



WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT DUISBURG-MITTE eG

JAHRESABSCHLUSS

2023



Verbund Duisburger
Wohnungsgenossenschaften
Ein sicherer Hafen.

www.duisburger-wohnungsgenossenschaften.de

www.wgd-mitte.de



WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT
DUISBURG-MITTE EG

JAHRESABSCHLUSS

2023



Verbund Duisburger
Wohnungsgenossenschaften
Ein sicherer Hafen.
www.duisburger-wohnungsgenossenschaften.de

www.wgd-mitte.de

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

Es ist eine liebgewonnene Regel, bereits zu Beginn eines Geschäftsberichts mit den Kennzahlen des Jahres zu starten. „Liebgewonnen“ aber meist nur dann, wenn die Zahlen auch ein positives Bild der Gesellschaft oder Genossenschaft offenbaren. Und so freue ich mich, Ihnen auch für das Jahr 2023 wieder Erfolge melden zu können. Solide Zahlen bestimmen das Gesamtbild von Ertrag, Investitionen, Modernisierungen und Zukunftsplanung. Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang spiegeln dies im Geschäftsbericht wider. Der Lagebericht entfällt aufgrund der gesetzlichen Größenordnung. So war das Planergebnis immerhin um 100.000 Euro besser als ursprünglich geplant.

Dies ist jedoch kein Anlass, sich zurücklehnen zu können, denn nach den erfolgreichen Projekten wie beispielsweise an der „Holteistraße“, das im vergangenen Jahr abgeschlossen wurde, geht es jetzt weiter mit der energetischen Sanierung und technischen und optischen Aufwertung der Haroldstraße. Wenn alles fertiggestellt ist, werden sich einerseits die Mieter über deutlich niedrigere Heizkosten freuen können, andererseits wird die Wohnungsgenossenschaft über weitere Häuser verfügen, die den Bestand technisch auf der Höhe der Zeit halten. Die Arbeiten haben schon begonnen.

Wäre es im Interesse der Mieter und der Genossenschaft nicht besser, verstärkt auf Neubauten zu setzen, ist eine Frage, die immer mal wieder aufflammt. Dies ist jedoch bei den gegenwärtigen Marktbedingungen für den Haus- und Wohnungsbau nicht denk- und umsetzbar. Die Kosten sind einfach viel zu hoch. Selbst wenn alle Fördermöglichkeiten und -program-

me einbezogen würden, lägen die Quadratmeterpreise aktuell in nicht umsetzbaren Sphären. Nichtsdestotrotz ist das Thema Neubauten weiterhin auf dem Prüfstand und sollen in den Zielen unserer Genossenschaft verbleiben. In der Hoffnung, dass sich dafür die Rahmenbedingungen verbessern, konzentrieren wir uns den „Erhalt“ des vorhandenen Wohnraums

Und dies „Erhalten“ bezieht sich längst nicht nur auf den bautechnischen Zustand. Vielmehr geht es darum, auch die Rahmenbedingungen zu verbessern. So verfügen die meisten Häuser und Wohnungen schon über einen Glasfaseranschluss. Langfristig werden alle WOGÉ Mitte-Häuser einen entsprechenden Anschluss bekommen. Digitalisierung beschränkt sich aber nicht nur auf die Art des Anschlusses: Digitalisierung bedeutet auch, die Kommunikation und die Arbeitsabläufe intern und mit unseren Geschäftspartnern neu zu denken und dadurch für mehr Zufriedenheit und Zeit zu sorgen. Vieles wurde in den letzten Jahren bereits bewegt, das Thema „Digitalisierung“ ist aber keinesfalls abgeschlossen.

Eine ebensolche Mammutaufgabe wie die Digitalisierung ist alles, was sich hinter dem Schlagwort „Dekarbonisierung“ versteckt. Im abgelaufenen Jahr haben wir die energetische Situation jeder einzelnen Wohnanlage der Wohnungsgenossenschaft Duisburg-Mitte analysiert. Fest steht seitdem, dass die Fernwärme für die Versorgung der WOGÉ-Mitte Immobilien die bestmögliche Wahl ist, da die gesetzlich erforderliche CO₂-Neutralität, die durch den Transformationsprozess der Fernwärmegesellschaft bis 2035 gewährleistet wird, in der Folge fast alle Häusern unserer Genossenschaft. Nur bei den Wohnun-



Markus Kansy und Michael Schmitz

gen in Duisburg-Rahm an der Ährenstraße muss eine andere Lösung zur Beheizung gefunden werden. Hier gibt es keine Fernwärmeversorgung.

Insgesamt gehen wir vor dem Hintergrund der Zahlen und Fakten dieses Geschäftsberichts zuversichtlich in das neue Geschäftsjahr. Dabei bleibt jedoch festzuhalten, dass die Gesamtsituation in einer Art und Weise zu Unsicherheiten geführt hat, die noch vor fünf Jahren undenkbar waren. Kriege, Energie und Inflation sind die Stichworte die hier genannt werden müssen.

Doch „Bange machen“ gilt nicht. Auch in Zukunft werden unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter mit großem Engagement alle Aufgaben bewältigen. Dafür, dass dies im vergangenen Geschäftsjahr mit großem Erfolg gelungen ist, geht unser besonderer Dank an alle Beteiligten. Dank gebührt auch dem Aufsichtsrat, der die Entscheidungen immer sachkundig begleitet hat. Nicht zu vergessen sind unsere Genossenschaftsmitgliedern, die mit Anregungen und Ideen dabei waren, um unsere Wohnungsgenossenschaft weiter nach vorne zu bringen.

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

Vorwort des Vorstands	4
Die Genossenschaft auf einen Blick	6
Das Unternehmen	8
Unser Wohnungsbestand im Überblick	10

JAHRESABSCHLUSS 2022

Bilanz	14
Gewinn- und Verlustrechnung	18
Anhang	19

Bericht des Aufsichtsrates	25
----------------------------	----

Impressum	26
-----------	----

PLANERGEBNIS 2023

370 T€uro

IST-ERGENIS 2023

482 T€uro

FREMDKAPITALQUOTE

47,8 %

INVESTITIONEN IN
INSTANDHALTUNG/MODERNISIERUNG

4.1 Mio. Euro

ERLÖSSCHMÄLERUNG

0,6 %

FLUKTUATION

8,2 %

LEERSTANDSQUOTE

0,9 %

PLAN 2024

170 T€uro

PLAN 2025

225 T€uro

	in	2023	2022	2021	2020	2019
Bestandszahlen						
Bewirtschafteter Bestand						
Wohnungseinheiten	Anzahl	1.763	1.730	1.731	1.732	1.722
Gewerbereinheiten	Anzahl	5	6	6	6	6
Garagen und Einstellplätze	Anzahl	593	593	593	593	584
Wohn- und Nutzfläche	qm	136.085	133.780	133.782	133.787	131.728
Mitglieder						
Anzahl der Mitglieder	Anzahl	2.722	2.714	2.700	2.706	2.706
Anzahl der Geschäftsanteile	Anzahl	9.175	9.171	9.160	9.198	9.205
Jahresabschlusskennzahlen						
Bilanzsumme	TEuro	70.379	67.633	68.089	70.117	72.207
Sachanlagenvermögen	TEuro	63.501	61.701	62.361	64.510	66.103
Sachanlagenintensität	%	90,2	91,2	91,6	92,0	91,5
Investitionen in Sachanlagen	TEuro	4.036	1.526	149	727	5.876
Eigenkapital gesamt	TEuro	22.166	21.786	21.112	20.926	20.319
Eigenkapital (langfristig)	TEuro	21.992	21.600	20.928	20.749	20.140
Eigenkapitalquote	%	31,2	31,9	30,7	29,6	27,9
Langfristiges Fremdkapital (Darlehen)	TEuro	33.618	32.175	33.748	36.081	38.596
Fremdkapitalquote	%	47,77	47,57	49,56	51,46	53,45
Umsatzerlöse	TEuro	12.063	11.982	11.763	11.622	11.151
Cashflow	TEuro	2.818	2.990	2.646	3.011	2.949
Ausschüttung	TEuro	94	95	94	94	94
Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen						
Sollmieten	TEuro	8.600	8.328	8.164	8.084	7.791
Durchschnittliche Sollmiete	EUR/qm/mtl.	5,27	5,19	5,09	5,04	4,93
Investitionen in Instandhaltung/ Modernisierung	TEuro	4.122	3.702	3.677	3.096	2.904
je qm Wohn- und Nutzfläche	Euro/qm/mtl.	2,52	2,31	2,29	1,93	1,84
Betriebskosten (inkl. n. umlagef.)	TEuro	3.370	3.656	3.688	3.644	3.568
je qm Wohn- und Nutzfläche	Euro/qm/mtl.	2,06	2,28	2,29	2,27	2,26
Erlösschmälerungen (Allgemein)	TEuro	50	67	86	94	83
Mieterwechsel	Anzahl	145	151	145	147	148
Fluktuationsquote	%	8,2	8,7	8,4	8,5	8,6
Leerstand am Bilanzstichtag (Allgemein)	Wohn- einheiten	15	11	18	12	18
Leerstandsquote	%	0,9	0,6	1,0	0,7	1,0

DAS UNTERNEHMEN

Das Unternehmen

WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT DUISBURG-MITTE EG



Hedwigstraße 5
47058 Duisburg

Internet: www.wgd-mitte.de
E-Mail: kontakt@wgd-mitte.de

VORSTANDSVORSITZENDER

Markus Kansy

VORSTAND

Michael Schmitz

AUFSICHTSRATSVORSITZENDER

Markus Schulden-Heß

Gründung der Genossenschaft
3. Februar 1895

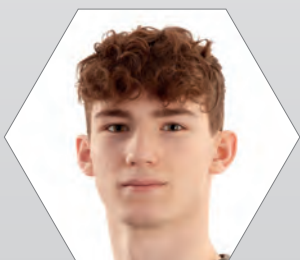
Genossenschaftsregister
Duisburg GnR 212

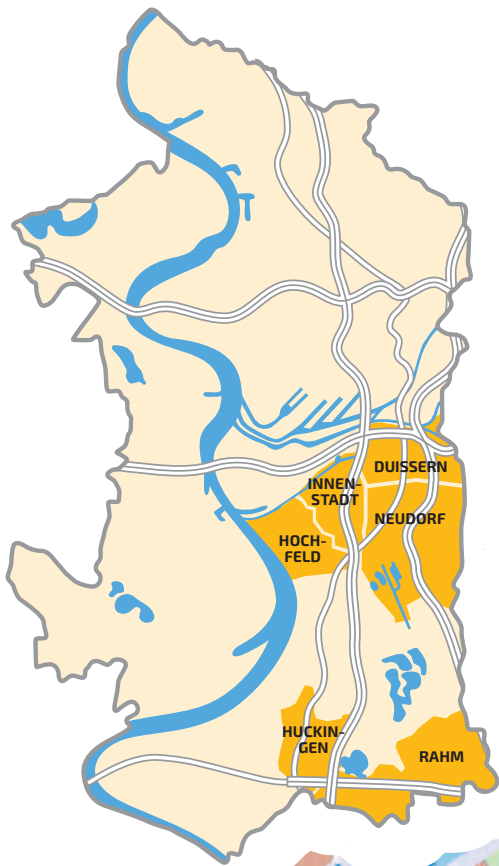
ABSCHLUSSPRÜFER

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



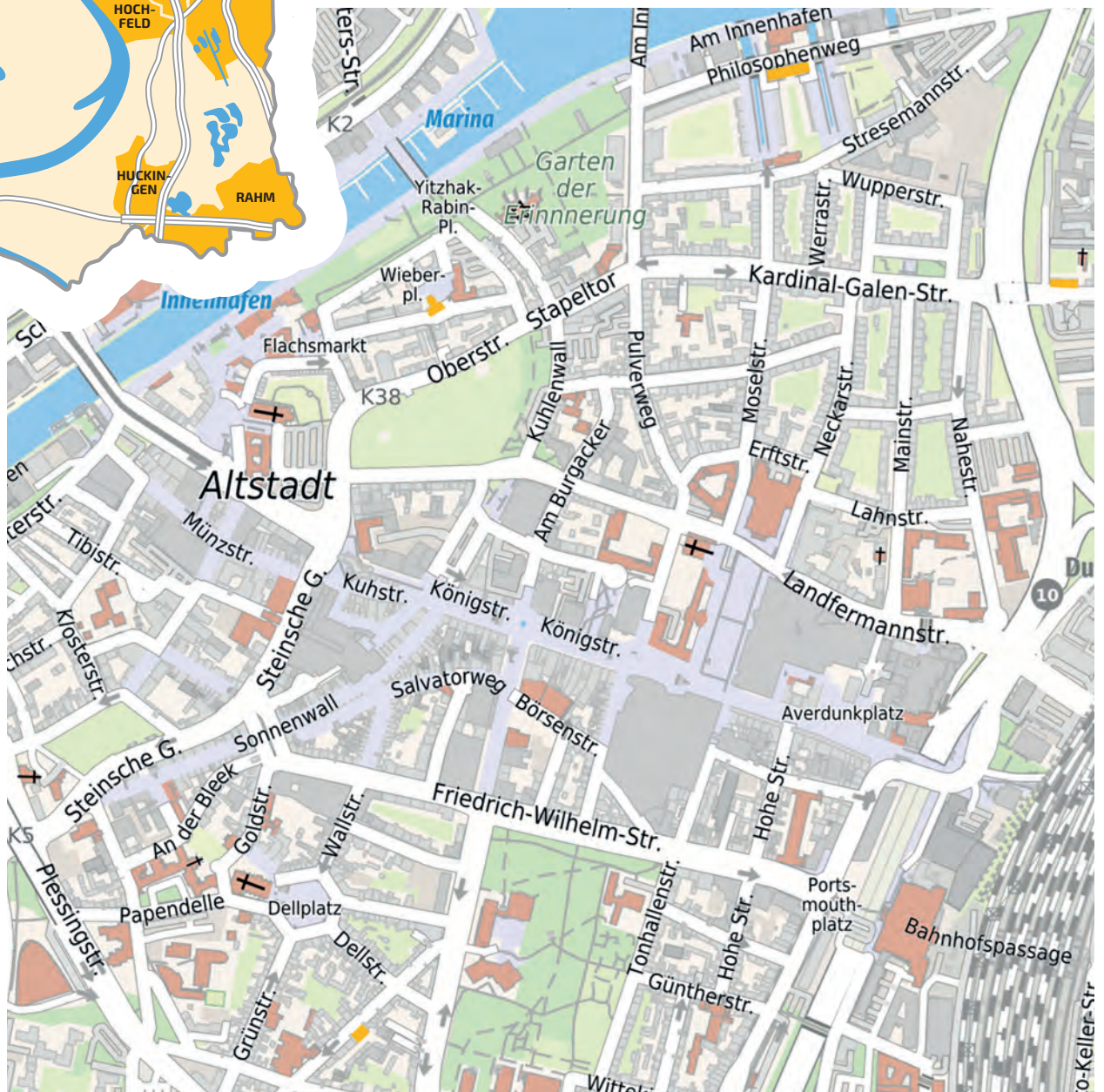
DAS AKTUELLE TEAM





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, Huckingen und Rahm befinden.



ALTSTADT/INNENSTADT/DELLVIERTEL

1

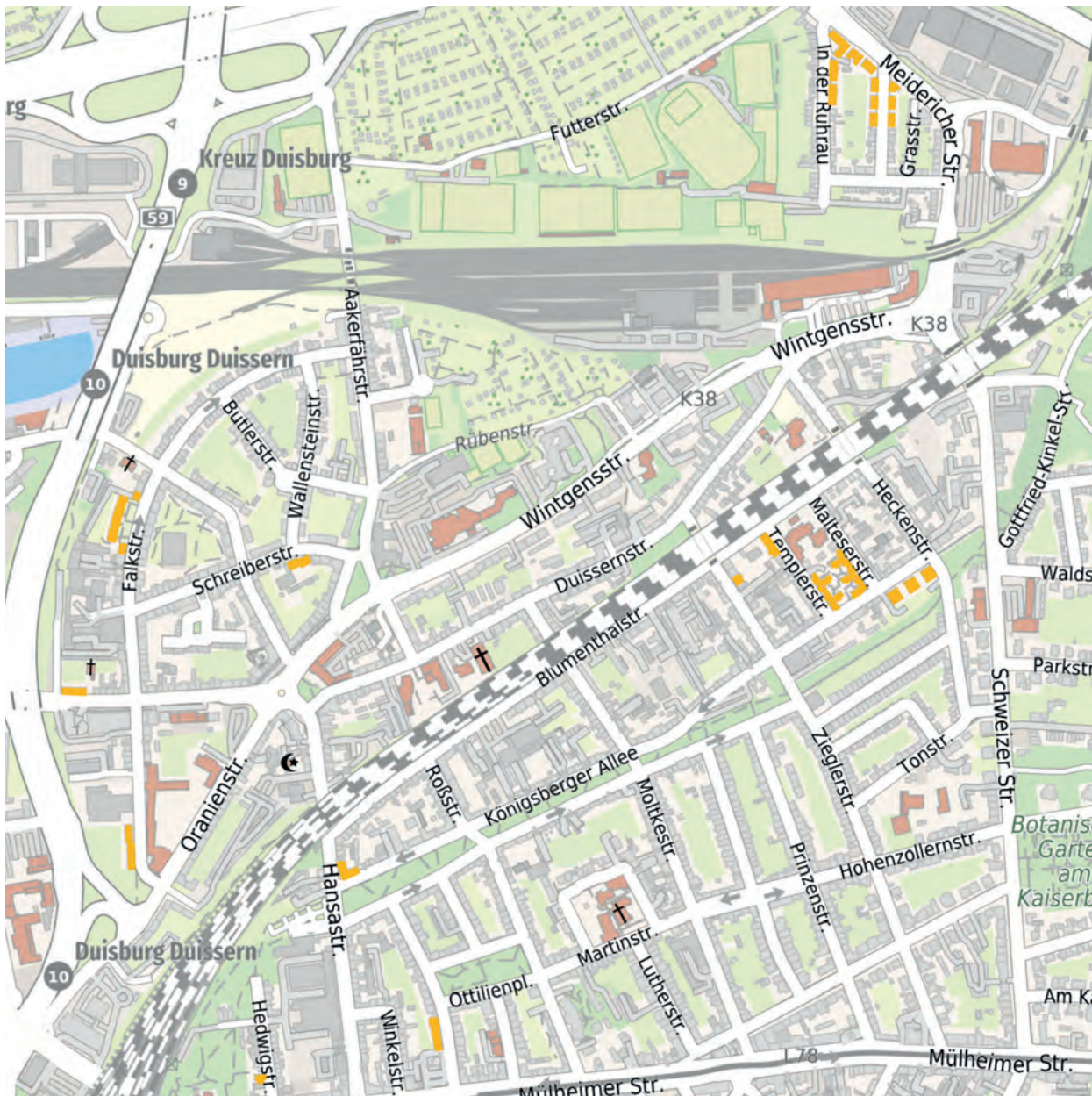
Kardinal-Galen-Straße 91-95
Philosophenweg 46-50
Wieberplatz 1
Krummacherstraße 21,23

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

DUISSERN



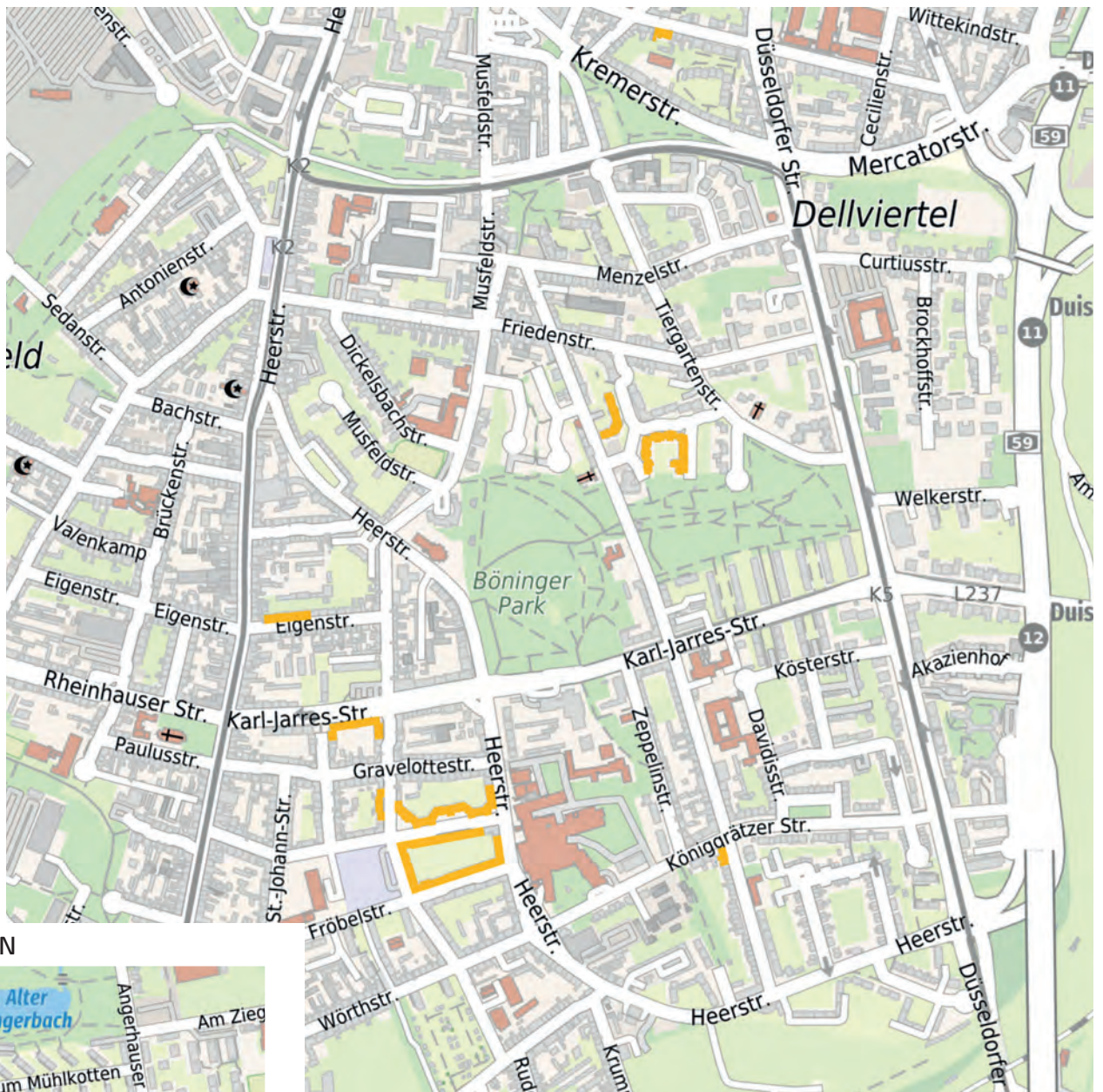
3

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

HOCHFELD



HUCKINGEN



5

Angerhauser Straße 50a, 52, 52a

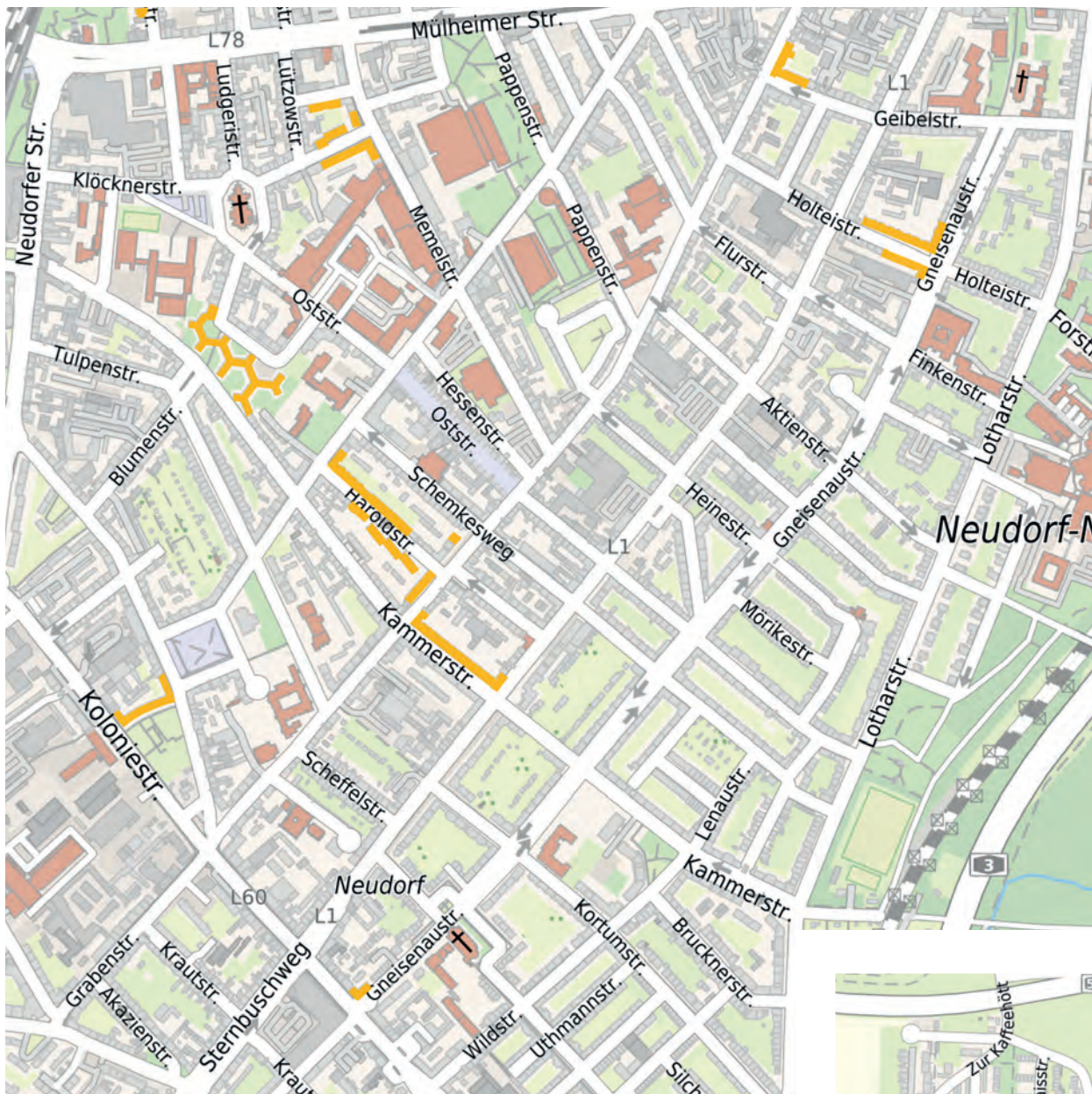
4

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 118, 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

NEUDORF



RAHM



6

Ährenstraße 8-12



JAHRESABSCHLUSS

2023



BILANZ ZUM 31.12.2023

Aktiva

	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		22.835,00	26.577,00
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	63.118.757,11		61.027.908,11
Grundstücke mit anderen Bauten	85.560,88		19.870,88
Grundstücke ohne Bauten	0,51		0,51
Technische Anlagen	29.184,00		30.769,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	213.497,00		205.210,00
Anlagen im Bau	0,00		67.287,30
Bauvorbereitungskosten	9.134,74		0,00
Geleistete Anzahlungen	44.567,08	63.500.701,32	349.874,41
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		45.000,00	45.000,00
Anlagevermögen insgesamt		63.568.536,32	61.772.497,21
Umlaufvermögen			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	3.173.408,34		3.196.400,33
Andere Vorräte	20.194,64	3.193.602,98	20.267,75
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	58.752,10		57.792,88
Sonstige Vermögensgegenstände	510.504,90	569.257,00	91.633,04
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.836.415,02		849.861,56
Bausparguthaben	1.210.025,90	3.046.440,92	1.642.226,94
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		987,45	2.548,01
Bilanzsumme		70.378.824,67	67.633.227,72
Treuhandvermögen		13.460,20	6.150,12

Passiva

	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	80.080,00		91.520,00
der verbleibenden Mitglieder	2.385.500,00	2.465.580,00	2.384.460,00
Kapitalrücklage		89.077,23	86.727,23
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	2.950.000,00		2.900.000,00
Bauerneuerungsrücklage	12.781.211,79		12.442.984,42
Andere Ergebnisrücklagen	3.786.116,38	19.517.328,17	3.786.116,38
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	482.445,24		760.958,39
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-388.227,37	94.217,87	-666.443,06
Eigenkapital insgesamt		22.166.203,27	21.786.323,36
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	7.014.791,00		6.772.197,00
Sonstige Rückstellungen	289.810,00	7.304.601,00	133.490,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	32.493.229,61		30.683.371,89
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.500.859,83		1.682.620,60
Erhaltene Anzahlungen	4.144.707,35		3.689.215,87
Verbindlichkeiten aus Vermietung	42.337,38		43.567,79
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	470.740,61		481.217,03
Sonstige Verbindlichkeiten	62.343,25	38.714.218,03	20.502,81
davon aus Steuern: 44.283,03 Euro			(3.731,60)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 27,27 Euro			(0,00)
Rechnungsabgrenzungsposten		2.193.802,37	2.340.721,37
Bilanzsumme		70.378.824,67	67.633.227,72
Treuhandvermögen		13.460,20	6.150,12

**GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
FÜR DIE ZEIT VOM 01.01. BIS 31.12.2023**

	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung		12.063.107,12	11.981.631,92
Minderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-22.991,99	-19.284,67
Andere aktivierte Eigenleistungen		26.400,30	25.425,51
Sonstige betriebliche Erträge		344.406,03	348.811,54
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		6.683.083,97	6.520.398,42
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	1.088.339,96		1.021.387,82
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	683.376,03	1.771.715,99	499.557,32
davon für Altersversorgung: 467.959,31 Euro			(295.796,08)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.240.113,44	2.199.105,27
Sonstige betriebliche Aufwendungen		650.757,99	708.351,89
Erträge aus anderen Finanzanlagen		1.125,00	900,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		11.871,07	18.163,54
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		595.801,55	645.889,15
davon aus Aufzinsung von Rückstellungen: 78.903,00 Euro			(204.444,00)
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-0,65	-0,42
Ergebnis nach Steuern = Jahresüberschuss		482.445,24	760.958,39
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		388.227,37	666.443,06
Bilanzgewinn		94.217,87	94.515,33

Allgemeine Angaben

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

Der Jahresabschluss zum 31.12.2023 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches und der Satzung aufgestellt.

Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr.

Bei der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das

Gesamtkostenverfahren gewählt. Die Bilanz zum 31.12.2023 und die Gewinn- und Verlustrechnung 2023 wurden 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. Ansatz-, Bewertungs- und Ausweishwahlrechte wurden wie im Vorjahr ausgeübt.

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 Lizenzen) sind zu den Anschaffungskosten abzüglich Abschreibungen bewertet. Ausgehend vom Zeitpunkt und der Art des Zuganges wird eine Nutzungsdauer von drei, fünf und zehn Jahren zu Grunde gelegt.

SACHANLAGEVERMÖGEN

Das Sachanlagevermögen ist zu den Anschaffungs- oder Herstellungskosten und – soweit abnutzbar – abzüglich Abschreibung bewertet. Für Sachanlagezugänge 2023 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 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 aktivierten Kosten für Außenanlagen (Wohnumfeldmaßnahmen, Innenhofgestaltung sowie Brunnenanlagen) werden über 15 Jahre abgeschrieben.

Die Baukosten separater Garagen werden linear über 30 Jahre abgeschrieben.

Die Bewertung der beweglichen Wirtschaftsgüter des Anlagevermögens erfolgt gemäß der wirtschaftlichen Nutzungsdauer; geringwertige Wirtschaftsgüter werden dabei im Zugangsjahr in einen Pool zusammengefasst und mit 20 % abgeschrieben.

ANHANG

FINANZANLAGEN

Die Finanzanlagen sind zu Anschaffungskosten bewertet.

UNFERTIGE LEISTUNGEN

Unter dieser Position werden die mit den Mietern noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebs- und Heizkosten 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. Eventuellen Ausfallrisiken wurde im Jahresabschluss durch Abschreibung Rechnung getragen. Pauschale Wertberichtigungen wurden nicht vorgenommen, da weitere Ausfallrisiken nicht existieren.

FLÜSSIGE MITTEL UND BAUSPARGUTHABEN

Die flüssigen Mittel und Bausparguthaben werden zum Nominalwert bewertet.

AKTIVE RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

Unter anderen Rechnungsabgrenzungsposten wurden ausgewiesen: vorausgezahlte Service- und Lizenzgebühren.

PASSIVA

RÜCKSTELLUNGEN

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

PENSIONS-RÜCKSTELLUNGEN

Für Verpflichtungen der betrieblichen Altersvorsorge sind, soweit vertragliche Zusagen bestehen, Rückstellungen gebildet worden. Sie sind aufgrund eines versicherungsmathematischen Gutachtens nach dem modifiziertem Teilwertverfahren unter Zugrundelegung eines Rechnungszinsfußes von 1,82 % (Stand: Dezember 2023) ermittelt. Die Vereinfachungsregel des § 253 Abs. 2 Satz 2 HGB wurde in Anspruch genommen. Bei der Bewertung wurde von einer Gehaltsdynamik von 2,50% (Vorjahr 2,00 %) und von einer Rentendynamik von 2,50% bzw. 3,00% (Vorjahr 2,00% 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. Die Bewertung erfolgt mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre. Der Unterschiedsbetrag gem. § 253 Abs. 6 HGB beträgt 78.447,00 Euro (Vorjahr 331.527,00 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.

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

	Bestand zum 01.01.2023	Einstellung während des Geschäftsjahres	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	Entnahme für das Geschäftsjahr	Bestand zum 31.12.2023
Kapitalrücklage	86.727,23	2.350,00	0,00	0,00	89.077,23
Gesetzliche Rücklage	2.900.000,00	0,00	50.000,00	0,00	2.950.000,00
Bauerneuerungsrücklage	12.442.984,42	0,00	338.227,37	0,00	12.781.211,79
Andere Ergebnismrücklagen	3.786.116,38	0,00	0,00	0,00	3.786.116,38

Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

BILANZ

1. In der Position „Grundstücke mit Wohnbauten“ sind Zugänge (einschließlich Umbuchungen) betreffend Ankäufe, Modernisierungsmaßnahmen und Außenanlagen aktiviert. Die Erhöhung zum Vorjahr betrifft im Wesentlichen der Ankauf von 3 Objekten auf der Angerhauser Str. in Höhe von 3,65 Mio. Euro und die Großmodernisierung an der Holteistraße/Gneisenaustraße mit 505.630,38 TEuro. Der Zugang in der Position „Grundstücke mit anderen Bauten“ betrifft ebenfalls diese Großmodernisierung.

2. Die Position „Technische Anlagen“ betrifft die Photovoltaik-Anlage auf dem Dach der Hedwigstraße.

3. In der Position „Bauvorbereitungskosten“ sind Aufwendungen für die geplante Großmodernisierung an der Haroldstraße aktiviert.

4. In der Position „Geleistete Anzahlung“ sind Grunderwerbssteuer und sonstige Aufwendungen für den Kauf von einem Objekt auf der Grabenstraße (wirtschaftlicher Übergang im Januar 2024) aktiviert.

5. Bei der Position „Andere Finanzanlagen“ handelt es sich um eine Mitgliedschaft bei der Volksbank Dortmund Nordwest eG in Höhe von 45.000 Euro. Die Mitglieder haben keine Nachschüsse zu leisten.

6. In der Position „Unfertige Leistungen“ werden mit insgesamt 3.173.408,34 Euro (Vorjahr: 3.196.400,33 Euro) noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten ausgewiesen.

7. In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen. Der Ausweis betrifft im Wesentlichen Forderungen gegenüber dem Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) i.H.v. 388.930,00 Euro (Vorjahr 27.727,33 Euro).

8. Von den „Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen“ haben eine Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr: (in Euro):

Forderungen	Geschäftsjahr	Vorjahr
Forderungen aus Vermietung	14.611,24	12.237,26

9. Die Entwicklung der Rücklagen zeigt der Rücklagenpiegel links unten (in Euro).

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

Hydraulischer Abgleich	110.000,00
Jahresabschluss- und Prüfungskosten	52.000,00
Prozesskosten	42.800,00
Urlaubsrückstellung	38.510,00
Sonstiges	30.000,00
Steuerberatungskosten	13.500,00
Aufbewahrung	
Jahresabschlussunterlagen	3.000,00
	289.810,00

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

12. In der Position „Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern“ sind u.a. an Mitglieder ausgegebene Inhaberschuldverschreibungen i.H.v. 1.241.152,61 Euro inklusive bis zum 31.12.2023 errechneter Zinsen ausgewiesen. Die Laufzeiten betragen 1, 2, 3 und 5 Jahre.

13. In den „Verbindlichkeiten“ sind keine Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstanden sind.

14. „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, der ratierlich über 20 Jahre aufgelöst wird.

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

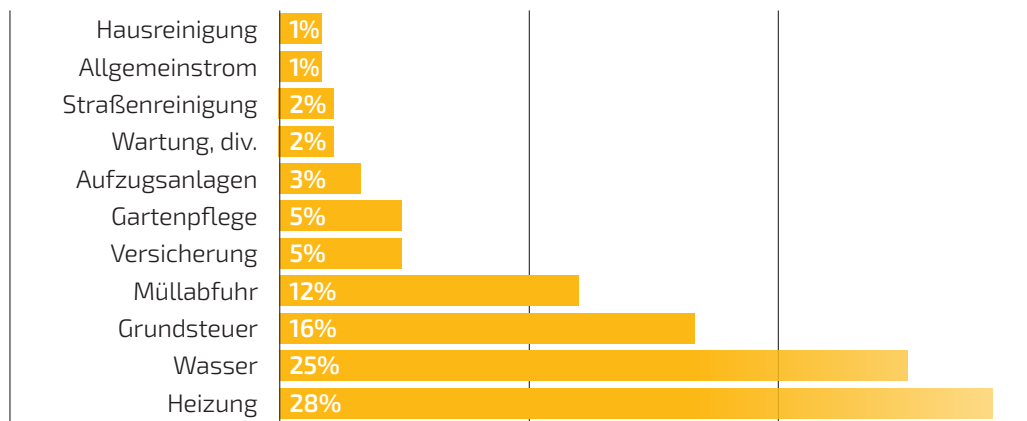
VERBINDLICHKEITEN (in Euro)	insgesamt	Restlaufzeit				gesichert durch Grundpfandrechte
		unter 1 Jahr	> 1 Jahr	davon 1 bis 5 Jahre	davon über 5 Jahre	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	32.493.229,61	2.671.686,06	29.821.543,55	7.671.078,87	22.150.464,68	32.493.229,61
(Vorjahr)	30.683.371,89	2.601.094,85	28.082.277,04	7.872.641,53	20.209.635,51	30.683.371,89
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.500.859,83	81.625,36	1.419.234,47	1.366.005,31	53.229,16	259.707,22
(Vorjahr)	1.682.620,60	49.799,05	1.632.821,55	1.576.238,69	56.582,86	278.895,61
Erhaltene Anzahlungen	4.144.707,35	4.144.707,35	0,00	0,00	0,00	0,00
(Vorjahr)	3.689.215,87	3.689.215,87	0,00	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	42.337,38	41.476,59	860,79	860,79	0,00	0,00
(Vorjahr)	43.567,79	40.104,67	3.463,12	3.463,12	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	470.740,61	470.740,61	0,00	0,00	0,00	0,00
(Vorjahr)	481.217,03	481.217,03	0,00	0,00	0,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	62.343,25	51.213,35	11.129,90	11.129,90	0,00	0,00
(Vorjahr)	20.502,81	16.330,21	4.172,60	4.172,60	0,00	0,00
	38.714.218,03	7.461.449,32	31.252.768,71	9.049.074,87	22.203.693,84	32.752.936,83
(Vorjahr)	36.600.495,99	6.877.761,68	29.722.734,31	9.456.515,94	20.266.218,37	30.962.267,50

16. Entwicklung des Anlagevermögens (in Euro)

	Anschaffungs-/Herstellungskst. zum 01. 01.	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen d. Geschäftsjahres (+/-)	Anschaffungs-/Herstellungskst. zum 31. 12.
Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene Lizenzen	442.563,47	0,00	0,00	0,00	442.563,47
Sachanlagen					
Grundstücke mit Wohnbauten	113.677.242,81	3.842.101,04	0,00	417.161,71	117.936.505,56
Grundstücke mit anderen Bauten	94.781,19	70.355,02	0,00	0,00	165.136,21
Grundstücke ohne Bauten	0,51	0,00	0,00	0,00	0,51
Technische Anlagen	31.693,69	0,00	0,00	0,00	31.693,69
Betriebs- und Geschäftsausstattung	643.719,95	69.994,67	-48.987,26	0,00	664.727,36
Anlagen im Bau	67.287,30	0,00	0,00	-67.287,30	0,00
Bauvorbereitungskosten	0,00	9.134,74	0,00	0,00	9.134,74
Geleistete Anzahlungen	349.874,41	44.567,08	0,00	-349.874,41	44.567,08
	114.864.599,86	4.036.152,55	-48.987,26	0,00	118.851.765,15
Finanzanlagen					
Andere Finanzanlagen	45.000,00	0,00	0,00	0,00	45.000,00
Anlagevermögen insgesamt	115.352.163,33	4.036.152,55	-48.987,26	0,00	119.339.328,62

Betriebskosten 2023

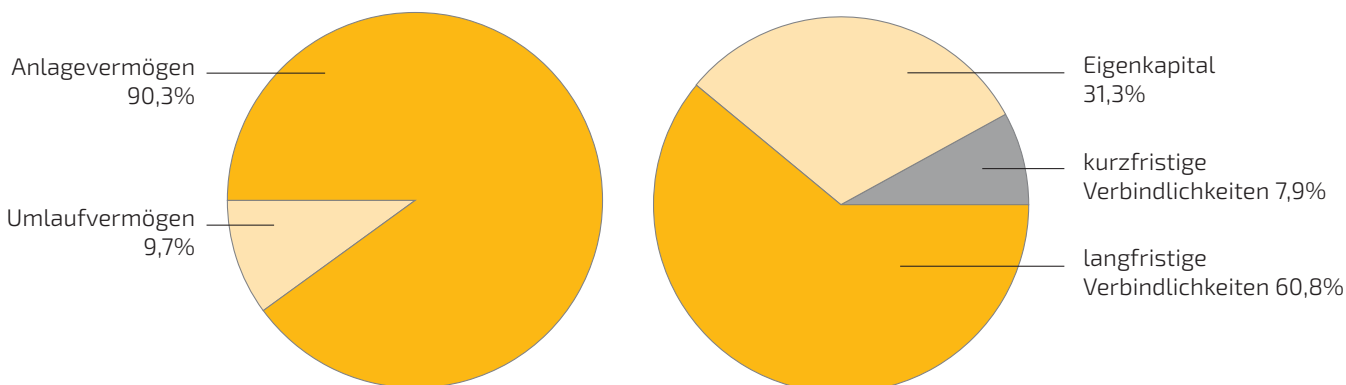
Gesamtkosten 3.192 TEuro



Aktiva

Bilanz 2023: Bilanzsumme 70.379 TEuro

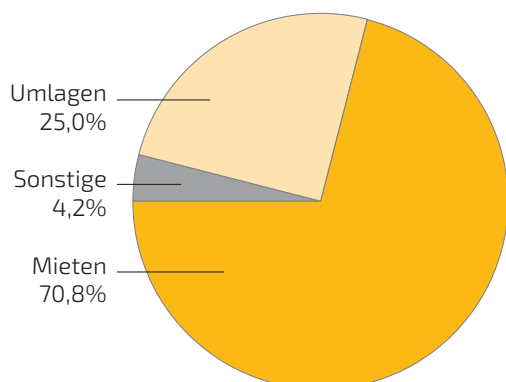
Passiva



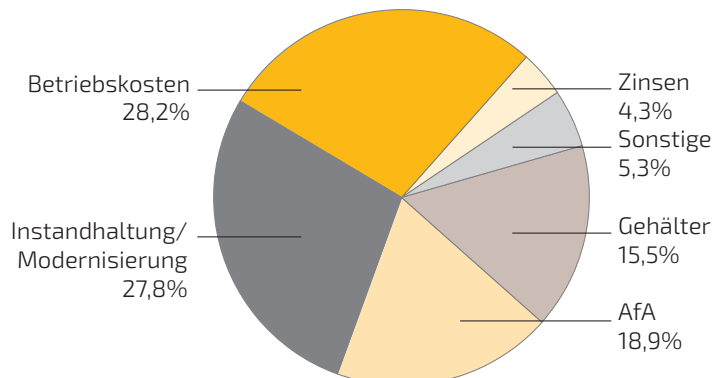
Kumulierte Abschreibungen zum 01. 01.	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Änderungen der Abschreibungen in Zusammenhang mit Abgängen	Kumulierte Abschreibungen zum 31. 12.	Buchwert am am 31. 12.	Buchwert am am 31. 12. (Vorjahr)
415.986,47	3.742,00	0,00	419.728,47	22.835,00	26.577,00
52.649.334,70	2.168.413,75	0,00	54.817.748,45	63.118.757,11	61.027.908,11
74.910,31	4.665,02	0,00	79.575,33	85.560,88	19.870,88
0,00	0,00	0,00	0,00	0,51	0,51
924,69	1.585,00	0,00	2.509,69	29.184,00	30.769,00
438.509,95	61.707,67	-48.987,26	451.230,36	213.497,00	205.210,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	67.287,30
0,00	0,00	0,00	0,00	9.134,74	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	44.567,08	349.874,41
53.163.679,65	2.236.371,44	-48.987,26	55.351.063,83	63.500.701,32	61.700.920,21
0,00	0,00	0,00	0,00	45.000,00	45.000,00
53.579.666,12	2.240.113,44	-48.987,26	55.770.792,30	63.568.536,32	61.772.497,21

ANHANG

GUV 2023: ERTRÄGE 12.424 TEURO



AUFWENDUNGEN 11.942 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. Die Nutzung der benötigten Fahrzeuge wird zum Teil durch Leasingverträge sichergestellt. Deren Laufzeit beträgt höchstens 4 Jahre. Aus den abgeschlossenen Leasingverträgen resultiert eine finanzielle Verpflichtung von 22 TEuro für 2024, d.h. über die noch verbleibende Vertragslaufzeit insgesamt 47 TEuro. Im Januar 2024 erfolgt der Zugang (Übergang von Nutzen und Lasten) von einem Objekt für 620 TEuro. Weiterhin bestanden am 31.12.2023 Bauverpflichtungen in Höhe von 19 TEuro für das Projekt Holteistraße und Planungskosten für das Projekt Haroldstraße in Höhe von 23 TEuro.

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

	Voll- beschäftigte	Teilzeit- kräfte
Kaufmännische		
Mitarbeiter	6	2
Technische		
Mitarbeiter	4	0
Hauswarte etc.	0	9
	10	11

4. Mitgliederbewegung

Bestand	Mitglieder	Anteile
01. Januar 2023	2.714	9.171
Zugang in 2023	127	381
Abgang in 2023	119	377
31. Dezember 2023	2.722	9.175

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 1.040,00 Euro auf 2.385.500,00 Euro erhöht

5. Ergebnisverwendung

Die Gewinn- und Verlustrechnung und die Bilanz für das Geschäftsjahr 2023 weisen einen Jahresüberschuss von 482.445,24 Euro aus.

Durch gemeinsamen Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat wurden bei der Aufstellung des Jahresabschlusses im Rahmen einer Vorwegzuweisung 50.000,00 Euro der gesetzlichen Rücklage zugewiesen; in die Bauerneuerungsrücklage wurden 338.227,37 Euro eingestellt.

Der Mitgliederversammlung wird die Verteilung des verbleibenden Bilanzgewinns in Höhe von 94.217,87 Euro, unter Billigung der Vorwegzuweisung, wie folgt vorgeschlagen:

Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 94.217,87 Euro.

6. Nachtragsbericht

Die Situation in der Ukraine und die daraus resultierenden Folgen auf den verschiedenen Märkten in Form hoher Inflation und Energiepreise sowie eines deutlichen Zinsanstiegs sorgt für eine Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Lage. Aufgrund der wirtschaftlichen Einschnitte, erwarten wir bei Fortdauer dieser

Situation einen Anstieg der Mietausfälle mit einer entsprechenden Wirkung auf das Jahresergebnis.

7. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes: Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V.
Goltsteinstraße 29, 40211 Düsseldorf

8. Mitglieder des Vorstandes

Markus Kansy (Vorsitzender)

Michael Schmitz

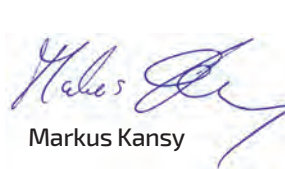
9. Mitglieder des Aufsichtsrates

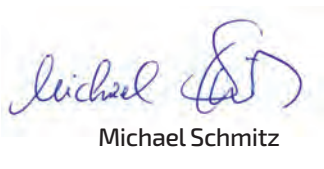
- Markus Schulden-Heß
(Dipl. Sozialwissenschaftler) Vorsitzender
- Rolf Jahn (Bilanzbuchhalter)
Stellvertretender Vorsitzender und Schriftführer

- Klaus-Dieter Rolfs (Berufskraftfahrer/Maurer) bis 06/23
- Daniel Sommer (Politikwissenschaftler) ab 06/23
- Claudia Giese (Finanzwirtin)
- Marcus Aretz (Dipl. Wirtschaftsinformatiker)
- Annette Fabian (Dipl. Juristin)
- Ilker Gönenc (Dipl. Ingenieur)
- Markus Kerlen (Richter)
- Sabrina Neikes (Bankkauffrau)

Duisburg, den 25. April 2024

Der Vorstand


Markus Kansy


Michael Schmitz

Bericht des Aufsichtsrates 2023

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 als Schwerpunkt die baulichen Aktivitäten und insbesondere die aufgrund des Krieges in der Ukraine gegebenen Auswirkungen und Anpassungen.

Aus der Mitte des Aufsichtsrates wurden Revisionskommission und Bau- und Wohnungskommission gebildet.

Der Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen e.V. hat die wirtschaftlichen Verhältnisse der Genossenschaft und Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung unter Einbeziehung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2022 im August/September 2023 geprüft und ohne Beanstandungen anerkannt. Der Aufsichtsrat wurde von der Prüferin über das Ergebnis in gemeinsamer Sitzung mit dem Vorstand unterrichtet.

Mit dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023, ein-

schließlich des Anhangs und dem Vorschlag zur Verteilung des Bilanzgewinns von € 94.217,87 erklärt sich der Aufsichtsrat nach dem abschließenden Ergebnis seiner eigenen Prüfung einverstanden.

Der Aufsichtsrat schlägt der Mitgliederversammlung vor:

- a) den Jahresabschluss festzustellen
- b) den Bericht des Aufsichtsrates zustimmend zur Kenntnis zu nehmen
- c) die Verteilung des Bilanzgewinns unter Billigung der Vorwegzuweisung wie vorgeschlagen zu beschließen
- d) Vorstand und Aufsichtsrat Entlastung zu erteilen

Der Aufsichtsrat billigt nach Prüfung den Jahresabschluss für 2023 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 2023

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

BILDMATERIAL

Wohnungsgenossenschaft Duisburg-Mitte eG

Volker Wieczorek

Geobasisdaten Seite 12 bis 15: Stadt Duisburg,
Amt für Baurecht und Bauberatung
Nr. 2015-EKA-0089

DRUCK

SET POINT Medien GmbH

www.wgd-mitte.de

