



GEWOGE

Wohnen und sich
wohl fühlen.

Geschäftsbericht
2019

GEWOGE

Inhaltsverzeichnis

Organe der Genossenschaft	4
Bericht des Vorstandes	5
Organisation	10
Wirtschaftliche Lage	11
Bericht des Aufsichtsrates	13
Bilanz	16
Aktiva	16
Passiva	17
Gewinn- und Verlustrechnung	18
Anhang	19
Allgemeine Angaben	19
Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	19
Fristigkeiten und Verbindlichkeiten	20
Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung	21
Entwicklung des Anlagevermögens	22
Sonstige Pflichtangaben	24
Gewinnverteilungsplan	26

Organe der Genossenschaft

Mitgliederversammlung
Die Genossenschaft hatte am 31. Dezember 2019 1.355 Mitglieder. Jedes Mitglied hat eine Stimme.

Aufsichtsrat

Ricarda Meier
Kaarst
Vorsitzende

Christa Uschtrin
Duisburg
Schriftführerin

Rudolf Gande
Duisburg
stellv. Vorsitzender

Thorsten Kühn
Duisburg

Bärbel Schmidt
Duisburg
stellv. Schriftführerin

Dominik Schneider
Duisburg

Vorstand

Stephan Oberhoff
Duisburg

Peter Sander
Duisburg

Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2019

Allgemeine wirtschaftliche Situation

Die Weltwirtschaft hat sich 2019 weiter abgekühlt, allerdings profitieren Privathaushalte von Lohnzuwächsen und einer guten Arbeitsmarktlage.

Der internationale Konflikt zwischen der USA und China wirkte sich auch in Europa aus und hat sich negativ auf den Außenhandel und die Investitionsbereitschaft ausgewirkt. An anderen Stellen waren Unternehmen und Verbraucher weiterhin optimistisch.

Weiterhin stellt der vertraglich nicht geregelte Austritt Großbritanniens aus der Europäischen Union ein erhebliches Risiko für die europäische Wirtschaft dar.

In Deutschland ist die Wirtschaftsleistung insbesondere im Kraftfahrzeugbau in 2019 zurückgegangen, jedoch konnte von einer Konjunkturkrise noch nicht gesprochen werden.

Auf dem Kapitalmarkt gingen die Effektivzinssätze erneut leicht zurück und befinden sich auf einem langjährigen Tiefstniveau.

Der Arbeitsmarkt zeigte sich weiter stabil.

Der Immobiliensektor hat sich auf hohem Niveau konsolidiert. Dabei sind die Mieten bundesweit um 1,6% gestiegen, Wohnungsleerstände nehmen in ländlichen und strukturschwachen Gebieten wieder zu.

GEWOGE Duisburg-Ruhrort eG

Die gute Wirtschafts- und Liquiditätssituation der Genossenschaft wurde genutzt, die Investitionen in den Gebäudebestand im Jahr 2019 gegenüber dem Vorjahr zu erhöhen. Fremdmittel wurden in Höhe von 560.000 € aufgenommen.

Zum 31.12.2019 befanden sich 1.035 eigene Wohnungen, 9 Gewerbeeinheiten und 255 Garagen und Stellplätze im Bestand der GEWOGE. Weiterhin werden unverändert 127 fremde Wohnungen mit 66 Garagen und Stellplätzen verwaltet.

Der Wohnungsbestand der Genossenschaft befindet sich in den Duisburger Stadtteilen Beeck, Laar, Meiderich, Neumühl, Obermeiderich und Ruhrort sowie in Oberhausen in den Stadtteilen Schmachtdorf und Holten.

Die Bilanzsumme ist mit 25.980.568 € im Vergleich zum Vorjahr mit 25.955.019 € weitgehend unverändert. Abschreibung auf das Anlagevermögen haben mit 1.022.918 € (Vorjahr 967.886 €), ausgleichende Aktivierungen mit 902.920 € (Vor-

jahr 618.474 €) stattgefunden. Die Bilanzposition Grundstücke mit Wohnbauten hat sich in diesem Zusammenhang von 23.396.192 € auf 23.276.194 € reduziert.

Die Beteiligung am Tochterunternehmen, der Wohndorf Laar Treuhand- und Beteiligungs- GmbH, wurde wie im Vorjahr in Höhe von 25.600 € bilanziert. Auf im Geschäftsjahr aufgelaufene Forderungen gegen das Tochterunternehmen in Höhe von 281.272 € (Vorjahr 159.264 €) wurde in Höhe von 161.272 € verzichtet.

Zum 31.12.2019 bestand noch eine Forderung in Höhe von 120.000 €. Diese wurde bis zum Berichtstermin zurückgeführt.

Die langfristigen Verbindlichkeiten betragen gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern 18.538.894 € nach 18.846.218 € im Vorjahr. Das entspricht der 4,5 fachen Jahres-sollmiete ohne Betriebskosten.

Die Rückstellungen für Pensionen und Pensionszusagen betragen zum 31.12.2019 1.287.287 € (Vorjahr 1.232.181 €) und werden durch ein versicherungsmathematisches Gutachten unterlegt. Auflösungen ergaben sich durch den Todesfall eines Berechtigten. Die Grundlagen des BilMoG zur Bildung von Pensionsrückstellungen werden berücksichtigt. Weitere Erläuterungen dazu finden sich in den „Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden“.

Aus dem Jahresüberschuss wurden den gesetzlichen Rücklagen 26.976 €, den anderen Rücklagen 226.811 € zugeführt. 15.978 € werden als Bilanzgewinn fortgeschrieben.

Das Geschäftsguthaben insgesamt hat sich von 833.988 € auf 835.318 € geringfügig erhöht, dabei hat sich das Guthaben der verbleibenden Mitglieder von 798.919 € auf 782.904 € verringert. Das Eigenkapital beträgt nach der Veränderung des Geschäftsguthabens und der Zuführung zu den Rücklagen 4.008.982 € nach im Vorjahr 3.753.425 €. An Rücklagen stehen insgesamt 3.157.685 € zur Verfügung.

Im Geschäftsjahr betragen die Umsatzerlöse 5.583.174 €. Die Vergleichszahl des Vorjahres betrug 5.471.892 €. Die Sollmieten ohne Betriebskosten betragen 4.150.855 € nach im Vorjahr 4.119.947 € (plus 30.908 €). Die Erlösschmälerungen sind um 12.042 € gesunken.

Außerordentliche wesentliche bilanzielle Effekte sind nicht entstanden.

Die Zinsaufwendungen haben sich von 700.969 € auf 664.185 € weiter verringert und betragen 16,0 % der Sollmieten ohne Betriebskosten (Vorjahr 17,0 %).

Für 2019 kann ein Jahresüberschuss in Höhe von 269.767 € ausgewiesen werden. Das Vorjahr hatte einen Überschuss von 350.118 € ergeben.

Die Abschreibungen auf Mietforderungen haben sich im Vergleich zum Vorjahr von 9.013 € auf 17.109 € erhöht. Wertberichtigungen auf Mietforderungen bestehen in Höhe von 5.516 € (Vorjahr 4.753 €), so dass nach Abschreibung und Wertberichtigung noch 21.526 € Mietforderungen ausgewiesen werden (Vorjahr 19.446 €).

Bei der Bildung von Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Mietforderungen wird wie in den Vorjahren in der Weise vorgegangen, dass Forderungen nach erfolgter fruchtloser Pfändung zu 100 % abgeschrieben werden und der Vorgang einem Inkassounternehmen zur Beitreibung übertragen wird.

in EURO	2015	2016	2017	2018	2019
Jahresergebnis	280.150	354.055	133.101	350.119	269.767
Abschreibungen	891.758	932.564	950.217	983.736	1.034.870
Ab- / Zunahme Pensionsverpflichtungen	66.580	84.910	73.910	-164.023	55.106
Cashflow	1.238.488	1.371.529	1.157.228	1.169.832	1.359.743

Modernisierung / Instandhaltung

Im Geschäftsjahr 2019 wurden für Modernisierungen 902.920 € aktiviert (Vorjahr 618.474 €), darin sind 96.741 € (Vorjahr 66.265 €) eigene technische und Verwaltungsleistungen enthalten.

Für Instandhaltungen wurden 860.463 € aufgewendet (Vorjahr 903.753 €). Durch eigene Handwerker wurden darüber hinaus Leistungen in Höhe von 128.374 € (Vorjahr 131.607 €) erbracht.

Bezogen auf die bewirtschaftete eigene Wohnfläche (Vorjahreswerte in Klammern) betragen die Modernisierungen 13,40 (9,16) €/m², die Instandhaltungen 12,77 (13,38) €/m² und die Leistungen eigener Handwerker 1,90 (1,95) €/m². Insgesamt wurden 28,07 (24,48) €/m² für den Erhalt und die Verbesserung des Wohnungsbestandes eingesetzt.

Pauschale Wertberichtigungen auf Mietforderungen erfolgen bei Forderungen in bestehenden Mietverhältnissen bis 1.000 € zu 25%, bei Forderungen ab 1.000 € zu 50%. Forderungen bei beendeten Mietverhältnissen werden zu 100% wertberichtigt.

Der Cashflow (Jahresergebnis + reguläre Abschreibungen + Veränderungen der Pensionsrückstellungen) liegt über dem Vorjahresniveau und beträgt 1.359.743 € nach 1.169.832 € in 2018. Dabei sind, wie auch in den Vorjahren, Sonderabschreibungen bzw. Forderungsverzichte und Wertberichtigungen unberücksichtigt.

Wohndorf Laar Treuhand- und Beteiligungs- GmbH

Weiterhin wird als Hauptgeschäftsfeld der Betrieb der Service-wohnanlage „Wohndorf Laar“ sowie die Verwaltung und Vermietung eines geringen weiteren Wohnungsbestandes ausgeübt.

Eine Wiederaufnahme des Bauträgergeschäftes ist wie in den vergangenen Jahren auch weiterhin nicht geplant. Für ein aus diesem Bereich noch vorhandenes Grundstück an der Deichstraße in Laar wird die Veräußerung an einen Bauträger angestrebt. Zum Zeitpunkt dieses Berichtes war dazu der Kaufvertrag abgeschlossen.

Das Jahresergebnis ergibt mit dem wie in den Vorjahren ausgeübten Forderungsverzichte der GEWOGE in Höhe von 161.272 € (Vorjahr 159.264 €) einen unveränderten Jahresüberschuss von 107.655 € (Vorjahr 107.477 €).

Das Eigenkapital beträgt 390.237 €.

Die Umsatzerlöse liegen mit 1.445.514 € etwas unter dem Niveau des Vorjahres (1.454.045 €). Dabei haben sich die reinen Mieteinnahmen (Sollmieten abzgl. Erlösschmälerung) von 1.124.131 € auf 1.102.428 € verringert, was u.a. durch die Veräußerung einer Wohnung in 2018 begründet ist.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten wurden weiter zurückgeführt und betragen noch 3.866.339 € (Vorjahr 4.123.342 €). Ebenfalls verringert haben sich dabei die Zinsaufwendungen und betragen nun 127.080 € nach 139.423 € im Vorjahr. Für alle Darlehen der Wohndorf Laar Treuhand- und Beteiligungs- GmbH bestehen Bürgschaften bzw. Mithafterklärungen der GEWOGE.

Darüber hinaus gewährte die GEWOGE der Wohndorf Laar Treuhand- und Beteiligungs- GmbH eine Ausleihung in Höhe von 113.295 € (Vorjahr 122.939 €).

Auch weiterhin werden zur Existenzsicherung der Wohndorf Laar Treuhand- und Beteiligungs- GmbH laufende Liquiditätsunterstützungen der GEWOGE als Gesellschafterin erforderlich bleiben.

Diese Unterstützungsleistungen werden weiterhin erforderlich durch nicht kostendeckende Investitionen der Vergangenheit, wobei die daraus resultierenden Annuitäten und Pachtzahlungen insbesondere für die Wohnanlage „Wohndorf Laar“ nicht aus eigenen Einnahmen abgedeckt werden können.

Finanz- und Vermögenslage

Die wirtschaftliche Situation der GEWOGE war im Berichtszeitraum wie im Vorjahr weiter stabil. Die Stichtagsliquidität (flüssige Mittel ./ Verbindlichkeiten aus LuL ./ sonstige Verbindlichkeiten) zum 31.12.2019 betrug 335.870 € und lag damit zwar unter dem Vorjahresniveau (390.202 €), die Zahlungsfähigkeit war während des gesamten Geschäftsjahres gesichert. Die Genossenschaft konnte ihre finanziellen Verpflichtungen jederzeit erfüllen. Die Vermögenslage ist geordnet, die Finanzlage und Zahlungsfähigkeit sind auch zukünftig gesichert.

Risikomanagement

In der Verwaltung der GEWOGE werden insgesamt 9 Mitarbeiter/-innen für den kaufmännischen und technischen Bereich beschäftigt. Aufgaben, Kompetenzen und Verantwortlichkeiten sind klar definiert. Bei der Unternehmensgröße ist jedoch eine vollständige Funktionstrennung in allen Aufgabenbereichen nicht immer möglich.

Durch Einbeziehung des hauptberuflichen Vorstandes in alle unternehmensrelevanten Prozesse wird eine weitgehende interne Transparenz erreicht, so dass ein zusätzliches, gesondertes Kontrollsystem entbehrlich bleibt.

Für das Tagesgeschäft bestehen ein Organigramm, Unterschriftenregelungen sowie Arbeitsplatzbeschreibungen, so dass Arbeitsabläufe und Geschäftsvorgänge beschrieben und reglementiert sind. Weiterhin besteht eine 2015 ratifizierte Compliance Vereinbarung.

Das durch die Buchalik Brömmekamp Unternehmensberatung GmbH in 2014 erstellte Finanzierungskonzept für den Zeitraum 2014 bis 2020 wurde in einer eigenen Planung für 2020 bis 2024 fortgeschrieben. Es erfolgt weiterhin ein regelmäßiger interner Soll- Ist- Abgleich.

Chancen und Risiken zukünftiger Entwicklung

Eine Verbesserung der Leerstandssituation wurde aufgrund der gegebenen Fluktuation auch in 2019 nicht herbeigeführt. Jedoch führt die sukzessive Aufwertung und Modernisierung des Wohnungsbestandes zu einer deutlichen Aufwertung unseres Wohnungsangebotes und sollte damit zumindest mittel- bis langfristig eine nachhaltige Verbesserung erreichen.

Weiterhin legen wir Wert darauf, persönlich für unsere Mieter und Mitglieder als Ansprechpartner zur Verfügung zu stehen, um uns auch bei fortschreitender Digitalisierung aller Lebensbereiche mit individuellem Service am Markt hervorzuheben.

Die Fremdkapitalquote nahm 2019 sowohl nominal wie auch prozentual weiter ab, dennoch muss das Risiko steigender Zinsen weiterhin beachtet werden. Langfristige Festschreibungsfristen und Verteilung der Zinsausläufe stellen eine weitgehende Vorbeugung dar.

Das Tochterunternehmen, die Wohndorf Laar Treuhand- und Beteiligungs- GmbH, ist nach wie vor durch eine Liquiditätsunterdeckung aus dem laufenden Geschäft belastet, die nur durch Liquiditätsunterstützungen der Genossenschaft oder Verkauf von Anlagevermögen ausgeglichen werden können. Im Planungshorizont bis 2024 sind diese Leistungen berücksichtigt und für die GEWOGE vertretbar, eine darüber hinausgehende Inanspruchnahme der Genossenschaft bei nicht geplanten Ereignissen kann jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Die Liquiditäts- und Bilanzsituation des Unternehmens hat sich weiter konsolidiert.

Als Ereignis besonderer Tragweite nach Abschluss des Geschäftsjahres 2019 ist die Ausbreitung der Corona-Pandemie

ab März 2020 zu erwähnen. Durch die in Verbindung mit der Infektionswelle verhängten behördlichen Restriktionen (Kontaktsperre, Einschränkungen des Geschäftsbetriebes in vielen Branchen) können sich Auswirkungen ergeben, die sich zum Berichtszeitpunkt noch nicht abschließend beurteilen lassen.

Insbesondere müssen folgende Risiken beachtet werden:

1. Durch eine Vielzahl von Infizierungen von Mitarbeitern kann der Geschäftsbetrieb ggf. nicht dauerhaft im erforderlichen Maße gewährleistet werden.
2. Die Kontaktsperren können zu einem Ausbleiben von Mietinteressenten führen.
3. Der Geschäftsbetrieb kann durch behördliche Anordnungen eingeschränkt oder stillgelegt werden.
4. Dienstleistungs- und Handwerksunternehmen stehen eventuell nicht im üblichen Maße zur Verfügung.
5. Durch Einkommenseinbußen der Mieter kann es zu erhöhten Mietrückständen kommen.

Finanzierungsinstrumente

Zur langfristigen Finanzierung werden ausschließlich Annuitätendarlehen in Anspruch genommen.

Zinssicherungsgeschäfte, Fremdwährungsdarlehen oder andere Finanzierungsinstrumente wurden nicht abgeschlossen.

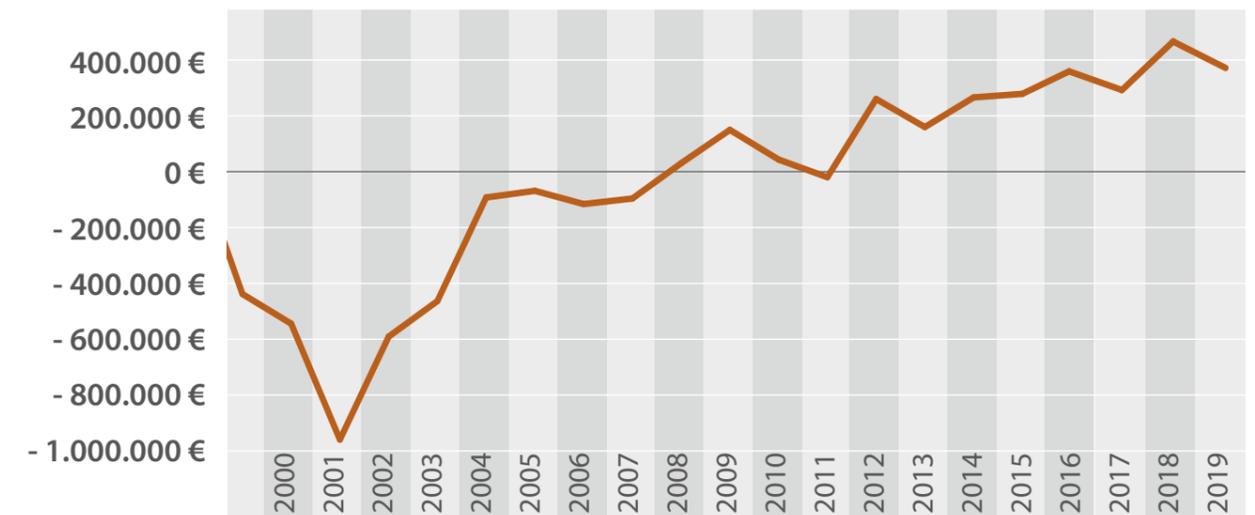
Bei der Volksbank Rhein-Ruhr eG und bei der Sparkasse Duisburg bestehen Kontokorrentzusagen bzw. Rahmenczusagen für kurzfristige Darlehen, diese wurden im Geschäftsjahr nicht in Anspruch genommen.

Prognose

Noch nicht an anderer Stelle erwähnte Geschäftsvorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem Abschluss des Geschäftsjahres 2019 und bis zur Erstellung dieses Berichtes nicht eingetreten.

Das Jahresergebnis 2019 liegt im Trend der in den vergangenen Jahren erreichten Werte, bei Berücksichtigung der weiterhin geplanten hohen Investitionen in den Wohnungsbestand sowie der Transferleistungen an das Tochterunternehmen kann die zukünftige Entwicklung unter Beachtung der genannten Risiken positiv gesehen werden.

Zusammengefasstes Geschäftsergebnis



Bei den zusammengeführten Jahresergebnissen der GEWOGE und der Wohndorf Laar Treuhand- und Beteiligungs- GmbH setzt sich der erfreuliche Aufwärtstrend der vergangenen Jahre auch 2019 fort.

Organisation

Die Geschäfte der Genossenschaft werden von Peter Sander als hauptamtlichem Mitglied des Vorstandes und Stephan Oberhoff als nebenamtlichem Vorstandsmitglied geführt.

Am 31. Dezember 2019 waren neun Angestellte, davon eine Teilzeitkraft, und ein Auszubildender beschäftigt. Des Weiteren gab es sechs geringfügige Beschäftigungsverhältnisse, ausnahmslos als Hauswarte in unseren Wohnanlagen und als sonstige Aushilfen.

Das Rechnungswesen wird über das wohnungswirtschaftliche Informationssystem „WODIS Sigma“ der Aareon Wodis GmbH abgewickelt. Für die Gehaltsbuchhaltung wird das Programm „Lexware Lohn und Gehalt“ eingesetzt.

Der Vorstand dankt allen Mitgliedern für das Vertrauen in die Genossenschaft, den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren Einsatz und ihre Arbeit und dem Aufsichtsrat für die gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit im vergangenen Jahr.

Wirtschaftliche Lage

Ertragslage

Zur Beurteilung der Ertragslage sind die Erträge und Aufwendungen der Jahre 2018 und 2019 gegenübergestellt worden. Danach ergibt sich folgendes Bild:

in T€	2018	2019	Veränderung
Erträge			
Umsatzerlöse			
- Sollmieten	4.120	4.151	31
- Kaltwasser + Strom	315	299	-16
- Heizkosten	625	596	-29
- Betriebskosten	732	846	114
Bestandsveränderung			
unfertige Leistungen	61	30	-31
Erlösschmälerungen	-384	-372	12
Summe Erträge	5.469	5.550	81
Aufwendungen			
Abschreibungen	1.111	1.035	-76
Instandhaltungsaufwand o.Vers.	810	785	-25
Betriebskostenaufwand einschl. Grundsteuer	1.731	1.779	48
Verwaltungsaufwand			
- Sächlicher Aufwand	230	249	19
- Personalkosten	821	801	-20
abzügl. aktivierte Eigenleistungen	-78	-96	-19
Zinsen, Erbbauzinsen	716	680	-36
abzügl. aktivierte Fremdzinsen	0	0	0
Summe Aufwendungen	5.341	5.233	-108
Ergebnis Hausbewirtschaftung	128	317	189
Erträge aus Anlage-Verkauf	0	0	0
Aufwendungen Tochterunternehmen	-159	-161	-2
Außerordentliche Aufwendungen	0	0	0
Übrige Erträge / Aufwendungen	381	114	-267
Jahresüberschuss	350	270	-80

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2019 die ihm nach Gesetz, Satzung und seiner Geschäftsordnung obliegenden Kontroll- und Beratungsaufgaben sorgfältig wahrgenommen. Eine Vielzahl von Sachthemen wurde eingehend diskutiert, und es wurden Beschlüsse über zustimmungspflichtige Geschäfte gefasst. Wir haben den Vorstand bei dessen Geschäftsführung kontinuierlich überwacht und bei der Leitung des Unternehmens beraten.

In Entscheidungen von grundlegender Bedeutung waren wir stets rechtzeitig und angemessen eingebunden. Der Vorstand unterrichtete uns regelmäßig, zeitnah und umfassend über den Geschäftsverlauf, die Finanz-, Vermögens- und Ertragslage, die Beschäftigungssituation, den Fortgang wichtiger Investitionsprojekte, sowie die strategischen Planungen. Abweichungen von den Planungen wurden dem Aufsichtsrat ausführlich erläutert. Die Risikosituation sowie das Risikomanagement wurden dabei gewissenhaft beachtet. Zur Vorbereitung der Sitzungen erhielt der Aufsichtsrat jeweils schriftliche Berichte vom Vorstand. Insbesondere die Aufsichtsratsvorsitzende hielt auch außerhalb der Sitzungen mit dem Vorstand regelmäßigen engen persönlichen Kontakt und besprach mit ihm wesentliche Vorgänge sowie anstehende Entscheidungen.

Die nach § 53 Genossenschaftsgesetz vorgeschriebene Prüfung des Jahresabschlusses mit Anhang und Lagebericht für das Geschäftsjahr 2018 wurde unter Einbeziehung der Buchführung durch den zuständigen Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. mit Sitz in Düsseldorf vorgenommen. Die Prüfung ergab keine Beanstandungen. Der Prüfungsbericht wurde in der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 02.12.2019 durch den Wirtschaftsprüfer vorgestellt und erörtert. Das Ergebnis nahm der Aufsichtsrat zustimmend zur Kenntnis.

Den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2019 mit dem Anhang zum Jahresabschluss und den Lagebericht hat der Aufsichtsrat geprüft. Der Aufsichtsrat stimmte dem vorliegenden Jahresabschluss gemeinsam mit dem Vorstand im Umlaufverfahren zu. Dieses Verfahren wurde aufgrund der Corona Pandemie eingesetzt, damit es zu keiner zeitlichen Verzögerung im Geschäftsverlauf kommt. Das Gesetz zur Abmilderung der Folgen der Covid-19 Pandemie regelt diese Vorgehensweise. Vorstand und Aufsichtsrat haben aufgrund der aktuellen Situation beschlossen, in diesem Jahr auf die Ausschüttung einer Dividende zu verzichten, da die wirtschaftlichen Auswirkungen der Pandemie noch nicht abzusehen sind. Aufgrund der gesetzlichen Einschränkungen der Corona-Pandemie müssen wir auch auf die Mitgliederversammlung in der ersten Jahreshälfte verzichten. Wir planen einen Termin in der zweiten Jahreshälfte, um allen Mitgliedern einen uneingeschränkten Zugang zur Versammlung zu ermöglichen.

Wir bedauern es sehr, dass die für unsere Genossenschaft wichtige Mitgliederversammlung nicht in der üblichen Form und zum gewohnten Termin stattfinden kann und bitten unsere Mitglieder um Verständnis für unsere Vorgehensweise.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeitern für die vertrauensvolle Zusammenarbeit und den geleisteten Einsatz auch in diesen besonderen Zeiten.

Der Aufsichtsrat

Meier

Vorsitzende

Jahresabschluss 2019

Bilanz zum 31.12.2019

Aktivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		12.115,00	8.255,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	23.276.194,33		23.396.192,33
Grundstücke mit anderen Bauten	142.630,34		142.630,34
Grundstücke ohne Bauten	0,51		0,51
Betriebs- und Geschäftsausstattung	37.833,00	23.456.658,18	19.036,00
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.600,00		25.600,00
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	113.295,58		122.939,28
Sonstige Ausleihungen	8.020,50		8.607,18
Andere Finanzanlagen	5.000,00	151.916,08	5.000,00
Anlagevermögen insgesamt		23.620.689,26	23.728.260,64
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen		1.608.540,41	1.578.339,16
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	21.526,70		19.446,12
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	120.000,00		0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	40.194,61	181.721,31	19.266,12
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	569.195,49	569.195,49	609.162,29
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		422,07	545,01
Bilanzsumme:		25.980.568,54	25.955.019,34

Passivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	51.600,90		35.069,51
der verbleibenden Mitglieder	782.904,74		798.919,13
aus gekündigten Geschäftsanteilen	813,08	835.318,72	0,00
Kapitalrücklage			
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	905.559,96		878.583,25
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt (26.976,64)			
Andere Ergebnisrücklagen	2.252.125,71	3.157.685,67	2.025.313,72
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt (226.811,34)			
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	269.767,09		350.118,85
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-253.788,70	15.978,39	-334.579,13
Eigenkapital insgesamt		4.008.982,78	3.753.425,33
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.287.287,00		1.232.181,00
Sonstige Rückstellungen	33.500,00	1.320.787,00	41.600,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	18.538.749,86		18.844.341,95
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	144,28		1.877,02
Erhaltene Anzahlungen	1.791.682,95		1.783.211,22
Verbindlichkeiten aus Vermietung	86.896,85		79.423,14
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	135.986,50		125.569,43
Sonstige Verbindlichkeiten	97.338,32	20.650.798,76	93.390,25
davon aus Steuern (11.738,50)			(11.744,16)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit (986,64)			(927,15)
Bilanzsumme		25.980.568,54	25.955.019,34

Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01.2019 bis 31.12.2019

	Geschäftsjahr		Vorjahr €
	€	€	
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	5.519.692,86		5.408.453,95
aus Betreuungstätigkeit	35.334,12		35.364,37
aus sonstigen Lieferungen und Leistungen	28.147,99	5.583.174,97	28.073,78
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		30.201,25	60.773,87
Andere aktivierte Eigenleistungen		96.741,52	66.265,08
Sonstige betriebliche Erträge		144.759,53	446.055,52
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		2.476.879,50	2.471.191,18
Rohergebnis		3.377.997,77	3.573.795,39
Löhne und Gehälter	573.176,81		597.751,51
soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	227.899,59	801.076,40	223.697,12
davon für Altersversorgung (109.633,67)			(103.417,42)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.034.869,93	1.111.215,66
Sonstige betriebliche Aufwendungen		425.226,54	407.551,17
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	4.039,90		4.397,52
davon aus verbundenen Unternehmen	(3.556,30)		(3.840,94)
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,19	4.040,09	0,24
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		664.185,22	700.969,10
davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen (38.445,00)			(49.497,00)
Steuern vom Einkommen und Ertrag		0,00	0,00
Ergebnis nach Steuern		456.679,77	537.008,59
Sonstige Steuern		186.912,68	186.889,74
Jahresüberschuss		269.767,09	350.118,85
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	0,00	-253.788,70	-334.579,13
Bilanzgewinn		15.978,39	15.539,72

Anhang

Allgemeine Angaben

Die Genossenschaft firmiert unter dem Namen „GEWOGE Duisburg-Ruhrort eG Genossenschaft für Wohn- und Geschäftsbau“. Sie hat ihren Sitz in Duisburg und ist im Genossenschaftsregister 23 GnR 216 beim Amtsgericht Duisburg eingetragen.

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht der Verordnung für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (Formblatt VO), wobei für die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung das Gesamtkostenverfahren Anwendung findet.

In der Gliederung der Bilanz ergaben sich keine Veränderungen.

Außerordentliche Aufwendungen / Erträge gemäß § 285 Nr. 31 HGB sind nicht vorhanden.

Geschäftsvorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem Abschluss des Geschäftsjahres 2019 und bis zur Erstellung dieses Berichtes nicht eingetreten.

Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Anlagevermögen

Das Anlagevermögen wurde mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich Abschreibungen bewertet. Die Herstellungskosten beinhalten neben den Fremdkosten angemessene Teile der Fertigungsgemeinkosten.

Die aktivierten Eigenleistungen betreffen die Verwaltungs- und technischen Leistungen für die Modernisierung verschiedener Objekte. Fremdkapitalzinsen wurden nicht in die aktivierten Herstellungskosten einbezogen.

Abgeschrieben wurden die Restbuchwerte auf die Restnutzungsdauer. Dabei wird bei Neubauten eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, bei vollmodernisierten Altbauten von 80 (Heinrich-Becker-Str.) bzw. 50 Jahren und bei den übrigen modernisierten Altbauten von 30 bzw. 20 Jahren zugrunde gelegt.

Die Abschreibung bei „Betriebs- und Geschäftsausstattung“ und bei „Immaterielle Vermögensgegenstände“ beträgt 20 %. Seit dem Jahr 2018 werden Wirtschaftsgüter des Anlagevermögens (gemäß § 6 Abs. 2 Satz 1 EStG), deren Anschaffungs- oder Herstellungskosten netto (ohne Umsatzsteuer) mehr als 250 €, aber nicht mehr als 1.000 € betragen, beweglich, abnutzbar und selbstständig nutzbar sind, jeweils jährlich zu einem Sammelposten zusammengefasst. Dieser Sammelposten wird im Jahr der Bildung und den folgenden vier Jahren mit jeweils 1/5 abgeschrieben.

Die sonstigen Ausleihungen des Finanzanlagevermögens sowie die anderen Finanzanlagen sind mit ihrem Nominalwert angesetzt. Anteile an verbundenen Unternehmen werden mit dem Nominalwert abzüglich Abschreibungen zuzüglich Zuschreibungen ausgewiesen.

Umlaufvermögen

Die Position „Unfertige Leistungen“ enthält die mit den Mietern noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten – mit 110 T€ Ausfallrisikoabschlag.

Die übrigen Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind mit ihren Nominalwerten angesetzt. Ausfallrisiken wurde durch entsprechende Abschreibungen und Wertberichtigungen Rechnung getragen.

Rückstellungen

Die Pensionsrückstellung ist aufgrund eines versicherungsmathematischen Gutachtens nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren entsprechend der Bestimmungen des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) (Rechnungszins: November 2019 = 2,71 %, zum Bilanzstichtag geschätzt bei gleichbleibendem Zinsniveau, Biometrie: Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. K. Heubeck) ermittelt. Die Restlaufzeit wurde mit 15 Jahren sowie ein Gehalts- und Rententrend von 2 % bzw. 1 % zugrunde gelegt.

Der Unterschiedsbetrag aus der Berechnung auf der Grundlage des sieben- und zehnjährigen Marktzinssatzes beläuft sich gemäß § 253 Abs. 6 HGB auf 117.416,00 €.

Rückstellungen wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags angesetzt.

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert. Aufwendungsdarlehen im Sinne von § 88 II. WoBauG bestanden am Bilanzstichtag nicht.

Anhang II

Fristigkeiten und Verbindlichkeiten

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	insgesamt 2019 (Vorjahr)	Davon					Art der Sicherung
		Restlaufzeit				gesichert (Vorjahr)	
		bis zu 1 Jahr (Vorjahr)	Mehr als 1 Jahr (Vorjahr)	Zwischen 1 und 5 Jahren (Vorjahr)	über 5 Jahre (Vorjahr)		
€	€	€	€	€	€		
Verbindlichkeiten gegen- über Kreditinstituten	18.538.749,86 (18.844.341,95)	883.110,52 (892.313,32)	17.655.639,34 (17.952.028,63)	3.525.837,36 (3.398.868,81)	14.129.801,98 (14.553.159,82)	18.506.420,64 (18.798.535,41)	GPR
Verbindlichkeiten gegen- über anderen Kreditgebern	144,28 (1.877,02)	144,28 (1.877,02)				144,28 (1.877,02)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	1.791.682,95 (1.783.211,22)	1.791.682,95 (1.783.211,22)					
Verbindlichkeiten aus Vermietung	86.896,85 (79.423,14)	86.896,85 (79.423,14)					
Verbindlichkeiten aus Liefe- rungen und Leistungen	135.986,50 (125.569,43)	135.986,50 (125.569,43)					
Sonstige Verbindlichkeiten	97.338,32 (93.390,25)	97.338,32 (93.390,25)					
Gesamtbetrag	20.650.798,76 (20.927.813,01)	2.995.159,42 (2.975.784,38)	17.655.639,34 (17.952.028,63)	3.525.837,36 (3.398.868,81)	14.129.801,98 (14.553.159,82)	18.506.564,92 (18.800.412,43)	GPR

GPR = Grundpfandrecht
Vorjahr in Klammern

Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die GEWOGGE bewirtschaftete am 31. Dezember 2019 1.035 eigene Wohnungen mit 67.406,85 qm Wohnfläche, 9 gewerbliche Einheiten mit 813,68 qm und 255 Garagen und Einstellplätze. Außerdem werden 127 Wohnungen und 66 Garagen und Einstellplätze für fremde Eigentümer verwaltet.

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 1.608.540,41 € an noch nicht abgerechneten Betriebskosten enthalten. (Abschlag für Leerstand = 110.000,00 € wurden berücksichtigt). Die Forderungen aus Vermietung wurden mit 5.516,19 € pauschalwertberichtigt.

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

Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestanden – wie im Vorjahr – nicht.

In den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten sind keine Disagien enthalten.

In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

Rückstellungen für Prüfungs- und Jahresabschlusskosten in Höhe von zusammen 28.500,00 €.

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

Die Umsatzerlöse enthalten 35.334,12 € für die verwaltungsmäßige Betreuung fremder Wohnungen, Garagen und Einstellplätze sowie Umsatzerlöse aus sonstigen Lieferungen und Leistungen in Höhe von 28.147,99 €.

Die Positionen „Sonstige betriebliche Erträge“ sowie „Aufwendungen für Hausbewirtschaftung“ enthalten 75.044,56 € an Versicherungsschäden.

Aufgrund eines Todesfalles wurden Pensionsrückstellungen in Höhe von 23.157,96 € ertragswirksam aufgelöst.

Im Geschäftsjahr sind 161.272,91 € Kosten der Wohndorf Laar Treuhand in der Position „Sonstige betriebliche Aufwendungen“ ausgewiesen.

Die Position „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ beinhaltet mit 38 T€ Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen.

Anhang III

Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung: Bilanz Verkürzte Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens

in €	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Zugänge	Abgänge	+/-
Immaterielle Vermögensgegenstände	23.292,77	7.518,38		
Sachanlagen				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	51.916.806,23	902.920,66		
Grundstücke mit anderen Bauten	146.503,78	0,00		
Grundstücke ohne Bauten	0,51			
Betriebs- und Geschäftsausstattung	77.121,67	27.089,89		
Bauvorbereitungskosten	127.479,40			
	52.267.911,59	930.010,55	0,00	
Finanzanlagen				
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.600,00			
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	122.939,28		9.643,70	
Sonstige Ausleihungen	8.607,18		586,68	
Andere Finanzanlagen	5.000,00			
	162.146,46	0,00	10.230,38	
Anlagevermögen insgesamt	52.453.350,82	937.528,93	10.230,38	

Umbuchungen	Zuschreibungen	Abschreibungen (kumulierte)	Buchwert am 31.12.2019	Abschreibungen des Geschäftsjahres
		18.696,15	12.115,00	3.658,38
		29.543.532,56	23.276.194,33	1.022.918,66
		3.873,44	142.630,34	
			0,51	
		66.378,56	37.833,00	8.292,89
		127.479,40	0,00	0,00
0,00	0,00	29.741.263,96	23.456.658,18	1.031.211,55
			25.600,00	
			113.295,58	
			8.020,50	
			5.000,00	
0,00	0,00	0,00	151.916,08	
0,00	0,00	29.759.960,11	23.620.689,26	1.034.869,93

Anhang IV

Sonstige Pflichtangaben

Es bestanden folgende Haftungsverhältnisse:

in €			davon gegenüber verbundenen Unternehmen	
	Geschäftsjahr	Vorjahr	Geschäftsjahr	Vorjahr
Verbindlichkeiten aus Bürgschaften und aus gesamtschuldnerischer Haftung	3.866.339,48	4.123.342,73	3.866.339,48	4.123.342,73

Die GEWOGE Duisburg-Ruhrort eG ist zu 100 % an der Wohn-dorf Laar Treuhand- und Beteiligungs GmbH beteiligt. Das Geschäftsjahr 2019 schloss mit einem Jahresüberschuss von 107.655,15 € (Vorjahr Jahresüberschuss 107.477,49 €) ab. Unter Berücksichtigung des Gewinnvortrags in Höhe von 6.982,15 € ergibt sich ein Bilanzgewinn von 114.637,30 €.

Mit einer Inanspruchnahme wird nicht gerechnet, da davon ausgegangen wird, dass sich das Tochterunternehmen, gegenüber dem die Bürgschaften bestehen, nach den aktuellen Planzahlen positiv entwickeln wird.

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer (in Klammern der Bestand aus 2018) betrug:

	Voll- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	5 (5)	1 (1)
Technische Mitarbeiter	4 (4)	0 (0)
Gesamt	9 (9)	1 (1)

Außerdem wurde ein Auszubildender (0) beschäftigt.

Mitgliederbewegung

Anfang	2019	1.376 Mitglieder
Zugang	2019	68 Mitglieder
Abgang	2019	89 Mitglieder
Ende	2019	1.355 Mitglieder

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 16.014,39 € verringert.

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr um 10.500,00 € verringert. Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf 677.500,00 € (Vorjahr 688.000,00 €).

Am Bilanzstichtag bestehen keine Forderungen an Mitglieder des Vorstandes.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

Verband der Wohnungs- und Immobilien-
wirtschaft Rheinland Westfalen e.V.
Goltsteinstr. 29
40211 Düsseldorf

Mitglieder des Vorstandes:

Peter Sander
Stephan Oberhoff

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Ricarda Meier (Vorsitzende), Selbstst. PR-Referentin u. Journalistin
Thorsten Kühn, Verlademeister
Christa Uschtrin, Kaufm. Angestellte
Rudolf Gande, Speditionskaufmann
Bärbel Schmidt, Physiotherapeutin
Dominik Schneider, Controller

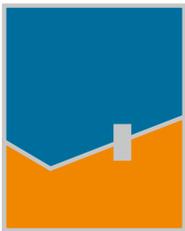
Gewinnverteilungsplan

Aufsichtsrat und Vorstand schlagen der Mitgliederversammlung vor, den Jahresüberschuss in Höhe von 269.767,09 € wie folgt zu verwenden:

Einstellung in die gesetzliche Rücklage (10 %)	26.976,71 €
Einstellung in andere Ergebnisrücklagen	226.811,99 €
Bilanzgewinn	15.978,39 €

Duisburg, 28. April 2020

GEWOGE
Duisburg-Ruhrort eG



Die Duisburger
Wohnungsgenossenschaften.

Ein sicherer Hafen.



Wohnen und sich
wohl fühlen.

GEWOGE Duisburg-Ruhrort eG
Genossenschaft für Wohn- und Geschäftsbau
Jahnstraße 32
47119 Duisburg (Laar)
Telefon (02 03) 8 09 18-0
Fax (02 03) 8 09 18-88
Internet www.gewoge-duisburg.de