



## Bericht des Vorstandes zum 31.12.2021

### 1. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

#### 1.1 GESCHÄFTSMODELL DES UNTERNEHMENS

Unsere Genossenschaft wurde am 17.12.1909 gegründet und ist Eigentümerin von derzeit 2.044 Wohnungen und gewerblichen Mieteinheiten, hauptsächlich in den Duisburger Stadtteilen Röttgersbach, Neumühl und Marxloh.

#### 1.2 ZIELE UND STRATEGIEN

Ziel unserer Genossenschaft ist die Erfüllung der Anforderungen aus der Kunden-, Unternehmens- und Mitarbeiterperspektive sowie der Gesellschaft.

Im Bereich der Unternehmensfinanzierung ist dies die Stärkung des Eigenkapitals. Zur Unternehmensstrategie gehört auch die Bestandsentwicklung durch Modernisierung und energetische Sanierung zur Verbesserung der Immobilien und Steigerung der Attraktivität. Darüber hinaus soll der Wohnungsbestand mit seniorenrechtlichen und barrierefreien Angeboten ergänzt werden.

### 2. WIRTSCHAFTSBERICHT

#### 2.1 GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHENBEZOGENE RAHMENBEDINGUNGEN

An dieser Stelle verweisen wir auf die Seiten 8 bis 10 des Ihnen vorliegenden Jahresabschlusses.

#### 2.2 GESCHÄFTSVERLAUF

##### 2.2.1 Bestandsbewirtschaftung

Unser Immobilienbestand mit insgesamt 2.044 Wohn- und Gewerbeeinheiten weist eine Gesamtmietfläche von 150.657 qm aus.

Außerdem werden 814 Stellplätze vermietet.

Die durchschnittliche Miete je qm im Monat erhöhte sich im Jahr 2021 insgesamt, d.h. über den gesamten Bestand betrachtet, von 5,13 Euro auf 5,36 Euro, was einem Anstieg von ca. 4 % entspricht. Wesentlicher Grund der Erhöhung ist die Berücksichtigung der Neubaumieten des Objektes am Hettkampsweg.

Der von unserer Genossenschaft erhobene Mietpreis kann weiterhin als moderat bezeichnet werden.

##### 2.2.2 Mitglieder und Geschäftsanteile

Die Zahl der Genossenschaftsmitglieder ist im Geschäftsjahr 2021 von 3.635 auf 3.630 leicht gesunken. Den 141 Abgängen stehen 136 Beitritte gegenüber.

Die Anzahl der Geschäftsanteile verringerte sich um 59 auf 12.027 Anteile. Zum 31.12.2021 betragen die Geschäftsguthaben 3.100 TEuro, der Gesamtbetrag der Haftsummen belief sich auf 2.831 TEuro.

##### 2.2.3 Geschäftsverlauf allgemein

Die Vermietung von Wohnungen und gewerblichen Einheiten verlief im Berichtsjahr erneut zufriedenstellend. Anhand der bisherigen Erfahrungen im Jahr 2022 erwarten wir trotz der anhaltenden Coronakrise auch für 2022 eine unveränderte Nachfrage nach Wohnraum.

Unverändert ist - auch aufgrund der vorgegebenen Bestandsstruktur - der Anteil der notwendigen Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen.





#### 2.2.4 Wohnungsnachfrage/Fluktuation

Der Wohnungsgrößenmix unserer Wohnungen stellt sich nach wie vor überaus positiv dar. Wir haben quasi für jede Lebenssituation Wohnungen.

Der überwiegende Anteil unserer Wohnungen ist der Baualtersklasse bis 1950 zuzuordnen. Für die im Jahr 2021 zur Anmietung angebotenen Häuser und Wohnungen wurden etliche Bewerbungen abgegeben.

Die höchste Nachfrage bestand auch im Jahr 2021 nach Drei-Raum-Wohnungen. Gefragt sind weiterhin auch Zwei-Raum-Wohnungen und Einfamilienhäuser.

Wesentliche Mietausfälle waren auch im Jahr 2021 nicht zu verzeichnen. Bei Neuvermietungen 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. Darüber hinaus entstehen bei Modernisierungen Ertragsausfälle.

Die Fluktuation erhöhte sich im Jahr 2021 leicht von 6,1 % auf 6,5 %. Es wurden insgesamt 132 Wohnungen gekündigt.

Besonders erfreulich ist die nach wie vor niedrige Leerstandsquote. Diese lag am Bilanzstichtag bei 0,15 %. Es waren lediglich drei Wohnungen nicht weitervermietet.

 Fluktuationsquote  
**6,5 %**

 Leerstandsquote  
**0,15 %**  
= 3 Wohnungen

#### 2.2.5 Modernisierung

Die Ausgaben für Instandhaltungen und Modernisierungen im Hausbestand beliefen sich auf rd. 4.351 TEuro.

Im Wirtschaftsplan 2022 sind Ausgaben für Modernisierungen und Instandhaltungen in Höhe von rund 4.450 TEuro eingeplant.

### 3. LAGE

#### 3.1 ERTRAGSLAGE

Der Jahresüberschuss in Höhe von 782 TEuro wird maßgeblich durch das Hausbewirtschaftungsergebnis geprägt.

Bei unseren Planungen für das Jahr 2021 sind wir von einem Jahresüberschuss in Höhe von 150 TEuro ausgegangen.

Die deutliche Verbesserung des Jahresergebnisses ist auf unterschiedliche Vorgänge zurückzuführen. So wurden z.B. höhere Umsatzerlöse als geplant erzielt, und für verschiedene Modernisierungsmaßnahmen haben wir im Rahmen der BEG-Förderung Zuschüsse erhalten. Für das Jahr 2022 rechnen wir mit einem Überschuss in Höhe von 385 TEuro.

Die Umsatzerlöse haben sich mit 12,6 Mio. Euro im Vergleich zum Vorjahr mit 12,0 Mio. Euro weiterhin positiv entwickelt. Die Umsatzsteigerung resultiert im Wesentlichen aus der Ganzjahresauswirkung des Bezugs des Neubauobjektes Hettkampsweg im Vorjahr sowie aus Mieterhöhungen in Verbindung mit Modernisierungen und Ertragssteigerungen bei Neuvermietung.

Die Erlösschmälerungen betragen 1,2 % der Umsatzerlöse.

Die Ertragslage ist zufriedenstellend.

Aus dem Jahresüberschuss 2021 wurden satzungsgemäß 580 TEuro als Vorwegzuweisung den Ergebnissrücklagen zugeführt.

124 TEuro sollen als Dividende ausgeschüttet werden. Der dann verbleibende Bilanzgewinn in Höhe von 400 TEuro soll als Gewinnvortrag auf neue Rechnung übertragen werden.

Die Ertragslage unserer Genossenschaft ist nachhaltig gesichert. Sie wird auch weiterhin maßgeblich durch das Hausbewirtschaftungsergebnis bestimmt.





## 3.2 FINANZLAGE

### 3.2.1 Kapitalstruktur

Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Die Eigenkapitalquote beträgt 48,8 %. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern betreffen ausschließlich langfristige Objektfinanzierungen. Die Zinsen für langfristige Darlehen werden in der Regel mindestens zehn Jahre gesichert.

### 3.2.2 Investitionen

Im Bereich der Grundstücke ohne Bauten wurden im Berichtsjahr keine Investitionen getätigt.

Die wesentlichen Investitionen erfolgten im Bereich der Neubautätigkeit (Hettkampsweg) durch noch angefallene Restkosten und von Einzelmodernisierungen des eigenen Bestands, da eine gute Vermietbarkeit der Wohnimmobilien auch zukünftig sichergestellt sein soll. Durch kontinuierliche Investitionen ergeben sich im Bereich der Abschreibung auch in den kommenden Jahren weiterhin leichte Steigerungen.

### 3.2.3 Liquidität

Die Liquiditätslage unserer Genossenschaft ist gut, es sind derzeit und für die absehbare Zukunft keine Engpässe zu erwarten.

Bei Bedarf stehen Kreditlinien von unseren Hausbanken zur Verfügung.

Die Finanzlage ist geordnet, die Zahlungsbereitschaft war im Berichtszeitraum jederzeit gegeben.

Die Finanzierung der Investitionen im Jahr 2022 ist gesichert.

## 4. VERMÖGENSLAGE

Die Bilanzsumme ist von 71,3 Mio. Euro auf 71,2 Mio. Euro leicht gesunken. Unsere Vermögensstruktur weist ein Verhältnis von 90 % Anlagevermögen zu 10 % Umlaufvermögen auf.

### 4.1 ANLAGEVERMÖGEN

Die Genossenschaft hat zum Bilanzstichtag ein Anlagevermögen von 64,0 Mio. Euro (Vorjahr 64,5 Mio. Euro). Die Veränderungen des Anlagevermögens sind im Wesentlichen auf aktivierte Kosten des Ankaufs Röttgersbachstraße/Ziegelhorststraße sowie auf die Abschreibungen zurückzuführen.

### 4.2 UMLAUFVERMÖGEN

Das Umlaufvermögen, das sich insbesondere aus den Positionen „Flüssige Mittel“, „Bausparguthaben“ und „Unfertige Leistungen“ zusammensetzt, ist bei der Genossenschaft mit 7,2 Mio. Euro bilanziert.

### 4.3 EIGENKAPITAL

Das Eigenkapital in Höhe von 34,7 Mio. Euro (Vorjahr 34,1 Mio. Euro) beträgt 48,8 % (Vorjahr 47,8 %) der Bilanzsumme. Das langfristige Eigenkapital stieg im Berichtsjahr vornehmlich durch die vorgenommene Gewinnthesaurierung.

	Bilanzsumme
<b>71.246.000 €</b>	
	Eigenkapital
<b>34.759.000 €</b>	
	Jahresüberschuss
<b>782.000 €</b>	





#### 4.4 FREMDKAPITAL

In den Verbindlichkeiten sind im Wesentlichen Finanzierungsmittel von Kreditinstituten ausgewiesen. Den Objektfinanzierungsmitteln sind 26,2 Mio. Euro (Vorjahr 27,7 Mio. Euro) zuzurechnen.

Die Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung verminderten sich im Vergleich zum Vorjahr um 1,5 Mio. Euro. Diese Veränderung ist maßgeblich mit der Valutierung von 1,3 Mio. Euro im Rahmen von Objektfinanzierungen und den planmäßigen Tilgungen von 2,1 Mio. Euro sowie vorzeitigen Rückzahlungen von 0,7 Mio. Euro verbunden.

Die Vermögenslage unserer Genossenschaft ist geordnet.

Der Vorstand der Wohnungsgenossenschaft Duisburg-Hamborn eG beurteilt die wirtschaftliche Lage und den Verlauf des Berichtsjahres derzeit positiv.

## 5. PROGNOSE-, RISIKO- UND CHANCENBERICHT

### 5.1 PROGNOSEBERICHT

Die wirtschaftlichen Entwicklungen im Jahr 2022 lassen keine gesicherten Prognosen für die gesamte Wirtschaft und den Arbeitsmarkt zu. Dies ist der aktuellen Entwicklung geschuldet.

Für die Wohnungsgenossenschaft Duisburg-Hamborn eG sind diese Aussichten in Verbindung mit der demographischen Entwicklung und dem niedrigen Zinsniveau trotzdem derzeit noch Anlass, mit der eingeschlagenen Strategie fortzufahren. Modernisierungen, Instandhaltungen und Reparaturen an den eigenen Beständen werden weiterhin durchgeführt.

Unsere Genossenschaft strebt keine Stärkung ihrer derzeit hohen liquiden Mittel an.

Wir erwarten auf der Basis der Unternehmensplanung und der zu Grunde gelegten Prämissen für 2022 eine Steigerung der Umsatzerlöse auf rund 12,8 Mio. Euro und ein Planjahresergebnis von ca. 385 TEuro.

### 5.2 RISIKEN

Die Genossenschaft sieht sich in einem angespannten Wohnungsmarkt vermehrt Herausforderungen gegenüber. Die im Rahmen der Hausbewirtschaftung erzielten Überschüsse müssen sowohl für den Erhalt des Wohnungsbestands als auch für die stetig wachsenden gesellschaftspolitischen und regulatorischen Anforderungen ausreichen.

#### 5.2.1 Bestandsgefährdende Risiken

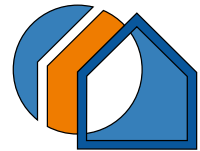
Für unsere Genossenschaft sind derzeit keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar.

#### 5.2.2 Risiken mit wesentlichem Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Das geplante Jahresergebnis könnte nicht erreicht werden, wenn das Instandhaltungsbudget nicht eingehalten werden kann oder wenn die Annahmen zur Mietentwicklung nicht eintreten. Diese Risiken werden derzeit als gering bewertet. Ein weiteres potentiell Risiko stellt die Entwicklung der Zinsen dar, das derzeit aber nicht gegeben ist.

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





### 5.2.3 Pandemierisiken

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Europa und Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu massiven Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt.

Unter dem Grundsatz der Vorsicht ist auch im Jahr 2022 mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Wohnungsgenossenschaft Duisburg-Hamborn eG zu rechnen. Wesentlich sind hier Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen, die mit einem Risiko von Kostensteigerungen und Verzögerungen verbunden sind. Ferner können aufgrund von Engpässen bei Handwerkerkapazitäten und Materiallieferungen längere Leerstandsphasen entstehen.

Das Risiko eines Verfehlens der Umsatzprognose ist gering, da annähernd der gesamte Planungsansatz mit Mietverträgen hinterlegt ist und auf Basis von Vergangenheitserfahrungen auch bei einem deutlichen Konjunkturabschwung Stabilität gegeben ist.

### 5.3 CHANCENBERICHT ERTRAGSLAGE

Die Nachfrage nach Mietwohnungen ist auf dem für unsere Genossenschaft relevanten Markt nach wie vor wie bereits beschrieben vorhanden.

Durch hohe Investitionen im Bereich der energetischen und grundlegenden Bestandssanierung verfügt das Unternehmen auch bei einer nachlassenden Nachfrage über eine starke Marktpositionierung.





Nelkenhof 2-12, 1-11

## 6. INSTANDHALTUNGS- UND MODERNISIERUNGSMASSNAHMEN 2021

Im abgelaufenem Geschäftsjahr 2021 betragen die Aufwendungen für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen unter Einschluss von Regiebetriebs-, Verwaltungs- und Architektenleistungen sowie der Aufwendungen für die Abwicklung von Versicherungsschäden und Schönheitsreparaturen insgesamt 5.181.300 Euro.

Davon sind im vergangenen Geschäftsjahr 1.572.000 Euro in die Einzelmodernisierung von Wohnungen geflossen.

Für die sogenannte laufende Instandhaltung (Kleinreparaturen etc.) wurden über den gesamten Bestand gesehen 997.000 Euro aufgewandt.

Für die Erneuerung von Wärmeezeugern sind 140.000 Euro angefallen. Die Erneuerung von Haus- und Hoftüren verursachte Kosten in Höhe von 145.000 Euro.

### Im Stillen Winkel 5-7





**Hermannstr. 19-39, Ottostr. 88-90**

In verschiedenste Treppenhäuser wurden für Anstrich und Elektroinstallationen 140.000 Euro investiert.

Schwerpunkte lagen auch in diesem Jahr auf der Erneuerung von Kunststofffenstern, Dachsanierungen sowie auf der Erneuerung von Fassadenanstrichen und Wärmedämmverbundsystemen gemäß Instandhaltungsprogrammen im Bereich Röttgersbach, Hamborn und Marxloh.

Mit einer Summe von ca. 1.300.000 Euro wurden u.a. die folgenden Objekte saniert:  
Im Stillen Winkel 5-7, Kaiser-Friedrich-Str. 143-145: Dach, Wärmedämmverbundsystem und Anstrich  
Nelkenhof 2-12, 1-11: Erneuerung Fenster und Fassadenanstrich  
Hermannstr. 19-39, Ottostr. 88-90: Fassadenanstrich

**Kaiser-Friedrich-Str. 143-145**





Hermannstr. 19-39, Ottostr. 88-90

## 7. INSTANDHALTUNGS- UND MODERNISIERUNGSMASSNAHMEN 2022

Für die geplanten und zum jetzigen Zeitpunkt schon begonnenen Maßnahmen im laufenden Geschäftsjahr 2022 wurden Kosten von insgesamt 4.450.000 Euro mit folgenden Budgetansätzen veranschlagt:

- a) bauliche Instandhaltung: 1.900.000 Euro mit Schwerpunkt Erneuerung Kunststofffenster, Dachsanierung und Fassadenanstrich
- b) Kosten Einzelmodernisierung von Wohnungen: 1.600.000 Euro
- c) lfd. Instandhaltung (Kleinreparaturen): 950.000 Euro

Dazu wird es in der Vertreterversammlung 2023 weitere Informationen geben.







## 8. ANKAUF SPARKASSENGEBÄUDE MIT WOHNHAUS IM RÖTTGERSBACH

Im Mai 2021 haben wir das Wohn- und Geschäftshaus Röttgersbachstraße 84/Ziegelhorststraße 64 erworben, den Röttgersbachern auch als „Sparkassengebäude am Kreisverkehr“ bekannt.

Mit diesem Kauf wollen wir den Standort Röttgersbach weiter stabilisieren und maßgeblich Einfluss nehmen auf die Anschlussvermietungen, vor allen Dingen der großen Gewerbebeeinheit.

Das Objekt besteht aus der Gewerbebeeinheit (Sparkasse) im Erdgeschoss mit ca. 380 Quadratmetern und vier Wohneinheiten mit Drei-Raum-Wohnungen mit jeweils ca. 60 Quadratmetern. Zwei der Wohnungen waren im Leerstand, sind nach einer Komplettmodernisierung aber schon wieder vermietet.

Zurzeit finden Gespräche mit der Sparkasse statt, deren Mietvertrag noch bis zum 30.11.2022 läuft; beide Seiten haben großes Interesse, den SB-Bereich an diesem Standort weiterzuführen.

Ebenso gibt es gute Aussichten und zielführende Gespräche, die große Gewerbebeeinheit nach einem erfolgten Umbau nachhaltig zu vermieten.





## **9. ERBBAURECHTSVERTRAG GARAGENHOF BAYERNSTRASSE 28**

Im letzten Jahr ist der Erbbaurechtsnehmer Brüggemann an uns herangetreten und bat um Auflösung des Vertrages.

Da der Wohnungsgenossenschaft das Grundstück gehört und der Garagenhof eine enorme Bedeutung für unsere Mieter hinsichtlich des ruhenden Verkehrs darstellt, haben wir uns entschieden, der Auflösung zuzustimmen.

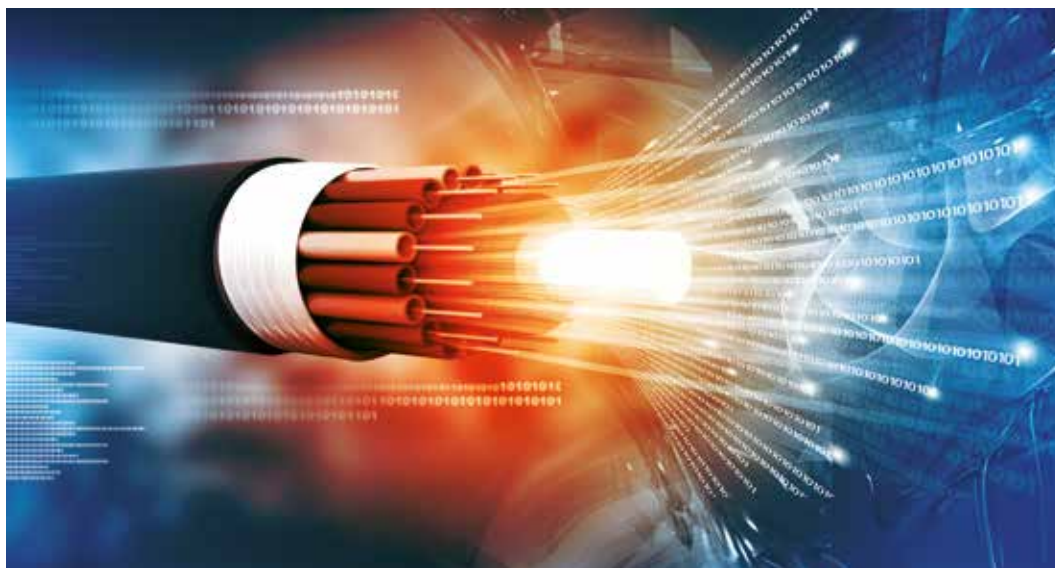
Mit Übergang zum 01.02.2022 sind somit die Garagenanlagen und das Wächterhaus in unseren Besitz übergegangen.

Die 70 Garagen wurden 1957 von Herrn Brüggemann in Massivbauweise erbaut und vermietet.

Die gesamte Anlage weist einen hohen Instandhaltungsbedarf aus. Wir führen zurzeit nur die notwendigsten Instandhaltungsmaßnahmen durch und haben mittlerweile fast wieder eine Vollvermietung der vermietbaren Garagen erreicht.

Klar ist aber auch, dass der Garagenhof in die Jahre gekommen ist und wir uns momentan Gedanken machen, wie und in welcher Form das Grundstück in der Zukunft genutzt wird. Favorisiert wird aber wieder eine Anlage zur Aufnahme des ruhenden Verkehrs.





## 10. NEUAUSRICHTUNG DER MEDIENVERSORGUNG IM WOHNUNGSBESTAND

Zurzeit wird der überwiegende Wohnungsbestand durch Satellitenkopfstationen mit Fernsehen und Hörfunk versorgt (ca. 1700 WE). Der restliche Bestand wird über einen Kabelnetzbetreiber und einzelne Satellitenanlagen (ca. 330 WE) abgedeckt.

Mit Ausnahme der Kabelanlagen stehen alle Netze und Anlagen im Eigentum der Wohnungsgenossenschaft.

Das Ziel für die Zukunft muss sein, den digitalen Anforderungen gerecht zu werden und den Mietern einen qualitativ hochwertigen, umfangreichen und zugleich preisgünstigen Zugang zum Fernseh- und Hörfunkprogramm sowie sonstigen multimedialen Diensten im Bereich Internet und Telefonie zu ermöglichen.

Insbesondere der Zugang zu Hochgeschwindigkeits-Internetanschlüssen unter Berücksichtigung der Glasfasertechnologie wird in der Zukunft noch an Bedeutung zunehmen.

Um dieser Entwicklung gerecht zu werden, haben wir uns entschlossen, mit Hilfe eines externen Beratungsbüros ein Konzept zu entwickeln und unsere Medienversorgung neu auszurichten.

