	Bestand zum 31.12.2019
Gesetzliche Rücklage	4.509.164,76 €	99.637,82 €	0,00 €	4.608.802,58 €
Bauerneuerungsrücklage	12.205.000,00 €	360.000,00 €	0,00 €	12.565.000,00 €
Andere Ergebnisrücklagen	12.205.000,00 €	360.000,00 €	0,00 €	12.565.000,00 €

RÜCKLAGEN

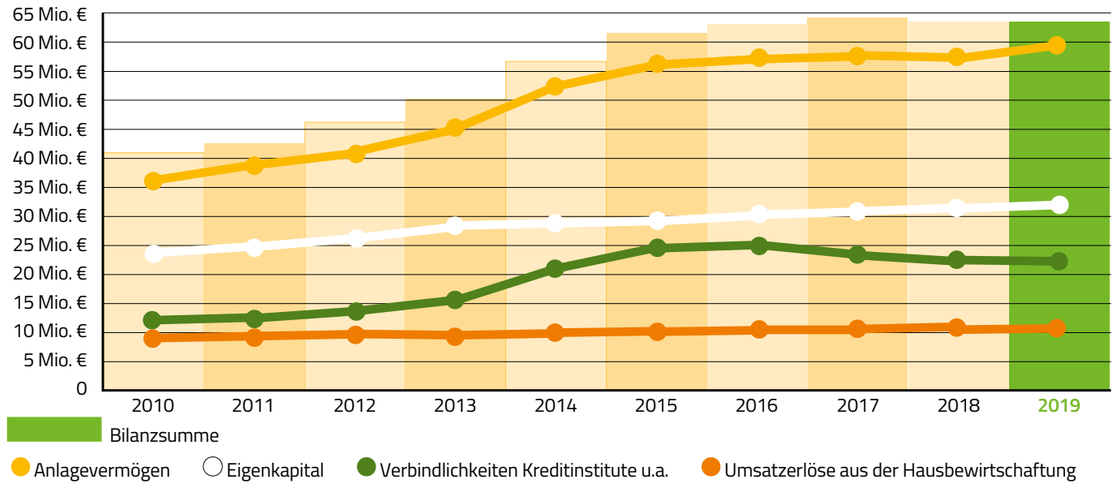
Die Entwicklung der Rücklagen zeigt der Rücklagenspiegel oben.

PENSIONSRÜCKSTELLUNGEN

Für Verpflichtungen aus der betrieblichen Altersversorgung sind, soweit vertragliche Zusagen bestehen, Rückstellungen gebildet worden.

Die Bewertung erfolgt nach dem modifizierten Teilwertverfahren. Bei der Bewertung der Pensionsrückstellungen werden gemäß einem versicherungsmathematischen Gutachten künftige Lohn- und Gehaltssteigerungen sowie Rentenanpassungen berücksichtigt. Zur Ermittlung der Verpflichtung werden die Sterbetafeln nach Prof. Dr. K. Heubeck (Richttafeln 2018 G) zugrunde gelegt. Die Rückstellungen werden pauschal mit dem durchschnittlichen Marktzins abgezinst, der sich bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren ergibt und der von der Deutschen Bundesbank veröffentlicht wird.

Unter Zugrundelegung eines Rechnungszinsfußes von 2,71 Prozent (Stand: September 2019) wurde der Rückstellungsbedarf ermittelt. Die Vereinfachungsregel des § 253 Abs. 2 Satz 2 HGB wurde in Anspruch genommen. Bei der Bewertung wurde von einer Gehalts- und Rentendynamik von 2,0 Prozent ausgegangen. Aufgrund einer Anpassung des § 253 HGB zur Abzinsung von Altersversorgungsverpflichtungen erfolgt die Bewertung nicht mehr mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre, sondern mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre. Der Unterschiedsbetrag aufgrund der neuen Bewertung beläuft sich auf 527.547 €.



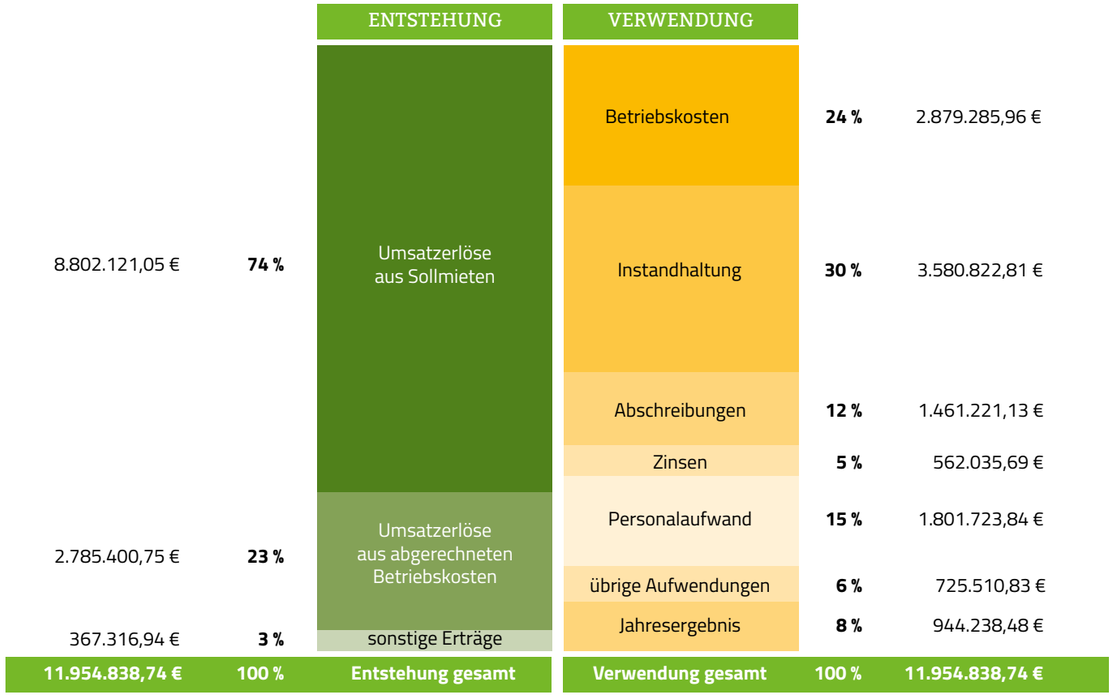
STEUERRÜCKSTELLUNGEN UND SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN

Die Steuerrückstellungen und die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Der Ansatz erfolgt in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags.

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					kumulierte Abschreibungen				Buchwert 31.12. lfd. Jahr	Buchwert 31.12. Vorjahr
	01.01.	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	31.12.	01.01.	Zugänge Geschäftsjahr	Änderungen im Zusammenhang mit Abgängen	31.12.		
Immaterielle Vermögensgegenstände	258.366,54	0,00	0,00	0,00	258.366,54	251.221,54	4.999,00	0,00	256.220,54	2.146,00	7.145,00
Sachanlagen											
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	85.494.589,47	210.174,81	0,00	0,00	85.704.764,28	34.201.750,47	1.366.955,81	0,00	35.568.706,28	50.136.058,00	51.292.839,00
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.404.113,54	2.798,67	0,00	0,00	3.406.912,21	1.076.345,54	49.145,67	0,00	1.125.491,21	2.281.421,00	2.327.768,00
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	661.703,17	0,00	0,00	0,00	661.703,17	33.382,17	1.629,00	0,00	35.011,17	626.692,00	628.321,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	393.573,67	18.522,65	-30.052,82	0,00	382.043,50	295.514,67	38.491,65	-30.052,82	303.953,50	78.090,00	98.059,00
Anlagen im Bau	2.157.469,89	5.295.983,45	0,00	146.829,40	7.600.282,74	0,00	0,00	0,00	0,00	7.600.282,74	2.157.469,89
Bauvorbereitungskosten	146.829,40	8.259,45	0,00	-146.829,40	8.259,45	0,00	0,00	0,00	0,00	8.259,45	146.829,40
	92.258.279,14	**5.535.739,03**	**-30.052,82**	**0,00**	**97.763.965,35**	**35.606.992,85**	**1.456.222,13**	**-30.052,82**	**37.033.162,16**	**60.730.803,19**	**56.651.286,29**
Finanzanlagen											
Beteiligungen	2.600,00	0,00	0,00	0,00	2.600,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.600,00	2.600,00
Sonstige Ausleihungen	66.403,81	0,00	-9.516,32	0,00	56.887,49	0,00	0,00	0,00	0,00	56.887,49	66.403,81
Andere Finanzanlagen	5.000,00	0,00	0,00	0,00	5.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.000,00	5.000,00
	74.003,81	**0,00**	**-9.516,32**	**0,00**	**64.487,49**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**64.487,49**	**74.003,81**
Anlagevermögen insgesamt	**92.590.649,49**	**5.535.739,03**	**-39.569,14**	**0,00**	**98.086.819,38**	**35.858.214,39**	**1.461.221,13**	**-30.052,82**	**37.289.382,70**	**60.797.436,68**	**56.732.435,10**

Anhang



Die Steuerrückstellung für anfallende Ausschüttungsbelastungen für die Dividendenzahlungen und anderes setzt sich wie folgt zusammen:

Rückstellung für 2018	11.136,00 €
Rückstellung für 2019	2.211,00 €

Die Rückstellungen für 2018 und 2019 haben sich im Gegensatz zu den Vorjahren deutlich verringert, da wir bereits Vorauszahlungen für die Körperschaftsteuer in Höhe von 59.081.00 € (Vorjahr 52.268,00 €) geleistet haben.

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

Jahresabschluss- und Prüfungskosten 2019	50.300,00 €
Aufbewahrung Jahresabschlussunterlagen	10.000,00 €
Rückstellung Berufsgenossenschaft	9.000,00 €
Kosten Resturlaub 2019	17.206,00 €
Jubiläumsrückstellung	75.274,00 €

VERBINDLICHKEITEN

Verbindlichkeiten sind mit ihren Erfüllungsbeträgen bewertet. Zufließende Aufwendungsdarlehensraten wurden passiviert. Zu den Verbindlichkeiten, deren Laufzeiten und Sicherheiten wird auf den Verbindlichkeitenspiegel verwiesen.

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

RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

Unsere Großmaßnahme in Neumühl wurde zu einem großen Teil durch öffentliche Mittel finanziert. Wir haben von der NRW.Bank hierfür einen Tilgungsnachlass in Höhe von 431.466,60 € erhalten.

Entsprechend der neuen Verlautbarung des Fachausschusses des Instituts der Wirtschaftsprüfer handelt es sich bei den Tilgungszuschüssen im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung um einen wirtschaftlichen Ausgleich künftiger Ertragsverzichte während des Miet- und Belegungszeitraums und damit um einen Ertragszuschuss.

Der Tilgungsnachlass dient zum Ausgleich der wirtschaftlichen Nachteile über den gesamten Zeitraum der Miet- und Belegungsbindung und ist daher als passiver Rechnungsabgrenzungsposten zu erfassen und über den entsprechenden Zeitraum ertragswirksam über Umsatzerlöse aufzulösen. In unserem Fall beträgt der Zeitraum 20 Jahre.

HAFTUNGSVERHÄLTNISSE

Es bestanden keine Haftungsverhältnisse im Sinne der §§ 251, 268 Abs. 7 HGB.

DIE FRISTIGKEIT DER VERBINDLICHKEITEN SOWIE DIE ZUR SICHERHEIT GEWÄHRTEN PFANDRECHTE O.Ä. RECHTE STELLEN SICH WIE FOLGT DAR:

	Insgesamt	Restlaufzeit				gesichert*
		unter 1 Jahr	über 1 Jahr	davon 1 - 5 Jahre	davon über 5 Jahre	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	**15.647.216,98**	**1.349.283,52**	**14.297.933,46**	**5.002.065,38**	**9.295.868,08**	**15.647.216,98**
Vorjahr	15.537.296,71	1.172.343,82	14.364.952,89	4.343.933,03	10.021.019,86	15.537.296,71
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	**8.056.270,78**	**293.817,96**	**7.762.452,82**	**1.091.190,75**	**6.671.262,07**	**8.056.270,78**
Vorjahr	7.024.454,83	218.566,90	6.805.887,93	939.050,34	5.866.837,59	7.024.454,83
Erhaltene Anzahlungen	**3.016.835,84**	**3.016.835,84**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Vorjahr	2.999.404,42	2.999.404,42	0,00	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	**43.621,52**	**43.621,52**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Vorjahr	41.238,56	41.238,56	0,00	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	**639.872,98**	**639.872,98**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Vorjahr	573.196,63	573.196,63	0,00	0,00	0,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	**66.248,71**	**40.174,89**	**26.073,82**	**26.073,82**	**0,00**	**0,00**
Vorjahr	69.100,08	41.299,03	27.801,05	27.801,05	0,00	0,00
	27.470.066,81	**5.383.606,71**	**22.086.460,10**	**6.119.329,95**	**15.967.130,15**	**23.703.487,76**
Vorjahr	26.244.691,23	5.046.049,36	21.198.641,87	5.310.784,42	15.887.857,45	22.561.751,54

* Gesichert durch Grundpfandrechte

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

In der Gewinn- und Verlustrechnung sind keine wesentlichen periodenfremden Erträge und Aufwendungen enthalten.

In den einzelnen Erträgen und Aufwendungen sind keine von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung enthalten.

Die Position „Zinsen und ähnliche Aufwendungen" beinhaltet mit 137.693,00 € Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen (Vorjahr: 150.012,00 €).

Die Grundsteuer wird unter der Position „Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung" und die Kfz-Steuer unter der Position „Sonstige betriebliche Aufwendungen" ausgewiesen.

C. SONSTIGE ANGABEN

SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

Am 31.12.2019 bestehen wesentliche sonstige finanzielle Verpflichtungen von insgesamt 6.605 T€ für Bauverpflichtungen.

Die bestehenden finanziellen Verpflichtungen wurden durch bereits aufgenommene langfristige Darlehen (offene Valutierungen 7.397 T€) finanziert.
Die Summe der offenen Valutierungen übersteigt die Summe der offenen Bauverpflichtungen, da wir im Geschäftsjahr 2019 einen Großteil der Bauverpflichtungen durch Eigenmittel finanziert haben.

FINANZINSTRUMENTE

Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

ARBEITNEHMER

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	8	2
Technische Mitarbeiter	3	-
Mitarbeiter im Regiebetrieb	2	-
Raumpfleger		2
Hauswarte, Aushilfen etc.		14
	13	**18**

Außerdem wurden zwei Auszubildende beschäftigt.

Anhang

MITGLIEDERBEWEGUNG

Der Mitgliederbestand hat sich wie folgt entwickelt:

Anfang 2019	3.617
Zugang 2019	192
Abgang 2019	151
Ende 2019	3.658

Die Mitglieder waren am Bilanzstichtag mit 12.164 Geschäftsanteilen zu je 260 € an der Genossenschaft beteiligt.
Die Bilanzposition „Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder" hat sich im Geschäftsjahr um 13.397,82 € erhöht.
Satzungsgemäß haften die Mitglieder nur mit ihren Pflichtanteilen. Eine Nachschusspflicht besteht nicht. Die Haftsummen haben sich im Vergleich zum vorherigen Geschäftsjahr um 31.980,00 € erhöht. Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf 2.853.240,00 €.

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

ERGEBNISVERWENDUNG

Die Gewinn- und Verlustrechnung und die Bilanz für das Geschäftsjahr 2019 weisen einen Jahresüberschuss von 944.238,48 € aus.

Durch gemeinsamen Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat wurden gemäß § 27 m i. V. m. § 39 der Satzung bei Aufstellung des Jahresabschlusses im Rahmen einer Vorwegzuweisung 99.637,82 € der gesetzlichen Rücklage zugewiesen; in die Bauerneuerungsrücklage und die anderen Ergebnisrücklagen wurden jeweils 360.000,00 € eingestellt.

Der Vertreterversammlung wird die Verteilung des verbleibenden Bilanzgewinnes 2019 in Höhe von 124.600,66 €, unter Billigung der Vorwegzuweisung, wie folgt vorgeschlagen:
Ausschüttung einer Dividende von vier Prozent auf die Geschäftsguthaben nach dem Stand vom 01. Januar 2019 in Höhe von 124.600,66 €.

VORSTAND

Mitglieder des Vorstandes:

Thomas Stoy	Dipl.-Wohnungs- u. Immobilienwirt EBZ Business School
Axel Kocar	Dipl.-Ingenieur

AUFSICHTSRAT

Mitglieder des Aufsichtsrates		Wahlzeit
Thomas Diederichs	-Vorsitzender- Bankvorstand	2017 – 2020
Peter Sommer	Dipl.-Finanzwirt	2017 – 2020
Susanne Knist-Rychwalski	Bankkauffrau	2017 – 2020
Ilona Meisner	Kassiererin i.R.	2019 – 2022
Karl Seidl	Dipl.-Ing. Bauwesen i.R.	2019 – 2022
Wolfgang Wieland	Dipl.-Betriebswirt i.R.	2019 – 2022
Thomas Borowski	-stellv. Vorsitzender- Dipl.-Finanzwirt	2018 – 2021
Henrik Kastner	Dipl.-Ingenieur	2018 – 2021
Josef Hunold	Steuerberater	2018 – 2021

Am Bilanzstichtag bestanden keine Forderungen an Mitglieder des Aufsichtsrates und des Vorstandes.

NAME UND ANSCHRIFT DES ZUSTÄNDIGEN PRÜFUNGSVERBANDES

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

Duisburg-Hamborn, den 24. März 2020

Der Vorstand

Stoy Kocar

D. BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat und die aus ihm gebildeten Ausschüsse haben sich im Geschäftsjahr 2019 laufend über die Entwicklung der Genossenschaft sowie über die Vermögens- und Kapitalverhältnisse unterrichten lassen. Fragen und Probleme der Genossenschaft wurden in vier gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat und einer Aufsichtsratssitzung ausführlich erörtert und es wurden die erforderlichen Beschlüsse gefasst.

Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates hat den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2019 – Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung – sowie die erforderlichen Unterlagen hierzu geprüft. Beanstandungen haben sich nicht ergeben. Der Jahresabschluss ist rechnerisch richtig entwickelt, die entsprechenden Vorschriften wurden beachtet.

Der Aufsichtsrat schlägt der Vertreterversammlung vor:
a) den Jahresabschluss festzustellen
b) den Lagebericht des Vorstandes und
c) den Bericht des Aufsichtsrates zustimmend zur Kenntnis zu nehmen
d) die Verteilung des Bilanzgewinns unter Billigung der Vorwegzuweisung wie vorgeschlagen zu beschließen
e) Vorstand und Aufsichtsrat Entlastung zu erteilen

Die Posten der Bilanz sind in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Bestimmungen nachgewiesen.

Der Aufsichtsrat billigt nach Prüfung den vorgelegten Lagebericht, den Jahresabschluss für 2019 sowie den Gewinnverteilungsvorschlag des Vorstandes.

Dem Vorstand und allen Mitarbeitern spricht der Aufsichtsrat für die geleistete erfolgreiche Arbeit seinen Dank aus.

Duisburg-Hamborn, den 18. Mai 2020

Diederichs
- Vorsitzender -

Standorte unseres Wohnungsbestandes

JUBILÄUMSHAIN		Anzahl der Wohnungen
Bayernstraße	30-50, 74-78	48
Holsteiner Straße	2, 7	7
Kaiser-Friedrich-Straße	83, 85, 103, 105, 109, 123, 125, 127	49
Mecklenburger Straße	1-17b, 2, 10, 18, 20	65
Preußenstraße	30-34, 35-47, 38-44, 54	63
Schleswiger Straße	1, 3, 4, 9, 18, 20, 19, 21	26
Gesamt		**258**

MARXLOH		
Elisabethstraße	16-30, 17-21	46
Feldstraße	52	3
Hermannstraße	19-39	37
Hildegardstraße	7, 9, 12, 14	24
Mathildenstraße	26-32, 35-41, 51, 55-59	45
Ottostraße	52, 54, 60-64, 88, 90	51
Wilhelmstraße	61, 75-81	18
Friedrich-Engels-Straße	31	8
Sandstraße	7-21	60
Wilhelmstraße	7, 9, 19	20
Gesamt		**312**

RÖTTGERSBACH		
Im Stillen Winkel	4-32, 5-61	98
Kaiser-Friedrich-Straße	143, 145, 157-199	38
Westerwaldstraße	7-17	33
Ziegelhorststraße	6-32	27
Aachener Straße	2, 11-17	47
Am Bischofskamp	10-24, 23, 25, 33, 35, 57, 59, 88	86
Apenrader Straße	9-19, 20-22	46
Eichsfelder Straße	11, 13, 16, 15-49, 18-22, 34-52	55
Elsässer Straße	5-17, 10-18	55
Kaiser-Friedrich-Straße	205a-207d	64
Lothringer Straße	3-11, 4-12	52
Pfälzer Straße	1-5, 2-8	49
Röttgersbachstraße	15-19	15
Tellmannstraße	16, 18	33
Thüringer Straße	15	6
Westfälische Straße	30	1
Pollerbruchstraße	23-27, 50-56, 64	46
Ziegelhorststraße	65, 69	16
Mattlerstraße	1-3	6
Obere Holtener Straße	64-74a	45
Gesamt		**818**

FAHRN		
Im Eickelkamp	6, 8	16
Gesamt		**16**

OBERMARXLOH		Anzahl der Wohnungen
Markgrafenstraße	84-92	22
Rückertstraße	84-96, 100	38
Walter-von-der-Vogelweide-Straße	11	3
Wolfram-von-Eschenbach-Straße	7, 10	7
Droste-Hülshoff-Straße	19	3
Hans-Sachs-Straße	19	1
Kampstraße	48, 50	12
Brentanostraße	1	3
Gesamt		**89**

ALT-HAMBORN		
Bleekstraße	44, 46	31
Im Birkenkamp	6-12, 17-27	53
Liebrechtstraße	1-5	16
Richterstraße	23, 36-44	25
Weidmannstraße	19	6
Gesamt		**131**

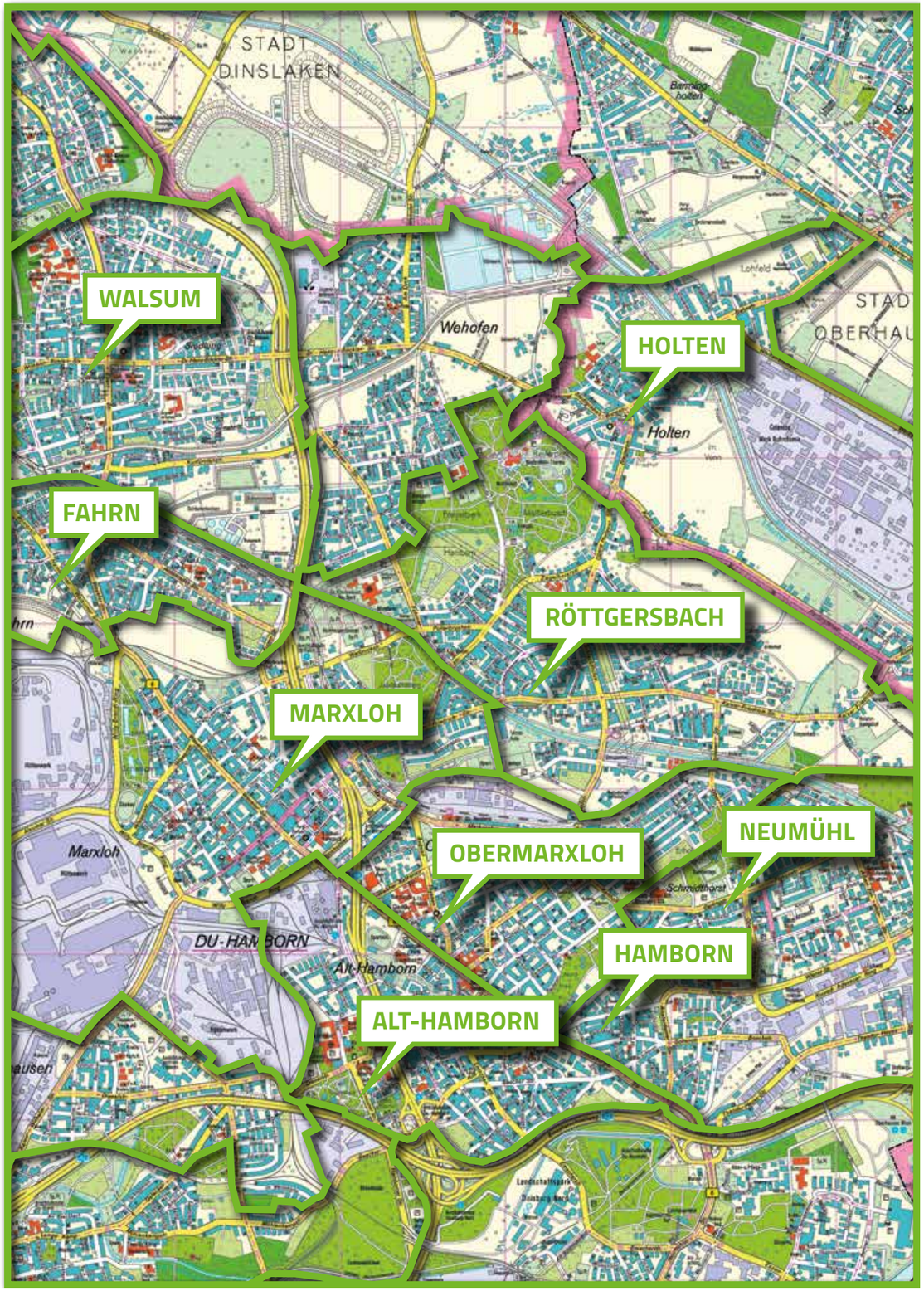
HAMBORN		
Gartenstraße	41, 43	18
Nelkenhof	1-11, 2-12, 14	44
Bernhardstraße	4-12, 7-11	39
Duisburger Straße	116-122	25
Gehrstraße	2-22	38
Gesamt		**164**

NEUMÜHL		
Albert-Einstein-Straße	24, 26	18
Lehrerstraße	66-78	105
Usedomstraße	2, 4	15
Wollinstraße	2-8	41
Gesamt		**179**

WALSUM		
Baustraße	29	3
Schulstraße	128-130	10
Gesamt		**13**

OBERHAUSEN-HOLTEN		
Wasserstraße	3	3
Gesamt		**3**

GESAMTZAHL DER WOHNUNGEN	1983



Impressum

Herausgeber:
Wohnungsgenossenschaft
Duisburg-Hamborn eG
Pollerbruchstr. 56-58, 47169 Duisburg
vertreten durch den Vorstand:
Thomas Stoy und Axel Kocar

Redaktion:
Thomas Stoy (v.i.S.d.P.)
Axel Kocar (v.i.S.d.P.)
Ulrike Trellenkamp

Fotos:
Wohnungsgenossenschaft
Duisburg-Hamborn eG
Druschke und Grosser Architekten BDA
Nicole Tauschnik
Ulrich Overländer

Layout/Konzeption:
Ulrich Overländer, artefact

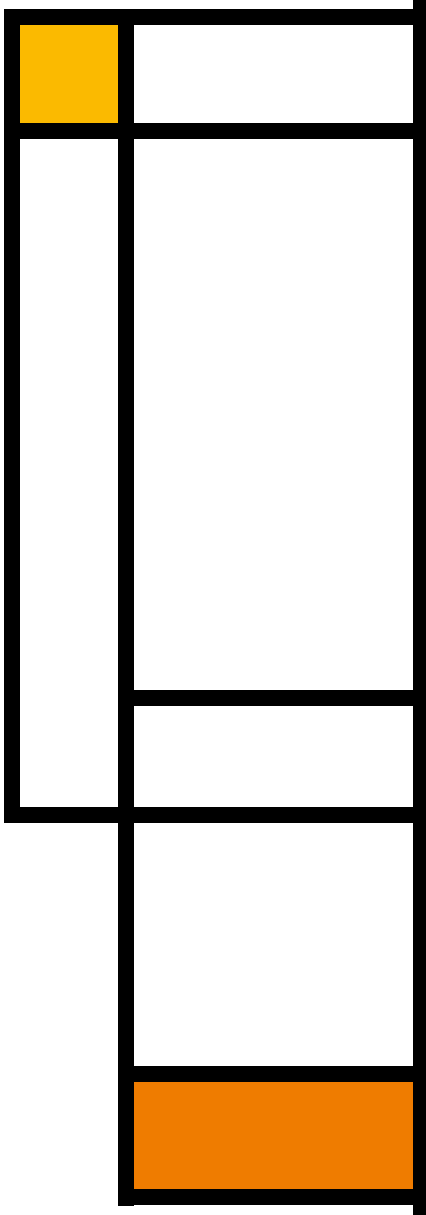
Druck/Herstellung
SET POINT Medien GmbH

Öffnungszeiten

Mo. - Mi.:	9.00 bis 13.00 Uhr
	und 14.00 bis 15.30 Uhr
Do.:	9.00 bis 13.00 Uhr
	und 14.00 bis 17.00 Uhr
Fr.:	9.00 bis 12.00 Uhr

Telefon
0203 55592-0

E-Mail:
kontakt@hamborner-woge.de

Internet:
www.hamborner-woge.de

Facebook:
www.facebook.com/hambornerwoge