





# Der Geschäftsbericht

20  
22



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

An abstract graphic design featuring a thick red arch that spans across the top of the page. Below the arch, there are three horizontal layers of color: a light green layer at the top, a blue layer in the middle, and a darker green layer at the bottom. The layers are slightly wavy and overlap. The text 'Lagebericht des Vorstandes' is positioned in the bottom left corner, overlaid on the darker green layer.

Lagebericht  
des Vorstandes

# Geschäft und Rahmenbedingungen 2022



## Gegenstand des Unternehmens

Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung.

Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben, veräußern und betreuen; sie kann alle im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Hierzu gehören Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Räume für Gewerbebetriebe, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen.

## Wohnen in Duisburg

### Standort Duisburg

Duisburg ist die westlichste Großstadt des Ruhrgebietes. Als Universitätsstadt und Oberzentrum des Niederrheins bietet Duisburg rund 507.000 Einwohnern ein Zuhause.

Der massive Wegfall von Arbeitsplätzen durch den Strukturwandel in der Vergangenheit konnte bislang nicht vollständig kompensiert werden: die Arbeitslosenquote für Dezember 2022 im Bezirk der Agentur für Arbeit Duisburg betrug 12,6 % (Vorjahr 11,6 %).

### Wohnungsmarkt Duisburg

Zum Stichtag 31.12.2022 waren in Duisburg 507.073 Einwohner (+ 7.634 gegenüber 2021) mit Hauptwohnsitz gemeldet.

Die Bevölkerungsentwicklung der Ortsteile Friemersheim, Bergheim und Rumeln-Kaldenhausen, in denen wir schwerpunktmäßig mit unseren Immobilien vertreten sind, ist – wie den Tabellen zu entnehmen – im Jahr 2022 leicht zunehmend.

Auf Grund der nach wie vor stabilen Einwohnerentwicklung ist für einen kurz- bis mittelfristigen Zeitraum nicht mit einem signifikanten Rückgang der Nachfrage an Wohnraum zu rechnen.

# Bevölkerungsentwicklung Duisburg



**2017**  
502.058 -576

**2018**  
502.939 881

**2019**  
502.969 30

**2020**  
499.854 -3.115

**2021**  
499.439 -415

**2022**  
507.073 7.634

# Bevölkerungsentwicklung

Quellen: Stadt Duisburg / I-03 Stabsstelle für Wahlen und Informationslogistik – Einwohnerentwicklung 2022  
Agentur für Arbeit Duisburg / Statistik 2022, Statistisches Bundesamt

Bergheim  
Rumeln-Kaldenhausen  
Friemersheim





## Der Verlauf des Geschäftsjahres 2022

### Modernisierungs-, Neubau- und Instandhaltungstätigkeit

#### Modernisierung

Im Geschäftsjahr 2022 fand keine Großmodernisierung statt.

#### Neubau

Die Vorplanungen für ein weiteres Gebäude in der Wohnanlage „Wohnen im Kirchfeld“ in Rumeln-Kaldenhausen wurden 2022 weitestgehend abgeschlossen. Im nächsten Schritt erfolgt die Beantragung einer Baugenehmigung zur späteren Umsetzung der Baumaßnahme.

Da weder größere Modernisierungs- noch Neubauvorhaben im Berichtsjahr umgesetzt oder begonnen wurden, fiel der Schwerpunkt unserer Geschäftstätigkeit auf den Bereich der Instandhaltung.

#### Instandhaltung

Im Berichtsjahr 2022 wurden insgesamt 2.041.079 € (Vorjahr 1.847.812 €) für Instandhaltungsaufgaben aufgewendet. Gegenüber dem Vorjahr ergibt sich somit eine Erhöhung um rund 10,5 %.

Um die Vermietbarkeit von Wohnungen zu gewährleisten, wurden 23 (Vorjahr 16) Mieteinheiten einer umfangreichen Einzelmodernisierung unterzogen. Die Kosten hierfür betragen 818.653 € (Vorjahr 434.734 €).

Für die übrige laufende und außerordentliche Bestandspflege in unserem Wohnungsbestand wurden insgesamt 1.222.426 € (Vorjahr 1.413.078 €) aufgewendet. Dies ergibt eine Verminderung um rund 13,5 % gegenüber dem Vorjahr.

Bezogen auf die Gesamtwohn- bzw. Nutzfläche beträgt der Anteil der Gesamtinstandhaltung 22,28 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr 20,10 €/m<sup>2</sup>). Bezogen auf den Anteil der laufenden und außerordentlichen Instandhaltung beträgt der Anteil 13,34 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr 15,37 €/m<sup>2</sup>). Die Instandhaltungsaufwendungen

liegen weiterhin – wie in den Vorjahren – über den kalkulatorischen Ansätzen der II. Berechnungsverordnung.

### Instandhaltungsplanung 2023

Der Instandhaltungsplan für das Geschäftsjahr 2023 sieht Ausgaben von insgesamt 1.886.000 € vor. Aus der Budgetstruktur ergeben sich folgende Schwerpunkte:

Instandhaltungsplan 2023	
<b>Ungeplante Maßnahmen</b>	<b>810.000,00 €</b>
lfd. Instandhaltung	550.000,00 €
Sonstiges	50.000,00 €
Mieterwechsel	210.000,00 €
<b>Geplante Maßnahmen</b>	<b>961.000,00 €</b>
Einzel-Modernisierungen (unbewohnt)	512.000,00 €
Bad-Modernisierungen (bewohnt)	50.000,00 €
Außenanlagen	20.000,00 €
Treppenhäuser	30.000,00 €
Hauseingänge	55.000,00 €
Fassadenanstriche/Fassadenreinigung	6.000,00 €
Dachsanierungen (Kaminabbruch, Gauben)	205.000,00 €
Balkonsanierungen	25.000,00 €
Verkehrssicherung	40.000,00 €
Dachgeschoss-Rückbau	18.000,00 €
<b>Sonderbudget Klimaneutralität</b>	<b>115.000,00 €</b>
Fenster austausch	50.000,00 €
Heizungsaustausch u.Ä.	65.000,00 €
<b>Summe</b>	<b>1.886.000,00 €</b>

### Bestandsbewirtschaftung

Als Gemeinschaftsanlagen unterhalten wir für unsere Mieter eine zentrale Waschküche und 11 Kinderspielplätze.

Die Bestandsminderung um 7 Mieteinheiten (Wohnungen) resultiert aus dem Verkauf von 5 Wohnungen im Bereich der Altsiedlung und dem Abgang von 2 Wohnungen im Zuge von Zusammenlegungen.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr fanden 102 (Vorjahr 100) Wohnungswechsel statt. Damit liegt die Fluktuationsrate bei 7,4 % (Vorjahr 7,2 %). Bei der Neuvermietung von Wohnraum ergaben sich keine Schwierigkeiten.

Als Kündigungsschwerpunkte 2022 ergeben sich

- der Wohnungswechsel wegen altersbedingter Faktoren (Anteil 2022: 34,31 % / Vorjahr: 32,00 %)
- der Wohnungswechsel wegen mangelnder Größe der Wohnung (Anteil 2022: 13,73 % / Vorjahr: 9,00 %)
- der Wohnungswechsel wegen Arbeitsplatz-/Ortswechsel (Anteil 2022: 10,78 % / Vorjahr: 7,00 %)
- der Wohnungswechsel wegen Umzug innerhalb der Genossenschaft (Anteil 2022: 8,82 % / Vorjahr: 17,00 %)

Als Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnungsangebotes werden in unserem Unternehmen Kleinwohnungen durch Zusammenlegungen zu größeren Einheiten nachfragegerecht umgebaut. Die Wiedervermietung ist aufgrund der Wohn- und Standortqualitäten problemlos gegeben.

Zur Unterstützung der bestehenden sozialen Strukturen erfolgte im Jahr 2007 die Gründung des Nachbarschaftshilfvereins „Nachbarn helfen – Nachbarschaftshilfe Friemersheim e.V.“. In Zusammenarbeit mit dem DRK Kreisverband Duisburg e.V. wurde durch Angebote für ältere Nutzer deren Verbleib

in der gewohnten häuslichen Umgebung - wie auch bereits in den Vorjahren - erreicht. Eine Erweiterung der Angebote in Richtung „Jugend und Familie“ erfolgte im Mai 2010 durch die Gründung des „Friemersheimer Bündnis für Familie“ gemeinsam mit anderen ortsansässigen Partnern.

Strukturelle Leerstände sind nur in geringem Umfang vorhanden. Unsere Leerstände bestehen zu 42,13 % aus leerstehenden Dachgeschosswohnungen in Altbaubeständen (Anzahl 51).

Die Erlösschmälerungen des Berichtsjahres betragen 331.085 € (Vorjahr 354.279 €). Der prozentuale Anteil beträgt 5,21 % (Vorjahr 5,66 %) der Sollmieten. Berücksichtigt man jedoch nur die Erlösschmälerungen, die aufgrund von kurzfristigen Vermietungsschwierigkeiten oder bei Nutzerwechsel entstanden sind, betragen die Mietausfälle 79.795 € (Vorjahr 96.278 €). Der prozentuale Anteil an den Sollmieten beträgt hierbei 1,26 % (Vorjahr 1,54 %).

Die durchschnittliche Sollmiete beläuft sich auf 5,78 €/m<sup>2</sup>/Monat (Vorjahr 5,67 €/m<sup>2</sup>/Monat).

Die Erhöhung der Erträge aus Sollmieten um rd. 97 T€ resultiert aus den vorgenommenen Mietanpassungen im Bereich der freifinanzierten Wohnungen und aus der Nutzung von Erhöhungsspielräumen bei Neuvermietungen, denen die ganzjährige Auswirkung aus den Verkäufen des Geschäftsjahres 2021 und den Verkäufen des Jahres 2022 gegenüberstehen. Auf uneinbringliche oder zweifelhafte Mietforderungen wurden direkte Abschreibungen in Höhe von 36.303 € (0,43 % der Umsatzerlöse) vorgenommen.

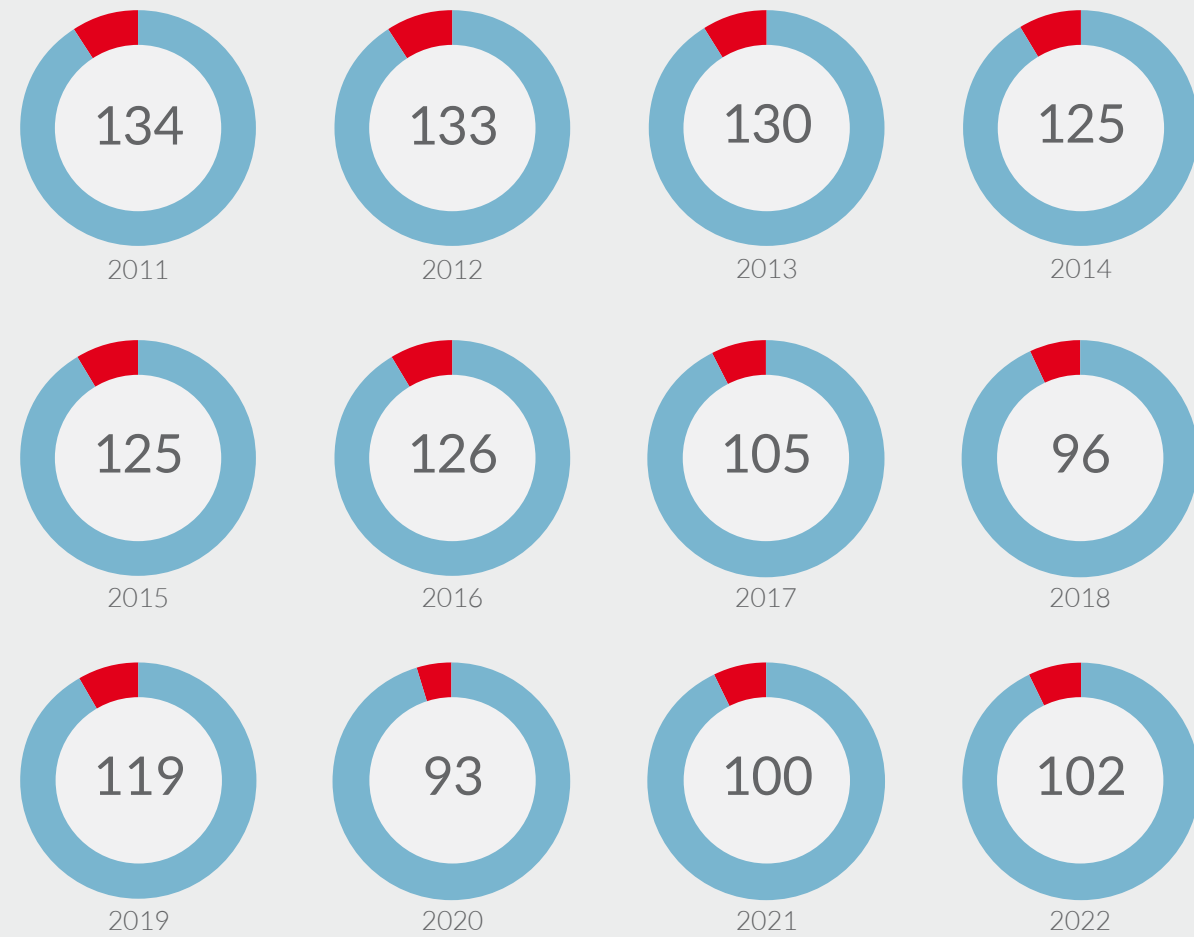
Durch unser Forderungsmanagement wurde die Anzahl der gerichtlich erwirkten Zwangsräumungen auf einen Fall beschränkt.

*Die Zahlen zum Kündigungsverlauf und der Verteilung der Kündigungen nach Wohnlage finden Sie auf den Seiten 20 und 21. Die Kündigungsgründe auf der Seite 22.*

Die Genossenschaft  
verfügt zum 31.12.2022 über

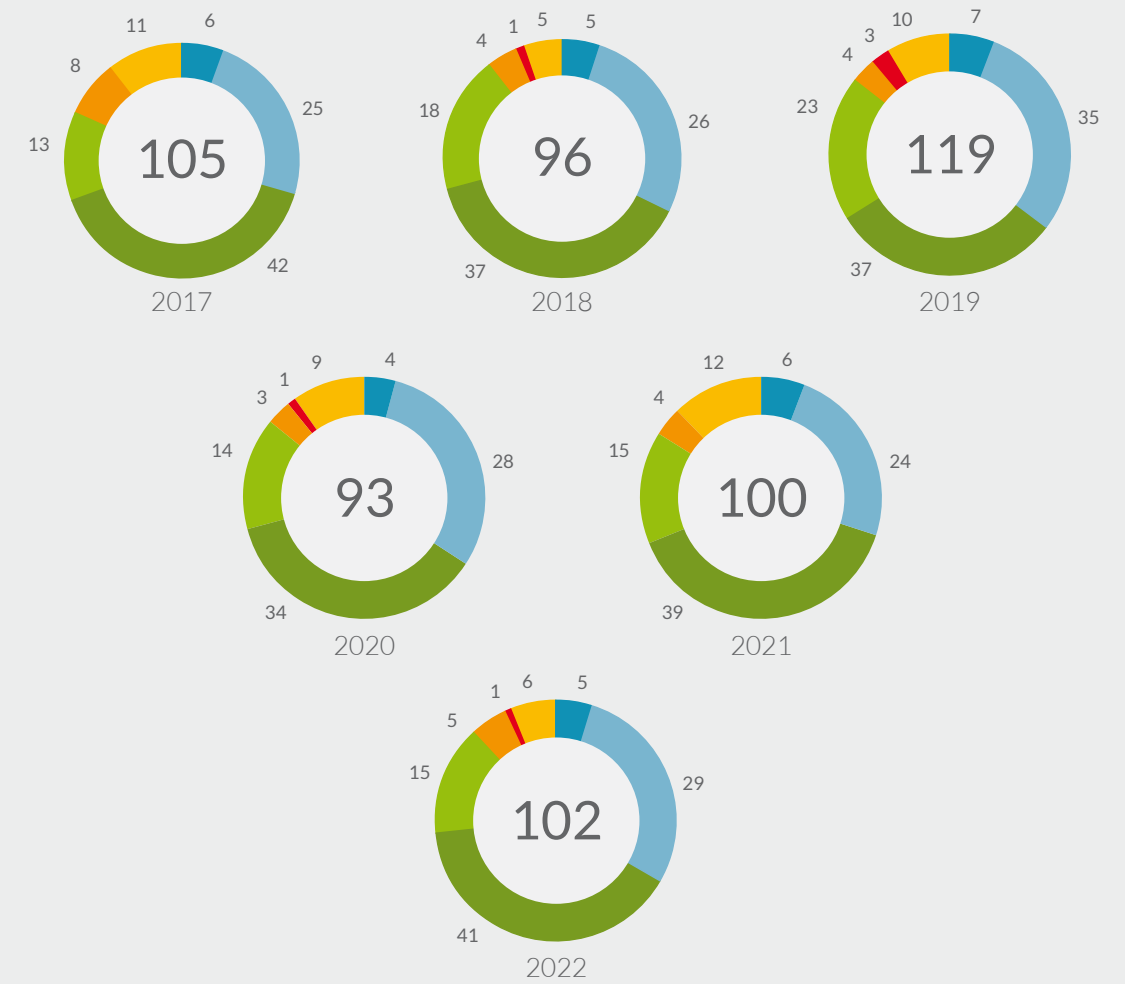
	Anzahl der Einheiten	Wohn- / bzw. Nutzfläche in m <sup>2</sup>
— Wohnungen Altbau	553	32.018,85
— Wohnungen Neubau	807	56.089,44
— - davon Wiederaufbauten	39	2.265,75
Wohnungen insgesamt	1.360	88.108,29
— gewerbliche Einheiten	14	3.509,95
— - davon eigengenutzte Büroräume	1	495,16
— Garagen	236	-
— Einstellplätze	240	-
<b>Einheiten insgesamt</b>	<b>1.850</b>	<b>91.618,24</b>

## Kündigungsverlauf 2011 – 2022



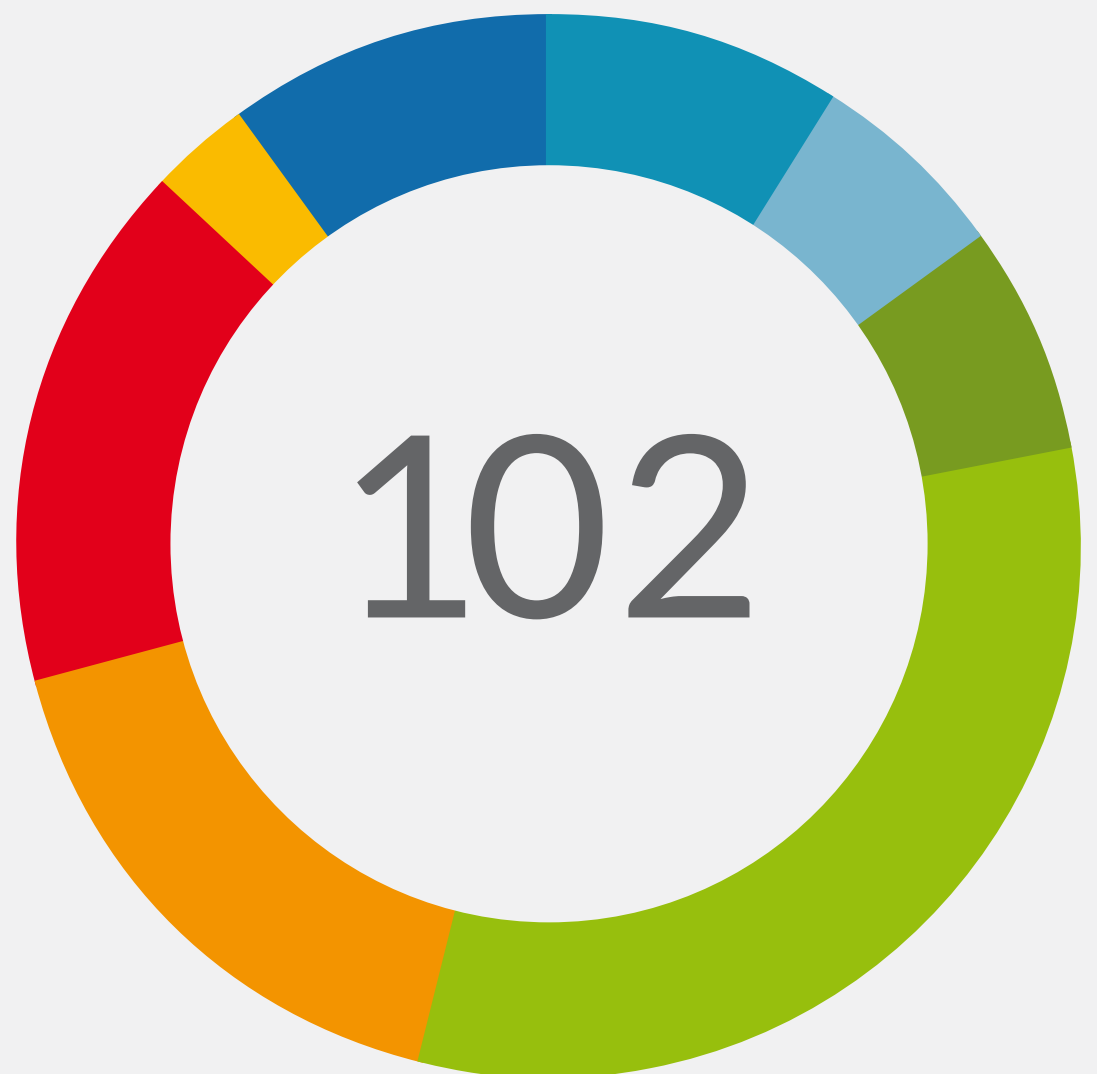
■ Kündigungen  
■ Wohnungen insgesamt

## Verteilung nach Wohnlage



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

## Kündigungsgründe 2022



- Wohnung zu klein | 14 | 13,73%
- Wohnung zu teuer | 1 | 0,98%
- Arbeitsplatz-/Ortswechsel | 11 | 10,78%
- Altersgründe/Tod | 35 | 34,31%
- Umzug innerhalb der Genossenschaft | 9 | 8,82%
- sonstige/keine Angaben | 19 | 18,63%
- Zwangsräumung/fristlose Kündigung | 3 | 2,94%
- Eigentümerwerb | 10 | 9,81%

Eine nachlassende Zahlungsmoral bedeutet eine hohe zusätzliche Belastung für die Genossenschaft. In Fällen von Rückstandsbildung suchen wir gemeinsam mit dem Nutzer nach einvernehmlichen Lösungsmöglichkeiten. Sollte es nicht zu einer gemeinsamen Lösung kommen, wenden wir die mietrechtlichen Instrumente zur Durchsetzung berechtigter Ansprüche gegenüber säumigen Zahlern im Interesse der Genossenschaft konsequent an.

**Mitgliederentwicklung**

Die Mitgliederzahl zum 31.12.2022 betrug 2.522 eingetragene Genossen. Gegenüber dem Vorjahr bedeutet dies eine Verminderung um 15 Mitglieder.

**Grundstücksbewirtschaftung**

Die Flächen der mit Mietwohnungen bebauten Grundstücke betragen insgesamt 190.634 m<sup>2</sup>. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten haben eine Fläche von 7.320 m<sup>2</sup>.

Die unbebauten Grundstücke verfügen über eine Gesamtgröße von 5.018 m<sup>2</sup> und verteilen sich wie folgt:

Teilfläche Kaiserstr. 39	164 m <sup>2</sup>
Kronprinzenstraße	218 m <sup>2</sup>
Adlerstr. 53-59	1.554 m <sup>2</sup>
Friedhofallee	3.082 m <sup>2</sup>

**Grundstücksgeschäfte**

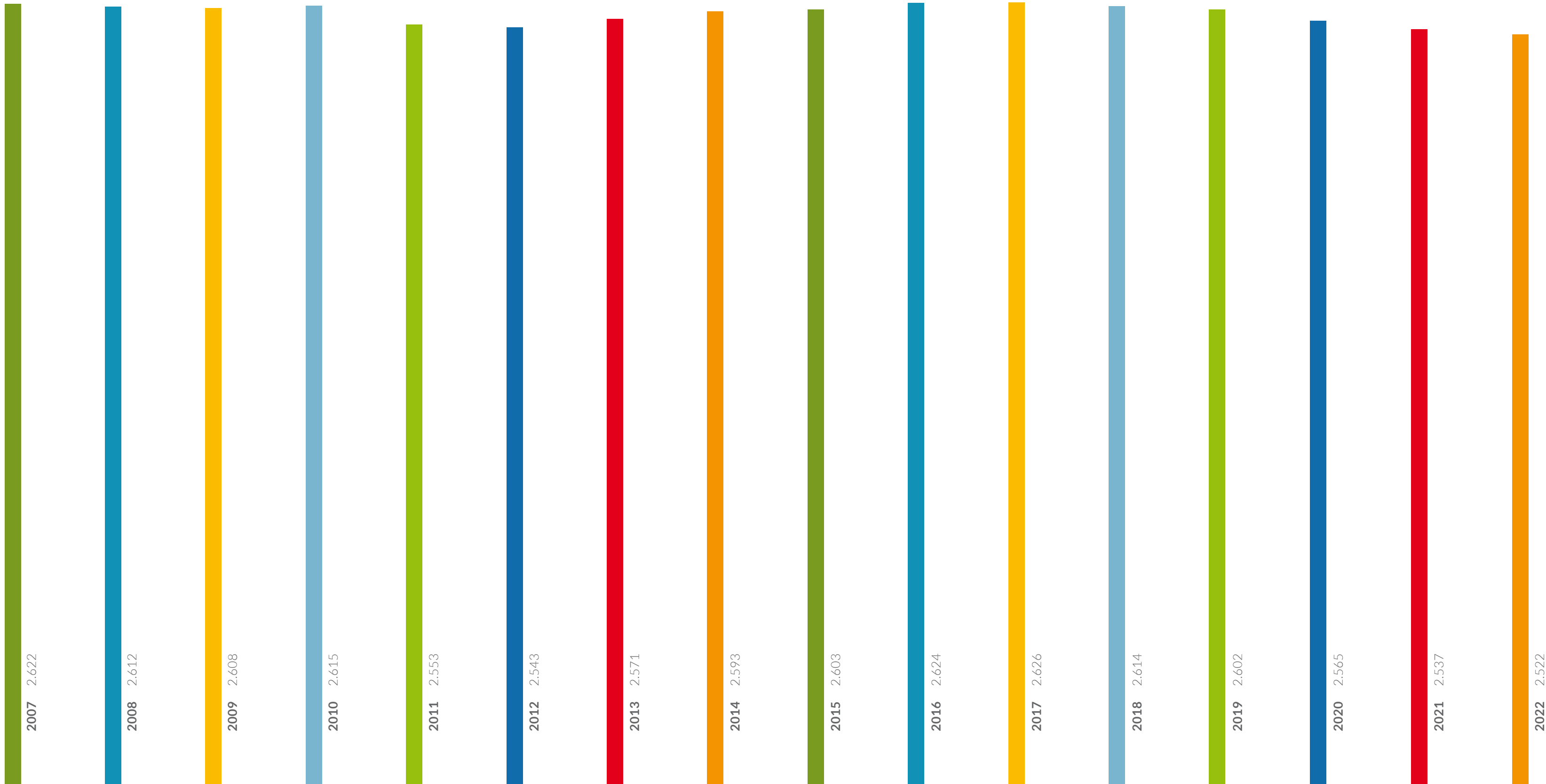
Im Zusammenhang mit der Privatisierung von Häusern im Bereich der Altsiedlung wurden 5 weitere Kaufverträge geschlossen und 3 zugehörige Garagen mitveräußert.

**Finanzielle Leistungsindikatoren 2022**

	2022	2021	2020
Gesamtkapitalrentabilität* in %	2,0	1,7	1,9
Eigenkapitalrentabilität* in %	2,8	1,5	2,0
Eigenkapitalquote* in %	30,7	29,6	28,6
durchschnittliche Miete in €/m <sup>2</sup> /mtl	5,78	5,67	5,59
Leerstandsquote in %	8,2	8,3	9,2
Fluktuationsquote in %	7,4	7,2	6,7
Cashflow* in T€	2.095	2.002	1.970

\* Anmerkungen zur Ermittlung der Kennzahlen  
 Gesamtkapitalrentabilität = Jahresüberschuss + Fremdkapitalzinsen / Bilanzsumme  
 Eigenkapitalrentabilität = Jahresüberschuss / Eigenkapital am 31.12.  
 \* Anmerkungen zur Ermittlung der Kennzahlen  
 Cashflow = Jahresergebnis + Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Anlagevermögens + Ab- / Zunahme der langfristigen Rückstellungen + Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten  
 -/+ zahlungsunwirksame Erträge/Aufwendungen

Mitgliederentwicklung 2007 – 2022



# Darstellung der Lage 2022

Ertragslage					
	Geschäftsjahr		Vorjahr		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Umsatzerlöse einschließlich Bestandsveränderungen	8.587	91,5%	8.269	93,2%	318
<b>Gesamtleistung</b>	<b>8.587</b>	<b>91,5%</b>	<b>8.269</b>	<b>93,2%</b>	<b>318</b>
Andere betriebliche Erträge	793	8,5%	601	6,8%	192
<b>Betriebsleistung</b>	<b>9.380</b>	<b>100,0%</b>	<b>8.870</b>	<b>100,0%</b>	<b>510</b>
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	4.441	47,4%	4.069	45,9%	372
Personalaufwand	1.186	12,6%	1.089	12,3%	97
Abschreibungen	1.643	17,5%	1.650	18,6%	-7
Sonstige betriebliche Aufwendungen	682	7,3%	653	7,3%	29
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	599	6,4%	672	7,6%	-73
Gewinnunabhängige Steuern	351	3,7%	352	4,0%	-1
<b>Aufwendungen für die Betriebsleistung</b>	<b>8.902</b>	<b>94,9%</b>	<b>8.485</b>	<b>95,7%</b>	<b>417</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>478</b>	<b>5,1%</b>	<b>385</b>	<b>4,3%</b>	<b>93</b>
<b>Finanzergebnis</b>	<b>0</b>		<b>0</b>		<b>0</b>
<b>Neutrales Ergebnis</b>	<b>-26</b>		<b>-151</b>		<b>125</b>
<b>Gesamtergebnis vor Steuern</b>	<b>452</b>		<b>234</b>		<b>218</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0		0		0
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>452</b>		<b>234</b>		<b>218</b>

## Ertragslage

Die Genossenschaft schließt somit mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 452 T€ (Vorjahr: 234 T€) das Geschäftsjahr 2022 ab. Der Jahresüberschuss resultiert im Wesentlichen aus dem positiven Betriebsergebnis in Höhe von 478 T€.

Das positive Betriebsergebnis wiederum umfasst die Ergebnisse aus den Leistungsbereichen Hausbewirtschaftung +309 T€ (Vorjahr +271 T€), Bau- und Modernisierungstätigkeit -335 T€ (Vorjahr -252 T€) sowie Verkaufstätigkeit (ausschließlich aus der Altsiedlung) +504 T€ (Vorjahr +366 T€).

Die Erhöhung des Ergebnisses aus dem Leistungsbereich Hausbewirtschaftung in Höhe von 38 T€ gegenüber dem Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus geminderten Zinsaufwendungen und gestiegenen Sollmieten, denen höhere Abschreibungen auf Mietforderungen und gestiegene Instandhaltungskosten gegenüberstehen.

Das neutrale Ergebnis in Höhe von -26 T€ (Vorjahr -151 T€) setzt sich aus sonstigen betrieblichen Erträgen in Höhe von 48 T€ und Aufwendungen in Höhe von -74 T€ zusammen. Diese beinhalten im Wesentlichen Aufwendungen für die Projektierung einer ERP-Systemumstellung in Höhe von 28 T€, Abbruchkosten in Höhe von 10 T€, Spenden in Höhe von 12 T€ und Aufwendungen früherer Jahre in Höhe von 14 T€.

## Vermögens- und Finanzlage

Die Abgänge beim Anlagevermögen (-1.451 T€) resultieren aus Aktivierungen in den Bereichen „Betriebs- und Geschäftsausstattung“ (+109 T€), und „Bauvorbereitungskosten“ (+87 T€), gemindert um Buchwertabgänge wegen Verkauf im Bereich „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“ (-4 T€)

sowie um die Abschreibungen des Geschäftsjahres (-1.643 T€). Die Veränderungen beim Umlaufvermögen (+596 T€) ergeben sich aus der Erhöhung der unfertigen Leistungen (+63 T€), der Erhöhung der flüssigen Mittel (+320 T€), der Erhöhung der Bausparguthaben (+18 T€) sowie der Erhöhung bei den übrigen Aktiva u.a. (+195 T€).

Die langfristige Eigenkapitalquote ist bei gesunkenen Vermögenswerten (-855 T€) im Verhältnis zur Bilanzsumme gegenüber dem Vorjahr gestiegen und beträgt zum Bilanzstichtag 30,7 %.

Die Gesamtkapitalrentabilität beträgt 2,0 % (Vorjahr 1,7 %). Die Eigenkapitalrentabilität beträgt 2,8 % (Vorjahr 1,5 %). Die langfristigen Verbindlichkeiten (Dauerfinanzierungsmittel u.a.) haben sich gegenüber dem Vorjahr um 1.164 T€ verringert. Die Reduzierung resultiert aus den planmäßigen Tilgungen von 1.656 T€ und der Abnahme der Garantieeinbehalte in Höhe von 8 T€, welchen die Aufnahme eines Darlehens in Höhe von 500 T€ zur Unternehmensfinanzierung gegenübersteht. Die kurzfristigen Verbindlichkeiten haben sich um 9 T€ auf 2.967 T€ reduziert. Dies resultiert im Wesentlichen aus der Verminderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen um 90 T€, welcher die Erhöhung der erhaltenen Anzahlungen um 81 T€ gegenübersteht.

Im langfristigen Bereich ist eine Überdeckung von 160 T€ der Vermögenswerte durch Finanzierungsmittel gegeben. Gleiches gilt für den kurzfristigen Bereich.

Die Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft ist geordnet. Die Liquidität der Genossenschaft war jederzeit im Geschäftsjahr gegeben. Dies gilt ebenso zum Zeitpunkt der Berichterstellung unter Berücksichtigung der Ansätze des Wirtschaftsplanes für das Geschäftsjahr 2023.

*Die Zahlen zur Vermögenslage und der Stichtagsliquidität finden Sie auf den Seiten 28 und 29.*



Vermögens- und Finanzlage					
	31.12.2022		31.12.2021		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
<b>Vermögensstruktur</b>					
<b>Anlagevermögen</b>					
Sachanlagen	47.880	93,0%	49.331	94,3%	-1.451
Finanzanlagen	1	0,0%	1	0,0%	0
	47.881	93,0%	49.332	94,3%	-1.451
<b>Umlaufvermögen einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten langfristig</b>					
Forderungen	0	0,0%	4	0,0%	-4
Bausparguthaben	257	0,5%	239	0,5%	18
	48.138	93,5%	49.575	94,8%	-1.437
<b>Umlaufvermögen einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten kurzfristig</b>					
Unfertige Leistungen	2.348	4,6%	2.285	4,3%	63
Flüssige Mittel	478	0,9%	158	0,3%	320
Übrige Aktiva	506	1,0%	307	0,6%	199
	3.332	6,5%	2.750	5,2%	582
<b>Gesamtvermögen/Bilanzsumme</b>	<b>51.470</b>	<b>100,0%</b>	<b>52.325</b>	<b>100,0%</b>	<b>-855</b>
<b>Kapitalstruktur</b>					
<b>Eigenkapital langfristig</b>					
Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder	3.379	6,5%	3.373	6,4%	6
Ergebnisrücklagen	12.441	24,2%	12.123	23,2%	318
	15.820	30,7%	15.496	29,6%	324
<b>Eigenkapital kurzfristig</b>					
Geschäftsguthaben der ausgeschiedenen Mitglieder und aus gekündigten Geschäftsanteilen	71	0,1%	76	0,1%	-5
Bilanzgewinn (vorgesehene Dividende)	134	0,3%	135	0,3%	-1
	205	0,4%	211	0,4%	-6
<b>Fremdkapital langfristig</b>					
Verbindlichkeiten	32.478	63,1%	33.642	64,3%	-1.164
	32.478	63,1%	33.642	64,3%	-1.164
<b>Fremdkapital kurzfristig</b>					
Rückstellungen	69	0,1%	69	0,1%	0
Erhaltene Anzahlungen	2.752	5,4%	2.671	5,1%	81
Übrige Verbindlichkeiten	146	0,3%	236	0,5%	-90
	2.967	5,8%	2.976	5,7%	-9
<b>Gesamtkapital</b>	<b>51.470</b>	<b>100,0%</b>	<b>52.325</b>	<b>100,0%</b>	<b>-855</b>



Stichtagsliquidität 2022			
	2022	2021	Veränderung T€
	T€	T€	
<b>Langfristiger Bereich</b>			
Vermögenswerte	48.138	49.575	-1.437
Finanzierungsmittel	48.298	49.138	-840
Über-/Unterdeckung	160	-437	597
<b>Kurzfristiger Bereich</b>			
Finanzmittelbestand			
Flüssige Mittel	478	158	320
Übrige kurzfristig realisierbare Vermögenswerte	2.854	2.592	262
	3.332	2.750	582
Kurzfristige Verpflichtungen	3.172	3.187	-15
<b>Stichtagsliquidität (Netto-Geldbedarf)</b>	<b>160</b>	<b>-437</b>	<b>597</b>

# Risikobericht

## Risikomanagement

Die Genossenschaft unterhält ein auf ihre Betriebsgröße und Risikostruktur abgestimmtes Risiko-Managementsystem (IKS, Planung und Controlling sowie Risikofrüherkennungssystem).

Überwachung und Kontrolle der wirtschaftlichen Risiken der laufenden Geschäfte werden u.a. durch interne Kontrollen der Ausschüsse des Aufsichtsrates Rechnung getragen. Es besteht eine regelmäßige Berichterstattung des Vorstandes an den Aufsichtsrat in Form von Monatsberichten.

Die jährliche Prüfung der Geschäftstätigkeit erfolgt durch den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V., Düsseldorf.

## Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung

Die Umsetzung der Modernisierungs-, Neubau- und Instandhaltungsplanung zur Verbesserung unseres Wohnungsbestandes hat auch in den Folgejahren höchste Priorität.

Die Anpassung der Wohnungen an technische Standards, die Neugestaltung des Wohnumfeldes und die Aktivierung von Nachbarschaften sind unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit wesentlicher Bestandteil zur Sicherung der Vermietungschancen. Hauptaufgabe für die kommenden Jahre wird es sein,

sich zum einen an veränderte Nutzerbedürfnisse anzupassen, und zum anderen durch Maßnahmen zur CO<sub>2</sub>-Einsparung den Wohnungsbestand nachhaltiger zu gestalten und insgesamt zukunftsfähig zu machen.

Dies bedeutet, dass im Zuge der Modernisierung des Bestands die Themen CO<sub>2</sub>-Reduktion und klimafreundliche Energieversorgung stärker in den Fokus rücken. Perspektivisch streben wir grundsätzlich einen Wechsel von Gas auf Fernwärme an und führen hierzu bereits Gespräche mit den Versorgern. Für Quartiere, in denen ein Umstieg auf Fernwärme nicht möglich ist, wird in Teilen eine Umstellung der Energieerzeugung auf erneuerbare Energien anvisiert.

Vermietungsrisiken können sich aus der vom Unternehmen nicht beeinflussbaren Entwicklung des lokalen Nachfrageverhaltens ergeben. Durch das Unternehmen nicht beeinflussbar sind wirtschaftliche, infrastrukturelle, standortbezogene, arbeitsmarktpolitische, soziologische und demographische Entwicklungen, die sich mittelbar auf den Wohnungsmarkt auswirken können.

Die Ertragslage ist unter Berücksichtigung der Ansätze des Wirtschaftsplanes für 2022 gesichert. Die Durchführung der für den Planungszeitraum vorgesehenen Baumaßnahmen in den Bereichen Neubau, Umbau, Modernisierung und Instandhaltung wird durch die Bereitstellung von Eigen- und Fremdkapital fristgerecht finanziert. Risiken aus eventuell steigenden Kapitalkosten wurde durch entsprechende Verteilung der Zinsfestschrei-

bungszeiträume Rechnung getragen. Die positive Entwicklung der Vermögens- und Finanzlage ist durch mehrjährige Planung hinterlegt.

Wesentliche und bestandsgefährdende Risiken, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage negativ beeinflussen können, sind nicht erkennbar. Die Zahlungsbereitschaft der Genossenschaft ist gewährleistet. Die ausklingende Coronapandemie und der Krieg in der Ukraine stellen keine unmittelbaren Risiken dar.

Im Zuge der Gesetzgebung zum Klimaschutz wurde im Jahr 2019 eine im Zeitverlauf zunehmende Bepreisung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes beschlossen. Diese CO<sub>2</sub>-Abgabe kann zu erheblichen Belastungen der Mieter und der Genossenschaft führen, wenn es nicht gelingt, den Immobilienbestand weitestgehend klimaneutral zu modernisieren.

Weitere rechtliche Risiken können insbesondere entstehen, wenn neue Gesetze oder Verordnungen erlassen oder bestehende geändert werden oder sich deren Auslegung ändert. Als Beispiele können hier die Gesetzgebung zur Mietpreisbremse, die Trinkwasserverordnung (Legionellen), die Umlegbarkeit bestimmter Betriebskosten, die Reform der Grundsteuer sowie die klimapolitisch motivierten Gesetzgebungsvorhaben der EU und der Bundesregierung angeführt werden.

Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkung zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch weiterhin

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, Zinsänderungsrisiken und der Verzögerung von geplanten Einnahmen.

Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle zu rechnen. Höhere Energiekosten und eine steigende Inflation betreffen gleichzeitig auch unsere Mieterinnen und Mieter, deren Kaufkraft abnimmt. Zusammen mit einer nachlassenden Zahlungsmoral könnte daraus ein höheres Mietausfallrisiko resultieren, das sich trotz Forderungsmanagement nicht ganz vermeiden lässt.

## Finanzinstrumente

Die zur Finanzierung der Geschäftstätigkeit aufgenommenen langfristigen Darlehen sind fast ausnahmslos dinglich gesichert. Das Liquiditäts- und Zinsänderungsrisiko wird im Zuge der Finanzplanung laufend überwacht. Risiken nach § 289, Absatz 2 Nr. 1a/b HGB sind nicht erkennbar.



## Prognosebericht

Wir blicken weiterhin optimistisch in die Zukunft. Unser vielfältiges Angebot an Wohnungen sowie der gepflegte optische und technische Zustand unserer Objekte werden zusammen mit der anhaltend hohen Nachfrage die Zukunftsfähigkeit der Genossenschaft weiterhin sicherstellen.

Neubau, Um- und Ausbau, Zusammenlegung von Kleinwohnungen, die altersgerechte Anpassung von Bestandswohnungen, Rückbau von Gebäuden und die Modernisierungstätigkeit werden auch zukünftig dazu beitragen, die Wirtschaftlichkeit der Genossenschaft und die Vermietbarkeit der Wohnungen sicherzustellen.

Die realisierten Bauprogramme haben zu einer Stabilisierung der Standort- und Vermietungsqualitäten geführt. Das geplante bauliche Engagement unseres Unternehmens im Bereich Friemersheim, Bergheim und Rumeln-Kaldenhausen in den kommenden Jahren wird diese Entwicklung unterstützen.

Die Vermietbarkeit der Wohnungen ist aus heutiger Sicht gegeben. Die Durchführung von Modernisierungs- Neubaumaß-

nahmen erfolgt unter Beachtung wirtschaftlicher Grundsätze, der tatsächlichen Nachfragesituation und der Finanzkraft der Genossenschaft.

Unter dem Slogan „Wohnen mit Mehrwert“ stellen wir in Kooperation auch weiterhin mit dem DRK Kreisverband Duisburg e.V. unseren Nutzern und Mitgliedern zwei Nachbarschaftstreffs (Kaiserstraße 53 und Krefelder Straße 218) zur Verfügung. Diese dienen der Aufrechterhaltung und Vertiefung nachbarschaftlicher Strukturen, der Familienbildung und der Schaffung zusätzlicher wohnungsnaher Angebote und Dienstleistungen. Die durch das DRK betriebene Tagespflegeeinrichtung an der Lindenallee stellt einen weiteren Baustein dieser Strategie dar. Weitere umfangreiche Angebote rund ums Wohnen bieten wir im Rahmen des Vereins „Nachbarn helfen. Nachbarschaft Friemersheim e.V.“ an.

Die Genossenschaft geht von einer guten Vermietbarkeit der Bestände aus. Wir erwarten für das laufende und die zukünftigen Geschäftsjahre eine positive Unternehmensentwicklung im Rahmen unserer Wirtschaftsplanung.

**Der Vorstand spricht allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern seinen Dank für die im Jahr 2022 geleistete Arbeit aus. Er bedankt sich bei den Mitgliedern des Aufsichtsrates für die jederzeit vertrauensvolle und kooperative Zusammenarbeit.**

Duisburg, 19. April 2023  
Der Vorstand

Dietmar Vornweg

Marco Siedler

Bilanz,  
Gewinn-  
und Verlust-  
rechnung



Aktiva - Bilanz zum 31. Dezember 2022			
	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€		€
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		0,00	517,16
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	43.690.506,45		45.131.696,67
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.018.029,94		3.121.775,94
Grundstücke ohne Bauten	666.217,83		666.217,83
Technische Anlagen und Maschinen	50.650,65		53.518,65
Betriebs- und Geschäftsausstattung	322.278,67		312.003,26
Bauvorbereitungskosten	132.704,70	<b>47.880.388,24</b>	45.500,17
<b>Finanzanlagen</b>			
Andere Finanzanlagen		500,00	500,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>47.880.888,24</b>	<b>49.331.729,68</b>
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen		<b>2.348.136,19</b>	2.285.175,88
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	38.210,69		44.419,34
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	365.000,00		150.000,00
Sonstige Vermögensgegenstände	52.750,89	<b>455.961,58</b>	62.603,89
<b>Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	478.112,91		157.867,62
Bausparguthaben	257.391,85	<b>735.504,76</b>	239.226,66
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		<b>49.205,93</b>	54.208,90
<b>Bilanzsumme</b>		<b>51.469.696,70</b>	<b>52.325.231,97</b>

Passiva - Bilanz zum 31. Dezember 2022			
	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€		€
<b>Eigenkapital</b>			
<b>Geschäftguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres			
- ausgeschiedenen Mitglieder	63.600,00		55.200,00
- der verbleibenden Mitglieder	3.378.800,00		3.373.200,00
- aus gekündigten Geschäftsanteilen	7.800,00	<b>3.450.200,00</b>	21.000,00
Rückstände fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 400,00 €			
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage	1.925.897,93		1.880.745,89
Bauerneuerungsrücklage	2.262.784,09		2.262.784,09
Andere Ergebnisrücklagen	8.251.565,04	<b>12.440.247,06</b>	7.979.644,68
<b>Bilanzgewinn</b>			
Jahresüberschuss	451.520,40		234.247,33
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-317.072,40	<b>134.448,00</b>	-99.391,33
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>16.024.895,06</b>	<b>15.707.430,66</b>
<b>Rückstellungen</b>			
Sonstige Rückstellungen		<b>69.430,00</b>	68.510,00
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	31.381.147,99		32.506.100,17
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.111.760,33		1.143.002,53
Erhaltene Anzahlungen	2.751.878,33		2.671.400,21
Verbindlichkeiten aus Vermietung	31.988,63		45.728,27
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen	67.892,40		157.994,16
Sonstige Verbindlichkeiten	30.703,96	<b>35.375.371,64</b>	25.065,97
<b>Bilanzsumme</b>		<b>51.469.696,70</b>	<b>52.325.231,97</b>

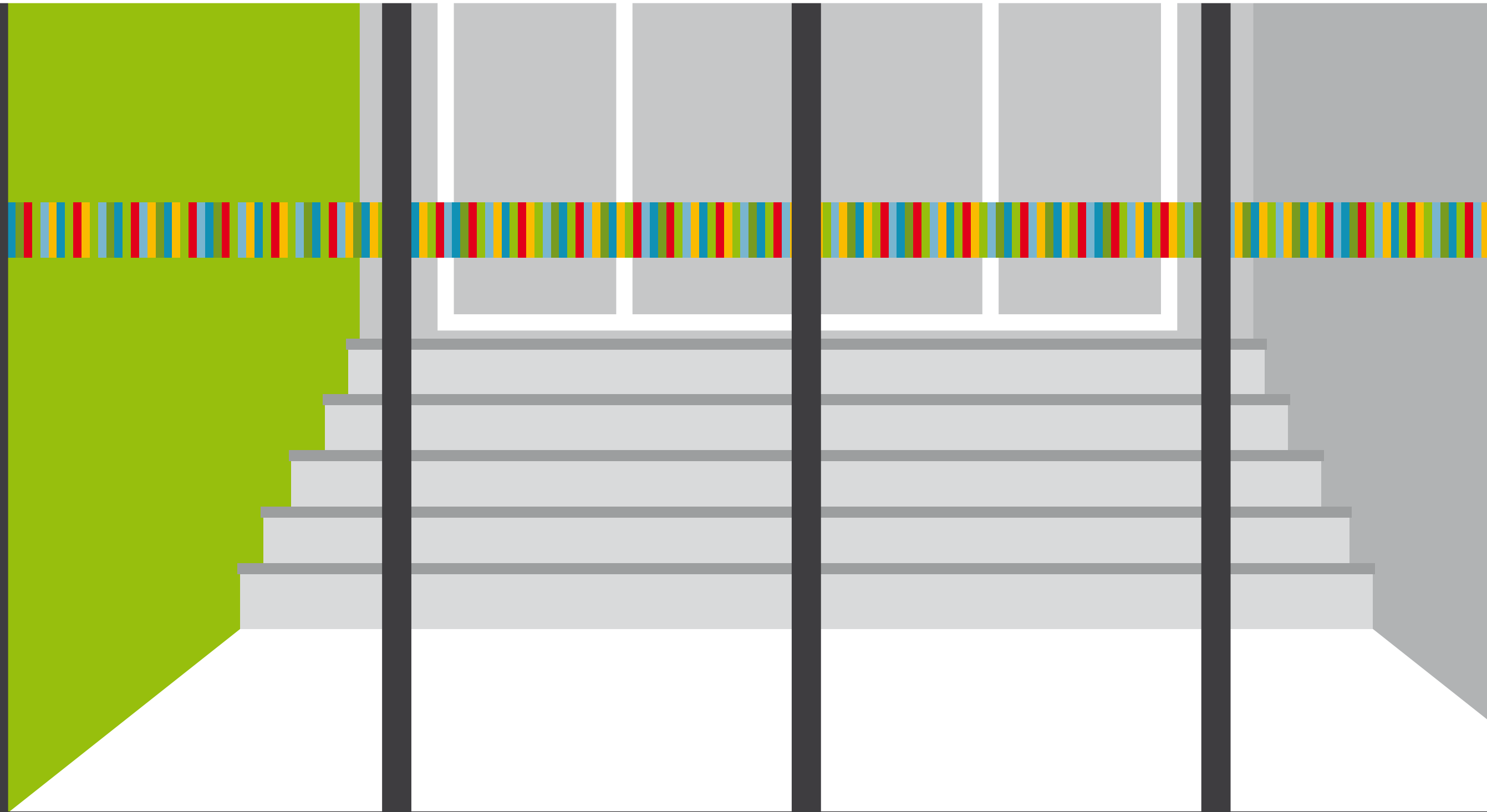


## Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2022

	Geschäftsjahr		Vorjahr
		€	€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		8.524.410,37	8.326.685,01
Verminderung (Vorjahr: Erhöhung) des Bestands an unfertigen Leistungen		62.960,31	-57.923,27
Sonstige betriebliche Erträge		840.744,44	655.269,20
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		4.441.391,81	4.068.936,04
<b>Rohergebnis</b>		<b>4.986.723,31</b>	<b>4.855.094,90</b>
<b>Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter	1.000.927,42		899.867,22
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen			
für Altersversorgung	184.949,21	<b>1.185.876,63</b>	188.816,52
davon für Altersversorgung: 3.123,24 €			(4.438,50)
Abschreibungen auf Immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		<b>1.642.945,97</b>	1.766.991,47
Sonstige betriebliche Aufwendungen		<b>752.730,78</b>	738.123,45
Erträge aus anderen Finanzanlagen	15,00		15,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	302,37	<b>317,37</b>	454,88
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<b>599.386,12</b>	672.463,93
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		<b>806.101,18</b>	<b>589.302,19</b>
Sonstige Steuern		<b>354.580,78</b>	355.054,86
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>451.520,40</b>	<b>234.247,33</b>
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		<b>317.072,40</b>	99.391,33
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>134.448,00</b>	<b>134.856,00</b>



Anhang



## A. Allgemeine Angaben

Die Gemeinnütziger Spar- und Bauverein Friemersheim eG hat ihren Sitz in Duisburg und ist im Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Duisburg eingetragen unter GnR Nr. 224. Der Jahresabschluss für 2022 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt. Der Abschluss umfasst die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung und den Anhang (einschließlich verkürzter Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens, Rücklagenpiegel, Verbindlichkeitspiegel). In der Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung ergaben sich keine Veränderungen zum Vorjahr.

Bei der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt. Alle Vorjahresbeträge der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung sind vergleichbar. Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der aktuellen Fassung wurde beachtet.

## B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei der Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

### Anlagevermögen

Das Anlagevermögen ist zu den Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich planmäßiger und ggf. außerplanmäßiger Abschreibungen bewertet. Erforderliche Zuschreibungen würden maximal bis zu den ursprünglichen Anschaffungskosten oder Herstellungskosten vorgenommen, soweit der Grund für die außerplanmäßigen Abschreibungen entfallen ist.

### Zugänge

Für die Zugänge im Jahr 2022 wurden als Anschaffungs- oder Herstellungskosten nur Fremdkosten berücksichtigt. Kosten für die technischen Eigenleistungen (eigene Architektenleistungen) werden aktiviert soweit sie angefallen sind. Fremdkapitalzinsen während der Bauzeit gemäß § 255 Absatz 3 HGB wurden nicht aktiviert. Die Kosten der Modernisierung werden als Kosten der Erweiterung und wesentlichen Verbesserung nach § 255 Absatz 2 Satz 1 HGB aktiviert.

### Abschreibungen

Die planmäßigen Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens wurden wie folgt vorgenommen:

- Die Nutzungsdauer bei den entgeltlich erworbenen Lizenzen beträgt 3 Jahre (Abschreibungssatz 33 1/3 %).
- Bei den Alt- und Neubauten werden die Restbuchwerte einschließlich der Zugänge nach der Restnutzungsdauer der jeweiligen Gebäude bzw. Wirtschaftseinheit abgeschrieben. Die Gesamtnutzungsdauer ist für die Altbauten und für die bis 1953 errichteten Bauten auf 66 Jahre und für die danach bis 2007 erstellten Neubauten auf 75 Jahre festgesetzt worden. Bei neu erworbenen Objekten und bei Neubauten, die nach dem 01.01.2008 erstellt wurden, ist die Nutzungsdauer auf 50 Jahre festgesetzt worden. Nach Umbau bzw. Modernisierung wird in einigen Fällen die Restnutzungsdauer neu festgesetzt.
- Bei Garagen wird eine Gesamtnutzungsdauer von 25 Jahren angesetzt.
- Außenanlagen werden seit dem Geschäftsjahr 2003 gesondert erfasst und mit 10% abgeschrieben.
- Technische Anlagen und Betriebs- und Geschäftsausstattung werden unter Anwendung der linearen Abschreibungsmethode nach der geschätzten Nutzungsdauer abgeschrieben. Für alle Gegenstände, die nach dem 31.12.2000 angeschafft wurden, wird die AfA-Tabelle des Bundesministeriums der Finanzen mit den jeweiligen Abschreibungssätzen angewendet. Die Nutzungsdauern der Gegenstände liegen zwischen 3 und 23 Jahren. Die Zugänge werden zeitanteilig abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter, die nach dem 01.01.2008 angeschafft wurden und deren Anschaffungskosten zwischen 251,00 € und 1.000,00 € liegen, werden gemäß § 6 Abs. 2a EstG als Sammelposten pro Jahr erfasst und auf die Dauer von 5 Jahren abgeschrieben.

### Finanzanlagen

Die anderen Finanzanlagen sind zu Anschaffungskosten (Nominalwerte) bewertet abzüglich ggf. notwendiger Abschreibungen.

## Umlaufvermögen

### **Unfertige Leistungen**

Die unter dieser Position erfassten, mit den Mietern noch nicht abgerechneten, umlagefähigen Betriebskosten sind zu den tatsächlich entstandenen Kosten abzüglich Wertberichtigungen für Leerstände bilanziert.

### **Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind zu Nominalwerten angesetzt. Zweifelhafte Forderungen aus Vermietung wurden einzeln wertberichtigt oder direkt abgeschrieben.

### **Flüssige Mittel und Bausparguthaben**

Flüssige Mittel und Bausparguthaben sind zum Nennwert bilanziert.

### **Rechnungsabgrenzungsposten**

Es werden im Voraus gezahlte Aufwendungen abgegrenzt.

### **Rückstellungen**

Rückstellungen wurden entsprechend § 249 Absatz 1 HGB gebildet und bei längeren Laufzeiten abgezinst. Die Bildung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages. Künftige Preis- und Kostensteigerungen werden dabei berücksichtigt.

Für Bauinstandhaltungen besteht eine Rücklage (Bauerneuerungsrücklage).

### **Verbindlichkeiten**

Die Verbindlichkeiten sind mit ihren Erfüllungsbeträgen angesetzt. Alle gewährten Aufwandsdarlehen gemäß § 88 des II. WoBauG wurden passiviert.

## C. Erläuterungen zur Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung

### I Bilanz

#### 1. Entwicklung des Anlagevermögens

*Die verkürzte Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens finden Sie auf Seite 50.*

2. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 2.348.136,19 € (Vorjahr 2.285.175,88 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

3. In der Position „Forderungen aus der Vermietung“ ist kein Betrag mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr enthalten (Vorjahr: 3.577,64 €).

4. In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

#### 5. Die Entwicklung der Ergebnisrücklagen

*Die Tabelle zur Entwicklung der Ergebnisrücklagen finden Sie auf Seite 51.*

6. In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten: - Jahresabschluss- und Prüfungskosten 42.000,00 €.

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

8. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte oder ähnliche Rechte (Vorjahreszahlen in Klammern): *entnehmen Sie bitte dem „Verbindlichkeitspiegel“ auf Seite 51.*

### II Gewinn- und Verlustrechnung

1. In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind Erträge von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung in Höhe von 676.117,78 € (Vorjahr 534.468,35 €) aus dem Verkauf von Vermögensgegenständen des Anlagevermögens enthalten. In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind Aufwendungen von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung in Höhe von 0,00 € (Vorjahr 117.427,29 € aus der außerplanmäßigen Abschreibung von Bauvorbereitungskosten) enthalten.



2. Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung bestehen aus:

Betriebskosten	2.384.461,23 €
Instandhaltungskosten	2.041.079,15 €
Sonstige	15.851,43 €

## D. Sonstige Angaben

1. Bis auf die Abtretung eines Bausparguthabens in Höhe von 650 T€ gegenüber einem Kreditinstitut, ergaben sich keine Haftungsverhältnisse im Sinne der §§ 251 und 268 Absatz 7 HGB.

2. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

Kaufmännische Angestellte	9,00
- davon Teilzeitbeschäftigte	2,00
Technische Mitarbeiter	4,50
- davon Teilzeitbeschäftigte	0,00

Außerdem waren im Jahre 2022 durchschnittlich 1,50 Auszubildende beschäftigt.

3. Mitgliederbewegung (Anzahl der Mitglieder):

Am 01.01.2022	2.537
Zugänge 2022	119
Abgänge 2022	134
Mitgliederstand am 31.12.2022	2.522

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 5.600,00 € erhöht.

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr um 9.000,00 € verringert.

Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf 1.513.200,00 €.



4. Zuständiger Prüfungsverband:

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

5. Mitglieder des Vorstandes:

Dietmar Vornweg  
Marco Siedler

6. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Sebastian Petereit, Vorsitzender  
Pia Kühnen, stellvertretende Vorsitzende  
Edelgard Franken  
Michael Giersch  
Jörg-Wilhelm Höffken  
Hendrik Sander  
Kathrin Schmitz  
Frank Terfort  
Matthias Tilgner

## E. Weitere Angaben

### Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach Schluss des Geschäftsjahres nicht eingetreten. Im laufenden Geschäftsjahr 2023 sind für die Genossenschaft keine Risiken erkennbar, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage negativ beeinflussen können.

### Gewinnverteilungsvorschlag des Vorstandes

Der Vorstand hat den Mitgliedern der Vertreterversammlung den aufgestellten Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2022 vorgelegt.





Die Vertreterversammlung beschließt die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung in die Ergebnismrücklagen in Höhe von 317.072,40 €. Die Vertreterversammlung beschließt, den sich ergebenden Bilanzgewinn 2022 in Höhe von 134.448,00 € zur Ausschüttung einer Dividende von 4,00 % auf die Geschäftsguthaben nach dem Stand vom 01.01.2022 zu verwenden.

Duisburg, 19. April 2023  
Gemeinnütziger Spar- und Bauverein Friemersheim eG  
Der Vorstand

Dietmar Vornweg      Marco Siedler



## Verkürzte Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens zum 31.12.2022

Bilanzposition	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Geschäftsjahr Zugänge	Geschäftsjahr Abgänge	Abschreibungen kumuliert	Buchwert 31.12.2022	Buchwert 31.12.2021	Abschreibungen Geschäftsjahr
	€	€	€	€	€	€	€
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>							
Entgeltlich erworbene Lizenzen	28.643,90	0,00	28.643,90	0,00	0,00	517,16	517,16
	<b>28.643,90</b>	<b>0,00</b>	<b>28.643,90</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>517,16</b>	<b>517,16</b>
<b>Sachanlagen</b>							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	76.518.982,01	0,00	51.047,95	32.777.427,61	43.690.506,45	45.131.696,67	1.437.308,00
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.714.467,66	0,00	0,00	1.696.437,72	3.018.029,94	3.121.775,94	103.746,00
Grundstücke ohne Bauten	666.217,83	0,00	0,00	0,00	666.217,83	666.217,83	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	67.526,97	0,00	0,00	16.876,32	50.650,65	53.518,65	2.868,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	644.858,41	108.782,22	0,00	431.361,96	322.278,67	312.003,26	98.506,81
Bauvorbereitungskosten	162.927,46	87.204,53	117.427,29	0,00	132.704,70	45.500,17	0,00
	<b>82.774.980,34</b>	<b>195.986,75</b>	<b>168.475,24</b>	<b>34.922.103,61</b>	<b>47.880.388,24</b>	<b>49.330.712,52</b>	<b>1.642.428,81</b>
	<b>82.803.624,24</b>	<b>195.986,75</b>	<b>197.119,14</b>	<b>34.922.103,61</b>	<b>47.880.388,24</b>	<b>49.331.229,68</b>	<b>1.642.945,97</b>
<b>Finanzanlagen</b>							
Andere Finanzanlagen	500,00	0,00	0,00	0,00	500,00	500,00	0,00
	<b>500,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>500,00</b>	<b>500,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Anlagenvermögen insgesamt zum 31. Dezember 2022</b>	<b>82.804.124,24</b>	<b>195.986,75</b>	<b>197.119,14</b>	<b>34.922.103,61</b>	<b>47.880.888,24</b>	<b>49.331.729,68</b>	<b>1.642.945,97</b>

## Rücklagenspiegel zum 31. Dezember 2022

	Buchwert am Ende des Vorjahres	Einstellung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres	Einstellungen aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	Entnahme für das Geschäftsjahr	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
	€	€	€	€	€
<b>Ergebnisrücklagen</b>					
Gesetzliche Rücklage	1.880.745,89	0,00	45.152,04	0,00	1.925.897,93
Bauerneuerungsrücklagen	2.262.784,09	0,00	0,00	0,00	2.262.784,09
Andere Ergebnisrücklagen	7.979.644,68	0,00	271.920,36	0,00	8.251.565,04
<b>Summen</b>	<b>12.123.174,66</b>	<b>0,00</b>	<b>317.072,40</b>	<b>0,00</b>	<b>12.440.247,06</b>

## Fristigkeiten der Verbindlichkeiten zum 31. Dezember 2022

Verbindlichkeiten	Insgesamt	Davon					Art der Sicherung
		Restlaufzeit				gesichert	
		bis zu 1 Jahr	über 1 Jahr	davon zwischen 1 und 5 Jahren	davon über 5 Jahre		
€	€	€	€	€	€		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	31.381.147,99 (32.506.100,17)	1.731.639,21 (1.653.909,14)	29.649.508,78 (30.852.191,03)	6.818.780,64 (6.569.780,23)	22.830.728,14 (24.282.410,80)	30.694.769,16 (31.819.721,34)	GPR * (GPR *)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.111.760,33 (1.143.002,53)	33.345,85 (30.723,93)	1.078.414,48 (1.112.278,60)	141.253,33 (130.128,98)	937.161,15 (982.149,62)	1.111.760,33 (1.143.002,53)	GPR * (GPR *)
Erhaltene Anzahlungen	2.751.878,33 (2.671.400,21)	2.751.878,33 (2.671.400,21)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	31.988,63 (45.728,27)	31.988,63 (45.728,27)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen	67.892,40 (157.994,16)	46.818,87 (128.856,64)	21.073,53 (29.137,52)	21.073,53 (29.137,52)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	30.703,96 (25.065,97)	30.703,96 (25.065,97)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>35.375.371,64</b> (36.549.291,31)	<b>4.626.374,85</b> (4.555.684,16)	<b>30.748.996,79</b> (31.993.607,15)	<b>6.981.107,50</b> (6.729.046,73)	<b>23.767.889,29</b> (25.264.560,42)	<b>31.806.529,49</b> (32.962.723,87)	

\* GPR = Grundpfandrecht



## Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat sich im Berichtsjahr 2022 durch den Vorstand über die Entwicklung des Unternehmens, insbesondere über die anstehenden und geplanten Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsarbeiten, sowie über allgemeine Entwicklungen am Wohnungsmarkt unterrichten lassen.

Die wichtigsten Geschäftsvorgänge sowie die Lage des Unternehmens wurden in gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand erläutert, beraten und geprüft. Die Ergebnisse der Sitzungen sind in Niederschriften festgehalten. Insgesamt wurden 5 Sitzungen des Aufsichtsrates – davon 4 gemeinsam mit dem Vorstand - durchgeführt.

Der Aufsichtsrat hat damit die im Gesetz, in der Geschäftsanweisung und in der Satzung (§§ 25 bis 29) festgehaltenen Pflichten erfüllt.

Die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung mit Anhang für das Berichtsjahr 2022 mit den entsprechenden Unterlagen wurde in der gemeinsamen Sitzung am 11.05.2023 geprüft und ausführlich erörtert.

Die Unternehmenslage wird im vorliegenden Rechnungswerk zutreffend dargelegt. Es besteht kein Zweifel an der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Die Ertragslage ist gesichert. Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse sind geordnet; die Zahlungsbereitschaft ist gewährleistet.

Der Aufsichtsrat stimmt dem Vorschlag des Vorstands zu, den Jahresüberschuss in Höhe von 451.520,40 € wie folgt zu verwenden:

Einstellung in die gesetzliche Rücklage	45.152,04 €
Einstellung in die freien Rücklagen	271.920,36 €

Der verbleibende Bilanzgewinn in Höhe von 134.448,00 € wird ausgewiesen, um eine vierprozentige Dividende auf das Geschäftsguthaben zum 01.01.2022 auszuschütten.

Das vorgelegte Rechnungswerk und der Vorschlag des Vorstandes zur Vorwegzuweisung in die Ergebnismrücklagen sowie der Gewinnverwendung werden der Vertreterversammlung zur Annahme empfohlen.

**Der Aufsichtsrat spricht dem Vorstand  
und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern  
seinen Dank für die geleistete Arbeit aus.**

Duisburg, 11. Mai 2023

Der Aufsichtsrat



Gemeinnütziger Spar- und  
**BAUVEREIN**  
**FRIEMERSHEIM eG**

**Gemeinnütziger Spar- und  
Bauverein Friemersheim eG**

Kaiserstraße 53

47229 Duisburg

Telefon (02065)-9459-0

Telefax (02065)-945920

[www.bauverein-friemersheim.de](http://www.bauverein-friemersheim.de)

**Text und Redaktion:**

Dietmar Vornweg, Hendrik Brendgen

**Art Direktion, Illustration & Design:**

kmiiio®

Agentur für technische Produktkommunikation

[www.kmiiio.com](http://www.kmiiio.com)



Die Duisburger Wohnungsgenossenschaften. Ein sicherer Hafen.

 **wohnen mit  
mehrwert**



**NACHBARN HELFEN** - Nachbarschaft Friemersheim e.V.

Die Wohnungswirtschaft  
im Westen  
**VdW**



Gemeinnütziger Spar- und  
BAUVEREIN  
FRIEMERSHEIM eG