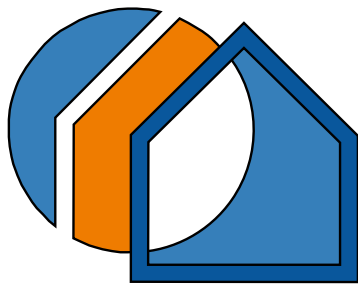




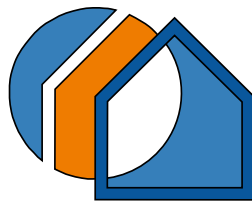
Jahresabschluss 2021



**WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT
DUISBURG-HAMBORN eG**

DEIN ZUHAUSE IM DUISBURGER NORDEN





**WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT
DUISBURG-HAMBORN eG**

Jahresabschluss **2021**

Mitten in Hamborn, mitten im Grünen

Liebe Leserinnen und Leser,

im Sommer 2021, als die Pandemie gerade eine kurze Verschnaufpause einlegte, wurde Nordrhein-Westfalen von einer Jahrhundertflut überrascht, die das ganze Land fassungslos zurückließ. Und ebenso wie in der Pandemie war auch hier schnell klar, wie das Gebot der Stunde hieß: anpacken und zusammenhalten. Solidarität, sozusagen das Kerngeschäft einer Genossenschaft, war also auch 2021 so aktuell wie eh und je.

Das vergangene Jahr hatte für die Genossenschaft zwei Gesichter. Auf der einen Seite war es wirtschaftlich von Kontinuität im besten Sinne geprägt und konnte erneut mit einem sehr ordentlichen Ergebnis abgeschlossen werden. Mit monetär wesentlich höheren Aufwendungen als in den Vorjahren investierten wir weiter in die Modernisierung und Instandhaltung unseres Bestandes, und mit dem Erwerb des Sparkassengebäudes im Röttgersbach wirft nun schon das nächste große Projekt seine Schatten voraus.

Auf der anderen Seite standen jedoch leider erneut zahlreiche pandemiebedingte Auflagen und Beschränkungen, die unsere Pläne, verschobene Veranstaltungen und Aktionen endlich nachzuholen, durchkreuzten. Auf persönliche Begegnungen mit Mitgliedern und Mietern mussten wir noch immer verzichten.

Unser Blick in die Zukunft bleibt derweil optimistisch: Die Genossenschaft ist weiterhin stark aufgestellt und auf künftige Herausforderungen gut vorbereitet. Und auch das Ende der Pandemie dürfte nun näher rücken.

Die jüngsten Ereignisse in der Ukraine, deren weitere Entwicklung zur Stunde nicht abzusehen ist, beobachten wir unterdessen mit großer Sorge. Unser Mitgefühl und unsere Solidarität





gelten den Menschen in der Ukraine und den Geflüchteten, verbunden mit der Hoffnung auf eine baldige friedliche Lösung.

Die Zahlen und Daten des abgelaufenen Geschäftsjahres, die für Sie von Interesse sind, finden Sie wie gewohnt im vorliegenden Jahresabschluss. Einen erfrischenden Kontrast zu diesem doch eher trockenen Zahlenwerk bilden dieses Mal unsere Fotos aus dem Jubiläumshain. Während der Pandemie haben viele Menschen aus der Corona-Not eine Tugend gemacht und die Zeit genutzt, um die nähere Umgebung zu erkunden. Dafür ist der mehr als 100 Jahre alte Jubiläumshain, der zum Regierungsjubiläum von Kaiser Wilhelm II. errichtet wurde, natürlich wie gemacht. Mit seinem alten Baumbestand, den Rosen- und Staudengärten und den Spielplätzen für alle Altersgruppen bietet er vielfältige Erholung im Grünen, und das nur einen Steinwurf von zu Hause entfernt. Ob der Kaiser selbst hier jemals flanieren ging, ist uns zwar nicht bekannt, aber vielleicht fühlen Sie sich inspiriert, mal wieder einen Ausflug in die Parks im Duisburger Norden zu machen.

Der Vorstand der Wohnungsgenossenschaft Duisburg-Hamborn eG


Thomas Stoy


Axel Kocar

INHALT

| | |
|--|----|
| Grußwort des Vorstandes | 4 |
| Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021 | 6 |
| Bilanz zum 31. Dezember 2021 | 24 |
| Gewinn- und Verlustrechnung 1. Januar bis 31. Dezember 2021 | 29 |
| Anhang des Jahresabschlusses 2021 | 30 |
| Standorte unseres Wohnungsbestandes | 40 |
| Impressum | 42 |

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021



Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021

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 freut sich wachsender Bekanntheit. Duisburg hat außerdem den größten Binnenhafen Europas und konnte sich dank guter Lage und Infrastruktur als wichtiger Knotenpunkt in der Logistikbranche etablieren. Duisburg ist mit einer 10.000 Kilometer langen Bahnstrecke direkt mit der Millionenstadt Chongqing in China verbunden, was weitere wirtschaftliche Potenziale bietet.

Der Strukturwandel hat sich jedoch nicht nur positiv ausgewirkt. Die neu geschaffenen Arbeitsplätze konnten den Wegfall der bisherigen Arbeitsplätze nicht auffangen. In Duisburg lag die Arbeitslosenquote im November 2021 mit rund 11,5 % deutlich über dem Bundesdurchschnitt von 5,1 %.

Der Gebäudebestand in Duisburg ist vielfältig. So sind Gründerzeitgebäude für den lokalen Gebäudebestand genauso typisch wie denkmalgeschützte Arbeitersiedlungen, Hochhäuser, Zeilensiedlungen der 50er-Jahre oder auch moderne Architektur.

Seit 2017 sind wenig neue moderne Wohneinheiten hinzugekommen. Die niedrige Wohnungsbauquote zeigt an, dass Duisburg nach wie vor nicht zu den dynamischen Wohnungsmärkten Nordrhein-Westfalens zählt. Eines der für den Wohnungsmarkt Duisburg prägenden Kennzeichen bleibt daher sein verhältnismäßig betagter Wohnungsbestand.



Die Wohnungsleerstände stagnieren mit einem Anteil von 4,4 % und konzentrieren sich auffällig in Duisburgs Norden. Der hohe Anteil struktureller Leerstände (mindestens sechs Monate) bleibt verfestigt.

Punktuell wurde umfangreich modernisiert. Das Engagement geht dabei weitgehend von den Wohnungsunternehmen aus. Großflächige Modernisierungsprojekte verbessern die Leerstandsquote des jeweiligen Quartiers spürbar.

Das Wohnen in Duisburg wird teurer, erstmals wurde die Sechs-Euro-Schwelle für die monatliche Angebotskaltmiete je Quadratmeter im Median erreicht. Zwar sind die Preise für die Wohnungsmieten gegenüber den Vorjahren gestiegen, das Mietniveau bleibt dennoch moderat. Der NRW-Durchschnitt liegt bei 6,92 €/m². Duisburg bleibt von den zwölf wichtigsten Wohnungsmärkten in NRW der zweitgünstigste.

Die Akteurslandschaft auf dem Duisburger Wohnungsmarkt verändert sich stetig. Zu- und Verkäufe von Immobilienpaketen führten dazu, dass sich neue Wohnungsunternehmen in Duisburg engagieren.

Parallel zu den Wohnungsmieten haben auch die Grundstückspreise angezogen.

Auf der Nachfrageseite des Wohnungsmarktes gibt es neben den zu erwartenden Entwicklungen auch Überraschendes. Anders als in bisherigen Bevölkerungsvorausberechnungen einhellig vorhergesagt, gehört Duisburg nicht mehr zu den „schrumpfenden Städten“. Vielmehr stagniert die Bevölkerungszahl bei rund 503.000 Einwohnern und Einwohnerinnen und es mehren sich Hinweise, dass dies so bleiben wird. Die stabilisierte Bevölkerungsanzahl ist vornehmlich auf die Auslandszuwanderung zurückzuführen, von der ein Teil auf eine Armuts-

» Die Wohnungsleerstände stagnieren mit einem Anteil von 4,4 % und konzentrieren sich auffällig in Duisburgs Norden.«

»» Duisburg ist eine Stadt der Singles, 2019 wurde mit 46 % der höchste Anteil von Einpersonenhaushalten in Duisburgs Geschichte gezählt.«

zuwanderung entfällt. Im Ergebnis der Wanderungsprozesse war die Quote nichtdeutscher Staatsbürger 2019 mit 22,3 % höher als jemals zuvor.

Das Einkommensniveau der Duisburger und Duisburgerinnen bleibt weiter niedrig und rangiert derzeit am Ende der Rangliste von Nordrhein-Westfalens Kommunen. Jeder fünfte Haushalt erhält zudem staatliche Unterstützung zum Wohnen in Form von Mindestsicherungsleistungen oder Wohngeld. Während sich die soziale Lage 2019 gegenüber 2016 stadtweit geringfügig verbessert hat, ist weiterhin eine Segregation „armer Haushalte“ vornehmlich im Norden der Stadt wahrzunehmen.

Duisburg ist eine Stadt der Singles, 2019 wurde mit 46 % der höchste Anteil von Einpersonenhaushalten in Duisburgs Geschichte gezählt. Nur in jedem fünften Haushalt leben Kinder. Fraglich ist, wie bestehende Wohnungszuschnitte und -größen der vergangenen Epochen mit der Nachfrage von heute in Einklang zu bringen sind.

Anders als es für eine Großstadt zu vermuten wäre, gehört Duisburg schlussendlich nicht zu den angespannten Wohnungsmärkten. Gleichwohl sind Engpässe im Bereich der singlegerechten und/oder barrieregeduzierten Wohnungen, insbesondere für einkommenschwächere Menschen, zu beobachten.

In einer repräsentativen Befragung wurde eine unterdurchschnittliche Wohnzufriedenheit in Duisburg festgestellt. Diese resultiert aus fehlender Barrierefreiheit, fehlender Sauberkeit, schlechtem Image der Stadt, geringer optisch-baulicher Attraktivität und wenig familienorientierter Infrastruktur. Auch die fehlende soziale Zusammensetzung und der Bereich Kriminalität wurden häufig kritisiert. Als positiver Aspekt zeigte sich jedoch das Preisniveau.

Zukünftig wird es das Ziel sein, die Wohnungsgrößen und Wohnungszuschnitte an die Bedürfnisse der Einwohner Duisburgs anzupassen und zudem eine Verbesserung der Wohnungsqualitäten durch Bestandspflege und Bestandsentwicklung zu bewirken.

Die fehlende Dynamik der Neubautätigkeit in den letzten Jahren könnten sich mittelfristig ändern, da insbesondere im Duisburger Süden und in der Duisburger Innenstadt Großprojekte geplant sind.

Quellen: Wohnbericht 2019 – Stadt Duisburg
 LEG Wohnungsmarktreport NRW 2019
www.destatis.de





2.2 Bestandsbewirtschaftung

Übersicht des Wohnungsbestandes und der anderen bewirtschafteten Einheiten im Jahr 2021:

| BESTAND | 31.12.2021 | | 31.12.2020 | |
|-----------------------------------|------------|---------------------------------|------------|---------------------------------|
| | Anzahl | Wohn-/Nutzfläche m ² | Anzahl | Wohn-/Nutzfläche m ² |
| Häuser | 447 | | 445 | |
| Wohnungen | 2.029 | 148.204 | 2.026 | 147.942 |
| Gewerbliche Einheiten | 12 | 2.154 | 11 | 1.772 |
| Gemeinschaftsräume | 3 | 299 | 3 | 299 |
| Garagen/Tiefgarageneinstellplätze | 814 | | 814 | |
| Kinderspielplätze | 16 | | 15 | |
| Nutzfläche insgesamt | | 150.657 | | 150.013 |

Der Objektbestand befindet sich mit Ausnahme von drei Wohnungen in Duisburg.

Ende 2021 befanden sich 1.715 (Vorjahr 1.710) Wohnungen nicht bzw. nicht mehr in der Preisbindung.

Ankauf

Im Geschäftsjahr 2021 erfolgte ein Zugang durch den Ankauf des Objektes Röttgersbachstraße 84/Ziegelhorststraße 64. Der Bilanzausweis erfolgt unter „Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten“.

Neubautätigkeit

Im Geschäftsjahr 2021 erfolgte keine Neubautätigkeit.

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.

Die Aufwendungen für Instandhaltung, Instandsetzung und nicht aktivierungspflichtige Modernisierungskosten betragen einschließlich verrechneter Personal- und Sachkosten 4.846 T€. Bezogen auf die Wohn- und Nutzfläche unserer Objekte beträgt der Wert je Quadratmeter 32,17 € (Vorjahr: 26,27 €).

Schwerpunkte unserer im Jahr 2021 durchgeführten Maßnahmen waren:

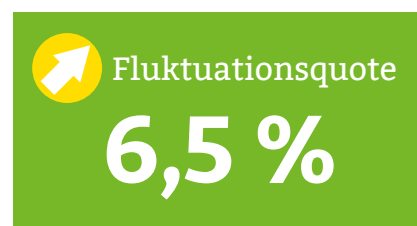
- Instandhaltung und Modernisierung von Wohnungen vor Neuvermietung
- Fassadenarbeiten
- Treppenhausrenovierungen
- Erneuerung von Kunststofffenstern
- Erneuerung von Gasheizkesseln
- Dachneueindeckungen
- Erneuerung von Haus- und Hoftüren

Vermietung

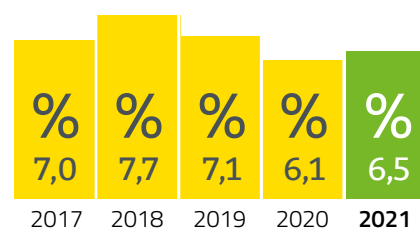
Im Berichtsjahr wurden 132 (Vorjahr 123) Wohnungen gekündigt. Das entspricht einer Fluktuationsquote von 6,5 %.

Erfreulich ist, dass 24 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



Lagebericht



Folgende Kündigungsgründe lagen im Berichtszeitraum vor:

| KÜNDIGUNGSGRÜNDE IM BERICHTSZEITRAUM | | | | | |
|--------------------------------------|------------|----|----|----|----|
| | Anzahl | 10 | 20 | 30 | 40 |
| Wohnortwechsel | 28 | ■ | | ■ | |
| Umzug innerhalb der Genossenschaft | 24 | ■ | | ■ | |
| Tod des Mieters | 15 | ■ | | | |
| Umzug ins Altenheim | 13 | ■ | | | |
| Zuzug LebenspartnerIn o. Ä. | 12 | ■ | | | |
| Eigentumsbildung | 10 | ■ | | | |
| Ausstattung/Lage der Wohnung | 8 | ■ | | | |
| Zwangsräumung, Kündigung d. WoGe | 6 | ■ | | | |
| Wohnung zu groß bzw. zu klein | 6 | ■ | | | |
| Soziale Differenzen | 5 | ■ | | | |
| Wohnung zu teuer | 3 | ■ | | | |
| Sonstiges | 2 | ■ | | | |
| insgesamt | 132 | | | | |

Dauer der gekündigten Mietverhältnisse:

| DAUER DER GEKÜNDIGTEN MIETVERHÄLTNISSSE | | | | | | |
|---|------------|----|----|----|----|----|
| | Anzahl | 10 | 20 | 30 | 40 | 50 |
| bis 1 Jahr | 5 | ■ | | | | |
| über 1 bis 5 Jahre | 47 | ■ | | ■ | ■ | ■ |
| über 5 bis 10 Jahre | 33 | ■ | | ■ | | |
| über 10 bis 20 Jahre | 23 | ■ | | ■ | | |
| über 20 bis 40 Jahre | 14 | ■ | | | | |
| über 40 Jahre | 10 | ■ | | | | |
| insgesamt | 132 | | | | | |

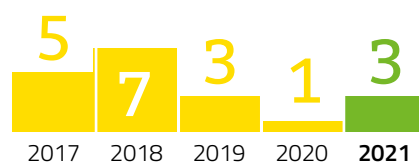


Alter der Mieter, die eine Kündigung ausgesprochen haben:

| ALTER DER MIETER, DIE EINE KÜNDIGUNG AUSGESPROCHEN HABEN | | | | | | |
|--|------------|----|----|----|----|----|
| | Anzahl | 10 | 20 | 30 | 40 | 50 |
| 18 bis 25 Jahre | 9 | ■ | | | | |
| 26 bis 35 Jahre | 27 | ■ | ■ | ■ | | |
| 36 bis 45 Jahre | 25 | ■ | ■ | ■ | | |
| 46 bis 55 Jahre | 14 | ■ | ■ | | | |
| 56 bis 65 Jahre | 21 | ■ | ■ | ■ | | |
| 66 bis 75 Jahre | 8 | ■ | | | | |
| 76 bis 85 Jahre | 9 | ■ | | | | |
| über 85 Jahre | 19 | ■ | ■ | | | |
| insgesamt | 132 | | | | | |



Entwicklung der Leerstände am Bilanzstichtag (Anzahl)



Am Bilanzstichtag waren drei Wohnungen (Vorjahr: eine Wohnung) nicht weitervermietet. Am 31.12.2021 betrug die Leerstandsquote 0,15 %.

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 problematischer in der Vermietung.

Es besteht weiterhin reges Interesse an der Anmietung einer Genossenschaftswohnung. Aus dem Kreis unserer Mitglieder liegen 195 (Vorjahr 168) Wohnungsbewerbungen vor. Darüber hinaus liegen von 349 (289) Nichtmitgliedern Wohnungsbewerbungen vor.

Lagebericht



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:

| | 2021 | 2020 | VERÄNDERUNG |
|--|------------------|------------------|-----------------|
| Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (inkl. Bestandsveränderung) | 12.645 T€ | 12.005 T€ | 640 T€ |
| Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit | 41 T€ | 36 T€ | 5 T€ |
| Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen | 41 T€ | 41 T€ | 0 T€ |
| Andere aktivierte Eigenleistungen | 20 T€ | 46 T€ | - 26 T€ |
| Gesamtleistung | 12.747 T€ | 12.128 T€ | 619 T€ |
| Andere betriebliche Erträge | 342 T€ | 117 T€ | 225 T€ |
| Betriebsleistung | 13.089 T€ | 12.245 T€ | 844 T€ |
| Aufwendungen für Hausbewirtschaftung | 7.691 T€ | 6.470 T€ | 1.221 T€ |
| Personalaufwand | 1.923 T€ | 1.774 T€ | 149 T€ |
| Abschreibungen | 1.686 T€ | 1.525 T€ | 161 T€ |
| Andere betriebliche Aufwendungen | 526 T€ | 523 T€ | 3 T€ |
| Zinsaufwand | 482 T€ | 453 T€ | 29 T€ |
| Aufwendungen für die Betriebsleistung | 12.308 T€ | 10.745 T€ | 1.563 T€ |
| Betriebsergebnis | 781 T€ | 1.500 T€ | -719 T€ |
| Beteiligungs- und Finanzergebnis | -103 T€ | -118 T€ | 15 T€ |
| Neutrales Ergebnis | 40 T€ | 11 T€ | 29 T€ |
| Ergebnis vor Ertragssteuern | 718 T€ | 1.393 T€ | -675 T€ |
| Steuern vom Einkommen | -64 T€ | 5 T€ | 69 T€ |
| Jahresüberschuss | 782 T€ | 1.388 T€ | -606 T€ |



Zu dem positiven Betriebsergebnis haben folgende Leistungsbereiche beigetragen:

| | | 2021 | 2020 | VERÄNDERUNG |
|--|-----------------|---------------|-----------------|----------------|
| Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung | Erträge | 12.723 T€ | 12.087 T€ | |
| | Aufwendungen | - 12.177 T€ | - 10.645 T€ | |
| | Ergebnis | 546 T€ | 1.442 T€ | -896 T€ |
| Ergebnis aus der Durchführung von Modernisierungen, Neubautätigkeit, Baubetreuung etc. | Erträge | 61 T€ | 82 T€ | |
| | Aufwendungen | - 61 T€ | - 82 T€ | |
| | Ergebnis | 0 T€ | 0 T€ | 0 T€ |
| Sonstige betriebliche Tätigkeiten | Erträge | 252 T€ | 58 T€ | |
| | Aufwendungen | - 17 T€ | - 0 T€ | |
| | Ergebnis | 235 T€ | 58 T€ | 177 T€ |
| BETRIEBSERGEBNIS | | 781 T€ | 1.500 T€ | -719 T€ |

Aus dem Kerngeschäft der Hausbewirtschaftung wird ein positives Ergebnis von 546 T€ ausgewiesen, welches sich im Vergleich zum Vorjahr (1.442 T€) um 896 T€ vermindert hat.

Die Erträge aus der Hausbewirtschaftung erhöhten sich insgesamt um 636 T€.

Die Sollmieten haben sich im Vergleich zum Vorjahr um 447 T€ erhöht. Umlagenerträge, Bestandsveränderungen, Erlösschmälerungen etc. steigerten die Umsatzerlöse um 189 T€.

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung erhöhten sich insgesamt um 1.532 T€.

Die Instandhaltungs- und Regiebetriebskosten erhöhten sich insgesamt um 1.100 T€. Betriebskosten, Abschreibungen, Personal- und Verwaltungskosten, Zinsaufwand etc. erhöhten sich in Summe um 432 T€.

Das im Jahr 2021 ausgewiesene Finanzergebnis in Höhe von -103 T€ (Vorjahr -118 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.

Lagebericht



Bilanzsumme
71.246.000 €

Eigenkapital
34.759.000 €

Jahresüberschuss
782.000 €

3.2 Vermögenslage

Die Bilanzsumme verminderte sich gegenüber dem Vorjahr um 113 T€ auf einen Wert von 71.246 T€.

Das Anlagevermögen verringerte sich um 462 T€. Bei den Sachanlagen standen den Investitionen von 1.229 T€ planmäßige Abschreibungen von 1.691 T€ gegenüber.

Bei den Finanzanlagen handelt es sich mit 45 T€ zum größten Teil um Arbeitgeberdarlehen an Mitarbeiter.

Das Umlaufvermögen erhöhte sich um 349 T€. Unter den unfertigen Leistungen mit 2.909 T€ werden gegenüber den Mietern noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten ausgewiesen. Die flüssigen Mittel und Bausparguthaben haben leicht um 4 T€ abgenommen.

Das langfristige Eigenkapital erhöhte sich aufgrund des nicht zur Ausschüttung vorgesehenen Teils des Jahresüberschusses bei gleichzeitiger Verringerung der Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder um 646 T€ auf 34.759 T€. Damit beläuft sich die Eigenkapitalquote auf 48,8 % im Vergleich zum Vorjahr mit 47,8 %.

Die langfristigen Rückstellungen betreffen ausschließlich Pensionsrückstellungen; sie haben sich um insgesamt 388 T€ erhöht.

| VERMÖGENSSTRUKTUR | 2021 | 2020 | VERÄNDERUNG |
|--|------------------|------------------|-----------------|
| ANLAGEVERMÖGEN | | | |
| Sachanlagen | 63.961 T€ | 64.418 T€ | - 457 T€ |
| Finanzanlagen | 52 T€ | 57 T€ | - 5 T€ |
| UMLAUFVERMÖGEN EINSCHLIESSLICH RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN KURZFRISTIG | | | |
| Unfertige Leistungen und andere Vorräte | 2.928 T€ | 2.749 T€ | 179 T€ |
| Flüssige Mittel und Bausparguthaben | 4.030 T€ | 4.034 T€ | -4 T€ |
| Übrige Aktiva | 275 T€ | 101 T€ | 174 T€ |
| GESAMTVERMÖGEN | 71.246 T€ | 71.359 T€ | - 113 T€ |



Die Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung verminderten sich im Vergleich zum Vorjahr um 1.478 T€. Diese Veränderung ist maßgeblich mit der Valutierung von 1.275 T€ im Rahmen von Objektfinanzierungen und den planmäßigen Tilgungen von 2.073 T€ sowie vorzeitigen Rückzahlungen von 680 T€ verbunden.

Die langfristigen Rechnungsabgrenzungsposten von 697 T€ betreffen erhaltene Tilgungsnachlässe.

Bei den kurzfristigen übrigen Verbindlichkeiten handelt es sich mit 371 T€ um Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.

| KAPITALSTRUKTUR | 2021 | 2020 | VERÄNDERUNG |
|--|------------------|------------------|-----------------|
| EIGENKAPITAL LANGFRISTIG | | | |
| Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder | 3.100 T€ | 3.112 T€ | - 12 T€ |
| Ergebnisrücklagen | 31.260 T€ | 30.680 T€ | 580 T€ |
| Bilanzgewinn (ohne Dividende) | 399 T€ | 322 T€ | 77 T€ |
| EIGENKAPITAL KURZFRISTIG | | | |
| Geschäftsguthaben ausgeschiedener Mitglieder | 107 T€ | 123 T€ | - 16 T€ |
| Vorgesehene Dividende | 124 T€ | 125 T€ | - 1 T€ |
| FREMDKAPITAL LANGFRISTIG | | | |
| Rückstellungen | 5.351 T€ | 4.963 T€ | 388 T€ |
| Verbindlichkeiten | 26.092 T€ | 27.604 T€ | - 1.512 T€ |
| Rechnungsabgrenzungsposten | 697 T€ | 341 T€ | 356 T€ |
| FREMDKAPITAL KURZFRISTIG | | | |
| Übrige Rückstellungen | 353 T€ | 181 T€ | 172 T€ |
| Erhaltene Anzahlungen | 3.229 T€ | 3.071 T€ | 158 T€ |
| Übrige Verbindlichkeiten | 534 T€ | 837 T€ | - 303 T€ |
| GESAMTKAPITAL | 71.246 T€ | 71.359 T€ | - 113 T€ |

Lagebericht

| FINANZLAGE | 2021 | 2020 | VERÄNDERUNG |
|---|-----------------|-----------------|--------------------|
| LANGFRISTIGER BEREICH | | | |
| Vermögenswerte | 64.013 T€ | 64.475 T€ | - 462 T€ |
| Finanzierungsmittel | 66.898 T€ | 67.021 T€ | - 123 T€ |
| ÜBERDECKUNG | 2.885 T€ | 2.546 T€ | 339 T€ |
| KURZFRISTIGER BEREICH | | | |
| Finanzierungsmittelbestand (flüssige Mittel) | 2.394 T€ | 2.566 T€ | - 172 T€ |
| Übrige kurzfristig realisierbare Vermögensgegenstände | 4.839 T€ | 4.319 T€ | 520 T€ |
| Kurzfristige Verpflichtungen | 4.348 T€ | 4.339 T€ | 9 T€ |
| Stichtagsliquidität | 2.885 T€ | 2.546 T€ | 339 T€ |

3.3 Finanzlage

Die oben stehende Aufgliederung der Bilanz zum 31.12.2021 nach Fristigkeiten zeigt folgende Deckungsverhältnisse.

Die in der Bilanz zum 31.12.2021 enthaltenen langfristigen Vermögenswerte, insbesondere Sachanlagen, sind durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital gedeckt.

Die Stichtagsliquidität beträgt am Bilanzstichtag 2.885 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 | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Bilanzsumme | 71.246 T€ | 71.359 T€ | 65.826 T€ | 63.468 T€ | 63.927 T€ |
| Sachanlagevermögen | 63.961 T€ | 64.417 T€ | 60.731 T€ | 56.651 T€ | 57.134 T€ |
| Investitionen in Sachanlagen | 1.229 T€ | 5.209 T€ | 5.536 T€ | 970 T€ | 755 T€ |
| Cashflow | 3.211 T€ | 3.140 T€ | 2.760 T€ | 2.943 T€ | 3.238 T€ |
| Gesamtkapitalrentabilität | 1,9 % | 2,8 % | 2,3 % | 3,0 % | 3,5 % |
| Eigenkapitalrentabilität | 2,2 % | 4,0 % | 2,9 % | 4,1 % | 5,1 % |
| Durchschnittliche Miete/Monat/m ² | 5,36 € | 5,13 € | 5,07 € | 5,02 € | 4,97 € |
| Leerstandsquote | 0,15 % | 0,05 % | 0,2 % | 0,4 % | 0,3 % |
| Fluktuationsquote | 6,5 % | 6,1 % | 7,1 % | 7,7 % | 7,0 % |
| Instandhaltungskosten je m ² /mtl. | 2,68 € | 2,19 € | 2,33 € | 2,11 € | 1,89 € |
| Fremdkapitalzinsen je m ² /mtl. | 0,27 € | 0,25 € | 0,24 € | 0,25 € | 0,28 € |



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. Hier haben wir mit der „Starterwohnung“ ein besonderes Angebot, welches sich auch weiterhin positiv darstellt.

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.

» 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.**«

Lagebericht



Aufgrund der aktuellen Coronapandemie und des Krieges in der Ukraine sind für unsere Genossenschaft keine wesentlichen Risiken erkennbar. Weitere Baukostensteigerungen im Bereich der Instandhaltung und Modernisierung könnten zur Verringerung des geplanten Jahresüberschusses führen. Steigende Energiekosten bedeuten eine Erhöhung der Inflation. Dies könnte wiederum eine geringere Kaufkraft unserer Kunden und damit verbunden eine Zunahme der Mietausfälle zur Folge haben.

Der Vorstand hat ein auf die Größe der Genossenschaft abgestimmtes Risikomanagementsystem eingerichtet, um Chancen und Fehlentwicklungen rechtzeitig zu erkennen. Bestandsgefährdende Risiken sind zum Zeitpunkt der Berichterstattung für die nächsten zwölf Monate 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.



» Die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft lässt einen optimistischen Blick in die Zukunft zu.«

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 Entwicklung der Pandemie macht es schwierig, die Auswirkungen 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.

Für das Geschäftsjahr 2022 weist der aufgestellte Wirtschaftsplan einen Überschuss in Höhe von 385 T€ aus.

Duisburg-Hamborn, den 10. März 2022

Der Vorstand

Stoy

Kocar

Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung



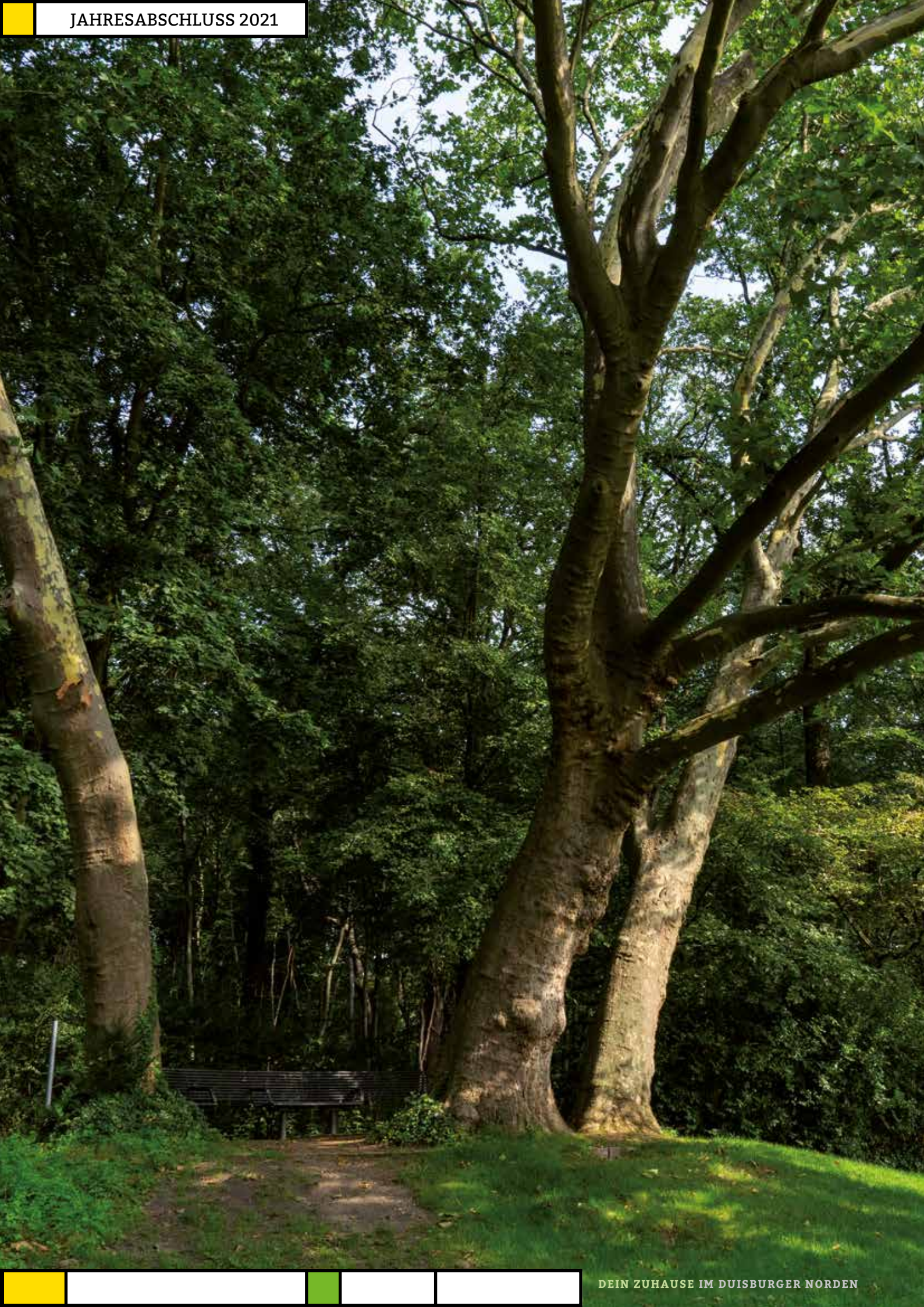
Bilanz zum 31. Dezember 2021

AKTIVA

| | GESCHÄFTSJAHR | GESCHÄFTSJAHR | VORJAHR |
|---|---------------|----------------------|----------------------|
| <u>ANLAGEVERMÖGEN</u> | | | |
| Sachanlagen | | | |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 60.067.711,00 | | 61.442.154,00 |
| Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten | 3.179.524,00 | | 2.233.561,00 |
| Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter | 623.434,00 | | 625.063,00 |
| Betriebs- und Geschäftsausstattung | 90.141,00 | 63.960.810,00 | 116.716,00 |
| Finanzanlagen | | | |
| Beteiligungen | 2.600,00 | | 2.600,00 |
| Sonstige Ausleihungen | 44.588,41 | | 49.440,60 |
| Andere Finanzanlagen | 5.000,00 | 52.188,41 | 5.000,00 |
| Anlagevermögen insgesamt | | 64.012.998,41 | 64.474.534,60 |
| <u>UMLAUFVERMÖGEN</u> | | | |
| Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte | | | |
| Unfertige Leistungen | 2.908.891,65 | | 2.731.673,43 |
| Andere Vorräte | 19.205,80 | 2.928.097,45 | 17.797,91 |
| Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | | | |
| Forderungen aus Vermietung | 26.527,77 | | 19.860,53 |
| Forderungen aus Betreuungstätigkeit | 6.878,20 | | 1.674,45 |
| Sonstige Vermögensgegenstände | 239.488,57 | 272.894,54 | 76.371,06 |
| Flüssige Mittel und Bausparguthaben | | | |
| Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten | 2.394.158,56 | | 2.565.564,89 |
| Bausparguthaben | 1.636.289,02 | 4.030.447,58 | 1.468.172,25 |
| <u>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</u> | | | |
| Andere Rechnungsabgrenzungsposten | | 2.009,00 | 3.409,00 |
| BILANZSUMME | | 71.246.446,98 | 71.359.058,12 |

PASSIVA

| | GESCHÄFTSJAHR | GESCHÄFTSJAHR | VORJAHR |
|--|---------------|----------------------|----------------------|
| EIGENKAPITAL | | | |
| Geschäftsguthaben | | | |
| der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder | 107.358,00 | | 122.783,78 |
| der verbleibenden Mitglieder | 3.100.131,89 | 3.207.489,89 | 3.111.735,52 |
| Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 0,00 | | | (0,00) |
| Ergebnisrücklagen | | | |
| Gesetzliche Rücklage | 4.830.000,00 | | 4.750.000,00 |
| Bauerneuerungsrücklage | 13.215.000,00 | | 12.965.000,00 |
| Andere Ergebnisrücklagen | 13.215.000,00 | 31.260.000,00 | 12.965.000,00 |
| Bilanzgewinn | | | |
| Gewinnvortrag | 322.017,17 | | 0,00 |
| Jahresüberschuss | 781.674,59 | | 1.388.351,16 |
| Einstellungen in Ergebnisrücklagen | 580.000,00 | 523.691,76 | 941.197,42 |
| Eigenkapital insgesamt | | 34.991.181,65 | 34.361.673,04 |
| RÜCKSTELLUNGEN | | | |
| Rückstellungen für Pensionen | 5.350.684,00 | | 4.962.593,00 |
| Steuerrückstellungen | 0,00 | | 7.600,00 |
| Sonstige Rückstellungen | 353.423,00 | 5.704.107,00 | 173.573,00 |
| VERBINDLICHKEITEN | | | |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 12.980.799,26 | | 14.056.229,27 |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 13.193.091,62 | | 13.595.701,54 |
| Erhaltene Anzahlungen | 3.228.811,22 | | 3.070.715,72 |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung | 39.650,67 | | 43.038,60 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 371.449,55 | | 672.593,94 |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 40.753,01 | 29.854.555,33 | 74.735,01 |
| davon aus Steuern: 16.181,81 | | | (19.226,41) |
| davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 2.092,67 | | | (2.518,14) |
| RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN | | 696.603,00 | 340.605,00 |
| BILANZSUMME | | 71.246.446,98 | 71.359.058,12 |



Gewinn- und Verlustrechnung

1. Januar bis 31. Dezember 2021

| | GESCHÄFTSJAHR | GESCHÄFTSJAHR | VORJAHR |
|--|---------------|----------------------|----------------------------|
| Umsatzerlöse | | | |
| aus der Hausbewirtschaftung | | 12.468.142,62 | 11.932.357,07 |
| aus Betreuungstätigkeit | | 41.055,00 | 36.160,00 |
| aus anderen Lieferungen und Leistungen | | 41.137,55 | 41.137,55 |
| Umsatzerlöse insgesamt | | 12.550.335,17 | 12.009.654,62 |
| Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen | | 177.218,22 | 72.542,97 |
| Andere aktivierte Eigenleistungen | | 19.520,00 | 46.150,00 |
| Sonstige betriebliche Erträge | | 389.816,51 | 131.656,18 |
| Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen | | | |
| Aufwendungen für Hausbewirtschaftung | | 7.690.592,34 | 6.470.179,38 |
| ROHERGEBNIS | | 5.446.297,56 | 5.789.824,39 |
| Personalaufwand | | | |
| Löhne und Gehälter | 1.149.099,63 | | 1.154.739,39 |
| Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung 530.048,35 | 773.678,29 | 1.922.777,92 | 619.217,64 (382.082,23) |
| Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen | | 1.685.727,67 | 1.524.714,45 |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen | | 534.447,10 | 527.261,11 |
| Erträge aus Beteiligungen | 562,24 | | 0,00 |
| Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens | 817,81 | | 860,76 |
| Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | 8.438,38 | 9.818,43 | 7.807,57 |
| Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen: 113.027,00 | | 595.475,92 | 579.505,23 (126.499,00) |
| Steuern vom Einkommen | | - 63.987,21 | 4.703,74 |
| ERGEBNIS NACH STEUERN = JAHRESÜBERSCHUSS | | 781.674,59 | 1.388.351,16 |
| Gewinnvortrag | | 322.017,17 | 0,00 |
| Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen | | 580.000,00 | 941.197,42 |
| BILANZGEWINN | | 523.691,76 | 447.153,74 |

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 2021 erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG).

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

Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 16. Oktober 2020 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 2021 „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“ wurden Restkosten für die Neubaumaßnahme am Hettkampsweg aktiviert. Nachträgliche Herstellungskosten sind für aktivierungspflichtige Einzelmodernisierungen angefallen. Nachträgliche Herstellungskosten aufgrund von Einzelmodernisierungen werden grundsätzlich auf die Restnutzungsdauer der Objekte verteilt.

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

Unter „Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten“ wurde der Ankauf des Objektes Röttgersbachstraße 84/Ziegelhorststraße 64 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 ihrer Nutzungsdauer abgeschrieben.

Außenanlagen werden auf 15 Jahre abgeschrieben.

Bei unseren umfangreich sanierten Objekten in Neumühl wurde ab 2015 eine neue Restnutzungsdauer von 50 Jahren zugrunde gelegt. Für das Objekt Nelkenhof 14 erfolgte im Geschäftsjahr 2020 eine Neubewertung der Restnutzungsdauer auf ebenfalls 50 Jahre.

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. vorgenommen. Zugänge durch Ankäufe ab dem Jahr 2021 werden mit 2,0 Prozent p. a. abgeschrieben.

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 2021 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 31.12.2021 betrug 15.461,60 €.

„Sonstige Ausleihungen“ beinhaltet die Werte für drei 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 2.908.891,65 € (Vorjahr: 2.731.673,43 €) ausgewiesen. Ausfallrisiken wurden wertberichtigt und aktivisch abgesetzt. Den „Unfertigen Leistungen“ stehen „Erhaltene Anzahlungen“ von 3.228.811,22 € (Vorjahr: 3.070.715,72 €) 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 6.227,92 € (Vorjahr: 1.436,44 €).

Anhang

ENTWICKLUNG DER RÜCKLAGEN

| | Bestand zum 01.01.2021 | Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres | Entnahme für das Geschäftsjahr | Bestand zum 31.12.2021 |
|---------------------------|---------------------------|--|-----------------------------------|---------------------------|
| Gesetzliche Rücklage | 4.750.000,00 € | 80.000,00 € | 0,00 € | 4.830.000,00 € |
| Bauerneuerungsrücklage | 12.965.000,00 € | 250.000,00 € | 0,00 € | 13.215.000,00 € |
| Andere Ergebnismrücklagen | 12.965.000,00 € | 250.000,00 € | 0,00 € | 13.215.000,00 € |

LATENTE STEUERN

Es bestehen zwischen den handelsrechtlichen Wertansätzen und den Steuerbilanzansätzen Unterschiede, aus denen aktive latente Steuern resultieren. Die Unterschiede betreffen den Immobilienbestand und die Rückstellungen für Pensionen und Jubiläen. Auf die Ausübung des Wahlrechtes zur Aktivierung latenter Steuern gemäß § 274 HGB wurde verzichtet.

RÜCKLAGEN

Die Entwicklung der Rücklagen zeigt der Rücklagenpiegel oben.

PENSIONS-RÜCKSTELLUNGEN

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

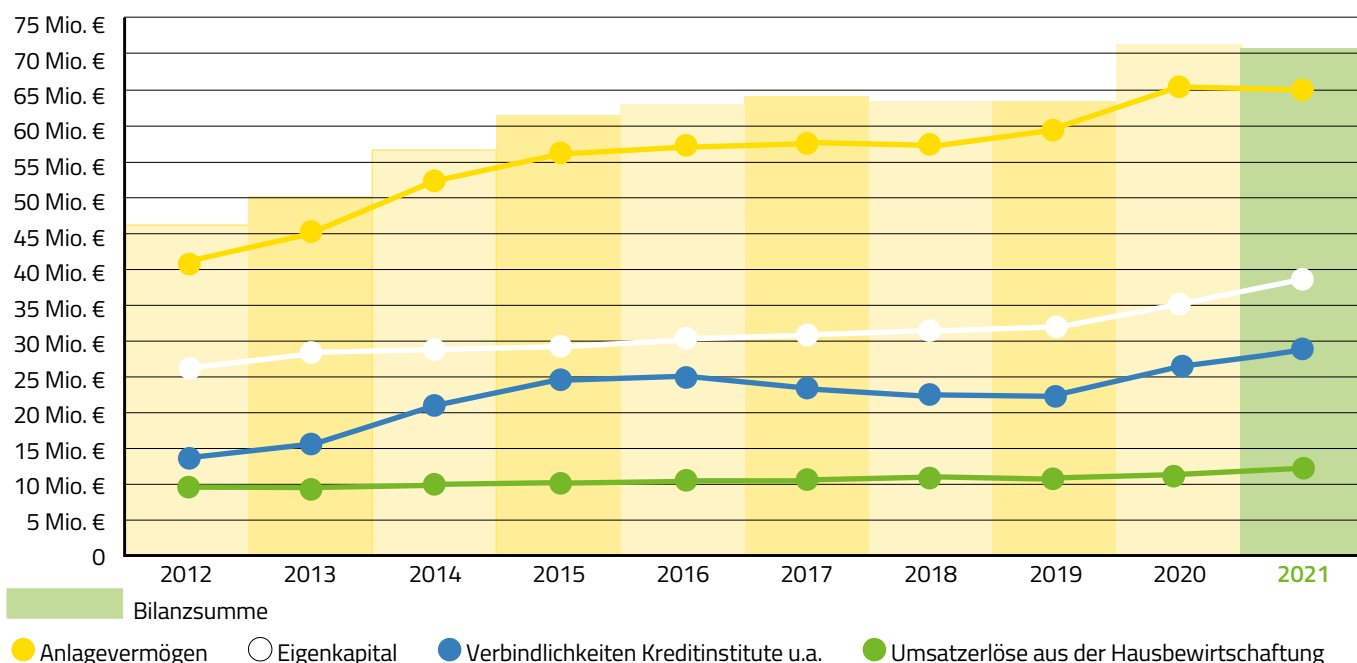
Die Bewertung erfolgt nach dem modifizierten Teilwertverfahren. Bei der Bewertung der Pensionsrückstellungen werden gemäß einem versicherungsmathematischen Gutachten künftige Lohn- und Gehaltssteigerungen sowie Rentenanpassungen berücksichtigt.

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 1,87 Prozent (Stand: November 2021) wurde der Rückstellungsbedarf

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

| | Anschaffungs- und Herstellungskosten | | | | |
|--|--------------------------------------|---------------------|-------------------|-------------|-----------------------|
| | 01.01. | Zugänge | Abgänge | Umbuchungen | 31.12. |
| Immaterielle Vermögensgegenstände | 235.804,28 | 0,00 | -3.424,82 | 0,00 | 232.379,46 |
| Sachanlagen | | | | | |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 98.448.838,99 | 220.067,65 | 0,00 | 0,00 | 98.668.906,64 |
| Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten | 3.408.223,19 | 1.003.640,14 | 0,00 | 0,00 | 4.411.863,33 |
| Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter | 661.703,17 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 661.703,17 |
| Betriebs- und Geschäftsausstattung | 324.531,17 | 5.335,88 | -4.970,06 | 0,00 | 324.896,99 |
| | 102.843.296,52 | 1.229.043,67 | -4.970,06 | 0,00 | 104.067.370,13 |
| Finanzanlagen | | | | | |
| Beteiligungen | 2.600,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 2.600,00 |
| Sonstige Ausleihungen | 49.440,60 | 0,00 | -4.852,19 | 0,00 | 44.588,41 |
| Andere Finanzanlagen | 5.000,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 5.000,00 |
| | 57.040,60 | 0,00 | -4.852,19 | 0,00 | 52.188,41 |
| Anlagevermögen insgesamt | 103.136.141,40 | 1.229.043,67 | -13.247,07 | 0,00 | 104.351.938,00 |



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 421.896 €.

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.

Für das Geschäftsjahr 2021 musste aufgrund ausreichender steuerlicher Verlustvorträge keine Steuerrückstellung gebildet werden.

| kumulierte Abschreibungen | | | | Buchwert 31.12. lfd. Jahr | Buchwert 31.12. Vorjahr |
|---------------------------|-----------------------|---|----------------------|---------------------------|-------------------------|
| 01.01. | Zugänge Geschäftsjahr | Änderungen im Zusammenhang mit Abgängen | 31.12. | | |
| 235.804,28 | 0,00 | -3.424,82 | 232.379,46 | 0,00 | 0,00 |
| 37.006.684,99 | 1.594.510,65 | 0,00 | 38.601.195,64 | 60.067.711,00 | 61.442.154,00 |
| 1.174.662,19 | 57.677,14 | 0,00 | 1.232.339,33 | 3.179.524,00 | 2.233.561,00 |
| 36.640,17 | 1.629,00 | 0,00 | 38.269,17 | 623.434,00 | 625.063,00 |
| 207.815,17 | 31.910,88 | -4.970,06 | 234.755,99 | 90.141,00 | 116.716,00 |
| 38.425.802,52 | 1.685.727,67 | -4.970,06 | 40.106.560,13 | 63.960.810,00 | 64.417.494,00 |
| 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 2.600,00 | 2.600,00 |
| 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 44.588,41 | 49.440,60 |
| 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 5.000,00 | 5.000,00 |
| 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 52.188,41 | 57.040,60 |
| 38.661.606,80 | 1.685.727,67 | - 8.394,88 | 40.338.939,59 | 64.012.998,41 | 64.474.534,60 |

Anhang

| | | ENTSTEHUNG | VERWENDUNG | | |
|------------------------|--------------|---|--------------------------|--------------|------------------------|
| 9.570.578,62 € | 73 % | Umsatzerlöse aus Sollmieten | Betriebskosten | 24 % | 3.152.936,74 € |
| 2.855.267,62 € | 22 % | Umsatzerlöse aus abgerechneten Betriebskosten | Instandhaltung | 34 % | 4.478.602,81 € |
| 720.862,09 € | 5 % | sonstige Erträge | Abschreibungen | 13 % | 1.685.727,67 € |
| | | | Zinsen | 4 % | 595.475,92 € |
| | | | Personalaufwand | 15 % | 1.922.777,92 € |
| | | | übrige Aufwendungen | 4 % | 529.512,68 € |
| | | | Jahresergebnis | 6 % | 781.674,59 € |
| 13.146.708,33 € | 100 % | Entstehung gesamt | Verwendung gesamt | 100 % | 13.146.708,33 € |

Für einen einmaligen und außerordentlichen Sachverhalt wurde eine Rückstellung für unterlassene Instandhaltung, die innerhalb von drei Monaten nach dem Bilanzstichtag nachgeholt wird, gebildet. Folgender Sachverhalt liegt zugrunde.

Eine Fensteraustauschmaßnahme der Instandhaltungs- und Modernisierungsplanung für das Jahr 2021 konnte aufgrund von Materialliefereschwierigkeiten und personellen Engpässen auf Seiten des Auftragnehmers bis zum Jahresende nicht abgearbeitet werden.

Im Wirtschaftsplan für das Jahr 2021 wurde diese Maßnahme entsprechend berücksichtigt und es erfolgte eine Auftragserteilung im Jahr 2021. Den Mietern wurde der Fensteraustausch schriftlich mitgeteilt.

| | |
|---|--------------|
| Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen: | |
| Jahresabschluss- und Prüfungskosten 2021 | 48.500,00 € |
| Aufbewahrung Jahresabschlussunterlagen | 10.000,00 € |
| Rückstellung Berufsgenossenschaft | 11.000,00 € |
| Kosten Resturlaub 2021 | 16.397,00 € |
| Jubiläumsrückstellung | 87.526,00 € |
| Rückstellung für unterlassene Instandhaltungen/ Nachholung in den ersten drei Monaten des Folgejahres | 180.000,00 € |

VERBINDLICHKEITEN

Verbindlichkeiten sind mit ihren Erfüllungsbeträgen bewertet.

Zufließende Aufwendungsdarlehensraten wurden passiviert.

Zu den Verbindlichkeiten, deren Laufzeiten und Sicherheiten wird auf den Verbindlichkeitspiegel verwiesen.

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

RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

Unsere in früheren Jahren durchgeführten Großmaßnahmen in Neumühl und am Nelkenhof 14 wurden zu einem großen Teil durch öffentliche Mittel finanziert. Hierbei haben wir von der NRW.Bank Tilgungsnachlässe erhalten. Für die Objekte in Neumühl beträgt dieser 431.466,60 € und für den Nelkenhof 14 393.295,57 €.

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 Belegungszeitraumes und damit um einen Ertragszuschuss.

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 | 12.980.799,26 | 1.181.541,59 | 11.799.257,67 | 4.316.223,14 | 7.483.034,53 | 12.980.799,26 |
| Vorjahr | 14.056.229,27 | 1.339.066,84 | 12.717.162,43 | 4.732.921,68 | 7.984.240,75 | 14.056.229,27 |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 13.193.091,62 | 473.718,14 | 12.719.373,48 | 1.759.334,94 | 10.960.038,54 | 13.193.091,62 |
| Vorjahr | 13.595.701,54 | 463.474,84 | 13.132.226,70 | 1.715.598,69 | 11.416.628,01 | 13.595.701,54 |
| Erhaltene Anzahlungen | 3.228.811,22 | 3.228.811,22 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Vorjahr | 3.070.715,72 | 3.070.715,72 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung | 39.650,67 | 39.650,67 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Vorjahr | 43.038,60 | 43.038,60 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 371.449,55 | 371.449,55 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Vorjahr | 672.593,94 | 672.593,94 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 40.753,01 | 39.498,89 | 1.254,12 | 1.254,12 | 0,00 | 0,00 |
| Vorjahr | 74.735,01 | 49.582,25 | 25.152,76 | 25.152,76 | 0,00 | 0,00 |
| | 29.854.555,33 | 5.334.670,06 | 24.519.885,27 | 6.076.812,20 | 18.443.073,07 | 26.173.890,88 |
| Vorjahr | 31.513.014,08 | 5.638.472,19 | 25.874.541,89 | 6.473.673,13 | 19.400.868,76 | 27.651.930,81 |

* Gesichert durch Grundpfandrechte

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. Für die Maßnahme Neumühl beträgt der Zeitraum 20 Jahre und für die Maßnahme Nelkenhof 14 beträgt der Zeitraum 25 Jahre.

HAFTUNGSVERHÄLTNISSE

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

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 113.027,00 € Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen (Vorjahr: 126.499,00 €).

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 31.12.2021 bestehen keine wesentlichen sonstigen finanziellen Verpflichtungen für Bauverpflichtungen.

ARBEITNEHMER

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

| | Vollzeitbeschäftigte | Teilzeitbeschäftigte |
|-----------------------------|----------------------|----------------------|
| Kaufmännische Mitarbeiter | 7 | 3 |
| Technische Mitarbeiter | 3 | - |
| Mitarbeiter im Regiebetrieb | 2 | - |
| Raumpfleger | | 2 |
| Hauswarte, Aushilfen etc. | | 11 |
| | 12 | 16 |

Außerdem wurde eine Auszubildende beschäftigt.

Anhang

MITGLIEDERBEWEGUNG

Der Mitgliederbestand hat sich wie folgt entwickelt:

| | |
|-------------|-------|
| Anfang 2021 | 3.635 |
| Zugang 2021 | 136 |
| Abgang 2021 | 141 |
| Ende 2021 | 3.630 |

Die Mitglieder waren am Bilanzstichtag mit 12.027 Geschäftsanteilen zu je 260 € an der Genossenschaft beteiligt.

Die Bilanzposition „Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder“ hat sich im Geschäftsjahr um 11.603,63 € vermindert.

Satzungsgemäß haften die Mitglieder mit ihren Pflichtanteilen. Eine beschränkte Nachschusspflicht besteht in Höhe von 780,00 Euro je Mitglied. Die Haftsummen haben sich im Vergleich zum vorherigen Geschäftsjahr um 3.900,00 € vermindert. Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf 2.831.400,00 €.

ERGEBNISVERWENDUNG

Die Gewinn- und Verlustrechnung und die Bilanz für das Geschäftsjahr 2021 weisen einen Jahresüberschuss von 781.674,59 € 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 80.000,00 € der gesetzlichen Rücklage zugewiesen; in die Bauerneuerungsrücklage und die anderen Ergebnismrücklagen wurden jeweils 250.000,00 € eingestellt.

Der Vertreterversammlung wird die Verteilung des verbleibenden Bilanzgewinnes 2021 in Höhe von 523.691,76 €, unter Billigung der Vorwegzuweisung, wie folgt vorgeschlagen:

- a) Ausschüttung einer Dividende von vier Prozent auf die Geschäftsguthaben nach dem Stand vom 01. Januar 2021 in Höhe von 124.469,42 €
- b) Gewinnvortrag auf neue Rechnung 399.222,34 €

VORSTAND

Mitglieder des Vorstandes:

| | |
|-------------|-----------------------------------|
| Thomas Stoy | Dipl.-Wohnungs- u. Immobilienwirt |
| Axel Kocar | Dipl.-Ingenieur |

AUFSICHTSRAT

| Mitglieder des Aufsichtsrates | | Wahlzeit |
|-------------------------------|--|-------------|
| Thomas Diederichs | -Vorsitzender- Bankvorstand | 2020 – 2023 |
| Peter Sommer | Dipl.-Finanzwirt | 2020 – 2023 |
| Susanne Knist-Rychwalski | Bankkauffrau | 2020 – 2023 |
| 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 | 2021 – 2024 |
| Henrik Kastner | Dipl.-Ingenieur | 2021 – 2024 |
| Josef Hunold | Steuerberater | 2021 – 2024 |

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 10. März 2022

Der Vorstand


Stoy


Kocar

D. BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat und die aus ihm gebildeten Ausschüsse haben sich im Geschäftsjahr 2021 laufend über die Entwicklung der Genossenschaft sowie über die Vermögens- und Kapitalverhältnisse unterrichten lassen. Fragen und Probleme der Genossenschaft wurden in zwei gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat, einer Aufsichtsratssitzung sowie zwei Ausschusssitzungen ausführlich erörtert und es wurden die erforderlichen Beschlüsse gefasst.

Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates hat den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2021 – 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 Vorwegweisung 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 2021 sowie den Gewinnverteilungsvorschlag des Vorstandes.

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

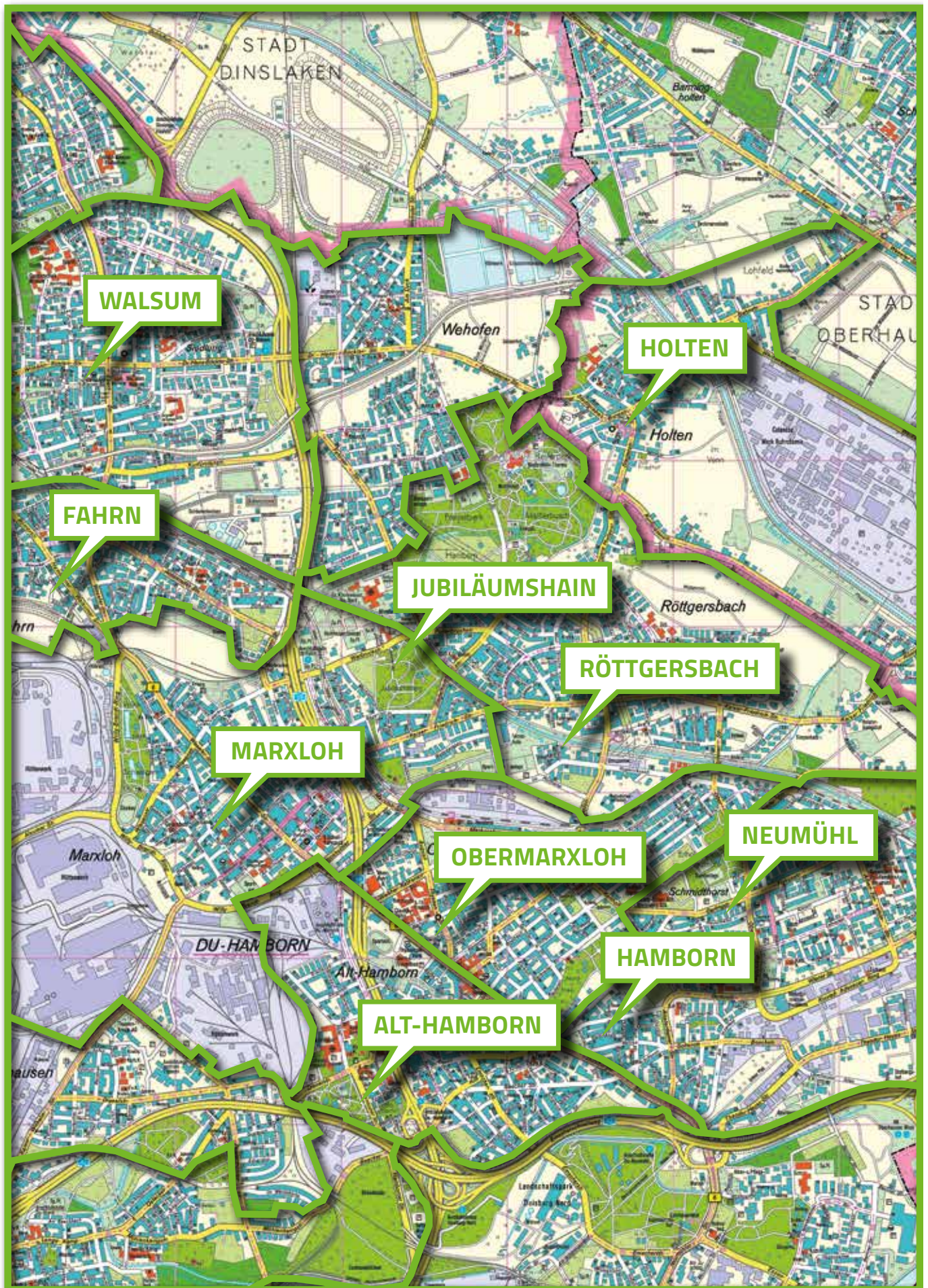
Duisburg-Hamborn, den 04. April 2022



Diederichs
- Vorsitzender -

Standorte unseres Wohnungsbestandes

| | | Anzahl der Wohnungen | | Anzahl der Wohnungen |
|----------------------------------|--------------------------------------|----------------------|------------|----------------------|
| JUBILÄUMSHAIN | | | | |
| 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 | 54 | | |
| Kaiser-Friedrich-Straße | 205a-207d | 64 | | |
| Lothringer Straße | 3-11, 4-12 | 52 | | |
| Pfälzer Straße | 1-5, 2-8 | 49 | | |
| Röttgersbachstraße | 15-19, 84 | 19 | | |
| 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 | | |
| Hettkampsweg | 5-11 | 43 | | |
| Gesamt | | 864 | | |
| FAHRN | | | | |
| Im Eickelkamp | 6, 8 | 16 | | |
| Gesamt | | 16 | | |
| OBERMARXLOH | | | | |
| 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 | | | | 2029 |



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
Andreas und 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

