



GEWOGE

Wohnen und sich
wohl fühlen.

Geschäftsbericht

2020

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 2020 1.325 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 2020

Allgemeine wirtschaftliche Situation

Die Corona-Pandemie hat die gesamte Wirtschaft 2020 in weiten Teilen drastisch einbrechen lassen. Die Normalisierung der wirtschaftlichen Tätigkeiten wird auf absehbare Zeit nicht zu einer vollständigen Rückkehr auf die vor der Krise erwarteten Wachstumstrends führen. Diese Entwicklungen führen vermutlich zu einem deutlichen Anstieg von Insolvenzen und einem Abbau von Arbeitsplätzen, die nur langsam nach der Krise an anderer Stelle wieder entstehen werden.

Lediglich einzelne Bereiche wie Land- und Forstwirtschaft, Information und Kommunikation, Finanz- und Versicherungsdienstleistungen sowie Grundstücks- und Wohnungswesen, schnitten besser ab. Die deutsche Wirtschaft ist nach einer zehnjährigen Wachstumsphase im Corona-Krisenjahr 2020 in eine tiefe Rezession geraten.

Zwischen Dezember 2019 und November 2020 gingen die Effektivzinssätze bei Krediten erneut leicht zurück oder blieben annähernd konstant.

GEWOGE Duisburg-Ruhrort eG

Die weiterhin gute Wirtschafts- und Liquiditätssituation der Genossenschaft wurde genutzt, die Investitionen in den Gebäudebestand im Jahr 2020 gegenüber dem Vorjahr zu erhöhen. Fremdmittel wurden in Höhe von 593.000 € aufgenommen.

Zum 31.12.2020 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 Schmachtendorf und Holten.

Die Bilanzsumme hat sich nach 25.980.568 € im Vorjahr geringfügig auf 26.118.332 € erhöht. Abschreibung auf das Anlagevermögen haben mit 1.135.734 € (Vorjahr 1.022.918 €), ausgleichende Aktivierungen mit 1.343.327 € (Vorjahr 902.920 €) stattgefunden. Die Bilanzposition Grundstücke mit Wohnbauten hat sich in diesem Zusammenhang von 23.276.194 € auf 23.483.787 € erhöht.

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 282.416 € (Vorjahr 281.272 €) wurde in ganzer Höhe verzichtet.

Die langfristigen Verbindlichkeiten betragen gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern 18.349.121 € nach 18.538.894 € im Vorjahr. Das entspricht der 4,4 fachen Jahres-sollmiete ohne Betriebskosten.

Die Rückstellungen für Pensionen und Pensionszusagen betragen zum 31.12.2020 1.339.313 € (Vorjahr 1.287.287 €) und werden durch ein versicherungsmathematisches Gutachten unterlegt. 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 35.597 €, den anderen Rücklagen 305.038 € zugeführt. Auf die berechtigten Geschäftsguthaben wird eine Dividende in Höhe von 4% ausgeschüttet werden. Der Jahresabschluss wurde auf Grundlage des Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie in der gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand am 19.04.2021 beschlossen.

Das Geschäftsguthaben insgesamt hat sich von 835.318 € auf 833.273 € geringfügig verringert, dabei hat sich das Guthaben der verbleibenden Mitglieder von 782.904 € auf 779.802 € verringert. Das Eigenkapital beträgt nach der Veränderung des Geschäftsguthabens und der Zuführung zu den Rücklagen 4.362.911 € nach im Vorjahr 4.008.982 €. An Rücklagen stehen insgesamt 3.498.321 € zur Verfügung.

Im Geschäftsjahr betragen die Umsatzerlöse 5.634.076 €. Die Vergleichszahl des Vorjahres betrug 5.583.174 €. Die Sollmieten ohne Betriebskosten betragen 4.178.849 € nach im Vorjahr 4.150.855 € (plus 27.994 €). Die Erlösschmälerungen sind um 18.153 € gestiegen.

Außerordentliche wesentliche bilanzielle Effekte sind nicht entstanden.

Die Zinsaufwendungen gegenüber Kreditinstituten haben sich von 625.694 € auf 581.522 € weiter verringert und betragen 13,9 % der Sollmieten ohne Betriebskosten.

Für 2020 kann ein Jahresüberschuss in Höhe von 355.974 € ausgewiesen werden. Das Vorjahr hatte einen Überschuss von 269.767 € ergeben.

Die Abschreibungen auf Mietforderungen haben sich im Vergleich zum Vorjahr von 17.109 € auf 11.519 € verringert. Wertberichtigungen auf Mietforderungen bestehen in Höhe von 1.802 € (Vorjahr 5.516 €), so dass nach Abschreibung und Wertberichtigung noch 23.765 € Mietforderungen ausgewiesen werden (Vorjahr 21.526 €).

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.

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.

in EURO	2016	2017	2018	2019	2020
Jahresergebnis	354.055	133.101	350.119	269.767	355.974
Abschreibungen	932.564	950.217	983.736	1.034.870	1.151.311
Ab- / Zunahme Pensionsverpflichtungen	84.910	73.910	-164.023	55.106	52.026
Cashflow	1.371.529	1.157.228	1.169.832	1.359.743	1.559.311

Modernisierung / Instandhaltung

Im Geschäftsjahr 2020 wurden für Modernisierungen 1.343.327 € aktiviert (Vorjahr 902.920 €), darin sind 143.928 € (Vorjahr 96.741 €) eigene technische und Verwaltungsleistungen enthalten.

Für Instandhaltungen wurden 678.542 € aufgewendet (Vorjahr 860.463 €). Durch eigene Handwerker wurden darüber hinaus Leistungen in Höhe von 132.089 € (Vorjahr 128.374 €) erbracht.

Bezogen auf die bewirtschaftete eigene Wohnfläche (Vorjahreswerte in Klammern) betragen die Modernisierungen 19,93 (13,40) €/m², die Instandhaltungen 10,07 (12,77) €/m² und die Leistungen eigener Handwerker 1,96 (1,90) €/m². Insgesamt wurden 31,96 (28,07) €/m² für den Erhalt und die Verbesserung des Wohnungsbestandes eingesetzt.

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. Ein aus diesem Bereich noch vorhandenes Grundstück an der Deichstraße in Laar wurde an einen Bauträger verkauft. Zum Zeitpunkt dieses Berichtes war die letzte Kaufpreisrate fällig, aber noch nicht gezahlt.

Der Cashflow (Jahresergebnis + reguläre Abschreibungen + Veränderungen der Pensionsrückstellungen) liegt über dem Vorjahresniveau und beträgt 1.559.311 € nach 1.359.743 € in 2019. Dabei sind, wie auch in den Vorjahren, Sonderabschreibungen bzw. Forderungsverzichte und Wertberichtigungen unberücksichtigt.

Das Jahresergebnis ergibt mit dem wie in den Vorjahren ausgeübten Forderungsverzicht der GEWOG in Höhe von 282.416 € (Vorjahr 161.272 €) einen Jahresüberschuss von 295.316 € (Vorjahr 107.655 €).

Das Eigenkapital beträgt 570.916 €.

Der im Vergleich zu den Vorjahren erhöhte Forderungsverzicht der GEWOG wird ggf. im nächsten Jahr durch erhöhte Rückführungen ausgeglichen, woraus ein dann schlechteres Jahresergebnis zu erwarten ist.

Die Umsatzerlöse liegen mit 1.414.670 € etwas unter dem Niveau des Vorjahres (1.445.514 €). Dabei haben sich die reinen Mieteinnahmen (Sollmieten abzgl. Erlösschmälerung) von 1.102.428 € auf 1.075.982 € verringert.

Bei weitgehend konstanter Fluktuation hat sich im Hauptgeschäftszweig des Tochterunternehmens, der Vermietung von Seniorenwohnungen, die Nachfrage negativ entwickelt, was insbesondere durch zurückhaltendes Verhalten aufgrund der Corona-Pandemie zu begründen ist. Die Hauptzielgruppe ist mit einem erhöhten Krankheitsrisiko ausgestattet. Mit fortschreitender Impfung im Jahr 2021 sollte sich dieser Effekt zurück entwickeln.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten wurden weiter zurückgeführt und betragen noch 3.636.648 € (Vorjahr 3.866.339 €). Ebenfalls verringert haben sich dabei die Zinsaufwendungen und betragen nun 98.900 € nach 127.080 € im Vorjahr. Für alle Darlehen der Wohndorf Laar Treuhand- und Beteiligungs- GmbH bestehen Bürgschaften bzw. Mithafterklärungen der GEWOG.

Darüber hinaus gewährte die GEWOG der Wohndorf Laar Treuhand- und Beteiligungs- GmbH eine Ausleihung in Höhe von 103.358 € (Vorjahr 113.295 €).

Auch weiterhin werden zur Existenzsicherung der Wohndorf Laar Treuhand- und Beteiligungs- GmbH laufende Liquiditätsunterstützungen der GEWOG 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 GEWOG war im Berichtszeitraum wie im Vorjahr weiter stabil. Die Stichtagsliquidität (flüssige Mittel ./ Verbindlichkeiten aus LuL ./ sonstige Verbindlichkeiten) zum 31.12.2020 betrug 770.044 € und lag damit deutlich über dem Vorjahresniveau (335.870 €), 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 GEWOG 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, gesonderes 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 2025 fortgeschrieben. Es erfolgt monatlich ein interner Soll- Ist- Abgleich.

Chancen und Risiken zukünftiger Entwicklung

Die Aufwertung, Modernisierung und Instandhaltung des vorhandenen Wohnungsbestandes wird als wichtigste Maßnahme angesehen, um die GEWOG marktgerecht und zukunftsfähig aufzustellen.

Eine Verbesserung der Leerstandsituation wurde im Geschäftsjahr 2020 noch nicht herbeigeführt. Durch die hohen Investitionen in den Wohnungsbestand sollte jedoch mittel- bis langfristig eine nachhaltige Verbesserung zu erreichen sein.

Weiterhin legen wir Wert darauf, persönlich für unsere Mieter und Mitglieder als Ansprechpartner zur Verfügung zu stehen, um uns auch bei fortschreitender Digitalisierung mit individuellem Service am Markt hervorzuheben. Durch die Corona bedingten Einschränkungen konnten persönliche Kontakte jedoch nur bedingt angeboten werden.

Die Fremdkapitalquote nahm 2020 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 2025 sind diese Leistungen berücksichtigt und für die GEWOG 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 im Geschäftsjahr 2020 ist die Ausbreitung der Corona-Pandemie ab März 2020 zu erwähnen. Durch die in Verbindung mit der Infektionswelle verhängten behördlichen Restriktionen (Kontaktsperrung, Einschränkungen des Geschäftsbetriebes in vielen Branchen) haben sich auch erhebliche Auswirkungen auf unseren Geschäftsbetrieb ergeben, die sich jedoch nicht oder nur gering auf wirtschaftliche Ergebnisse ausgewirkt haben.

Durch verantwortungsbewussten Umgang mit den Infektionsrisiken waren Erkrankungen in der Belegschaft bis zum Berichtstermin nicht zu verzeichnen.

Finanzierungsinstrumente

Zur langfristigen Finanzierung werden ausschließlich Annuitätendarlehen in Anspruch genommen.

Zinssicherungsgeschäfte, Fremdwährungsdarlehen oder andere Finanzierungsinstrumente wurden nicht abgeschlossen.

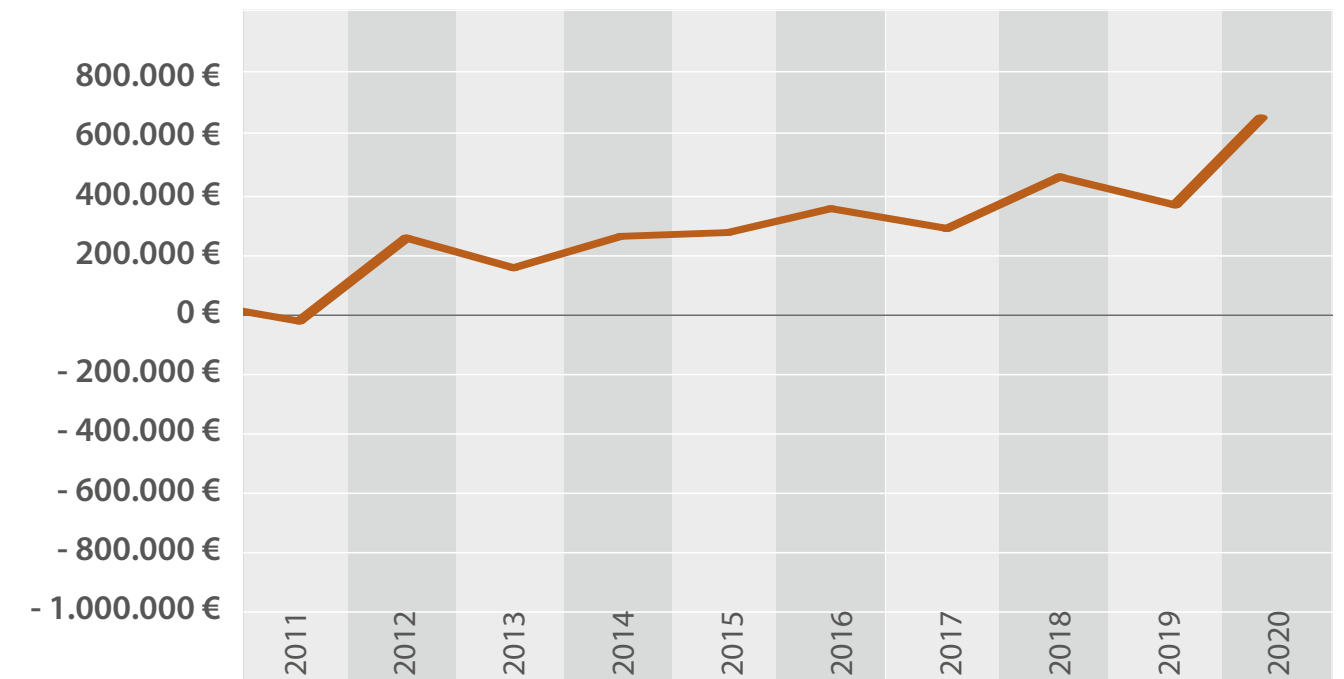
Bei der Volksbank Rhein-Ruhr eG und bei der Sparkasse Duisburg bestehen Kontokorrentzusagen bzw. Rahmencusagen für kurzfristige Darlehen, diese wurden im Geschäftsjahr nicht in Anspruch genommen.

Prognose

Noch nicht an anderer Stelle erwähnte Geschäftsvorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem Abschluss des Geschäftsjahres 2020 und bis zur Erstellung dieses Berichtes nicht eingetreten.

Das Jahresergebnis 2020 liegt im positiven Trend der vergangenen Jahre, 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 2020 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 2020 waren neun Angestellte 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 2019 und 2020 gegenübergestellt worden. Danach ergibt sich folgendes Bild:

in T€	2019	2020	Veränderung
Erträge			
Umsatzerlöse			
- Sollmieten	4.151	4.180	29
- Kaltwasser + Strom	299	306	7
- Heizkosten	596	590	-6
- Betriebskosten	846	876	30
Bestandsveränderung			
unfertige Leistungen	30	-169	-199
Erlösschmälerungen	-372	-392	-20
Summe Erträge	5.550	5.391	-159
Aufwendungen			
Abschreibungen	1.035	1.151	116
Instandhaltungsaufwand o.Vers.	785	567	-218
Betriebskostenaufwand einschl. Grundsteuer	1.779	1.619	-160
Verwaltungsaufwand			
- Sächlicher Aufwand	249	211	
- Personalkosten	801	819	
abzügl. aktivierte Eigenleistungen	-96	-144	-68
Zinsen, Erbbauzinsen	680	631	
abzügl. aktivierte Fremdzinsen	0	0	-49
Summe Aufwendungen	5.233	4.854	-379
Ergebnis Hausbewirtschaftung	317	537	220
Erträge aus Anlage-Verkauf	0	0	0
Aufwendungen Tochterunternehmen	-161	-282	-121
Außerordentliche Aufwendungen	0	0	0
Übrige Erträge / Aufwendungen	114	101	-13
Jahresüberschuss	270	356	86

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat den Vorstand durch ein durch die Corona-Pandemie geprägtes und dennoch erfolgreiches Geschäftsjahr 2020 begleitet. Die Pandemie hat auch die Arbeit und Zusammenarbeit von Aufsichtsrat und Vorstand beeinflusst. So fand in der ersten Jahreshälfte 2020 eine Präsenz-Aufsichtsratssitzung unter Einhaltung der Abstands- und Hygiene-Regeln statt. Aufgrund der sich verschärfenden Corona-Situation erfolgten die weiteren gemeinsamen Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand als Online-Sitzungen.

Der Vorstand unterrichtete uns zudem regelmäßig, zeitnah und umfassend per Telefon und Mail über den Geschäftsverlauf, die Finanz-, Vermögens- und Ertragslage, die Beschäftigungssituation, den Fortgang wichtiger Investitionsprojekte, sowie die strategischen Planungen. Eine Vielzahl von Sachthemen wurde besprochen und Beschlüsse über zustimmungspflichtige Geschäfte wurden gefasst. Wir überwachten den Vorstand bei dessen Geschäftsführung kontinuierlich und berieten ihn bei der Leitung des Unternehmens. In Entscheidungen von grundlegender Bedeutung waren wir stets rechtzeitig und angemessen eingebunden. 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 2019 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. Da eine Präsenzsitzung nach Abschluss der Prüfungen nicht mehr möglich war, wurde auf eine formelle Schlussbesprechung des Prüfungsberichtes verzichtet. Das Ergebnis nahm der Aufsichtsrat in einer Beschlussvorlage zustimmend zur Kenntnis.

Den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2020 mit dem Anhang zum Jahresabschluss und dem Lagebericht hat der Aufsichtsrat geprüft. Der Aufsichtsrat stellte den vorliegenden Jahresabschluss in einer virtuellen Aufsichtsrats-Sitzung fest. 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 die Ausschüttung einer

Dividende von 4,0 v. H., bezogen auf das Geschäftsguthaben am 01.01.2020, beschlossen. 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 ganz besonders in diesen außergewöhnlichen Zeiten.

Der Aufsichtsrat

Meier
Vorsitzende

Jahresabschluss 2020

Bilanz zum 31.12.2020

Aktivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		8.763,00	12.115,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	23.483.787,33		23.276.194,33
Grundstücke mit anderen Bauten	348,70		142.630,34
Grundstücke ohne Bauten	0,51		0,51
Betriebs- und Geschäftsausstattung	33.502,00	23.517.638,54	37.833,00
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.600,00		25.600,00
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	103.358,57		113.295,58
Sonstige Ausleihungen	7.409,92		8.020,50
Andere Finanzanlagen	5.000,00	141.368,49	5.000,00
Anlagevermögen insgesamt		23.667.770,03	23.620.689,26
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen		1.439.315,69	1.608.540,41
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	23.765,45		21.526,70
Forderungen gegen verbundene Unternehmen			120.000,00
Sonstige Vermögensgegenstände	56.968,73	80.734,18	40.194,61
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		930.090,84	569.195,49
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		422,07	422,07
Bilanzsumme:		26.118.332,81	25.980.568,54

Passivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	53.470,66		51.600,90
der verbleibenden Mitglieder	779.802,60		782.904,74
aus gekündigten Geschäftsanteilen		833.273,26	813,08
Kapitalrücklage			
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	941.157,37		905.559,96
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt (35.597,41 €)			
Andere Ergebnisrücklagen	2.557.164,59	3.498.321,96	2.252.125,71
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt (305.038,88 €)			
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	355.974,09		269.767,09
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-340.636,29	31.316,19	-253.788,70
Eigenkapital insgesamt		4.362.911,41	4.008.982,78
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.339.313,00		1.287.287,00
Sonstige Rückstellungen	34.000,00	1.373.313,00	33.500,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	18.349.121,86		18.538.749,86
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern			144,28
Erhaltene Anzahlungen	1.783.707,81		1.791.682,95
Verbindlichkeiten aus Vermietung	89.232,80		86.896,85
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	61.726,13		135.986,50
Sonstige Verbindlichkeiten	98.319,80	20.382.108,40	97.338,32
davon aus Steuern (12.876,73 €)			(11.738,50)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit (991,31 €)			(986,64)
Bilanzsumme		26.118.332,81	25.980.568,54

Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01.2020 bis 31.12.2020

	Geschäftsjahr		Vorjahr €
	€	€	
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	5.560.581,58		5.519.692,86
aus Betreuungstätigkeit	35.334,12		35.334,12
aus sonstigen Lieferungen und Leistungen	38.160,65	5.634.076,35	28.147,99
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-169.224,72	30.201,25
Andere aktivierte Eigenleistungen		143.928,01	96.741,52
Sonstige betriebliche Erträge		163.053,59	144.759,53
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		2.134.921,34	2.476.879,50
Rohergebnis		3.636.911,89	3.377.997,77
Löhne und Gehälter	616.012,36		573.176,81
soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	202.850,91	818.863,27	227.899,59
davon für Altersversorgung (80.581,17 €)			(109.633,67)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.151.311,61	1.034.869,93
Sonstige betriebliche Aufwendungen		512.096,08	425.226,54
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	3.722,69		4.039,90
davon aus verbundenen Unternehmen	(3.262,99)		(3.556,30)
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,03	3.722,72	0,19
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		615.610,10	664.185,22
davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen (34.088,00 €)			(38.445,00)
Steuern vom Einkommen und Ertrag		0,00	0,00
Ergebnis nach Steuern		542.753,55	456.679,77
Sonstige Steuern		186.779,46	186.912,68
Jahresüberschuss		355.974,09	269.767,09
Vortrag		15.978,39	
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnissrücklagen	0,00	-340.636,29	-253.788,70
Bilanzgewinn		31.316,19	15.978,39

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 2020 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: gemäß Versicherungsmathematischem Gutachten Hartmut Karras (vom 18. Januar 2021) = 2,30 %, 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 114.423,00 €.

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 2020 (Vorjahr)	Davon					
		Restlaufzeit				gesichert	
		bis zu 1 Jahr (Vorjahr)	Mehr als 1 Jahr (Vorjahr)	Zwischen 1 und 5 Jahren (Vorjahr)	über 5 Jahre (Vorjahr)	(Vorjahr)	Art der Sicherung
	€	€	€	€	€		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	18.349.121,86 (18.538.749,86)	848.857,70 (883.110,52)	17.500.264,16 (17.655.639,34)	3.405.172,84 (3.525.837,36)	14.095.091,32 (14.129.801,98)	18.316.792,64 (18.506.420,64)	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	(144,28)	(144,28)				(144,28)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	1.783.707,81 (1.791.682,95)	1.783.708,81 (1.791.682,95)					
Verbindlichkeiten aus Vermietung	89.232,80 (86.896,85)	89.233,80 (86.896,85)					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	61.726,13 (135.986,50)	61.727,13 (135.986,50)					
Sonstige Verbindlichkeiten	98.319,80 (97.338,32)	98.320,80 (97.338,32)					
Gesamtbetrag	20.382.108,40 (20.650.798,76)	2.881.848,24 (2.995.159,42)	17.500.264,16 (17.655.639,34)	3.405.172,84 (3.525.837,36)	14.095.091,32 (14.129.801,98)	18.316.792,64 (18.506.564,92)	GPR

GPR = Grundpfandrecht
Vorjahr in Klammern

Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die GEWOGGE bewirtschaftete am 31. Dezember 2020 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 1.439.315,69 € an noch nicht abgerechneten Betriebskosten enthalten. (Abschlag für Leerstand = 110.000,00 € wurden berücksichtigt). Die Forderungen aus Vermietung wurden mit 3.714,09 € 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 38.160,65 €.

Die Positionen „Sonstige betriebliche Erträge“ sowie „Aufwendungen für Hausbewirtschaftung“ enthalten 111.703,41 € an Versicherungsschäden.

Im Geschäftsjahr sind 282.416,82 € Kosten der Wohndorf Laar Treuhand in der Position „Sonstige betriebliche Aufwendungen“ ausgewiesen.

Die Position „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ beinhaltet mit 34 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	30.811,15	602,84		
Sachanlagen				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	52.819.726,89	1.343.327,98		
Grundstücke mit anderen Bauten	146.503,78	0,00	142.281,64	
Grundstücke ohne Bauten	0,51			
Betriebs- und Geschäftsausstattung	104.211,56	7.290,79		
Bauvorbereitungskosten	127.479,40			
	53.197.922,14	1.350.618,77	142.281,64	
Finanzanlagen				
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.600,00			
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	113.295,58		9.937,01	
Sonstige Ausleihungen	8.020,50		610,58	
Andere Finanzanlagen	5.000,00			
	151.916,08	0,00	10.547,59	
Anlagevermögen insgesamt	53.380.649,37	1.351.221,61	152.829,23	

Umbuchungen	Zuschreibungen	Abschreibungen (kumulierte)	Buchwert am 31.12.2020	Abschreibungen des Geschäftsjahres
		22.650,99	8.763,00	3.954,84
		30.679.267,54	23.483.787,33	1.135.734,98
		3.873,44	348,70	
			0,51	
		78.000,35	33.502,00	11.621,79
		127.479,40	0,00	0,00
0,00	0,00	30.888.620,73	23.517.638,54	1.147.356,77
			25.600,00	
			103.358,57	
			17.409,92	
			5.000,00	
0,00	0,00	0,00	141.368,49	
0,00	0,00	30.911.271,12	23.667.770,03	1.151.311,61

Anhang IV

Sonstige Pflichtangaben

Es bestanden folgende Haftungsverhältnisse:

in €			davon gegenüber verbunde- nen Unternehmen	
	Geschäftsjahr	Vorjahr	Geschäftsjahr	Vorjahr
Verbindlichkeiten aus Bürgschaften und aus gesamtschuldnerischer Haftung	3.636.648,97	3.866.339,48	3.636.648,97	3.866.339,48

Die GEWOG Duisburg-Ruhrort eG ist zu 100 % an der Wohn-
dorf Laar Treuhand- und Beteiligungs GmbH beteiligt. Das
Geschäftsjahr 2020 schloss mit einem Jahresüberschuss von
180.679,60 € (Vorjahr Jahresüberschuss 107.655,15 €) ab.
Unter Berücksichtigung des Gewinnvortrags in Höhe von
114.637,30 € ergibt sich ein Bilanzgewinn von 295.316,90 €.

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

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten
Arbeitnehmer (in Klammern der Bestand aus 2019) betrug:

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

Außerdem wurde ein Auszubildender (1) beschäftigt.

Mitgliederbewegung

Anfang	2020	1.355 Mitglieder
Zugang	2020	70 Mitglieder
Abgang	2020	100 Mitglieder
Ende	2020	1.325 Mitglieder

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben
sich im Geschäftsjahr um 3.102,14 € verringert.

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr um 15.000,00 €
verringert. Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich
auf 662.500,00 € (Vorjahr 677.500,00 €).

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

Aufgrund der anhaltenden Corona-Pandemie ist die Einberufung einer Mitgliederversammlung im ersten Halbjahr 2021 nicht möglich.

Es wurde daher von der im Gesetz zur Abmilderung der Corona-Pandemie geregelte Vorgehensweise gebrauch gemacht.

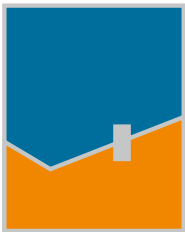
Den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2020 mit dem Anhang zum Jahresabschluss hat der Aufsichtsrat geprüft. Der Aufsichtsrat stellte den vorliegenden Jahresabschluss in einer virtuellen Aufsichtsrats-Sitzung fest.

Es wurde beschlossen, aus dem Jahresergebnis (zzgl. Gewinnvortrag) der GEWOGE Duisburg-Ruhrort eG in Höhe von insgesamt 371.952,48 € 340.636,29 € den Ergebnisrücklagen, davon 35.597,41 € den gesetzlichen Rücklagen, zuzuführen. Darüber hinaus wird eine Dividende in Höhe von 4 % auf das Geschäftsguthaben, das sind 31.316,19 €, ausgeschüttet.

Die Ausschüttung soll bis zum 30.06.2021 erfolgt sein.

Duisburg, 19. April 2021

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