



WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT  
DUISBURG-MITTE EG



Jahresabschluss

2021



 Verbund Duisburger  
Wohnungsgenossenschaften  
Ein sicherer Hafen.  
[www.duisburger-wohnungsgenossenschaften.de](http://www.duisburger-wohnungsgenossenschaften.de)

[www.wgd-mitte.de](http://www.wgd-mitte.de)





Markus Kansy und  
Michael Schmitz

## **Liebe Mitglieder der Wohnungsgenossenschaft Duisburg-Mitte eG, liebe Leserinnen und Leser,**

im Vorfeld zur Mitgliederversammlung ist es für den Vorstand nicht nur Kür sondern Pflicht, einen Jahresabschluss für das abgelaufene Geschäftsjahr vorzulegen. Dieser Pflicht kommt der Vorstand nun besonders erfreut nach, denn das Jahr 2021 verlief für die Wohnungsgenossenschaft Duisburg-Mitte eG besser als geplant.

Besonders bei den Modernisierungen gelang es, die Bauten und Wohnungen im Bestand der Wohnungsgenossenschaft an die heutigen Erfordernisse und Mieterwünsche anzupassen. Damit wurde zugleich die Basis gelegt, um auch in Zukunft qualitativ hochwertigen Wohnraum anbieten zu können. Offensichtlich ein Konzept, das auch von unseren Mitgliedern und Mietern positiv wahrgenommen wird und so für einen nachhaltig niedrigen Leerstand sorgt. Wohnungswechsel vollziehen sich innerhalb kürzester Zeit und wenn im Einzelfall mal nicht, dann deshalb, weil größere Renovierungsarbeiten anstehen. Solche lassen sich im unbewohnten Zustand deutlich leichter durchführen. Insgesamt wurden für Instandhaltung und Modernisierung im abgelaufenen Jahr rund 3,7 Millionen Euro investiert.

Dies war gut angelegtes Geld, denn schon im Zusammenhang mit Corona sind die Preise für viele der verbaute Materialien merklich angestiegen. Bei den Preisen wird es im Jahr 2022 wahrlich keine Beruhigung geben, eher das Gegenteil ist zu erwarten. Denn mit dem Krieg in der Ukraine schnellten bekanntlich die Energiepreise auf ungeahnte Höhen. In der Folge werden auch Baumaterialien, Dienstleistungen und manches mehr teurer werden. Schon jetzt stellen wir uns auf die neue Situation ein und passen unsere Planungen für das laufende Jahr entsprechend an.

Besonders der Kriegsausbruch sorgte für Bestürzung. Dass jetzt in rund 1.400 Kilometer Entfernung Bomben fallen, Kinder getötet werden und Städte komplett dem Erdboden gleich gemacht werden, ist schlicht nicht vorstellbar. So hat die Wohnungsgenossenschaft Duisburg-Mitte neben Geldspenden und Hilfeleistungen bereits Familien aus der Kriegsregion Wohnraum zur Verfügung gestellt.

Und das Hilfe machbar ist, zeigten die vergangenen zwei Jahre seit Ausbruch der Corona-Pandemie. Gegenseitige Unterstützung, gemeinschaftliche Rücksichtnahme und Einhaltung der erforderlichen Abstandsregeln sorgten dafür, dass das Thema bestmöglich für Mieter, Mitarbeiter und Genossenschaftsmitgliedern bewältigt werden konnte.

„Gemeinsam“ war und ist dabei das Stichwort, das den Genossenschaftsgedanken seit jeher getragen hat. Dafür dankt der Vorstand den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Wohnungsgenossenschaft Duisburg Mitte eG, den Mitgliedern des Aufsichtsrats und nicht zuletzt den Genossenschaftsmitgliedern ausdrücklich. Alle haben sich mit Anregungen, Tipps und Ideen für die Belange der Genossenschaft eingesetzt. Dieser Zusammenhalt und die Zusammenarbeit haben das Jahr 2021 zu einem erfolgreichen Jahr werden lassen. Und der Vorstand ist zuversichtlich, dass mit solch engagierten Menschen auch das Jahr 2022 erfolgreich sein wird.

**Der Vorstand der Wohnungsgenossenschaft Duisburg-Mitte eG**

## Inhalt

### Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2021

Vorwort des Vorstands	3
Die Genossenschaft auf einen Blick	5
Das Unternehmen	6
Unser Wohnungsbestand im Überblick	7

### Lagebericht

Gegenstand des Unternehmens	14
Geschäftsverlauf	14
Bestandsbewirtschaftung	16
Modernisierung und Instandhaltung	18
Vermögenslage	21
Finanzlage	22
Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung	24
Prognosebericht	25

### Bilanz

Aktiva	28
Passiva	29
Gewinn- und Verlustrechnung	30

### Anhang des Jahresabschlusses 2021

Allgemeine Angaben	31
Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	31
Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung	32
Bericht des Aufsichtsrates	37
Impressum	38

## Die Genossenschaft auf einen Blick

	in	2021	2020	2019	2018	2017
<b>Bestandszahlen</b>						
<b>Bewirtschafteter Bestand</b>						
Wohnungseinheiten	Anzahl	1.731	1.732	1.722	1.701	1.706
Gewerbeeinheiten	Anzahl	6	6	6	6	6
Garagen und Einstellplätze	Anzahl	593	593	584	580	580
Wohn- und Nutzfläche	qm	133.782	133.787	131.728	130.964	130.805
<b>Mitglieder</b>						
Anzahl der Mitglieder	Anzahl	2.700	2.706	2.706	2.668	2.662
Anzahl der Geschäftsanteile	Anzahl	9.160	9.198	9.205	9.119	9.105
<b>Jahresabschlusskennzahlen</b>						
Bilanzsumme	TEuro	68.089	70.117	72.207	69.702	67.095
Sachanlagenvermögen	TEuro	62.361	64.510	66.103	62.225	60.080
Sachanlagenintensität	%	91,6	92,0	91,5	89,3	89,5
Investitionen in Sachanlagen	TEuro	149	727	5.876	3.997	4.640
Eigenkapital gesamt	TEuro	21.112	20.926	20.319	19.785	19.273
Eigenkapital (langfristig)	TEuro	20.928	20.749	20.140	19.616	19.082
Eigenkapitalquote	%	30,7	29,6	27,9	28,1	28,4
Langfristiges Fremdkapital						
(Darlehen)	TEuro	33.748	36.081	38.596	36.874	35.823
Umsatzerlöse	TEuro	11.763	11.622	11.151	10.905	10.658
Cashflow	TEuro	2.646	3.011	2.949	2.963	2.824
Ausschüttung	TEuro	94	94	94	93	94
<b>Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen</b>						
Sollmieten	TEuro	8.164	8.084	7.791	7.632	7.473
Investitionen in Instandhaltung/ Modernisierung	TEuro	3.677	3.096	2.904	2.767	3.277
je qm Wohn- und Nutzfläche	Euro/qm/mlt.	2,29	1,93	1,84	1,76	2,00
Betriebskosten (inkl. n. umlagef.)	TEuro	3.688	3.644	3.568	3.383	3.430
je qm Wohn- und Nutzfläche	Euro/qm/mlt.	2,29	2,27	2,26	2,15	2,19
Erlösschmälerungen (Allgemein)	TEuro	86	94	83	112	89
Mieterwechsel	Anzahl	145	147	148	132	134
Fluktuationsquote	%	8,4	8,5	8,6	7,8	7,9
Leerstand am Bilanzstichtag (Allgemein)	Wohn-einheiten	18	12	18	23	17
Leerstandsquote	%	1,0	0,7	1,0	1,4	1,0



## ◆ Das Unternehmen

WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT  
**DUISBURG-MITTE EG**  
Hedwigstraße 5  
47058 Duisburg



Internet: [www.wgd-mitte.de](http://www.wgd-mitte.de)  
E-Mail: [kontakt@wgd-mitte.de](mailto:kontakt@wgd-mitte.de)

### **Vorstandsvorsitzender**

Markus Kansy

### **Vorstand**

Michael Schmitz

### **Aufsichtsratsvorsitzender**

Markus Schulden-Heß

Gründung der Genossenschaft  
3. Februar 1895

Genossenschaftsregister  
Duisburg 23 GnR 212

### **Abschlussprüfer**

Verband der Wohnungs- und  
Immobilienwirtschaft  
Rheinland Westfalen e.V.

Goltsteinstraße 29  
40211 Düsseldorf

Das aktuelle Team der  
Wohnungsgenossenschaft  
Duisburg-Mitte





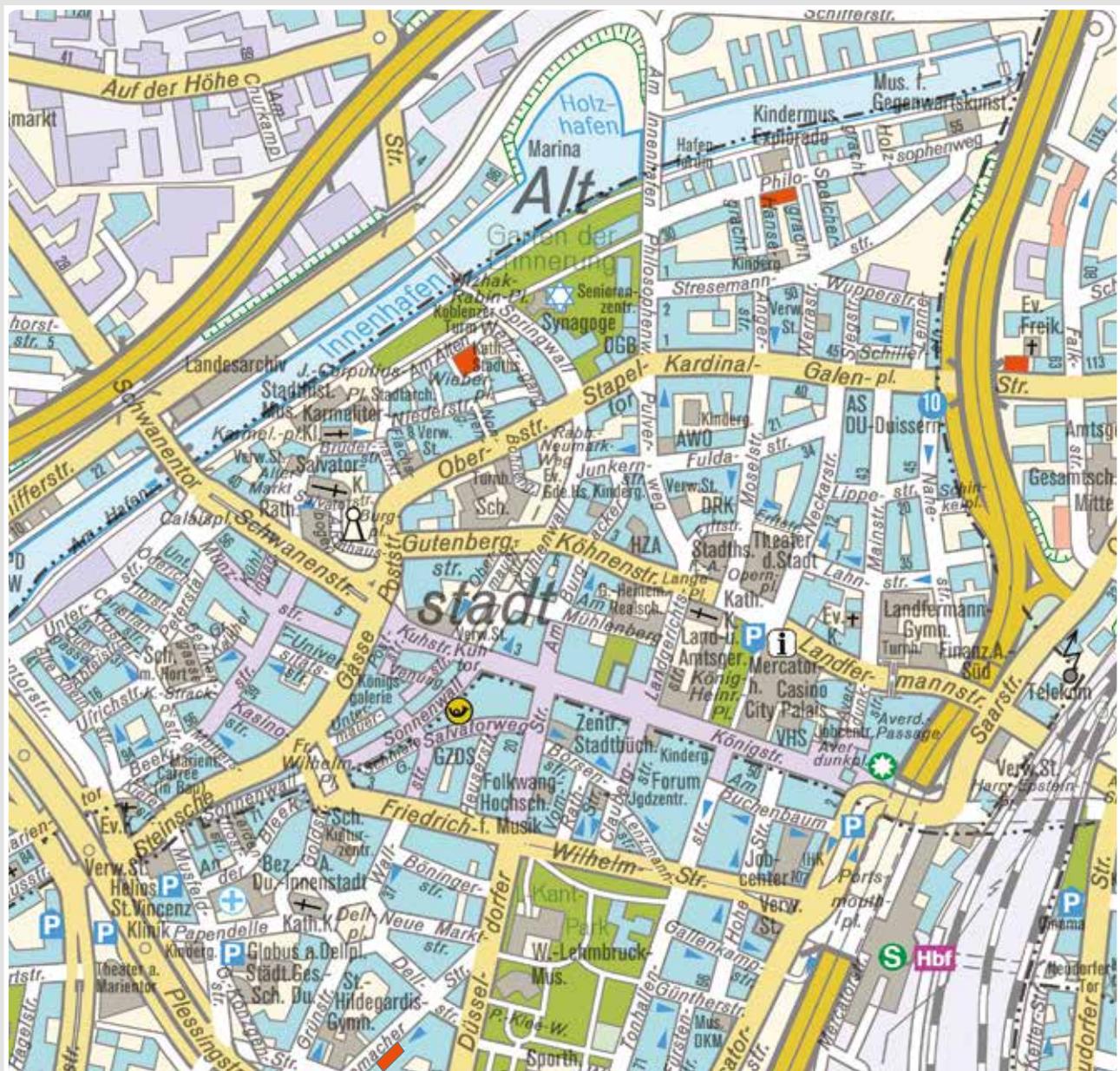
## WOHNUNGSBESTAND

Die Bronze mit dem Titel  
„Vogelfrei“ von Kurt Sandweg  
(1927 bis 2008) entstand 1987  
im Auftrag unserer  
Genossenschaft.



## Unser Wohnungsbestand im Überblick

Die Wohnungsgenossenschaft Duisburg-Mitte verfügt derzeit über rund 1.700 Wohnungen, die sich in der Innenstadt, in Neudorf, Duissern, Altstadt, Dellviertel, Hochfeld und Rahm befinden.



1 Kardinal-Galen-Straße 91-95  
 Philosophenweg 46-50  
 Wieberplatz 1  
 Krummacherstraße 21,23

# 2

Falkstraße 23-33  
 Falkstraße 99-109  
 Hedwigstraße 5  
 Hansastraße 58-60  
 Königsberger Allee 35  
 Bechemstraße 11-15  
 Zieglerstraße 92

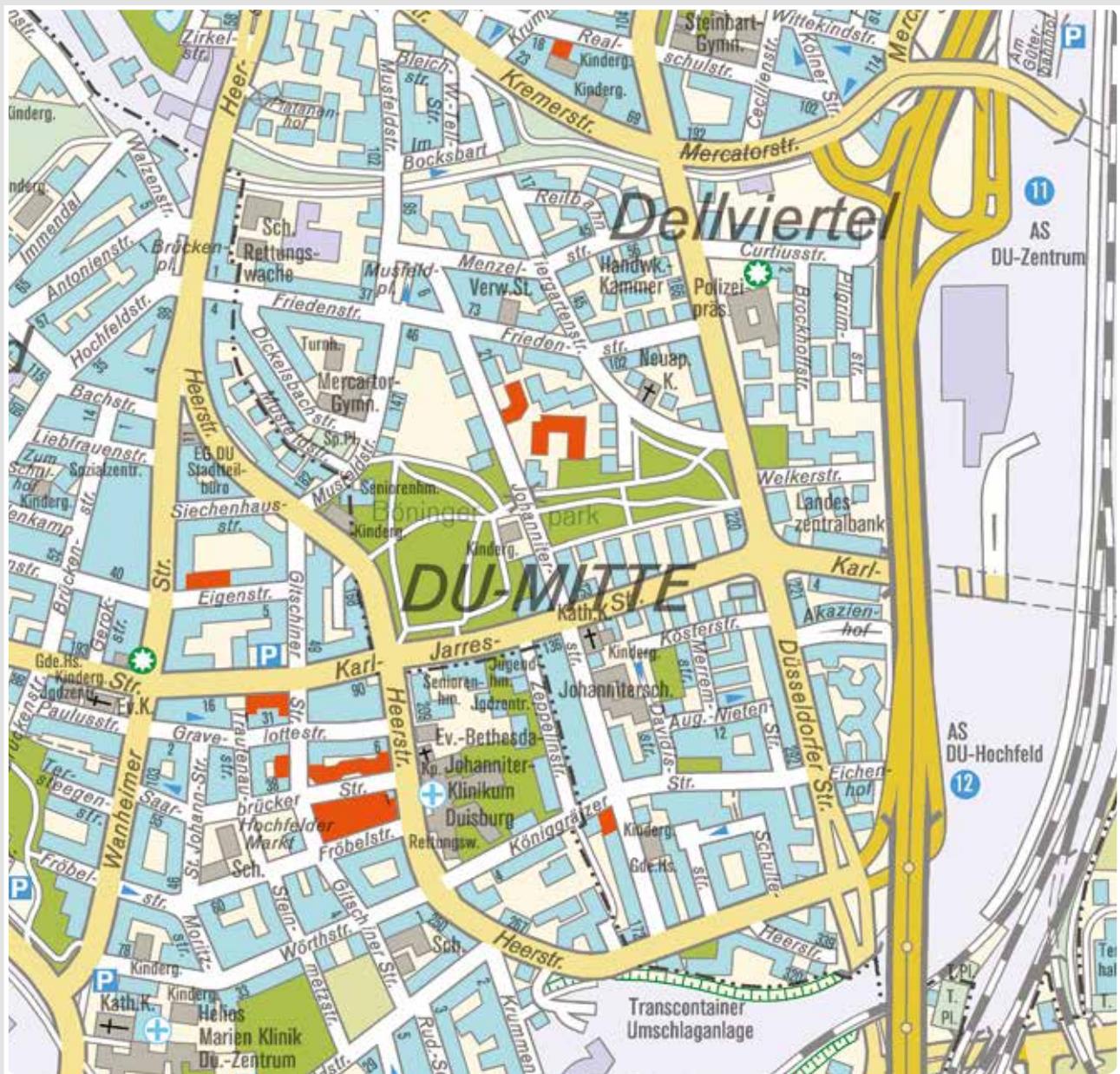
Templerstraße 2-4, 17-21  
 Malteserstraße 1-5  
 Felsenstraße 28-32  
 Meidericher Straße 49-61  
 Zanderstraße 12-18, 11-21  
 In der Ruhrau 18/20, 22-30  
 Schreiberstraße 40-42



3

Eigenstraße 20, 22, 24/26, 28, 30/32  
Gitschiner Straße 52, 54  
Karl-Jarres-Straße 18-24  
Trautenaustraße 3  
Gitschiner Straße 60-66  
Saarbrücker Straße 6-22  
Heerstraße 216, 218  
Saarbrücker Straße 3-19  
Gitschiner Straße 81-85

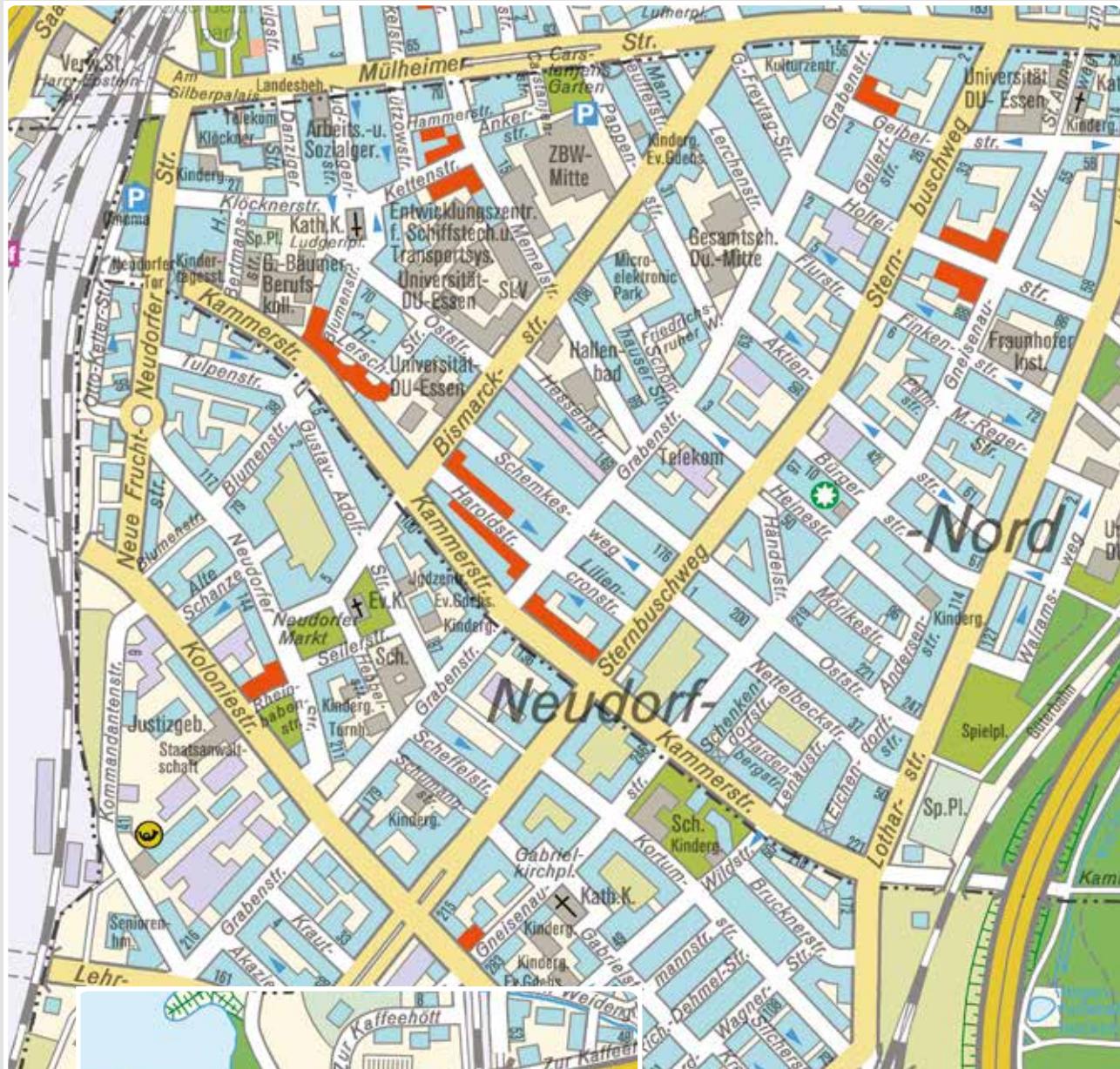
Fröbelstraße 91-107  
Heerstraße 226-230  
Johanniterstraße 128  
Königgrätzer Straße 40  
Friedenstraße 76, 78  
Tiergartenstraße 54 D-H  
Johanniterstraße 33, 35, 39-43,  
Realschulstraße 26, 28



4

Holteistraße 41-55  
Gneisenaustraße 72, 74  
Holteistraße 46-52/54  
Gneisenaustraße 78  
Gneisenaustraße 282  
Koloniestraße 129  
Koloniestraße 69  
Rheinbabenstraße 1-7  
Neudorfer Straße 168, 170  
Grabenstraße 133  
Kammerstraße 151-171  
Sternbuschweg 162

Bismarckstraße 62  
Haroldstraße 43-65, 69  
Haroldstraße 58-72  
Grabenstraße 124-128  
Kammerstraße 83  
Heinrich-Lersch-Straße 24-32  
Blumenstraße 18-22  
Grabenstraße 9-13  
Geibelstraße 1-7  
Hammerstraße 4-8  
Kettenstraße 13-17, 14-20  
Memelstraße 18, 22-24



5

Ährenstraße 8-12



LAGEBERICHT FÜR DAS  
GESCHÄFTSJAHR 2021





Kurt Sandweg soll ein unruhiger und kritischer Geist gewesen sein. Davon sieht man seiner Skulptur „Begegnung“ in Hochfeld nichts an. Vielmehr stehen sich die beiden Herren freundschaftlich gegenüber.

## ◆ Gegenstand des Unternehmens

Gegenstand der Wohnungsgenossenschaft Duisburg-Mitte eG ist die Errichtung und Be- wirtschaftung und der Erwerb von Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen. Kerntätig-

keitsfeld ist die Errichtung, Vermietung und Be- wirtschaftung von Wohnungen und Häusern in den Duisburger Stadtteilen Neudorf, Duissern, Hochfeld, Dellviertel, Innenstadt und Rahm.

## ◆ Geschäftsverlauf

### Rahmenbedingungen

Die Stadt Duisburg wurde durch die Stahlindus- trie geprägt. Durch den Strukturwandel hat sich in den letzten Jahren einiges verändert.

So gibt es in Duisburg inzwischen viele Naher- holungsgebiete und auch die Industriekultur in Duisburg erfreut sich wachsender Bekanntheit. Duisburg hat außerdem den größten Binnenha- fen und konnte sich dank guter Lage und Infra- struktur als wichtiger Knotenpunkt in der Logistik- branche integrieren. Duisburg ist mit einer 10.000 Kilometer langen Bahnstrecke direkt mit der Mil- lionenstadt Chongqing in China verbunden, was weitere wirtschaftliche Potenziale bietet.

Der Strukturwandel hat sich jedoch nicht nur po- sitiv ausgewirkt. Die neu geschaffenen Arbeits- plätze konnten den Wegfall der bisherigen Ar- beitsplätze nicht auffangen. In Duisburg liegt die Arbeitslosenquote im November 2021 mit rund 11,5 % vergleichsweise hoch im Gegensatz zum Bundesdurchschnitt mit 5,1 %.

Nachdem die Bevölkerungszahl Duisburgs jah- relang zurückgegangen war, erlebte Duisburg aufgrund des Zustroms von Flüchtlingen und der anhaltenden Migrationsbewegung ein vorü- bergehendes Bevölkerungswachstum.

Der Wandel der Bevölkerungsstruktur sowie die zu leistende Integration stellt für die Stadt eben- falls eine große Aufgabe dar.

Im Stadtbezirk Mitte leben 27 % Ausländer/in- nen und 54,3% Menschen mit Migrationshinter- grund (Stand III. Quartal 2019). Im Stadtteil Hoch- feld beträgt die Quote 59%.

Der Gebäudebestand in Duisburg ist vielfältig. So sind Gründerzeitgebäude für den lokalen

Gebäudebestand genauso typisch wie denk- malgeschützte Arbeitersiedlungen, Hochhäuser, Zeilensiedlungen der 50er Jahre oder auch mo- derne Architektur.

Seit 2017 sind wenig neue moderne Wohneinhei- ten hinzugekommen. Die niedrige Wohnungs- bauquote zeigt an, dass Duisburg nach wie vor nicht zu den dynamischen Wohnungsmärkten Nordrhein-Westfalens (NRW) zählt. Eines der für den Wohnungsmarkt Duisburg prägenden Kennzeichen bleibt daher sein verhältnismäßig betagter Wohnungsbau.

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

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

Das Wohnen in Duisburg wird teurer, erstmals wurde die 6 €-Schwelle für die monatliche An- gebotskaltmiete je qm im Median erreicht. Zwar sind die Preise für die Wohnungsmieten gegen- über den Vorjahren gestiegen, das Mietniveau bleibt dennoch moderat. Der NRW-Durchschnitt liegt bei 6,92€/m<sup>2</sup>. Duisburg bleibt von den 12 wichtigsten Wohnungsmärkten in NRW der zweitgünstigste.

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



Parallel zu den Wohnungsmieten haben auch die Grundstückspreise angezogen.

Auf der Nachfrageseite des Wohnungsmarktes gibt es neben den zu erwartenden Entwicklungen auch Überraschendes. Anders als in bisherigen Bevölkerungsvorausberechnungen einhellig vorhergesagt, gehört Duisburg nicht mehr zu den „schrumpfenden Städten“. Vielmehr stagniert die Bevölkerungszahl bei rund 503.000 Einwohner\*innen und es mehren sich Hinweise, dass dies so bleiben wird. Die stabilisierte Bevölkerungsanzahl ist vornehmlich auf die Auslandszuwanderung zurückzuführen, von der ein Teil auf eine Armutszuwanderung entfällt. Im Ergebnis der Wanderungsprozesse ist die Quo- te nichtdeutscher Staatsbürger 2019 mit 22,3 % höher als jemals zuvor.

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

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

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

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

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

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

Stadtteil	Einwohnerzahl	Wohnungen	Anteil Genossenschaft
Neudorf	27.000	17.000	791
Duissern	15.000	9.100	368
Dellviertel	15.000	8.500	58
Hochfeld	18.000	8.500	490
Rahm	6.000	2.900	24

## ◆ Bestandsbewirtschaftung

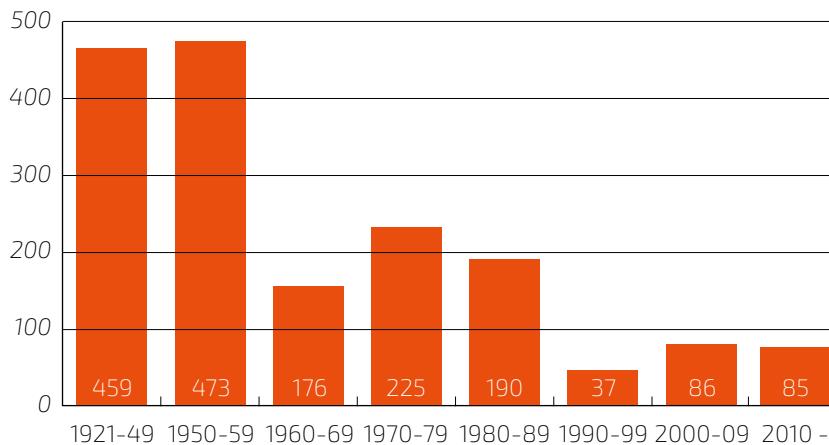
Am 31. 12. 2021 bewirtschaftete die Genossenschaft 225 (VJ 225) Häuser mit 1.731 (VJ 1732) Wohnungen, 593 (VJ 593) Garagen bzw. Einstellplätzen in Tiefgaragen und 6 gewerbliche Einheiten. Von dem Wohnungsbestand entfallen 1.361 (VJ 1.362) Wohnungen auf den Bereich des freifinanzierten Wohnungsbaues (davon 491 Altbauwohnungen); 370 (VJ 370) Wohnungen

unterliegen den Bestimmungen des öffentlich geförderten Wohnungsbaues. Der gesamte vermietbare Wohnungsbestand ist mit Sammelheizungen, Bädern, Duschen und isolierverglasten Fenstern ausgestattet; die vermietbare Fläche beträgt 133.782 (VJ 133.787) m<sup>2</sup>.

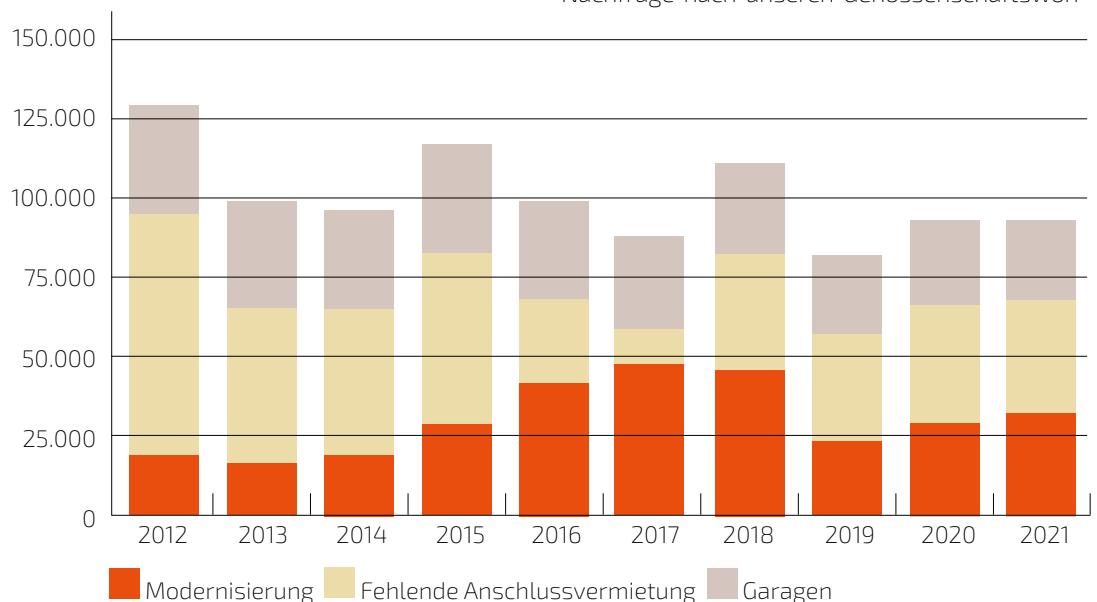
Unser Bestand befindet sich in den oben aufgeführten Stadtteilen.

### Bestand nach Baujahren

Insgesamt 1.731 Einheiten



### Erlösschmälerung von 2012 - 2021 (in Euro)





Fassadenanstrich  
Templerstr. 17/  
Zieglerstr. 92

nungen. In unseren Bewerberdateien haben wir, Stand April 2022, ca. 1.400 Wohnungssuchende erfasst. Dies zeigt, dass unsere seit Jahren anhaltenden Marketingstrategien Wirkung zeigen und wir zunehmend als Genossenschaft wahrgenommen werden. Kooperationen mit den anderen Duisburger Genossenschaften, Internetpräsenz, Teilnahme an Wohnungsbörse u.v.m. zahlen sich hier aus. Nicht zu vergessen unsere Mitglieder, die uns im Bekannten- und Freundeskreis weiter empfehlen. Es gibt jedoch auf Dauer einen gewissen Bestand an Wohnungen, der generell schwieriger zu vermieten ist und der in Einzelfällen auch zu längeren Leerständen führt. Am beliebtesten sind Wohnungen in der ersten Etage. Erdgeschoss- und Dachgeschosswohnungen sind etwas problematischer in der Vermietung. Auch stadtteilbezogen sind deutliche Unterschiede erkennbar. Neudorf, Rahm, Duissern und Innenstadt sind nach wie vor beliebtere Stadtteile als Hochfeld. Von den insgesamt in 2021 angefallenen Erlösschmälerungen (Nettomieten) von rund 86 TEuro (VJ 94 TEuro) entfallen 33 TEuro (VJ 29 TEuro) auf maßnahmbedingte Leerstände (Modernisierung, Schönheitsreparaturen), 35 TEuro (VJ 37 TEuro) auf allgemeinen Leerstand und 18 TEuro (VJ 28 TEuro) auf Erlösausfälle für Garagen und Einstellplätze.

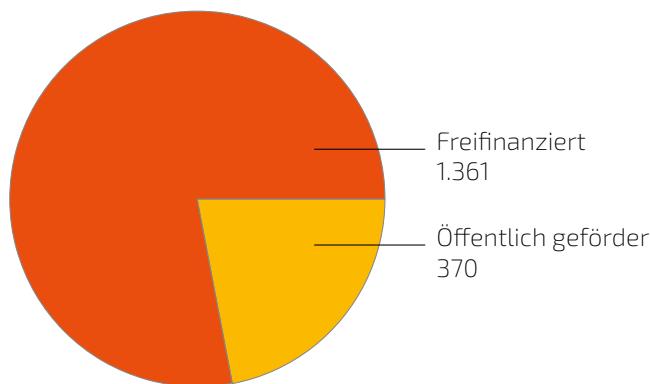
Am Bilanzstichtag betrug der Leerstand 18 Wohnungen (VJ 12 Wohnungen), daraus ergibt sich eine Leerstandsquote von 1% (VJ 0,7%). Die Kündigungsgründe stellen sich für das abgelaufene Geschäftsjahr wie folgt dar:

### Gründe für Kündigungen in Prozent im Jahr 2021



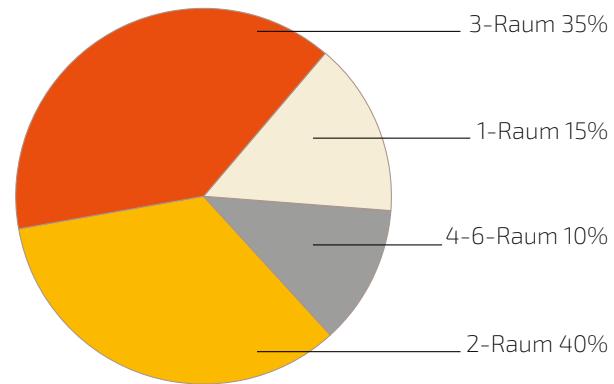
## Wohnungen nach Finanzierungsart

Insgesamt 1.731 Einheiten



## Wohnungssuchende nach Raumaufteilung

Insgesamt ca. 1.400 (Stand April 2022)



### Ankauf

Im Berichtsjahr wurden keine Ankäufe getätigt.

### Neubautätigkeit

Im Geschäftsjahr 2021 erfolgte keine Neubautätigkeit.

## ◆ Modernisierung und Instandhaltung

### Großmodernisierungsmaßnahme

An der Holteistraße ist mit der energetischen Großmodernisierungsmaßnahme planerisch begonnen worden.

Die im Berichtsjahr angefallenen Kosten wurden in den Bauvorbereitungskosten aktiviert.

### Instandhaltung

An der Kammerstraße wurde die Fassade saniert. Am Hochfelder Markt wurden die Fassaden von fünf Häusern gereinigt. An der Trautenau-,

### Modernisierung

Neben der Großmodernisierungsmaßnahme wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr insgesamt 33 (VJ 24) Einzelwohnungen im Rahmen von Mieterwechseln modernisiert. Hierbei wurden im Wesentlichen folgende Arbeiten durchgeführt: Modernisierung der Bäder und Küchen, einschließlich Erneuerung der Steigeleitungen, Türen, Ausstattung mit pflegeleichten Böden und Trittschalldämmung sowie eine Verstärkung der Elektroinstallation. Für diese Maßnahmen wurden insgesamt 1.035 TEuro (VJ 664 TEuro) an Fremdkosten ausgegeben. Wegen der unterschiedlichen Intensität der einzelnen Modernisierungen reichen die Kosten je Wohnung von 8-50 TEuro (VJ 5-60 TEuro) – die durchschnittlich aufgewandten Fremdkosten lagen bei 32 TEuro (VJ 30 TEuro) je Wohnung. Die Finanzierung erfolgte durch den Einsatz von Eigenmitteln der Genossenschaft.





Wohnungsmodernisierung  
Realschulstr. 26



Karl-Jarres- und Gitschiner Straße wurden die Fenster im zweiten Bauabschnitt erneuert. Zusätzlich erfolgten behindertengerechte Umbauten, Leistungsreduzierung von Fernwärmeanlagen und Investitionen in Außenanlagen. Für diese Maßnahmen wurden insgesamt 497 TEuro investiert.

Fassadenanstrich Kammerstr. 151-171/  
Sternbuschweg 162/Grabenstr. 128



Erneuerung Heizkessel Meidericher Str. 57



Erneuerung Heizkessel  
In der Ruhrau 18/20



*Neue Fenster in der  
Karl-Jarres-Str. 2.BA*

Für die bauliche Instandhaltung und Modernisierung unseres Hausbesitzes haben wir in 2021 3.677 TEuro (VJ 3.096 TEuro) verausgabt. Davon entfallen 1.035 TEuro (VJ 664 TEuro) auf mietwirksame Modernisierungsmaßnahmen. Bezogen auf die qm/Wohnfläche sind Fremdleistungen für Instandhaltung und Modernisierung in

Höhe von insgesamt 30,73 Euro (VJ 25,87 Euro) angefallen. Für die laufende bauliche Instandhaltung wurden in 2021 2.291 TEuro (VJ 2.115 TEuro) aufgewandt. Dies entspricht 19,14 Euro (VJ 17,67 Euro) je qm/Wohnfläche. Fremdkosten beliefen sich auf 1.769 TEuro (VJ 1.582 TEuro).

*Spielplatz  
Karl-Jarres-Straße  
18-24*



## ◆ Vermögenslage

### Vermögensstruktur (in TEuro)

	2021	2020	Veränderung
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände	40	51	-11
Sachanlagen	62.361	64.510	-2.149
Finanzanlagen	45	45	0
<b>Kurzfristig</b>			
Umlaufvermögen einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten, unfertige Leistungen und andere			
Vorräte	3.234	3.214	20
Flüssige Mittel und Bausparguthaben	2.260	2.188	72
Übrige Aktiva – langfristig	27	21	6
Übrige Aktiva – kurzfristig	122	88	34
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>68.089</b>	<b>70.117</b>	<b>-2.028</b>

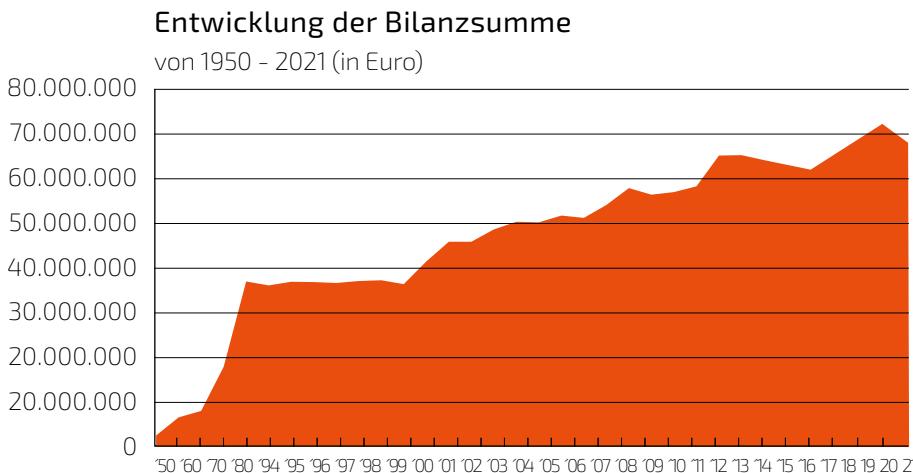
### Kapitalstruktur (in TEuro)

	2021	2020	Veränderung
<b>EIGENKAPITAL</b>			
<b>Langfristig</b>			
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	2.382	2.391	-9
Kapitalrücklage	84	81	3
Ergebnisrücklagen	18.462	18.276	186
<b>Kurzfristig</b>			
Geschäftsguthaben ausgeschiedener Mitglieder	90	83	7
Dividende	94	94	0
<b>FREMDKAPITAL</b>			
<b>Langfristig</b>			
Rückstellungen	6.595	6.242	353
Verbindlichkeiten	33.759	36.095	-2.336
Rechnungsabgrenzungsposten	2.488	2.635	-147
<b>Kurzfristig</b>			
Übrige Rückstellungen	105	145	-40
Erhaltene Anzahlungen	3.551	3.532	19
Übrige Verbindlichkeiten	479	543	-64
<b>Gesamtkapital</b>	<b>68.089</b>	<b>70.117</b>	<b>-2.028</b>

Die Bilanzsumme hat sich um 2.028 TEuro auf 68.089 TEuro verringert. Verringert hat sich das Anlagevermögen um 2.159 TEuro, Investitionen i.H.v. 156 TEuro stehen planmäßige Abschreibungen von 2.161 TEuro und einen tilgungszuschussbedingten Abgang von 154 TEuro gegenüber.

Bei den Finanzanlagen handelt es sich um eine sonstige Finanzanlage, Erwerb von Genossenschaftsanteilen an der Volksbank Dortmund eG i.H.v. 45 TEuro.

Das Umlaufvermögen hat sich um 131 TEuro erhöht. Unter den unfertigen Leistungen mit 3.216



TEuro werden gegenüber den Miethöhen noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten ausgewiesen.

Das langfristige Eigenkapital erhöhte sich überwiegend aufgrund des nicht zur Ausschüttung vorgesehenen Teils des Jahresüberschusses von 186 TEuro auf 20.928 TEuro. Damit erhöhte sich die Eigenkapitalquote auf 30,7 % (VJ 29,6

%). Die langfristigen Rückstellungen betreffen ausschließlich Pensionsrückstellungen; sie haben sich um insgesamt 353 TEuro erhöht. Die Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung verringerten sich im Vergleich zum Vorjahr um 2.333 TEuro. Diese Veränderung ist maßgeblich auf die planmäßigen Tilgungen von 2.479 TEuro zurückzuführen. Die langfristigen Rechnungsabgrenzungsposten von 2.488 TEuro betreffen erhaltene Tilgungsnachlässe. Bei den kurzfristigen übrigen Verbindlichkeiten handelt es sich mit 373 TEuro um Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, 44 TEuro um Verbindlichkeiten aus Vermietung und 16 TEuro um sonstige Verbindlichkeiten sowie zum Bilanzstichtag noch nicht gezahlte bzw. abgebuchte Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern.

## ◆ Finanzlage

Die nachfolgende Aufgliederung der Bilanz zum 31.12.2021 nach Fristigkeiten zeigt folgende Deckungsverhältnisse:

### Deckungsverhältnisse nach Fristigkeiten (in TEuro)

	2021	2020	Veränderung
<b>Langfristiger Bereich</b>			
Vermögenswerte	62.473	64.626	-2.153
Finanzierungsmittel	63.766	65.720	-1.954
Überdeckung	1.293	1.094	199
<b>Kurzfristiger Bereich</b>			
Finanzierungsmittelbestand (flüssige Mittel)	176	118	58
Übrige kurzfristig realisierbare Vermögensgegenstände	5.440	5.374	66
Kurzfristige Verpflichtungen	4.323	4.398	-75
<b>Stichtagsliquidität</b>	<b>1.293</b>	<b>1.094</b>	<b>199</b>

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

Die Stichtagsliquidität beträgt am Bilanzstichtag 1.293 TEuro. Die Liquidität war während des gan-

zen Geschäftsjahres gesichert. Die Genossenschaft konnte ihre finanziellen Verpflichtungen jederzeit erfüllen. Die Vermögenslage ist geordnet, die Finanzlage und die Zahlungsfähigkeit sind für die Zukunft gesichert.

## Finanzielle Leistungsindikatoren

	in	2021	2020	2019	2018	2017
Investitionen in Sachanlagen	TEuro	149	727	5.878	3.997	4.640
Durchschnittl. Miete/ Monat/qm	Euro/qm/mlt.	5,09	5,04	4,91	4,86	4,76
Leerstandsquote	%	1,0	0,7	1,0	1,4	1,0
Fluktuationsquote	%	8,4	8,5	8,6	7,8	7,9
Fremdkapitalquote	%	49,6	51,5	53,5	53,0	53,4
Investitionen in Instandhaltung/ Modernisierung	TEuro	3.677	3.096	2.904	2.767	3.277
je qm Wohn- und Nutzfläche	Euro/qm/mlt.	2,29	1,93	1,84	1,76	2,00
Jahresüberschuss	TEuro	281	703	591	620	453

## Ertragslage (in TEuro)

Das in 2021 erzielte Jahresergebnis ergibt sich im Vergleich zum Vorjahr aus den einzelnen Leistungsbereichen wie folgt:

	2021	2020	Veränderung
Hausbewirtschaftung	237	666	-429
Betriebs-/Heizkostenumlage	-10	-29	19
Bautätigkeit	0	0	0
Sonstiger betrieblicher Bereich	54	66	-12
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>281</b>	<b>703</b>	<b>-422</b>
Neutraler Bereich	0	0	0
KST-Ausschüttungsbelastung	0	0	0
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>281</b>	<b>703</b>	<b>-422</b>

## Hausbewirtschaftung

Das positive Ergebnis der Hausbewirtschaftung ist in 2021 gekennzeichnet von gestiegenen Mieterlösen, gesunkenen Erlösschmälerungen und deutlich gestiegenen Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung. Die Sollmieten haben sich gegenüber dem Vorjahr um rd. 85 TEuro erhöht, dies als Folge von Mietmehrreinnahmen im Rahmen der Neuvermietung bei Wohnungswchsel, durch Mietanpassung (bei modernisierten Wohnungen) und die ganzjährige Auswirkung der Mietanpassungen des Vorjahres. Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung sind per Saldo um 578 TEuro gestiegen. Dabei stiegen die Kosten

der baulichen Instandhaltung um 637 TEuro. Abschreibungen sind um 5 TEuro gesunken, Fremdmittelzinsen sanken um 164 TEuro. Verrechnete Personal- und Sachkosten stiegen im Vergleich zum Vorjahr tarif- und rückstellungsbedingt (Pensionen) um 47 TEuro.

## Betriebs- und Heizkostenumlage

Das negative Ergebnis der Betriebs- und Heizkostenumlage ist überwiegend auf die durch Leerstand bedingten Kosten zurückzuführen.

## Sonstiger betrieblicher Bereich

Der sonstige betriebliche Bereich in 2021 weist eine Überdeckung von 54 TEuro auf, resultierend aus dem Ergebnis von Kapitalerträgen, Ausbuchungen von Verbindlichkeiten und Aufwendungen für Spenden, Nebenkosten der Geldbeschaffung und Abschreibung auf andere Forderungen. Der maßnahmenbedingte Zuschuss (+31 TEuro) sowie die Kapitalerträge (+19 TEuro) waren ausschlaggebend für das positive Ergebnis.

## Finanzinstrumente

Besondere Finanzinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte sind nicht zu ver-

zeichnen. Bei den zur Finanzierung des Anlagevermögens aufgenommenen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich um Annuitätsdarlehen mit Laufzeiten von bis zu 15 Jahren. Wegen der im Zeitablauf relativ gleich verteilten Zinsbindungsfristen halten sich die Zinsänderungsrisiken in beschränktem Rahmen.

Die Zinsentwicklung wird im Rahmen unseres Risikomanagements fortlaufend beobachtet. Seit 2010 hat die Genossenschaft als alternative Finanzierungsmöglichkeit Inhaberschuldverschreibungen ausgegeben. Die Laufzeiten betragen 1 Jahr, 2, 3 und 5 Jahre.

## ◆ Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Der Duisburger Wohnungsmarkt ist seit Jahren durch teils deutliche Leerstände gekennzeichnet. Dieser ist unterschiedlich in den einzelnen Stadtteilen ausgeprägt. Die demografische Entwicklung und die damit einhergehenden Veränderungen stellt zudem seit Jahren eine Herausforderung dar. Infolgedessen besteht das Risiko des Nachfragerückgangs, der zu steigenden Fluktuations- und Leerstandsquoten führt.

Die Genossenschaft hat sich frühzeitig auf die verändernden Bedingungen eingestellt und entsprechende Maßnahmen eingeleitet und durchgeführt. Strategisch sollen Neubauten und Großmodernisierungsmaßnahmen für eine nachhaltige Verjüngung des Bestandes sorgen. Des Weiteren sorgen nachhaltige Investition durch Instandhaltung und Modernisierung in unserem Wohnungsbestand für eine Attraktivität und technische Aktualität des vorhandenen Bestandes. Hierfür setzen wir unvermindert erhebliche Mittel ein. Durch unsere Investitionen ist es gelungen, unseren Wohnungsmix und die Qualität deutlich zu verbessern und an die Nachfrage unserer Wohnungssuchenden anzupassen. Service- und Sozialleistungen führen zur längfristigen Bindung der Mitglieder. Infolgedessen werden in unseren Stadtteilen Marktvorteile generiert. Angefangen bei dem Erscheinungsbild unserer Wohnanlagen, über Wohnumfeldmaßnahmen, fortlaufende Maßnahmen zur Energieeinsparung, Einzelmodernisierungen bei Wohnungswchsel bis hin zu einem hohen Maß an Kommunikation und Serviceleistungen für unse-

re Kunden, soll dies auch künftig die langfristige Vermietung unseres Wohnungsbestandes sichern. Unserem Leitbild entsprechend wollen wir Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen – vom Singlehaushalt über Familien, Lebensgemeinschaften und Senioren – gut durchmischt am Wohnungsmarkt anbieten.

Im Hinblick auf die zukünftige Entwicklung der Wohnungsgenossenschaft Duisburg-Mitte eG sind keine wesentlichen Risiken zu erkennen. Auch die Auswirkungen der Corona-Pandemie, stellen keine wesentlichen Risiken dar.

Die deutlich gestiegene Inflationsrate und Baukosten könnten den geplanten Jahresüberschuss verringern. Zugleich beeinflusst der durch Fachkräfte- und Handwerkermangel geprägte Arbeitsmarkt die geplanten Baumaßen in den Bereichen Kosten und Zeit negativ. Die gestiegenen Energiekosten belasten zunehmend die Haushalte und können zu Mietausfällen führen. Im Finanzierungsbereich besteht das Zinsänderungsrisiko, zugleich aber aufgrund der seit Jahren anhaltenden Niedrigzinsphase auch wesentliche Chancen im Rahmen des Passivportfoliomanagements deutliche Zinsersparnisse zu generieren und die Entschuldungsquote zu erhöhen. Für die Größe der Genossenschaft hat der Vorstand ein angemessenes Risikomanagement installiert, um Chancen und Fehlentwicklungen frühzeitig zu erkennen. Bestandsgefährdende Risiken sind zum Zeitpunkt der Berichterstattung für die nächsten 12 Monate nicht zu erkennen.

## ◆ Prognosebericht

Im Geschäftsjahr 2022 erfolgt die Großmodernisierungsmaßnahme an der Holteistraße. Im Rahmen von Modernisierungen und Wohnumfeldmaßnahmen wird weiterhin die vorhandene Bausubstanz verbessert und technischem Standards angepasst.

Die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft ist positiv. Grundlage dafür bilden gute Lagen, ein ausgewogener Wohnungsmix und der optisch und technisch gute Zustand der Objekte. Entsprechende fortführende hohe Investitionen sind aufgrund der wirtschaftlichen Situation weiterhin möglich.

Des Weiteren erfolgen kontinuierlich Investitionen in die Entwicklung unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, um den stetig wachsenden Anforderungen am Markt gerecht zu werden.

Die Investitionen des Wirtschaftsplans 2022 und 2023 werden mit Eigenmitteln der Genossenschaft und, soweit erforderlich, mit branchenüblichen Fremdmitteln finanziert.

Für die Geschäftsjahre 2022 und 2023 werden nach unseren Wirtschaftsplänen folgende Ergebnisse erwartet:

	Plan 2022	Plan 2023
Hausbewirtschaftung	410	290
Betriebs-/Heizkostenumlage	-40	-40
Sonstiger betrieblicher Bereich	0	10
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>370</b>	<b>250</b>
Neutraler Bereich	0	0
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>370</b>	<b>250</b>

Das Geschäftsjahr 2022 wird bestimmt durch die kontinuierliche Bewirtschaftung und Modernisierung des vorhandenen Wohnungsbestandes. Der Vorstand geht, was den normalen Geschäftsverlauf betrifft, davon aus, dass sich die positive Vermietungssituation auch in den nächsten beiden Geschäftsjahren, ausgehend von einer gleichbleibenden Leerstandsquote, fortsetzen wird. Die günstige Standortlage sowie die stets hohen Investitionen in Instandhaltung und Modernisierung des Bestandes wirken sich dabei verstärkt auf die Vermietungschancen aus. Im Übrigen können die Großinstandsetzungsmaßnahmen oder Sonderetatansätze jederzeit regulierend eingesetzt werden, um kurzfristig eintretende Erlösminderungen aufzufangen. Insoweit wird die Ertragslage unserer Genossenschaft wesentlich bestimmt durch das Ergebnis der Hausbewirtschaftung, welches wiederum den Umfang unserer Instandhaltung und Modernisierungstätigkeit trägt.

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

Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkung zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft zu rechnen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle zu rechnen.

Aufgrund der Situation in der Ukraine und den daraus resultierenden Folgen auf den verschiedenen Märkten ist mit einer Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Lage mit möglicher Wirkung auf das Jahresergebnis auszugehen.

Duisburg, den 04. Mai 2022

**Der Vorstand**

  
Markus Kansy

  
Michael Schmitz



**BILANZ  
GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG  
ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES**





Mit der Modernisierung der Wohnungen im Komplex „Heinrich-Lersch-Straße“ entstand auch die wunderbar bunte Wandbemalung im Durchgang zwischen Blumen- und Heinrich-Lersch-Straße.

## Aktiva

	Euro	Geschäftsjahr	Vorjahr
		Euro	Euro
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		39.559,00	50.620,84
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke mit Wohnbauten	62.105.634,11		64.267.731,11
Grundstücke mit anderen Bauten	20.514,88		22.444,88
Grundstücke ohne Bauten	0,51		0,51
Betriebs- und Geschäftsausstattung	203.814,00		219.365,00
Bauvorbereitungskosten	31.168,90	62.361.132,40	0,00
<b>Finanzanlagen</b>			
Andere Finanzanlagen		45.000,00	45.000,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>62.445.691,40</b>	<b>64.605.162,34</b>
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen	3.215.685,00		3.188.830,06
Andere Vorräte	18.803,62	3.234.488,62	24.673,14
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	76.645,89		59.380,03
Sonstige Vermögensgegenstände	72.044,20	148.690,09	50.378,60
<b>Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten und Bausparguthaben</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	175.910,68		118.279,71
Bausparguthaben	2.084.088,81	2.259.999,49	2.070.185,08
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		313,38	541,52
<b>Bilanzsumme</b>		<b>68.089.182,98</b>	<b>70.117.430,48</b>
Treuhandvermögen		6.150,08	6.150,04

## Passiva

		Geschäftsjahr	Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
<b>Eigenkapital</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	89.700,00	2.471.300,00	82.940,00
der verbleibenden Mitglieder	2.381.600,00		2.390.960,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 0,00 Euro			(520,00)
<b>Kapitalrücklage</b>		83.677,23	81.152,23
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage	2.820.000,00		2.790.000,00
Bauerneuerungsrücklage	11.856.541,36		11.700.125,17
Andere Ergebnisrücklagen	3.786.116,38	18.462.657,74	3.786.116,38
<b>Bilanzgewinn</b>			
Jahresüberschuss	280.733,11		703.409,66
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-186.416,19	94.316,92	-609.091,32
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>21.111.951,89</b>	<b>20.925.612,12</b>
<b>Rückstellungen</b>			
Rückstellungen für Pensionen	6.595.411,00		6.242.388,00
Steuerrückstellungen	0,00		42.450,00
Sonstige Rückstellungen	105.580,00	6.700.991,00	102.330,00
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	32.067.811,75		31.255.292,73
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.728.833,58		4.874.847,69
Erhaltene Anzahlungen	3.550.994,32		3.532.256,44
Verbindlichkeiten aus Vermietung	45.567,28		48.198,47
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	373.397,88		441.452,81
Sonstige Verbindlichkeiten	21.994,91	37.788.599,72	18.042,85
davon aus Steuern: 3.549,24 €			(2.608,39)
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		2.487.640,37	2.634.559,37
<b>Bilanzsumme</b>		<b>68.089.182,98</b>	<b>70.117.430,48</b>
Treuhandvermögen		6.150,08	6.150,04

## Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2021

		Geschäftsjahr	Vorjahr
		Euro	Euro
<b>Umsatzerlöse</b>			
aus der Hausbewirtschaftung		11.762.973,51	11.621.658,90
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		26.854,94	16.743,62
Andere aktivierte Eigenleistungen		30.163,72	25.933,78
Sonstige betriebliche Erträge		385.117,05	360.441,30
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		6.613.234,88	5.947.489,48
<b>Rohergebnis</b>		<b>5.591.874,34</b>	<b>6.077.288,12</b>
<b>Personalaufwand</b>			
Löhne und Gehälter		1.004.686,15	965.797,44
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung		488.326,89	1.493.013,04
davon für Altersversorgung: 283.106,44 Euro			470.756,96 (280.416,10)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.161.564,20	2.158.686,24
Sonstige betriebliche Aufwendungen		617.996,91	597.909,03
Erträge aus anderen Finanzanlagen		1.125,00	392,05
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		19.078,88	21.725,74
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Aufzinsung von Rückstellungen: 516.585,00 Euro		1.059.060,33	1.202.357,22 (495.414,00)
Steuern vom Einkommen und Ertrag		-289,37	489,36
<b>Ergebnis nach Steuern = Jahresüberschuss</b>		<b>280.733,11</b>	<b>703.409,66</b>
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		186.416,19	609.091,32
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>94.316,92</b>	<b>94.318,34</b>

## ◆ Allgemeine Angaben

Die Genossenschaft firmiert unter dem Namen „Wohnungsgenossenschaft Duisburg-Mitte eG“. Sie hat ihren Sitz in Duisburg und ist im Genossenschaftsregister Duisburg 23 GnR 212 beim Amtsgericht Duisburg eingetragen.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2021 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches und den satzungsmäßigen Regelungen aufgestellt. Der Abschluss umfasst die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung, den Anhang und den Lagebericht.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr. Bei der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt. Die Bilanz zum 31.12.2021 und die Gewinn- und Verlustrechnung 2021 wurde nach Maßgabe der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen gegliedert. Im Anhang wurden auch jene Angaben aufgenommen, die auf Grund eines Wahlrechts nicht in die Bilanz oder in die GuV aufgenommen wurden. Die ausgeübten Wahlrechte sind jeweils bei den einzelnen Posten der Bilanz und GuV im Anhang dargestellt.

## ◆ Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

### Aktiva

#### Immaterielle Vermögensgegenstände

Die immateriellen Vermögensgegenstände (Entgeltlich erworbene Lizzenzen) sind zu den Anschaffungskosten abzüglich Abschreibungen bewertet. Ausgehend vom Zeitpunkt und der Art des Zuganges wird eine Nutzungsdauer von drei bzw. fünf Jahren zu Grunde gelegt.

#### Sachanlagevermögen

Das Sachanlagevermögen ist zu den Anschaffungs- oder Herstellungskosten und soweit abnutzbar abzüglich Abschreibung bewertet.

Für Sachanlagenzugänge 2021 wurden als Anschaffungs- oder Herstellungskosten Fremdkosten zuzüglich Kosten für technische Eigenleistungen (eigene Architektenleistungen) und Verwaltungsleistungen aktiviert.

#### Fremdkapitalzinsen während der Bauzeit

Zinsen für Fremdkapital im Sinne von § 255 Abs. 3 HGB wurden nicht aktiviert.

#### Planmäßige Abschreibungen

Gebäude, die nach dem 31. Dezember 1924 erstellt wurden, werden mit einem Satz von 2,00% abgeschrieben. Das im Jahr 2001 fertig gestellte

Bürogebäude wird in Anlehnung an die steuerlichen Vorschriften über die Laufzeit von 25 Jahren abgeschrieben. Nachträgliche Aktivierungen werden p.a. nach der Restnutzungsdauer abgeschrieben.

Die Abschreibungssätze beziehen sich bei den bereits zum 31. Dezember 1990 im Besitz befindlichen Gebäuden auf die Buchwerte zum 01. Januar 1991, im Übrigen auf die Anschaffungs- und Herstellungskosten des jeweiligen Zugangsjahres.

Bei umfangreichen Großmodernisierungen von Objekten erfolgt die Abschreibung unter Berücksichtigung einer neuen Restnutzungsdauer von 40 bzw. 50 Jahren.

Die aktivierte Kosten für Außenanlagen (Wohnumfeldmaßnahmen, Innenhofgestaltung sowie Brunnenanlagen) bis zum 31.12.2000 werden linear über 10 bzw. 20 Jahre abgeschrieben, ab dem Zugangsjahr 2001 werden Grünanlagen über 15 Jahre abgeschrieben.

Die Baukosten separater Garagen werden linear über 30 Jahre abgeschrieben.

Die Bewertung der beweglichen Wirtschaftsgüter des Anlagevermögens erfolgt gemäß der vorgeschriebenen Nutzungsdauer der amtlichen AfA-Tabellen und steuerlichen Vorschriften; geringwertige Wirtschaftsgüter werden dabei im Zugangsjahr in einen Pool zusammengefasst und mit 20 % abgeschrieben. Die restlichen geringwertigen Wirtschaftsgüter werden sofort abgeschrieben.

## **Finanzanlagen**

Die Finanzanlagen sind zu Anschaffungskosten bewertet.

## **Unfertige Leistungen**

Unter dieser Position werden die mit den Mietern noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebs- und Heizkosten – ohne Umlagenausfallwagnis – ausgewiesen.

Leerstände sind bei dem systemseitigen Berechnungsverfahren berücksichtigt worden.

## **Forderungen aus Vermietung und sonstige Vermögensgegenstände**

Die Forderungen und die sonstigen Vermögensgegenstände sind zum Nennwert bilanziert. Ausfallrisiken wurden im Jahresabschluss durch Wertberichtigung Rechnung getragen.

## **Aktive Rechnungsabgrenzungsposten**

Unter anderen Rechnungsabgrenzungsposten wurden vorausgezahlte Service- und Lizenzgebühren ausgewiesen.

## **Passiva**

### **Rückstellungen**

Die Rückstellungen wurden entsprechend § 249 Abs. 1 HGB gebildet; sie sind in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt.

## **Pensionsrückstellungen**

Für Verpflichtungen der betrieblichen Altersversorgung sind, soweit vertragliche Zusagen bestehen, Rückstellungen gebildet worden. Sie sind aufgrund eines versicherungsmathematischen Gutachtens nach dem modifizierten Teilwertverfahren unter Zugrundelegung eines Rechnungszinsfußes von 1,87 % (Stand: Dezember 2021) ermittelt. Die Vereinfachungsregel des § 253 Abs. 2 Satz 2 HGB wurde in Anspruch genommen. Bei der Bewertung wurde von einer Gehaltsdynamik von 2,00% und von einer Rentendynamik von 1,50% bzw. 3,00% ausgegangen. Ferner wurden bei der Berechnung der Pensionsrückstellungen die statistischen Wahrscheinlichkeitswerte nach den „Richttafeln 2018 G“ von Prof. Dr. K. Heubeck berücksichtigt. Aufgrund einer Anpassung des § 253 HGB zur Abzinsung von Altersversorgungsverpflichtungen erfolgt die Bewertung nicht mehr mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre, sondern mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre. Der Unterschiedsbetrag aufgrund der Neubewertung beträgt 503.312,00 Euro.

## **Verbindlichkeiten**

Die Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag passiviert. Aufwendungsdarlehen im Sinne von § 88 II. WoBauG, für die nach Abs. 3 dieser Vorschrift ein Passivierungswahlrecht besteht, sind ausnahmslos passiviert.

## **◆ Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung**

### **Bilanz**

**1.** In der Position „Grundstücke mit Wohnbauten“ sind Zugänge betreffend Einzelmodernisierungsmaßnahmen und Außenanlagen aktiviert. Die Abgänge in Höhe von 153.825,00 Euro betreffen vollständig Tilgungszuschüsse für die Schreiberstr. 40-42.

**2.** In der Position „Bauvorbereitungskosten“ sind Zugänge für die Großmodernisierung an der Holteistraße aktiviert.

**3.** Bei der Position „andere Finanzanlagen“ handelt es sich um eine Mitgliedschaft bei der

Volksbank Dortmund Nordwest eG in Höhe von 45.000 Euro.

**4.** In der Position „Unfertige Leistungen“ werden mit insgesamt 3.215.685,00 Euro (Vorjahr: 3.188.830,06 Euro) noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten ausgewiesen.

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

**6.** Die Entwicklung der Rücklagen zeigt der folgende Rücklagenspiegel: (in Euro)

	<b>Bestand zum 01.01.2021</b>	<b>Einstellung während des Geschäftsjahres</b>	<b>Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres</b>	<b>Entnahme für das Geschäftsjahr</b>	<b>Bestand zum 31.12.2021</b>
Kapitalrücklage	81.152,23	2.525,00	0,00	0,00	83.677,23
Gesetzliche Rücklage	2.790.000,00	0,00	30.000,00	0,00	2.820.000,00
Bauerneuerungsrücklage	11.700.125,17	0,00	156.416,19	0,00	11.856.541,36
Andere Ergebnisrücklagen	3.786.116,38	0,00	0,00	0,00	3.786.116,38

**7.** Die Position „Sonstige Rückstellungen“ setzt sich wie folgt zusammen (in Euro):

Jahresabschluss-	
und Prüfungskosten	42.430,00
Berufsgenossenschaftsbeiträge	10.000,00
Urlaubsrückstellung	37.200,00
Steuerberatungskosten	12.950,00
Aufbewahrung	
Jahresabschlussunterlagen	3.000,00
	<b>105.580,00</b>

**8.** Für Verpflichtungen aus vor dem 01. Januar 1987 zugesagten Pensionen und Betriebsrenten wurden Rückstellungen in vollem Umfang gebildet.

**9.** In der Position „Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern“ sind u.a. an Mitglieder ausgegebene Inhaberschuldverschreibungen i.H.v. 1.404.089,39 Euro inklusive bis zum

31.12.2021 errechneter Zinsen ausgewiesen. Die Laufzeiten betragen 1, 2, 3 und 5 Jahre.

**10.** In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstanden sind.

**11.** Passive Rechnungsabgrenzungsposten: Unsere Großmaßnahme Wabenquartier in Duisburg-Neudorf wurde zu einem großen Teil durch öffentliche Mittel finanziert. Wir haben von der NRW.Bank hierfür einen Tilgungsnachlass in Höhe von 2.938.380,00 Euro erhalten.

**12.** Von den Forderungen haben eine Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr: (in Euro):

<b>Forderungen</b>	<b>Geschäftsjahr</b>	<b>Vorjahr</b>
Forderungen aus Vermietung	27.321,66	20.843,02



**13.** Die Fristigkeit der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte stellen sich wie folgt dar: (in Euro):

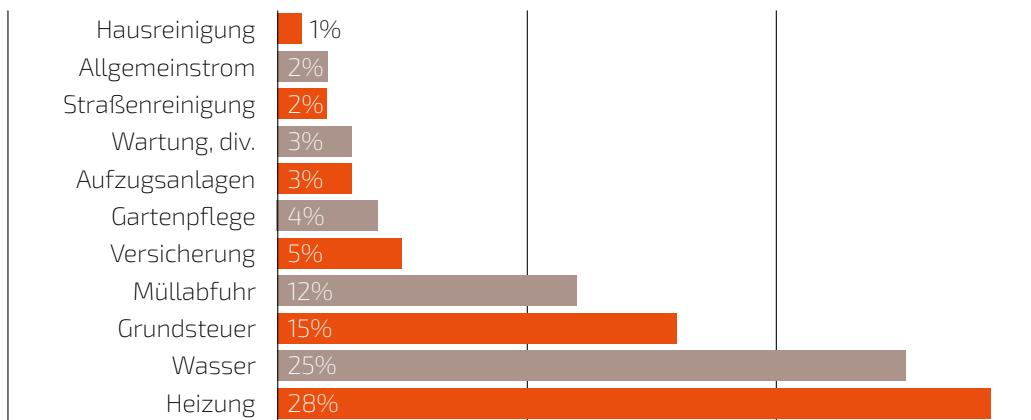
Verbindlichkeiten	insgesamt	Restlaufzeit			davon davon gesichert durch Grund- pfandrechte
		unter 1 Jahr	> 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	32.067.811,75	2.572.122,09	29.495.689,66	9.071.732,68	20.423.956,98
(Vorjahr)	31.255.292,73	2.385.392,73	28.869.900,00	8.812.027,63	20.057.872,37
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.728.833,58	49.937,97	1.678.895,61	1.585.690,88	93.204,73
(Vorjahr)	4.874.847,69	99.068,78	4.775.778,91	2.002.660,93	2.773.117,98
Erhaltene Anzahlungen	3.550.994,32	3.550.994,32	0,00	0,00	0,00
(Vorjahr)	3.532.256,44	3.532.256,44	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	45.567,28	43.857,97	1.709,31	1.709,31	0,00
(Vorjahr)	48.198,47	47.363,77	834,70	834,70	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	373.397,88	373.397,88	0,00	0,00	0,00
(Vorjahr)	441.452,81	441.452,81	0,00	0,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	21.994,91	16.484,38	5.510,53	5.510,53	0,00
(Vorjahr)	18.042,85	4.337,25	13.705,60	13.705,60	0,00
	<b>37.788.599,72</b>	<b>6.606.794,61</b>	<b>31.181.805,11</b>	<b>10.664.643,40</b>	<b>20.517.161,71</b>
	(Vorjahr)	40.170.090,99	6.509.871,78	33.660.219,21	10.829.228,86
				22.830.990,35	34.525.471,37

**14.** Entwicklung des Anlagevermögens (in Euro)

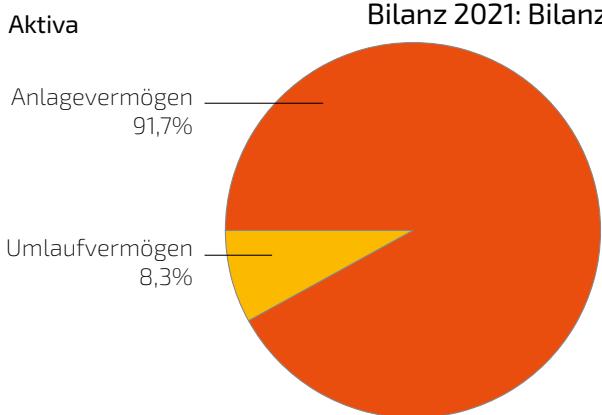
	Anschaffungs-/ Herstellungskst. zum 01. 01.	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen d. Geschäftsjahres (+/-)	Anschaffungs-/ Herstellungskst. zum 31. 12.
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>					
Entgeltlich erworbenen Lizizen	<b>435.207,62</b>	<b>7.355,85</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>442.563,47</b>
<b>Sachanlagen</b>					
Grundstücke mit Wohnbauten	112.710.527,58	71.938,80	-153.825,00	0,00	112.628.641,38
Grundstücke mit anderen Bauten	94.781,19	0,00	0,00	0,00	94.781,19
Grundstücke ohne Bauten	0,51	0,00	0,00	0,00	0,51
Betriebs- und Geschäftsausstattung	647.205,82	45.454,71	-21.465,10	0,00	671.195,43
Bauvorbereitungskosten	0,00	31.168,90	0,00	0,00	31.168,90
	<b>113.452.515,10</b>	<b>148.562,41</b>	<b>-175.290,10</b>	<b>0,00</b>	<b>113.425.787,41</b>
<b>Finanzanlagen</b>					
Andere Finanzanlagen	<b>45.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>45.000,00</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>113.932.722,72</b>	<b>155.918,26</b>	<b>-175.290,10</b>	<b>0,00</b>	<b>113.913.350,88</b>

## Betriebskosten 2021

Gesamtkosten 3.246 TEuro

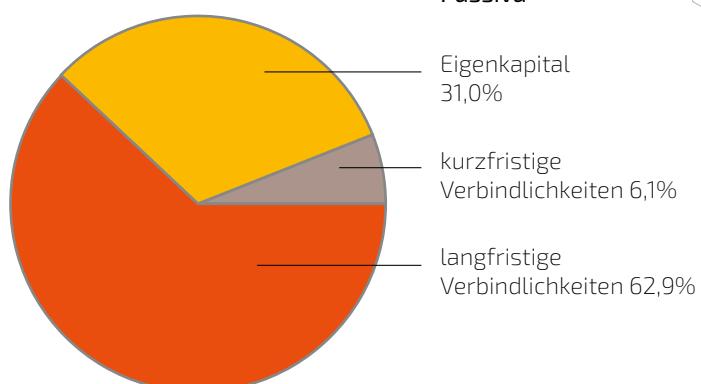


Aktiva



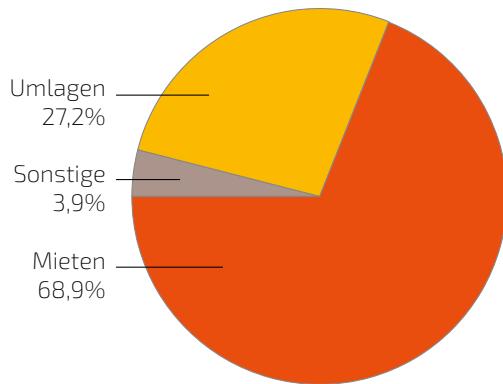
Bilanz 2021: Bilanzsumme 68.089 TEuro

Passiva

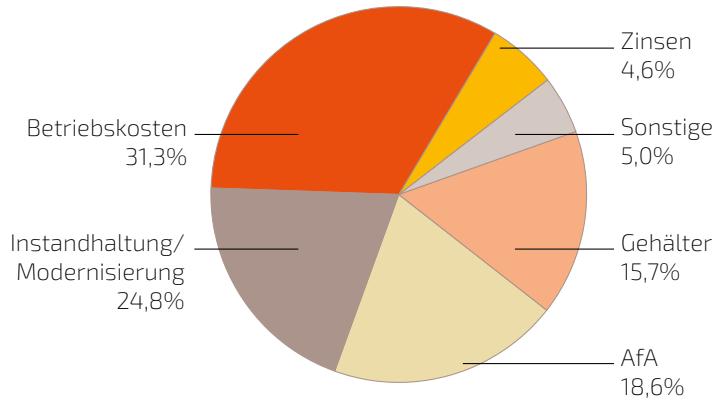


Kumulierte Abschreibungen zum 01. 01.	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Änderungen der Abschreibungen in Zusammenhang mit Abgängen	Kumulierte Abschreibungen zum 31. 12.	Buchwert am am 31. 12.	Buchwert am am 31. 12. (Vorjahr)
384.586,78	18.417,69	0,00	403.004,47	39.559,00	50.620,84
48.442.796,47	2.080.210,80	0,00	50.523.007,27	62.105.634,11	64.267.731,11
72.336,31	1.930,00	0,00	74.266,31	20.514,88	22.444,88
0,00	0,00	0,00	0,00	0,51	0,51
427.840,82	61.005,71	-21.465,10	467.381,43	203.814,00	219.365,00
0,00	0,00	0,00	0,00	31.168,90	0,00
<b>48.942.973,60</b>	<b>2.143.146,51</b>	<b>-21.465,10</b>	<b>51.064.655,01</b>	<b>62.361.132,40</b>	<b>64.509.541,50</b>
<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>45.000,00</b>	<b>45.000,00</b>
<b>49.327.560,38</b>	<b>2.161.564,20</b>	<b>-21.465,10</b>	<b>51.467.659,48</b>	<b>62.445.691,40</b>	<b>64.605.162,34</b>

## GuV 2021: Erträge 12.062 TEuro



## Aufwendungen 11.781 TEuro



### Gewinn- und Verlustrechnung

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung – soweit nicht vorstehend erläutert – sind keine wesentlichen periodenfremden Erträge und Aufwendungen enthalten. In den einzelnen Erträgen und Aufwendungen sind keine von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung enthalten.

### Sonstige Angaben

1. Es bestanden keine Haftungsverhältnisse im Sinne von §§ 251, 268 Abs. 7 HGB.
2. Am 31.12.2021 bestanden keine wesentlichen sonstige finanzielle Verpflichtungen für Bauverpflichtungen. Die Nutzung der benötigten Fahrzeuge wird zum Teil durch Leasingverträge sichergestellt. Deren Laufzeit beträgt höchstens 3 Jahre. Aus den abgeschlossenen Leasingverträgen resultiert eine finanzielle Belastung von 20 TEuro p. A., d.h. über die noch verbleibende Vertragslaufzeit insgesamt 44 TEuro.
3. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitkräfte
Kaufmännische Mitarbeiter	7	2
Technische Mitarbeiter	4	0
Hauswarte etc.	0	10
	11	12

### 4. Mitgliederbewegung

	Mitglieder	Anteile
Bestand		
01. Januar 2021	2.706	9.198
Zugang in 2021	114	342
Abgang in 2021	120	380
<b>Bestand</b>		
<b>31. Dezember 2021</b>	<b>2.700</b>	<b>9.160</b>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr verringert um 9.360,00 Euro auf 2.381.600,00 Euro. Die Haftsumme pro Anteil hat sich im Geschäftsjahr nicht verändert. Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf 2.106.000,00 Euro.

### 5. Satzungsänderung

Mit der Mitgliederversammlung vom 06.09.2021 wurde eine Satzungsänderung mit Eintragung vom 26.04.2022 beschlossen.

### 6. Ergebnisverwendung

Die Gewinn- und Verlustrechnung und die Bilanz für das Geschäftsjahr 2021 weisen einen Jahresüberschuss von 280.733,11 Euro aus.

Durch gemeinsamen Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat wurden bei der Aufstellung des Jahresabschlusses im Rahmen einer Vorwegzuweisung 30.000,00 Euro der gesetzlichen Rücklage zugewiesen; in die Bauerneuerungsrücklage wurden 156.416,19 Euro eingestellt.

Der Mitgliederversammlung wird die Verteilung des verbleibenden Bilanzgewinns in Höhe von 94.316,92 Euro, unter Billigung der Vorwegzuweisung, wie folgt vorgeschlagen:

Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 4 % auf die bis zum 31.12.2021 voll eingezahlten Pflichtan-

teile und 3 % auf voll eingezahlte weitere Anteile an dem Geschäftsguthaben.

## 7. Nachtragsbericht

Aufgrund der Situation in der Ukraine und den daraus resultierenden Folgen auf den verschiedenen Märkten ist mit einer Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Lage mit möglicher Wirkung auf das Jahresergebnis auszugehen.

## 8. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

## 9. Mitglieder des Vorstandes

Markus Kansy (Vorsitzender)  
Michael Schmitz

## 10. Mitglieder des Aufsichtsrates:

- Markus Schulden-Heß (Dipl. Sozialwissenschaftler) Vorsitzender
- Rolf Jahn (Bilanzbuchhalter) Stellvertretender Vorsitzender und Schriftführer
- Klaus-Dieter Rolfs (Berufskraftfahrer/Maurer)
- Claudia Giese (Finanzwirtin)
- Marcus Aretz (Dipl. Wirtschaftsinformatiker)
- Annette Fabian (Dipl. Juristin)
- Ilker Gönenc (Dipl. Ingenieur)
- Markus Kerlen (Richter)
- Sabrina Neikes (ab 06.09.2021) (Bankkauffrau)

Duisburg, den 04. Mai 2022

Der Vorstand



Markus Kansy Michael Schmitz

## ◆ Bericht des Aufsichtsrates 2021

Der Aufsichtsrat hat die ihm durch Gesetz und Satzung übertragenen Aufgaben wahrgenommen. Er hat sich vom Vorstand in gemeinsamen Sitzungen regelmäßig über die Lage und Entwicklung sowie über wichtige Geschäftsvorfälle der Genossenschaft unterrichten lassen und den Vorstand in seiner Geschäftsführung überwacht und unterstützt. In gemeinsamen Sitzungen zwischen Aufsichtsrat und Vorstand begleitete der Aufsichtsrat im Schwerpunkt die baulichen Aktivitäten und insbesondere die aufgrund der Pandemie gegebenen Auswirkungen und Anpassungen im gesamten.

Aus der Mitte des Aufsichtsrates wurden Revisionskommission und Bau- und Wohnungskommission gebildet. Pandemiebedingt sind diese Ausschusssitzungen in diesem Jahr ausgeblieben.

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. hat die wirtschaftlichen Verhältnisse der Genossenschaft und Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung unter Einbeziehung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2020 im August 2021 geprüft und ohne Beanstandungen anerkannt. Der Aufsichtsrat wurde von dem Prüfer über das Ergebnis in gemeinsamer Sitzung mit dem Vorstand unterrichtet.

Mit dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021, einschließlich des Anhangs, dem Lage-

bericht über das Geschäftsjahr 2021 und dem Vorschlag zur Verteilung des Bilanzgewinns von 94.316,92 Euro erklärt sich der Aufsichtsrat nach dem abschließenden Ergebnis seiner eigenen Prüfung einverstanden.

Der Aufsichtsrat schlägt der Mitgliederversammlung vor:

- den Jahresabschluss festzustellen
- den Lagebericht des Vorstandes und
- den Bericht des Aufsichtsrates zustimmend zur Kenntnis zu nehmen
- die Verteilung des Bilanzgewinns unter Billigung der Vorwegzuweisung wie vorgeschlagen zu beschließen
- Vorstand und Aufsichtsrat Entlastung zu erteilen

Der Aufsichtsrat billigt nach Prüfung den vorgelegten Lagebericht, den Jahresabschluss für 2021 sowie den Gewinnverteilungsvorschlag des Vorstandes.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Wohnungsgenossenschaft für ihren Einsatz und die geleistete Arbeit.

**Markus Schulden-Heß**  
Vorsitzender des Aufsichtsrates



## Impressum

Mai 2022

### **Herausgeber**

Wohnungsgenossenschaft  
Duisburg-Mitte eG  
Hedwigstraße 5  
47058 Duisburg

### **Redaktion**

Markus Kansy (v.i.S.d.P.)

### **Grafik Design**

Ulrich Overländer, artefact  
[www.overlaender.de](http://www.overlaender.de)

### **Bildmaterial**

Wohnungsgenossenschaft  
Duisburg-Mitte eG

Volker Wieczorek

Nicole Tauschnik

Geobasisdaten Seite 6 bis 9  
Stadt Duisburg, Amt für  
Baurecht und Bauberatung  
Nr. 2015-EKA-0089

### **Druck**

Oppenberg Druck + Verlag GmbH

[www.wgd-mitte.de](http://www.wgd-mitte.de)



