



**Wohnungsgenossenschaft  
Duisburg-Süd eG**

**mit Jahresabschluss  
und Anhang**

# **Geschäfts- bericht 2023**

# Bericht

über das

# Geschäftsjahr

# 2023

Wohnungsgenossenschaft  
Duisburg-Süd eG  
Eichenhof 9  
47053 Duisburg

Telefon: (02 03) 75 99 96-0  
Telefax: (02 03) 75 99 96-45

E-Mail: [info@wogedu.de](mailto:info@wogedu.de)  
Internet: [www.wogedu.de](http://www.wogedu.de)



2023

# Inhaltsverzeichnis

	Seite		Seite
<b>Geschäftsbericht des Vorstandes</b>		<b>Lagebericht des Vorstandes</b>	
Wohnungswirtschaft im Jahr 2023 . . . . .	4	Wohnungsbewirtschaftung . . . . .	7
Allgemeine Bemerkungen und Tendenzen . . .	4	Rahmenbedingungen des Regionalmarktes . .	7
Die Situation auf dem Wohnungsmarkt . . . .	4	Gegenstand des Unternehmens . . . . .	7
Mitgliederentwicklung der		Geschäftsverlauf . . . . .	7
Wohnungsgenossenschaft Duisburg-Süd eG . . .	5	Bestandsbewirtschaftung . . . . .	7
Tätigkeit der Organe . . . . .	5	Fluktuation . . . . .	7
Vertreterversammlung . . . . .	5	Entwicklung der Kündigungen seit 2014 . . . .	8
Aufsichtsrat . . . . .	5	Leerstand . . . . .	8
Vorstand . . . . .	6	Sollmiete . . . . .	8
		Neubautätigkeit . . . . .	9
<b>Bericht des Aufsichtsrates</b>	6	Fertiggestellte Objekte . . . . .	9
		Vorplanungen . . . . .	9
		Unbebaute Grundstücke . . . . .	9
		Modernisierung – Instandhaltung . . . . .	9
		Wohnumfeldverbesserungen . . . . .	10
		Durchgeführte Einzelmodernisierungen . . . . .	10
		Instandhaltung . . . . .	10
		Wirtschaftsbericht . . . . .	11
		Wirtschaftliche Lage . . . . .	11
		Umsatzerlöse . . . . .	11
		Aufwendungen für Hausbewirtschaftung . . . .	13
		Personalaufwand/Abschreibungen . . . . .	13
		Neutrales Ergebnis . . . . .	13
		Vermögenslage . . . . .	14
		Finanzlage . . . . .	14
		Kapitalflussrechnung . . . . .	15
		Leistungsindikatoren . . . . .	16
		Risiko- und Chancenbericht . . . . .	17
		Risiken der künftigen Entwicklung . . . . .	17
		Risikomanagementsystem und Compliance . .	17
		Risiko- und Chancenanalyse . . . . .	17
		Prognosebericht . . . . .	18
		<b>Jahresabschluss</b>	
		Bilanz . . . . .	20
		Gewinn- und Verlustrechnung . . . . .	22
		Anhang des Jahresabschlusses . . . . .	23



# Aufsichtsrat

Michael Trucksess  
Vorsitzender

Dirk Görtz  
stellv. Vorsitzender

Margret Bierod (bis 14.06.2023)  
Schriftführerin

Christian Köpp  
Schriftführer (ab 14.06.2023)

Claudia Larsson  
stellv. Schriftführerin

Jens Ibsch

Christoph Merks (ab 14.06.2023)

Peter Mörsdorf

Barbara Pelters

Norbert Wölke

# Vorstand

Uwe Meyer – hauptamtlich –  
Vorstandssprecher

Jan Rothe – hauptamtlich –

# Geschäftsbericht

## des Vorstandes

### Wohnungswirtschaft im Jahr 2023

#### Allgemeine Bemerkungen und Tendenzen

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland kam im Jahr 2023 in einem nach wie vor krisengeprägten Umfeld ins Stocken. Zwar hat im Verlauf des Jahres die Inflation nachgelassen und sich der Anstieg der Lohneinkommen im Vergleich zum Vorjahr beschleunigt, allerdings blieb die Erholung beim privaten Konsum bislang aus. In realer Rechnung sind die Einkommen in Deutschland über längere Zeit zurückgegangen.

Die Zinsanhebungen der Europäischen Zentralbank leiteten zudem auf dem deutschen Immobilienmarkt einen deutlichen Einbruch ein. Bis zuletzt gingen deshalb insbesondere die Investitionen in Wohnbauten stark zurück.

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im Jahr 2023 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,3 % gesunken. Kalenderbereinigt ging das BIP um 0,1 % zurück. Damit setzte sich die Erholung der deutschen Wirtschaft vom tiefen Einbruch im Corona-Jahr 2020 nicht weiter fort. So lag das BIP im Jahr 2023 preisbereinigt nur um 0,7 % höher als vor der Corona-Pandemie im Jahr 2019. Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung kam damit deutlich ins Stocken.

Seit dem Verfassungsgerichtsurteil vom 15. November 2023 muss sich die Wirtschaft für das Jahr 2024 auf neue Belastungen einstellen. Denn dem Bund ist es nun verwehrt, einen Teil seiner geplanten Ausgaben den Sondervermögen des Klima- und Transformationsfonds und des Wirtschaftsstabilisierungsfonds Energie zuzurechnen und auf diese Weise die auf den Bundeshaushalt bezogene Schuldenbremse in den kommenden Jahren einzuhalten. Die Kürzungen der

öffentlichen Subventionen und die Verunsicherung dürften die privaten Investitionen unmittelbar und in den kommenden Quartalen deutlich schmälern.

Die derzeitige konjunkturelle Perspektive ist zudem von geopolitischen Risiken getrübt: Im Krieg in der Ukraine gibt es keine Anzeichen für eine schnelle Lösung. Die Bemühungen, die wirtschaftlichen Beziehungen zwischen der Europäischen Union (EU) und der Russischen Föderation zu trennen, dauern an. Der Krieg zwischen Israel und der Hamas könnte sich auf andere Länder in der Region ausweiten. Die relevanten Akteure im Nahen Osten haben zwar durchblicken lassen, dass sie keine Eskalation anstreben, doch unvorhergesehene Ereignisse könnten die Energiepreise steigen lassen.

#### Die Situation auf dem Wohnungsmarkt

Im Jahr 2023 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 260.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Damit wurden 27 % weniger Wohnungen bewilligt als im Jahr zuvor. Der bereits im Vorjahr begonnene Abwärtstrend im Wohnungsbau (2022: - 7 %) setzt sich dramatisch verstärkt fort.

Aktuell ist die Gemengelage für den Wohnungsbau äußerst schwierig: Ein historischer Preisanstieg bei den Bauleistungen trifft auf deutlich gestiegene Bauzinsen und eine durch die Haushaltslage bedingte Unklarheit bezüglich der gültigen Förderkonditionen. Diese schwierigen Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau schlugen sich 2023 sowohl bei Genehmigungen von Ein- und Zweifamilienhäusern als auch im Geschosswohnungsbau nieder. Dabei ging die Zahl der neu genehmigten Ein- und Zweifamilienhäuser (- 41 %) noch deutlich stärker zurück als die genehmigten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (- 25 %).

Aufgrund der weiterhin hohen Zuwanderung und einer wachsenden Bevölkerung bleibt der Bedarf an Wohnraum hoch. Die derzeit verfügbaren niedrigen Fördermittel, die weiterhin hohen Zinsen und das erreichte Niveau der Baupreise dürften den Wohnungsbau aber deutlich bremsen. Die bisher nicht ausgeglichenen Realeinkommensverluste der Privathaushalte in den vergangenen drei Jahren erschweren die Finanzierung von Wohnbauprojekten zusätzlich.

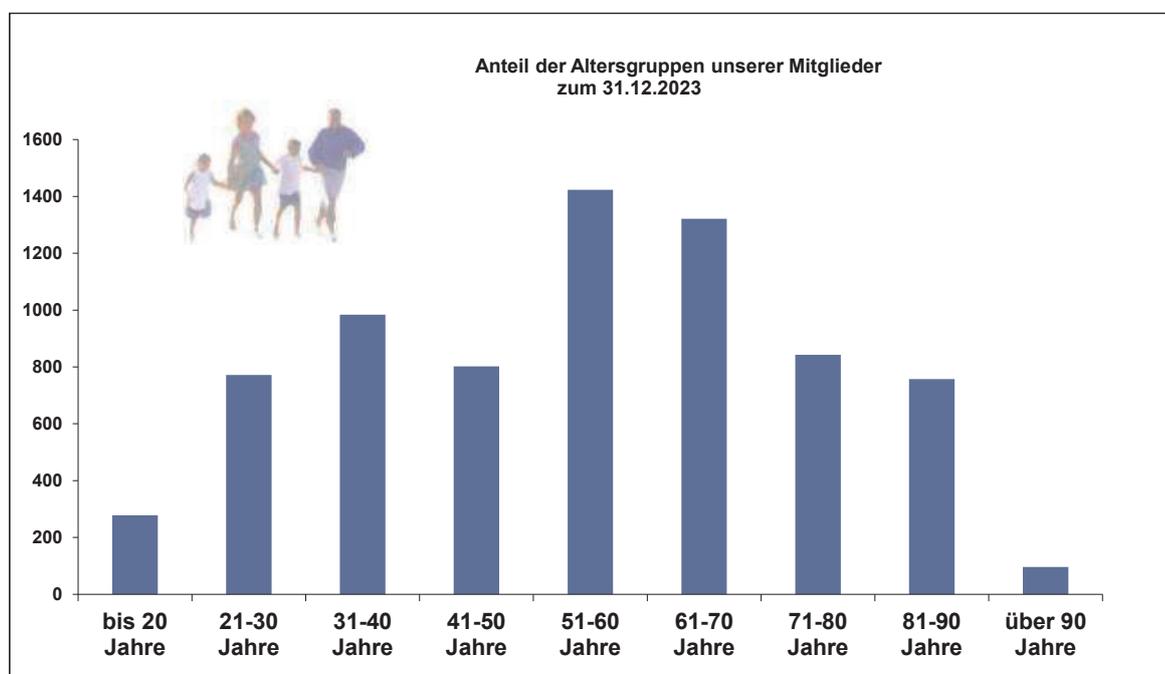
Im Jahr 2024 dürften die Investitionen in Wohnbauten nochmals deutlich zurückgehen, da die Baupreise nach wie vor hoch sind und die Kreditzinsen nur sehr langsam sinken. Angesichts der deutlich sinkenden Inflationsraten im Euroraum hat die Geldpolitik der EZB aber ihren Zinsgipfel wohl erreicht. Im Sommer/Herbst des laufenden Jahres erwarten Experten eine erste Leitzinssenkung.

Die Zinssätze für die Hauptrefinanzierungsgeschäfte dürften dann bis Mitte 2025 allmählich auf etwa die Hälfte des heutigen Niveaus sinken. Baupreis- und Zinsreduktion werden damit die Bedingungen für Bauinvestitionen nur langsam und schrittweise verbessern. Insgesamt dürften die Investitionen in Wohnbauten den Prognosen der Institute zufolge im Jahr 2024 um 3,7 % bis 4,2 % einbrechen. Erst im kommenden Jahr 2025 dürfte allmählich eine Trendwende zu wieder wachsenden Wohnungsbauinvestitionen eingeleitet werden. Dann dürften auch die Effekte der Anfang 2024 eingeführten degressiven Sonderabschreibung im Wohnungsneubau wirksam werden. Diese ist freilich für die große Mehrheit der professionellen gewerblichen Anbieter ohne Bedeutung, ermöglicht allerdings Steuersparmodelle für gutverdienende Einzelinvestoren.

# Mitgliederentwicklung der Wohnungsgenossenschaft Duisburg-Süd eG

Die Zahl der Mitglieder hat sich im Laufe des Geschäftsjahres 2023 von 7.210 auf 7.278 erhöht. Die Veränderungen im Mitgliederbestand stellen sich im Einzelnen wie folgt dar:

		Mitglieder	Anteile
<b>Stand am 01.01.2023</b>		7.210	8.315
<b>Zugang</b>	Beitritt	244	244
	Übertragung	12	12
	Anrechnung	28	28
<b>Abgang</b>	Tod	-73	-85
	Kündigung	-101	-102
	Teilkündigung	0	-26
	Übertragung	-40	-40
	Ausschluss	-2	-2
<b>Stand am 31.12.2023</b>		<b>7.278</b>	<b>8.344</b>



## Tätigkeit der Organe

### Vertreterversammlung

Die Vertreterversammlung der Genossenschaft besteht aus 57 Mitgliedern.

Am 14.06.2023 fand die 118. ordentliche Vertreterversammlung statt. Die Vertreter verabschiedeten den Jahresabschluss, die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2022 und stimmten dem Bericht über die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2021 durch

den Prüfungsverband zu. Die von Aufsichtsrat und Vorstand vorgeschlagene Gewinnverwendung 2022 einschließlich der Ausschüttung der nach der Satzung höchstzulässigen Dividende wurde beschlossen.

Die Vertreter nahmen die Berichte des Aufsichtsrates und des Vorstandes entgegen. Dem Aufsichtsrat und dem Vorstand wurde für das Geschäftsjahr 2022 Entlastung erteilt.

### Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat hat aus seiner Mitte eine kaufmännische und eine technische Kommission sowie eine Personalkommission für Angelegenheiten des Vorstandes gebildet. Er trat zu zahlreichen Sitzungen – überwiegend gemeinsam mit dem Vorstand – zusammen; Niederschriften über die Sitzungen liegen vor.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates nehmen regelmäßig an Schulungsmaßnahmen und Informationsveranstaltungen für ehrenamtliche Organmitglieder, durchgeführt vom Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V., teil.

### Vorstand

Der Vorstand setzt sich aus zwei hauptamtlichen Mitgliedern zusammen. Gemäß der Dienstverträge sind die Geschäftsbereiche der hauptamtlichen Vorstandsmitglieder in einen kaufmännischen und einen technischen Bereich unterteilt.

Der Vorstand ist regelmäßig zu Sitzungen zusammengetreten; die Niederschriften liegen vor.

Die Geschäftspolitik wird auch in den nächsten Jahren darauf ausgerichtet sein, den genossenschaftlichen Förderauftrag für die Mitglieder zu erfüllen sowie die Vorteile des genossenschaftlichen Wohnens für die Mitglieder auszubauen und auf Dauer zu sichern.

## Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat und seine Kommissionen sind im Geschäftsjahr 2023 ihren Aufgaben und Befugnissen nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung vollumfänglich nachgekommen. Der Aufsichtsrat nahm seine Überwachungsfunktion wahr und fasste die notwendigen Beschlüsse. Die Geschäftsführung des Vorstandes wurde dabei beratend begleitet. Der Vorstand unterrichtete regelmäßig den Aufsichtsrat zeitnah und umfassend in schriftlichen und mündlichen Berichten über die Lage und Entwicklung sowie den Geschäftsverlauf unserer Genossenschaft.

Entscheidungen, die nach Gesetz oder Satzung der Zustimmung oder Genehmigung des Aufsichtsrates unterliegen, wurden gemeinsam mit dem Vorstand beraten und in getrennten Abstimmungen beschlossen. Eingebunden waren stets die Kommissionen des Aufsichtsrates. Schwerpunktprüfungen haben die Kommissionen in ihrem jeweiligen Aufgabengebiet vorgenommen. Diese Prüfungen blieben ohne Beanstandungen. Über Ablauf und Ergebnis der Prüfungen haben die Vorsitzenden der Kommissionen in den gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat Bericht erstattet.

Die Prüfung des Jahresabschlusses 2022 unter Einbeziehung des Lageberichtes nebst Anhang gemäß § 53 Genossenschaftsgesetz wurde durch den Verband der Woh-

nungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. mit Sitz in Düsseldorf vorgenommen. Die Prüfung ergab keine Beanstandungen. Das zusammengefasste Prüfungsergebnis bestätigt, dass der Jahresabschluss im Zusammenwirken von Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt. Das Ergebnis der Prüfung wurde vom zuständigen Wirtschaftsprüfer des Verbandes in der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 09.11.2023 vorgestellt und erläutert. Der Aufsichtsrat hat den Bericht über die Prüfung erörtert und zustimmend zur Kenntnis genommen.

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2023 mit dem Anhang zum Jahresabschluss und dem Lagebericht wurde vom Aufsichtsrat geprüft.

Die Vorlagen fanden die Zustimmung des Aufsichtsrates. Er folgt dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstandes – Ausschüttung einer Dividende von 4,0 v. H., bezogen auf das Geschäftsguthaben am 01.01.2023. Der Vertreterversammlung empfiehlt dem Aufsichtsrat, den

Jahresabschluss zum 31.12.2023 festzustellen und dem Gewinnverwendungsvorschlag zuzustimmen.

Der Aufsichtsrat schlägt der Vertreterversammlung die Entlastung des Vorstandes vor.

Mit Ablauf der Vertreterversammlung am 14.06.2023 endete die Wahlperiode der Aufsichtsratsmitglieder Margret Bierod, Claudia Larsson und Michael Trucksess. Die Mitglieder der Vertreterversammlung wählten Frau Larsson und Herrn Trucksess erneut in den Aufsichtsrat. Wegen Erreichens der satzungsmäßigen Altersgrenze stand Frau Bierod für eine erneute Wahl nicht mehr zur Verfügung. Der Aufsichtsrat dankte ihr für ihr langjähriges erfolgreiches Wirken in diesem Gremium. Die Vertreterversammlung wählte Christoph Merks neu in den Aufsichtsrat.

Zur erfolgreichen Unternehmensentwicklung haben alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beigetragen. Der Aufsichtsrat bedankt sich für die engagierte Unterstützung und den persönlichen Einsatz. Den Mitgliedern des Vorstandes gilt unser Dank für ihre Leistung und die zukunftsorientierte Entwicklung unserer Genossenschaft.

Duisburg, 23.05.2024  
Der Vorsitzende des Aufsichtsrates  
Michael Trucksess

# Lagebericht des Vorstandes zum Jahresabschluss 2023

## Wohnungsbewirtschaftung

### Rahmenbedingungen des Regionalmarktes Duisburg

Mit 508.652 hat sich die Zahl der Einwohner Duisburgs im Vergleich zum Vorjahr um 1.579 erhöht.

Die Arbeitslosenzahl hatte sich im Dezember 2023 im Vergleich zum Vorjahresmonat um 217 auf 32.888 erhöht. Die Arbeitslosenquote lag bei 12,5 % (Vorjahr: 12,6 %).

### Gegenstand des Unternehmens

Gegenstand der Wohnungsgenossenschaft Duisburg-Süd eG sind die Errichtung und Bewirtschaftung sowie der Erwerb und die Betreuung von Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen. Kerntätigkeitsfeld ist die Errichtung und Vermietung von Wohnungen und Häusern in der Stadt Duisburg.

Der Zweck der Genossenschaft ist dabei vorrangig eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung ihrer Mitglieder.

### Geschäftsverlauf

Das Jahr 2023 war geprägt durch eine einmal mehr sehr aktive Modernisierungs- und Instandhaltungstätigkeit der Genossenschaft, die durch die Fertigstellung von Neubauwohnungen im Mehrfamilienhausbau und durch Dachaufstockungsmaßnahmen flankiert wurde.

### Bestandsbewirtschaftung

Am 31.12.2023 verfügte die Genossenschaft über 4.382 Wohnungen. Im Verlauf des Jahres hatte sich der Bestand damit um 30 Einheiten erhöht.

Im Jahresverlauf unterlagen 154 Einheiten den Bindungen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus; mit Ablauf des 31.12.2023 endete die Bindungsfrist für diese Objekte. Somit befinden sich seit dem 01.01.2024 keine öffentlich geförderten Wohnungen mehr im Bestand.

Mit dem Neubau eines Mehrfamilienhauses wurden 21 Wohnungen erstellt; im Zusammenhang mit Dachaufstockungsmaßnahmen entstanden 12 Wohnungen. Weitere 5 Wohnungen wurden durch Dachgeschoss- und Mansardenausbauten geschaffen.

Durch Abrisse von Häusern und Wohnungszusammenlegungen reduzierte sich der Bestand um 8 Einheiten.

Die Zahl der zum 31.12.2023 bewirtschafteten Garagen betrug 1.166 (davon 629 Stellplätze in Tiefgaragen und Parkdecks) sowie 31 Gewerbeeinheiten. Wie in den Vorjahren befindet sich der Wohnungsbestand ausschließlich auf dem rechtsrheinisch gelegenen Stadtgebiet vom Zentrum bis in den Süden Duisburgs mit Schwerpunkten in den Ortsteilen Neudorf, Wanheimerort, Buchholz, Dellviertel und Duissern. Weitere Bestände befinden sich in den Ortsteilen Großenbaum, Huckingen, Wanheim-Angerhausen und Rahm.

### Fluktuation

Die Zahl der Kündigungen stellte sich folgend dar:

	2023	2022
Wohnungen	295	286
Gewerbe	1	5

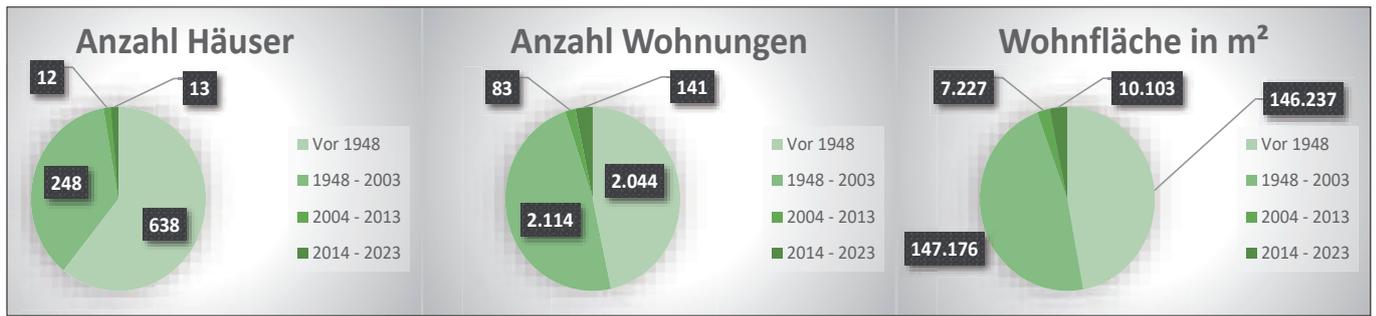
Die Fluktuation war damit annähernd gleichbleibend und lag bei 6,71 % (Vorjahr: 6,64 %).

10 der gekündigten Wohnungen waren öffentlich gefördert (Vorjahr: 7).

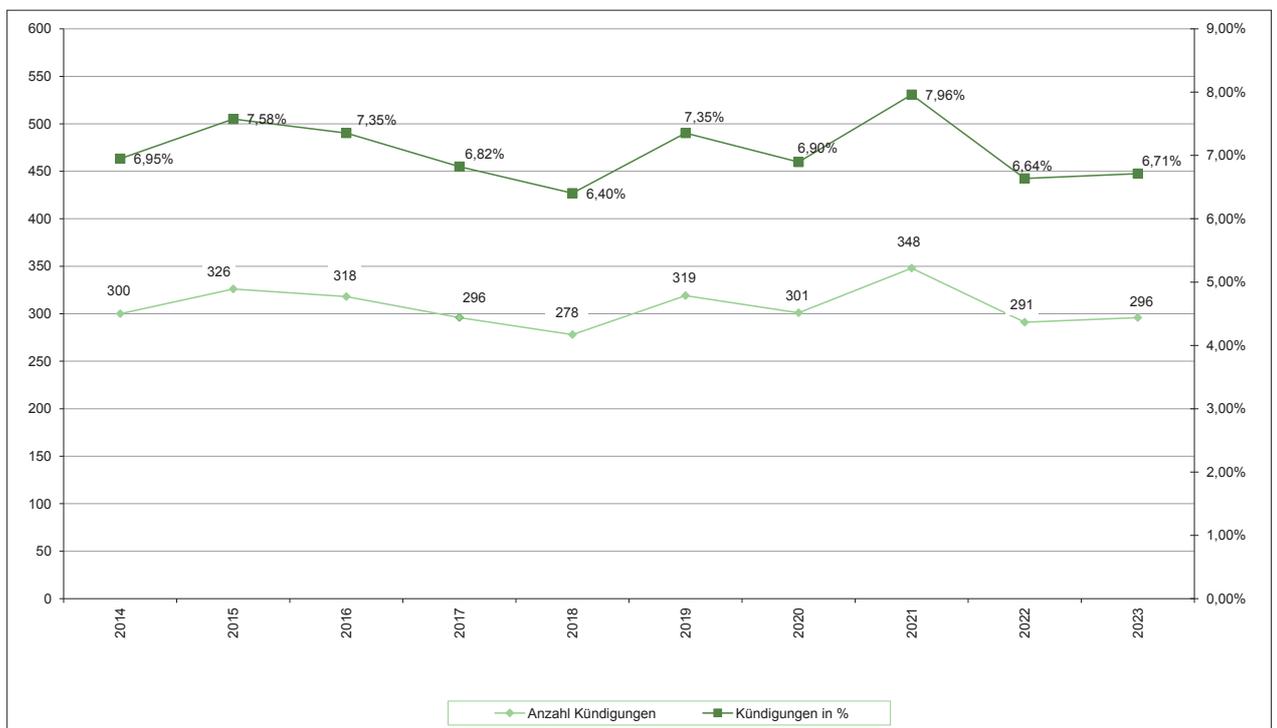
In 70 Fällen führte ein Wohnungswechsel innerhalb der Genossenschaft zu einer Wohnungskündigung (Vorjahr: 69). Eine Vermietung der freigewordenen Wohnungen erfolgte in 193 Fällen an Neumitglieder (Vorjahr 231).

Im Jahr 2023 wurden von den Mietern folgende Kündigungsgründe angegeben:

• Wunsch nach größerer Wohnung	68
• Umzug in ein Altenheim	55
• Sterbefall	39
• Bessere Ausstattung der Wohnung	25
• Wunsch nach kleinerer Wohnung	17
• Erwerb von Wohneigentum	17
• Lage der Wohnung	16
• Berufliche Veränderung	15
• Umbau durch die Genossenschaft	2
• Zwangsräumung	2
• Gewerbe	1
• Miete zu hoch	1
• Sonstige Gründe	38



## Entwicklung der Kündigungen seit 2014



## Leerstand

Die Zahl der leerstehenden Wohnungen bewegte sich auch im abgelaufenen Jahr erneut auf einem sehr niedrigen Niveau. Am 31.12.2023 gab es 2 vermietungsbedingt leerstehende Wohnungen (Vorjahr: 1).

Von modernisierungsbedingtem Leerstand waren am 31.12.2023 insgesamt 29 Wohnungen betroffen (Vorjahr: 23).

Im Verlauf des Jahres 2023 waren insgesamt 29 Wohnungen von vermietungsbedingtem Leerstand betroffen (Vorjahr: 43 Wohnungen).

Wie im Vorjahr lag die durchschnittliche Leerstandszeit je betroffener Wohnung bei rund 1,0 Monaten. Für alle vermietungsbedingten Leerstände haben sich Erlösausfälle in Höhe von ca. 12 T€ ergeben (Vorjahr: ca. 16 T€).

## Sollmiete

Durchschnittliche Sollmiete (Nettokaltmiete) in € je m<sup>2</sup> und Monat:

	2023	2022
Wohnungen	5,69	5,64
Gesamt	5,82	5,77

(einschl. Gewerbe und Garagen/Einstellplätze)

Durchschnittliche Sollmiete (Nettokaltmiete) in € je Wohnung und Monat:

	2023	2022
Wohnungen	404	400



# Neubautätigkeit

## Fertiggestellte Objekte

Lage	Häuser	Wohnungen	Garagen	Stellplätze	Herstellungskosten T€	Fremdkapital T€	Eigenkapital T€
1) Habichtstr. 14 (Mehrfamilienhaus)	1	21	6	15	4.498	2.600	1.898
2) Innsbrucker Allee 24–30b (Dachaufstockung)		12			3.998	2.200	1.798

Zu 1): Nachdem die nicht mehr sinnvoll zu modernisierenden Mehrfamilienhäuser Habichtstraße 10–16 in Duisburg-Wanheimerort abgerissen wurden, errichtete die Genossenschaft dort ein Mehrfamilienhaus mit 21 barrierearmen 2- bzw. 3-Zimmer-Wohnungen. Die Wohnflächen betragen zwischen ca. 63 m<sup>2</sup> und 86 m<sup>2</sup>. Die Fertig-

stellung erfolgte im Juni 2023.

Zu 2): Die bestehenden Mehrfamilienhäuser Innsbrucker Allee 24, 26, 28, 30, 30a und 30b wurden im Zuge einer umfassenden Modernisierungsmaßnahme von Fassaden und Balkonen mit einem zusätzlichen Staffelgeschoss versehen. Diese Dachaufsto-

ckung fand auf den vorhandenen Flachdächern der Häuser statt und ermöglichte so die Schaffung von 12 neuen Wohnungen, die mit Hilfe einer nachträglich angebrachten Aufzugsanlage barrierearm ausgestaltet sind. Die neuen Wohnungen wurden im August und September 2023 von den Mietern bezogen.

## Vorplanungen

Aufgrund der nach wie vor anhaltenden negativen Rahmenbedingungen, die durch auf einem hohen Niveau befindlichen

Kapitalmarktzinsen und sehr deutlich erhöhte Baukosten geprägt sind, ist eine wirtschaftliche Durchführung der ursprüng-

lich geplanten Neubaumaßnahmen zurzeit nicht darstellbar.

## Unbebaute Grundstücke

Nutzung	m <sup>2</sup>	€
Bebaubare Fläche	1.234,00	3.622,62
Ackerland	13.193,00	114.168,29
Straßen- und Gartenlandparzellen	9.250,00	0,00
	23.677,00	117.790,91

Bei der als „Bebaubare Fläche“ dargestellten Position handelt

es sich um für die Errichtung von Neubauten vorgesehene

Grundstücksflächen in Wanheimerort.

# Modernisierung – Instandhaltung

Die umfassenden Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen stellten auch im vergangenen Jahr einen großen Teil der Arbeit dar. Im Jahr 2023 wurden 84 Wohnungsmodernisierungen begonnen und zum großen Teil auch fertiggestellt. Dies entspricht einem Zuwachs von 17 Baumaßnahmen im Vergleich zum Vorjahr.

In den kommenden Jahren wird die Wohnungsmodernisierung

einen maßgeblichen Teil der Arbeit der Genossenschaft ausmachen. Das liegt in der vorhandenen Altersstruktur der Gebäude begründet. Ein großer Anteil der Wohnungen ist nach so vielen Nutzungsjahren zum Mietende nicht weitervermietbar. Zudem müssen auch die Wohnungen der Baujahre 1975 bis 1985 mittlerweile im Rahmen der Mieterwechsel modernisiert werden.

Um darüber hinaus zeitgemäßen Wohnraum anbieten zu können und den langfristigen Fortbestand der Genossenschaft zu garantieren, wurden in den vergangenen Jahren Neubauprojekte geplant und ausgeführt. Die Durchführung von Neubauprojekten wurde im Jahr 2023 jedoch gestoppt, weil die Baukosten, unter anderem wegen des Ukrainekriegs, extrem gestiegen sind und weil eine Finanzierung

dieser Projekte nicht mehr zu Zinssätzen von ca. einem Prozent möglich sind. Diese Gemengelage aus Kapitalmarktzinsen im Bereich von vier Prozent und den hohen Baukosten führt zu Kaltmieten von etwa 15 €/m<sup>2</sup>. Ein solcher Mietzins kann in Duisburg nicht realisiert werden.

Die Genossenschaft hat daraufhin im Jahr 2023 mit den Planungen von Fassadensanierungen in den Quartieren Bregenzer Straße 62, 64, 66, 62a und Grazer Straße 26, 28, 30 sowie in der Düsseldorfer Straße 554, 556, 558 und in der Hultschiner Straße 127, 129 begonnen. Bei dem Projekt Grazer Straße werden darüber hinaus auch noch drei weitere Wohnungen entstehen.

Die energetische Sanierung der Gebäude war ein weiteres Aufgabenfeld im Jahr 2023. Es wurden an 6 Gebäuden die Fassaden, die Kellerdecken und die obersten Geschossdecken gedämmt, um den Belastungen durch stetig wachsende Energiepreise entgegenzuwirken. Darüber hinaus wurden mit einem Kostenaufwand in Höhe von 782 T€ (Vorjahr: 323 T€) neue Fernwärmeanschlüsse und Heizungen in den Gebäuden er-

stellt. Allein 132 Wohnungen in 21 Mehrfamilienhäusern erhielten einen neuen Fernwärmeanschluss. Durch diese Maßnahmen konnten 8 alte Gasheizungen entsorgt und 4 neue Fernwärmeübergabestationen in den Stadtteilen Wanheimerort und Neudorf gebaut werden. Damit wird gewährleistet, dass die Instandhaltungskosten auch in Zukunft gering bleiben. Ferner schon diese Form der Beheizung das Klima, da die Wärme in Duisburg unter anderem aus Biomasse und industrieller Abwärme erzeugt wird.

### Wohnumfeldverbesserungen

Die Genossenschaft kommt ihrer Verpflichtung zur Schaffung und Erhaltung eines guten Wohnumfeldes mit positiven Lebensbedingungen nach und bietet somit angenehme Lebensräume für die Bürger der Stadt Duisburg.

In dem Quartier Innsbrucker Allee 24 – 30 und 30a – 30b wurden die Grünanlagen komplett erneuert und entsprechend der Planungskonzepte neu gestaltet. Auch die Zugänge zu den Gebäuden wurden unter Beachtung der Verkehrssicherheit neu hergerichtet und mit Fahrradstellplätzen ausgestattet.

Darüber hinaus wurden die Gebäude energetisch ertüchtigt, neue Balkone montiert und die Fassaden gestrichen.

Insgesamt hat die Genossenschaft im Jahr 2023 für ca. 1,7 Mio. € modernisiert und energetisch ertüchtigt.

### Durchgeführte Einzelmodernisierungen

Im Berichtsjahr wurden insgesamt 84 Wohnungen (Vorjahr: 67) und Einfamilienhäuser grundlegend modernisiert. Einschließlich der begleitenden Instandhaltungen sind Kosten in Höhe von 7.253 T€ (Vorjahr: 6.872 T€) entstanden.

So wurden in den zurückliegenden 9 Jahren 807 durch Kündigungen frei gewordene Wohnungen modernisiert oder die Modernisierung in der zweiten Hälfte des Jahres 2023 begonnen, um den Wohnraum den aktuellen Lebensansprüchen anzupassen. Diese Arbeiten werden uneingeschränkt fortgesetzt, damit auch in Zukunft die nachhaltige Vermietbarkeit des Wohnungsbestandes sichergestellt werden kann.

## Instandhaltung

Die Instandhaltungsleistungen im Jahr 2023 betragen 6.766.898,75 € (Vorjahr: 6.549.802,49 €) und setzten sich wie folgt zusammen:

	€
Planmäßige Instandhaltung	
a) Kleinreparaturen	2.648.474,45
b) periodische Instandhaltung	2.636.053,92
Leistungen des Regiebetriebes	60.197,80
Verrechnete Verwaltungsleistungen	1.100.187,83
Begleitende Instandsetzung im Zusammenhang mit Modernisierungsmaßnahmen	321.984,75
<b>Gesamtaufwendungen</b>	<b>6.766.898,75</b>

Mit 21,41 €/m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche (Vorjahr: 20,88 €/m<sup>2</sup>) waren die durchschnittlichen Instandhaltungskosten (Fremdhandwerkerleistungen, Regiebetriebs- und Verwaltungskosten) um 0,53 €/m<sup>2</sup> höher als im

Vorjahr. Allein die Fremdkosten stiegen im Vergleichszeitraum um insgesamt 53 T€.

Wie auch in den Jahren zuvor wurden im Jahr 2023 die Aufträge für Instandhaltungs- und

Modernisierungsarbeiten auf Grundlage von Einheitspreisen, Festpreisen und festgelegten Stundenlöhnen vergeben, welche im Rahmen von Jahres- und Einzelausschreibungen vereinbart wurden.

# Wirtschaftsbericht

## Wirtschaftliche Lage

Die Ertragslage stellt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	2023	2022	Veränderung
	T€	T€	T€
Umsatzerlöse einschl. Bestandsveränderungen	29.350	29.574	-224
Andere aktivierte Eigenleistungen	748	890	-142
Gesamtleistung	30.098	30.464	-366
Andere betriebliche Erträge	278	296	-18
<b>Betriebsleistung</b>	<b>30.376</b>	<b>30.760</b>	<b>-384</b>
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	12.220	12.801	-581
Personalaufwand	3.146	2.924	222
Abschreibungen	7.119	6.678	441
Andere betriebliche Aufwendungen	1.131	954	177
Zinsaufwand	1.248	1.179	69
Steuern	1.115	1.128	-13
<b>Aufwendungen für die Betriebsleistung</b>	<b>25.979</b>	<b>25.664</b>	<b>315</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>4.397</b>	<b>5.096</b>	<b>-699</b>
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-33</b>	<b>-91</b>	<b>58</b>
<b>Neutrales Ergebnis</b>	<b>-209</b>	<b>-299</b>	<b>90</b>
<b>Gesamtergebnis/Jahresüberschuss</b>	<b>4.155</b>	<b>4.706</b>	<b>-551</b>

Im Vergleich zum Vorjahr verringerte sich der Jahresüberschuss um 551 T€. Während sich die Mietanpassungen bei Neuvermietungen positiv auswirkten, belasteten erhöhte Instandhaltungskosten sowie höhere Abschreibungen wegen durchgeführter Modernisierungs- und Neubautätigkeiten das Jahresergebnis.

## Umsatzerlöse

Die Sollmieten für die Vermietung von Wohnungen, Gewerbeeinheiten, Garagen und Stellplätzen lagen im Berichtsjahr bei 22.072 T€ und sind damit im Vergleich zum Vorjahr um 367 T€ bzw. 1,7 % gestiegen.

Dabei ergaben sich Sollmietenänderungen einschließlich der ganzjährigen Auswirkungen von im Vorjahr durchgeführten Mietanpassungen in folgenden Bereichen:

Bezug von Neubauten (Wohnungen)	+ 124 T€
Modernisierung zur Wertverbesserung von Wohnungen	+ 108 T€
Ganzjährige Auswirkungen der Mietveränderungen 2022	+ 99 T€
Anpassungen gemäß der II. Berechnungsverordnung	+ 27 T€
Bezug von Neubauten (Garagen)	+ 6 T€
Sonstige Anpassungen	+ 3 T€

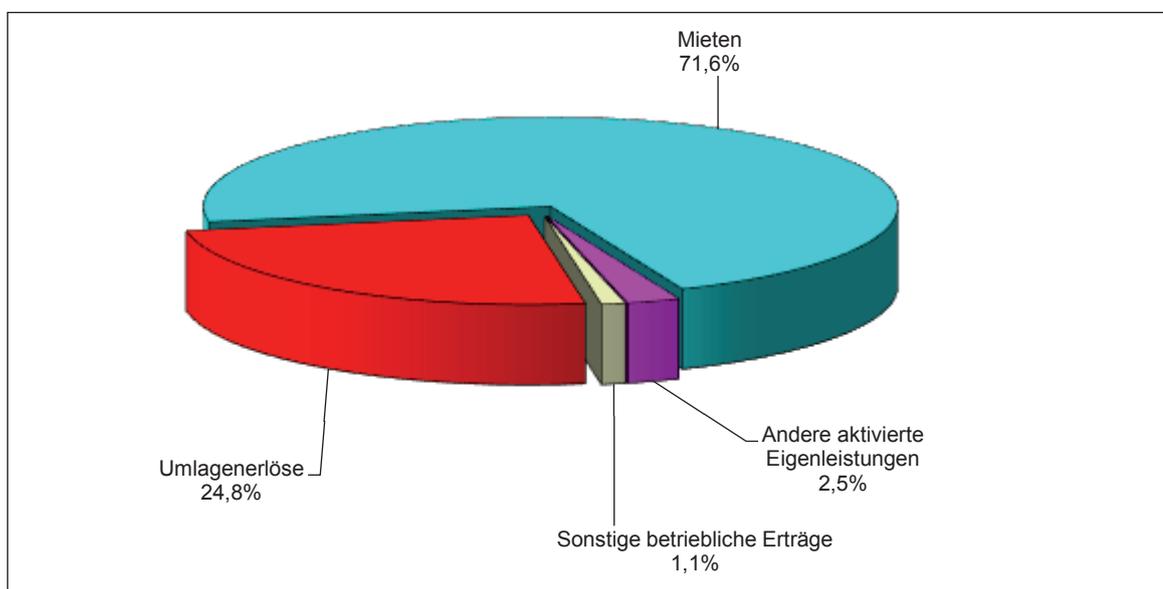


Die gesamten Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (ohne Bestandsveränderungen) betragen 29.465 T€. Im Vergleich zum Vorjahr stellte dies eine Steigerung um 101 T€ bzw. 0,3 % dar. Während die Sollmieten um 367 T€ stiegen, sanken die Erlöse aus Betriebs- und Heizkosten um rd. 261 T€. Die Erlösschmälerungen aus Sollmieten für Wohnungen, Garagen und Gewerbe waren mit 285 T€ (Vorjahr: 280 T€) nahezu unverändert.

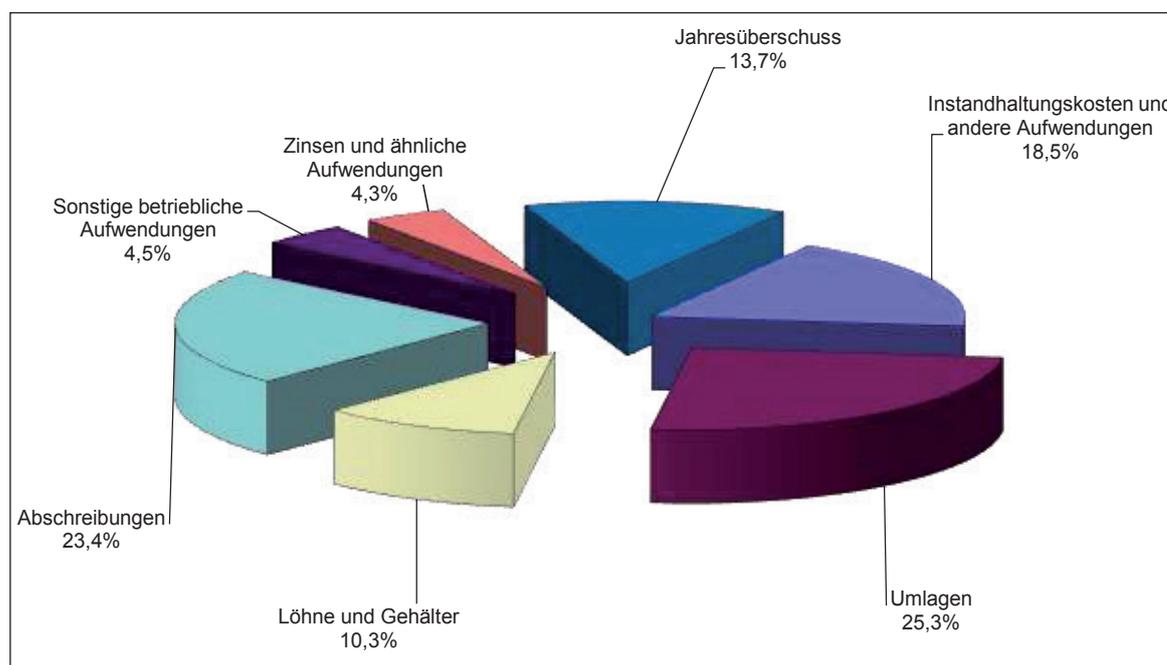
Die Ergebnisbelastungen im Vermietungsbereich beliefen sich auf 437 T€ (Vorjahr: 494 T€), davon entfielen auf:

Leerstände aufgrund von Modernisierungen	260 T€
Mietverzichte und Stundungen	50 T€
Mietminderungen	50 T€
Leerstände wegen Nichtvermietung	28 T€
Abschreibungen auf uneinbringliche Mietforderungen	26 T€
Kosten für Miet- und Räumungsklagen	14 T€
Leerstände Garagen	9 T€

### Erlöse/Erträge



### Aufwendungen



## Aufwendungen für Hausbewirtschaftung

Die gesamten Fremdaufwendungen für Instandhaltungsleistungen betragen im abgelaufenen Geschäftsjahr 5.607 T€ (Vorjahr: 5.554 T€) und lagen damit um 53 T€ bzw. 1,0 % über dem Wert des Jahres 2022. Die planmäßige Instandhaltung lag mit 2.648 T€ (Vorjahr: 2.654 T€) auf Vorjahresniveau. Die periodische Instandhaltung (Dachinstandsetzungen, Änderungen der Heizungsart, Kanal- und Fenster-sanierungen, Treppenhausanstriche) wies mit 2.636 T€ (Vorjahr: 2.862 T€) insgesamt 226 T€ weniger Kosten als im Geschäftsjahr 2022 aus. Aufwendungen für begleitende Instandsetzung im Zusammenhang mit Modernisierungsarbeiten waren mit 322 T€ (Vorjahr: 37 T€) um 285 T€ höher als im Jahr 2022. Die gesamten Instandhaltungskosten je m<sup>2</sup> (Fremdhandwerkerleistungen, Regiebetriebs- und Verwaltungskosten) beliefen sich auf 21,41 € (Vorjahr: 20,88 €). Auch die Instandhaltungs- und Modernisierungskosten (Fremdhandwerkerleistungen, Regiebetriebs- und Verwaltungskosten) lagen mit 48,60 €/m<sup>2</sup> erneut auf einem sehr hohen Niveau (Vorjahr: 56,11 €/m<sup>2</sup>).

Für 2023 ergaben sich Betriebs- und Beheizungskosten in Höhe von 6.584 T€ (Vorjahr: 7.217 T€). Dies bedeutete eine Verringerung um 633 T€ bzw. 8,8 %.

Bei folgenden Positionen haben sich erhebliche Veränderungen ergeben:

1.) Beheizungskosten	- 768 T€
2.) Gartenpflege	+ 88 T€
3.) Hausreinigung	+ 75 T€

Zu 1.) Die Schlussrechnungen der Versorger für das Jahr 2022 wurden im 1. Quartal 2023 erstellt und somit auch bilanziell in 2023 erfasst. Hierbei ergaben sich sowohl aufgrund der Soforthilfe des Jahres 2022 Gutschriften von rd. 270 T€ als auch durch geringere Verbräuche weitere Erstattungen von rd. 221 T€. Des Weiteren wurden die Vorauszahlungen für das Jahr 2023 an die Versorger wegen geringerer Vorjahresverbräuche und der in 2023 in Kraft getretenen Energiepreisbremse gesenkt.

Zu 2.) Unter anderem wegen gestiegener Lohnkosten im Bereich der fremd vergebenen Gartenpflegearbeiten erhöhten sich diese Aufwendungen.

Zu 3.) Im Jahr 2023 wurden erneut weitere Aufträge für Hausreinigungen an einen neuen Dienstleister vergeben.

## Personalaufwand und Abschreibungen

Der Personalaufwand erhöhte sich um 222 T€ (7,6 %) auf 3.146 T€. Die Erhöhung resultierte im Wesentlichen aus höheren Aufwendungen für die Altersversorgung.

Aufgrund der Investitionen in den Wohnungsbestand erhöhten sich die Abschreibungen von 6.678 T€ auf 7.119 T€; dies entspricht einer Steigerung von 441 T€ bzw. 6,6 %.

## Neutrales Ergebnis

Das neutrale Ergebnis war geprägt durch geleistete Spenden, Aufwendungen im Zusammenhang mit Gebäudeabbrüchen, Altersteilzeitvereinbarungen und sonstige Aufwendungen von insgesamt 242 T€. Demgegenüber standen Erträge aus früheren Jahren, Auflösung von Rückstellungen und anderen Erträge von zusammen 33 T€.

## Vermögenslage

Hinsichtlich der Vermögensstruktur enthält die Bilanz zum 31.12.2023 langfristig gebundenes Anlagevermögen von 179.167 T€, insbesondere Grundstücke mit Wohnbauten.

Die Kapitalstruktur weist langfristiges Fremdkapital, vor allem Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern sowie Rückstellungen in Höhe von 85.635 T€ (43,5 %) aus.

Darlehensvalutierungen von 7.000 T€ standen planmäßige Tilgungen von 5.388 T€ gegenüber. Das langfristige Eigenkapital beträgt 99.485 T€ und entspricht einer Eigenkapitalquote von 50,5 %.

Vermögensstruktur	2023		2022		Veränderung T€
	T€	in %	T€	in %	
Anlagevermögen	179.167	90,9	172.842	91,1	6.325
Langfristiges Umlaufvermögen	8	0,0	0	0,0	8
Kurzfristiges Umlaufvermögen	17.823	9,1	16.985	8,9	838
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>196.998</b>	<b>100,0</b>	<b>189.827</b>	<b>100,0</b>	<b>7.171</b>

Kapitalstruktur	2023		2022		Veränderung T€
	T€	in %	T€	in %	
<b>Langfristig</b>					
Eigenkapital	99.485	50,5	95.555	50,3	3.930
Rückstellungen	3.686	1,9	3.525	1,9	161
Verbindlichkeiten	81.949	41,6	80.166	42,2	1.783
<b>Kurzfristig</b>					
Verbindlichkeiten	11.878	6,0	10.581	5,6	1.297
<b>Gesamtkapital</b>	<b>196.998</b>	<b>100,0</b>	<b>189.827</b>	<b>100,0</b>	<b>7.171</b>

## Finanzlage

Die Aufgliederung der Bilanz zum 31.12.2023 nach Fristigkeiten zeigt im Vergleich zum Vorjahr folgende Deckungsverhältnisse:

	2023 T€	2022 T€	Veränderung T€
<b>Langfristiger Bereich</b>			
Vermögenswerte	179.175	172.842	6.333
Finanzierungsmittel	185.120	179.246	5.874
<b>Überdeckung/Unterdeckung</b>	<b>5.945</b>	<b>6.404</b>	<b>-459</b>
<b>Kurzfristiger Bereich</b>			
Finanzmittelbestand	9.686	8.787	899
Übrige kurzfristig realisierbare Vermögenswerte	8.137	8.198	-61
	17.823	16.985	838
Kurzfristige Verpflichtungen	11.878	10.581	1.297
<b>Stichtagsliquidität</b>	<b>5.945</b>	<b>6.404</b>	<b>-459</b>

Am 31.12.2023 waren die langfristig angelegten Vermögenswerte durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital vollständig gedeckt. Investitionen für in Durchführung und Bauvorbereitung befindliche

Baumaßnahmen werden aus dem Überschuss sowie durch Fremdmittel finanziert.

Die Genossenschaft konnte die finanziellen Verpflichtungen des Jahres 2023 jederzeit erfüllen.

Unter Einbeziehung der Finanzplanung für das Jahr 2024 ist die Zahlungsbereitschaft nachhaltig gesichert.

## Kapitalflussrechnung

Die Entwicklung des Finanzmittelbestandes ist in der nachfolgenden Kapitalflussrechnung dargestellt:

	2023 T€	2022 T€
<b>Jahresüberschuss</b>	4.155	4.706
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	7.119	6.678
Zunahme/Abnahme der langfristigen Rückstellungen	161	41
<b>Cashflow</b>	<b>11.435</b>	<b>11.425</b>
Zunahme/Abnahme der mittel- und kurzfristigen Rückstellungen	9	-17
Zunahme/Abnahme der unfertigen Leistungen sowie anderer Aktiva	53	-163
Zunahme/Abnahme der erhaltenen Anzahlungen und anderer Passiva	-277	64
Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0	-16
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>12.956</b>	<b>11.293</b>
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-13.444	-16.327
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	0	39
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-13.444</b>	<b>-16.288</b>
Valutierung von Darlehen	7.000	12.000
Planmäßige Tilgungen von Darlehen	-5.388	-5.145
Auszahlungen für Dividenden	-249	-247
Zunahme/Abnahme der langfristigen Geschäftsguthaben	24	28
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>1.387</b>	<b>6.636</b>
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	899	1.641
Finanzmittelbestand am 1. Januar	8.787	7.146
<b>Finanzmittelbestand am 31. Dezember</b>	<b>9.686</b>	<b>8.787</b>

Insgesamt ist die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage als geordnet und stabil zu bezeichnen. Nennenswerte Veränderungen sind in überschaubarer Zeit nicht zu erwarten.

## Leistungsindikatoren

Im Vergleich der letzten 5 Jahre stellen sich die Leistungsindikatoren wie folgt dar:

		2023	2022	2021	2020	2019
Bilanzsumme	T€	196.998	189.827	178.397	170.382	157.345
Anlagevermögen	T€	179.167	172.862	163.216	154.131	144.199
Langfristiges Eigenkapital	T€	99.485	95.555	91.070	86.174	80.267
Eigenkapitalquote	%	50,5	50,3	51,0	50,6	51,0
Jahresüberschuss	T€	4.155	4.706	5.118	6.116	5.189
Cashflow	T€	11.435	11.425	11.411	11.787	10.387
Eigenkapitalrentabilität	%	4,2	4,9	5,6	7,1	6,4
Gesamtkapitalrentabilität	%	2,7	3,1	3,6	4,4	4,2
Stichtagsliquidität	T€	5.945	6.404	4.578	5.439	2.728
Investitionen in das Anlagevermögen	T€	13.444	16.327	15.395	15.579	11.745
Umsatzerlöse	T€	29.465	29.364	28.599	28.166	26.955
Sollmieten	T€	22.072	21.705	21.350	21.006	19.672
Durchschnittliche Sollmiete	€/m <sup>2</sup> /mtl.	5,82	5,77	5,69	5,61	5,29
Durchschnittliche Erlösschmälerungen	€/m <sup>2</sup> /mtl.	0,08	0,07	0,09	0,07	0,05
Instandhaltungskosten	€/m <sup>2</sup>	17,74	17,70	15,95	15,28	14,73
Instandhaltungskosten einschl. verrechneter Regiebetriebs- und Verwaltungskosten	€/m <sup>2</sup>	21,41	20,88	19,57	18,31	17,61
Instandhaltungs- und Modernisierungskosten	€/m <sup>2</sup>	42,82	50,37	44,88	48,25	43,81
Instandhaltungs- und Modernisierungskosten einschl. verrechneter Regiebetriebs- und Verwaltungskosten	€/m <sup>2</sup>	48,60	56,11	50,82	53,82	49,01
Fremdkapitalzinsen	T€	1.249	1.207	1.288	1.341	1.474
Fremdkapitalzinsen	€/m <sup>2</sup> /mtl.	0,33	0,32	0,34	0,36	0,40
Wohnungsbestand	Anzahl	4.382	4.352	4.341	4.334	4.307
Gewerbebestand	Anzahl	31	31	31	31	31
Fluktuationsquote	%	6,7	6,6	8,0	6,9	7,4
Leerstände	Anzahl	31	24	44	32	42
davon vermietungsbedingt	Anzahl	2	1	2	3	5
Leerstandsquote	%	0,7	0,5	1,1	0,7	1,0
Mitglieder	Anzahl	7.278	7.210	7.160	7.120	7.037

# Risiko- und Chancenbericht

## Risiken der künftigen Entwicklung

### Risikomanagementsystem und Compliance

Zum konsequenten Umgang mit Unternehmensrisiken wird auf Basis des Gesetzes zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KonTraG) ein effizientes Kontroll- und Steuerungssystem eingesetzt. Zielsetzung dieses in der Genossenschaft eingerichteten Risikomanagements ist es, externe und interne Risiken frühzeitig zu erkennen, eine dauerhafte Zahlungsfähigkeit sicherzustellen und das Eigenkapital zu stärken. Anhand verschiedener Indikatoren werden signifikante Veränderungen und Tendenzen erfasst, so dass durch geeignete Maßnahmen negative Auswirkungen auf den Unternehmenserfolg rechtzeitig verhindert werden können.

Über die wesentlichen Indikatoren aller Risikobereiche wird der Aufsichtsrat im Rahmen einer unterjährigen internen Berichterstattung regelmäßig informiert.

Risiken der Entwicklung, die bestandsgefährdend sind oder die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage gravierend negativ beeinflussen könnten, sind aktuell nicht erkennbar.

Zum internen Kontrollsystem der Genossenschaft gehören auch Regelungen zur Compliance. Neben den geltenden gesetzlichen Bestimmungen sind unternehmensinterne Richtlinien und Anweisungen Bestandteil des Compliance Management Systems, das regelmäßig überprüft und aktualisiert wird.

Ein in der Genossenschaft implementiertes steuerliches Controlling-Instrument (Tax Compliance-Management-System, kurz: TaxCMS) bestimmt die pflichtgemäße Erfüllung steuerlicher Vorgaben und die hierfür notwen-

dige Aufbau- und Ablauforganisation in der Verwaltung.

### Risiko- und Chancenanalyse

War 2021 zunächst die weltweite Nachfrage nach Baustoffen, die mit Abflauen der Coronakrise sprunghaft gestiegen war, ausschlaggebend für den erheblichen Preisdruck bei Baumaterialien, kamen durch den Krieg in der Ukraine weitere Lieferengpässe und eine enorme Verteuerung der Energiepreise hinzu. Verglichen mit dem Vorkrisenniveau stiegen die Baupreise von Ende 2019 bis Ende 2023 um insgesamt 39,4 %.

Aufgrund der weiterhin hohen Zuwanderung und einer wachsenden Bevölkerung bleibt der Bedarf an Wohnraum hoch. Die derzeit verfügbaren niedrigen Fördermittel, die weiterhin hohen Zinsen und das erreichte Niveau der Baupreise dürften den Wohnungsbau aber deutlich bremsen. Die bisher nicht ausgeglichenen Realeinkommensverluste der Privathaushalte in den vergangenen drei Jahren erschweren die Finanzierung von Wohnbauprojekten zusätzlich.

Aufgrund dieser auch im Jahr 2024 erwartbar anhaltenden Rahmenbedingungen ist die Genossenschaft gezwungen, das geplante Neubauprogramm bis auf weiteres zurückzustellen und die Marktgegebenheiten laufend zu beobachten.

Bei Neuvermietung von Wohnungen und Gewerbeeinheiten erfolgt eine standardisierte Bonitätsprüfung potenzieller Mieter. Durch die aktive Betreuung des Portfolios bis hin zu nachhaltiger Bestandsmieterpflege sichert die Genossenschaft langfristige Mietverhältnisse. Zudem gewährleistet das Forderungsmanagement die kontinuierlichen Zahlungseingänge und kann zeitnah möglichen

Versäumnisausfällen entgegenwirken.

Das Risiko von Mietausfällen ist in Einzelfällen vorhanden, in seiner Gesamtheit ist es jedoch derzeit als gering zu erachten. Insgesamt zeichnen sich keine signifikanten Vermietungsrisiken ab.

Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen, die dinglich gesichert sind. Ein Zinsänderungsrisiko besteht im Wesentlichen im Hinblick auf zukünftige Refinanzierungen auslaufender Kredite. Insgesamt hält sich das Zinsänderungsrisiko aufgrund steigender Tilgungsanteile in beschränktem Rahmen. Ausfallrisiken sind nicht zu verzeichnen.

Besondere Finanzinstrumente und Sicherungsgeschäfte werden von der Genossenschaft nicht in Anspruch genommen. Gegebenenfalls werden zur Sicherung günstiger Finanzierungskonditionen Prolongationen im Voraus abgeschlossen.

Wie bisher wird von Terminoptions- oder Swappeschäften sowie sonstigen spekulativen Finanzderivaten wegen der damit verbundenen erhöhten Risiken kein Gebrauch gemacht.

Wesentlichen Risiken aus Zahlungstromschwankungen und Liquiditätsrisiken ist die Genossenschaft aufgrund regelmäßiger Mieteinzahlungen grundsätzlich zunächst nicht ausgesetzt. Die Mieterträge sind durch Nutzungs- und Mietverträge gesichert, Preisänderungsrisiken bestehen aufgrund des oftmals vorliegenden Abstands zum ortsüblichen Mietpreisniveau nicht. Das aktuelle Mietniveau bietet prinzipiell kurz- und mittelfristig Mieterhöhungsmöglichkeiten.

Mögliche Währungsrisiken sind für die Genossenschaft nicht vorhanden, da Verbindlichkeiten ausschließlich in der Euro-Währung bestehen.

Auch angesichts der konjunkturell und gesellschaftlich schwierigen

Gesamtsituation in Deutschland wird die Genossenschaft aus ihrem Selbstverständnis heraus weiterhin bezahlbaren und guten Wohn- und Lebensraum für ihre Mitglieder anbieten und kann dabei als langfristig agierender Partner auf eine sehr gute wirt-

schaftliche Basis zurückblicken. Diese bietet allen Unternehmensbeteiligten die Chance auf eine auch künftig angemessene Wirtschaftlichkeit und auf gesicherte Wachstumsperspektiven.

## Prognosebericht

Ausgehend vom aufgestellten Investitionsprogramm, welches sowohl die Instandhaltungs- und Modernisierungstätigkeit als auch die angepasste Neubauplanung beinhaltet, und unter Berücksichtigung von weiteren potentiellen Einflussfaktoren, die intern und

extern auf das Unternehmen einwirken könnten, geht der vom Vorstand aufgestellte Wirtschaftsplan – bei vorsichtigen betriebswirtschaftlichen Ansätzen – für das Jahr 2024 von einem Jahresüberschuss in Höhe von ca. 3.106 T€ aus. Unter der

Prämisse, dass sich die wesentlichen Einflussfaktoren wie geplant entwickeln, wird sich für das Jahr 2025 ein Jahresüberschuss von voraussichtlich rund 1.840 T€ ergeben.

# Jahres- abschluss

für das

# Geschäftsjahr 2023

- 1. Bilanz**
- 2. Gewinn- und  
Verlustrechnung**

der  
Wohnungsgenossenschaft  
Duisburg-Süd eG  
Eichenhof 9  
47053 Duisburg

# 1. Bilanz zum 31.12.2023

Aktivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene Lizenzen und Software . . . . .	226.672,26		47.174,00
Geleistete Anzahlungen . . . . .	0,00	226.672,26	104.399,86
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke mit Wohnbauten . . . . .	175.893.990,38		167.343.124,88
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten . . . . .	1.968.065,56		2.070.902,56
Grundstücke ohne Bauten. . . . .	117.790,91		114.168,29
Betriebs- und Geschäftsausstattung . . . . .	278.960,00		330.448,00
Anlagen im Bau. . . . .	0,00		2.316.065,69
Bauvorbereitungskosten . . . . .	681.819,80	178.940.626,65	515.925,56
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>179.167.298,91</b>	<b>172.842.208,84</b>
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen . . . . .		7.978.416,42	8.093.386,02
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung . . . . .	58.696,80		61.857,25
Sonstige Vermögensgegenstände . . . . .	107.947,24	166.644,04	42.310,58
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten . . . . .		9.685.713,86	8.787.335,47
<b>Bilanzsumme</b>		<b>196.998.073,23</b>	<b>189.827.098,16</b>

Passivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>Eigenkapital</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder . . . . .	116.250,00		155.250,00
der verbleibenden Mitglieder. . . . .	6.256.400,00		6.231.835,76
aus gekündigten Geschäftsanteilen. . . . .	<u>19.500,00</u>	6.392.150,00	0,00
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage. . . . .	11.716.760,00		11.300.760,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 416.000,00 € . . . . .			(471.000,00)
Bauerneuerungsrücklage. . . . .	75.171.216,11		71.681.234,71
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 3.489.981,40 € . . . . .			(3.986.735,26)
Andere Ergebnisrücklagen. . . . .	<u>6.341.308,50</u>	93.229.284,61	6.341.308,50
<b>Bilanzgewinn</b>			
Jahresüberschuss. . . . .	4.155.254,83		4.705.919,72
Einstellungen in Ergebnisrücklagen . . . . .	<u>-3.905.981,40</u>	249.273,43	<u>-4.457.735,26</u>
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		99.870.708,04	95.958.573,43
<b>Rückstellungen</b>			
Rückstellungen für Pensionen . . . . .	3.188.499,00		3.059.751,00
Sonstige Rückstellungen . . . . .	<u>613.149,00</u>	3.801.648,00	571.824,00
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten . . . . .	74.675.033,77		79.878.768,23
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern . . . . .	6.989.097,50		0,00
Erhaltene Anzahlungen . . . . .	9.682.855,98		8.888.181,77
Verbindlichkeiten aus Vermietung . . . . .	64.460,12		62.132,79
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen . . . . .	1.757.883,40		1.255.159,68
Sonstige Verbindlichkeiten. . . . .	<u>156.386,42</u>	93.325.717,19	152.707,26
davon aus Steuern: 32.738,80 € . . . . .			(35.141,55)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 10.354,83 € . . . . .			(10.874,95)
<b><u>Bilanzsumme</u></b>		<u>196.998.073,23</u>	<u>189.827.098,16</u>

## 2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2023

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung . . . . .		29.465.389,39	29.364.479,05
Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen (Vorjahr: Erhöhung) . .		-114.969,60	209.153,03
Andere aktivierte Eigenleistungen . . . . .		747.998,00	890.125,00
Sonstige betriebliche Erträge . . . . .		310.834,79	343.705,15
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung . . . . .		12.220.453,36	12.800.649,32
<b>Rohergebnis</b> . . . . .		18.188.799,22	18.006.812,91
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter . . . . .	2.393.477,60		2.487.610,28
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung . . . . .	752.096,46	3.145.574,06	436.375,92 (15.016,30)
davon für Altersversorgung: 337.584,09 € . . . . .			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen . . . . .		7.118.708,50	6.678.019,03
Sonstige betriebliche Aufwendungen . . . . .		1.372.600,05	1.301.267,46
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge . . . . .		28.449,75	399,71
Zinsen und ähnliche Aufwendungen . . . . .		1.309.840,69	1.269.618,61 (62.680,00)
davon aus Aufzinsung: 61.237,00 € . . . . .			
<b>Ergebnis nach Steuern</b> . . . . .		5.270.525,67	5.834.321,32
Sonstige Steuern . . . . .		1.115.270,84	1.128.401,60
<b>Jahresüberschuss</b> . . . . .		4.155.254,83	4.705.919,72
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen . . . . .		3.905.981,40	4.457.735,26
<b>Bilanzgewinn</b>		249.273,43	248.184,46

# 3. Anhang des Jahres- abschlusses

der  
Wohnungsgenossenschaft  
Duisburg-Süd eG  
Eichenhof 9  
47053 Duisburg

## A. Allgemeine Angaben

Die Wohnungsgenossenschaft Duisburg-Süd eG hat ihren Sitz in Duisburg und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Duisburg (GnR 213).

Der Jahresabschluss für 2023 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) aufgestellt. Bei der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Die Bilanz zum 31.12.2023 und die Gewinn- und Verlustrechnung für 2023 wurden nach Maßgabe der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der jeweils aktuellen Fassung gegliedert.

In der Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung ergaben sich keine Veränderungen.

## B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

### Anlagevermögen

Die immateriellen Vermögensgegenstände sind zu Anschaffungskosten, vermindert um zeitanteilige Abschreibungen, angesetzt.

Das Sachanlagevermögen ist zu den Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich Abschreibungen bewertet.

Die Herstellungskosten beinhalten neben den Fremdkosten angemessene Teile der Fertigungsgemeinkosten.

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

### Abschreibungen

Grundstücke mit Wohnbauten werden über eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren planmäßig linear abgeschrieben. Soweit während der Nutzungsdauer Modernisierungskosten aktiviert werden, werden diese generell nach Maßgabe der buchmäßigen Restnutzungsdauer abgeschrieben.

Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten werden über eine Gesamtnutzungsdauer von 20 bis 80 Jahren abgeschrieben.

Für die von der Genossenschaft erworbenen Gebäude wurde eine Nutzungsdauer von 50 Jahren festgelegt.

Für vollmodernisierte Einfamilienhäuser wurde eine neue Nutzungsdauer von 40 Jahren, für Mehrfamilienhäuser, die erstmalig Balkone erhalten haben, eine neue Nutzungsdauer von 25 Jahren festgelegt. Die aktivierten Kosten werden planmäßig linear über die neue Restnutzungsdauer abgeschrieben. Die Kosten für die Neugestaltung mehrerer Innenhöfe werden planmäßig über eine Nutzungsdauer von 20 Jahren linear abgeschrieben.

Kosten für immaterielle Vermögensgegenstände werden planmäßig über eine Nutzungsdauer von 3 bis 15 Jahren linear abgeschrieben.

Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden planmäßig über eine Nutzungsdauer von 3 bis 23 Jahren linear abgeschrieben.

Geringwertige Wirtschaftsgüter, die im Geschäftsjahr 2023 angeschafft wurden, wurden in voller Höhe abgeschrieben.

## Umlaufvermögen

### Unfertige Leistungen

Mit den Mietern noch nicht abgerechnete umlagefähige Betriebs- und Beheizungskosten sind ohne Ausfallrisikozuschlag und unter Abzug von Wertberichtigungen für Leerstände ausgewiesen.

### Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände wurden grundsätzlich mit ihren Nominal-Werten bewertet. Ausfallrisiken wurden durch Einzelwertberichtigungen oder Abschreibungen berücksichtigt. Die Wertberichtigungen sind aktivisch bei den jeweiligen Bilanzpositionen abgesetzt.

### Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Differenzen zwischen Handels- und Steuerbilanzansätzen bestehen bei den Grundstücken mit Wohnbauten und Grundstücken mit Geschäftsbauten mit im Saldo aktiven latenten Steuern. Aufgrund der Inanspruchnahme des Wahlrechts des § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB n. F. werden aktive latente Steuern nicht aktiviert.

### Pensionsrückstellung

Die Pensionsrückstellung ist auf der Grundlage eines versicherungsmathematischen Gutachtens gebildet worden. Gehalts- und Rentenanpassungen wurden mit einem Trend von 2,4 % p. a. berücksichtigt. Die Bewertung erfolgte nach dem von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten Rechnungszinssatz von 1,82 %.

### Sonstige Rückstellungen

Sie wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages für Jahresabschluss- und Prüfungskosten sowie für Jubiläums- und Urlaubsansprüche angesetzt. Die Jubiläumsrückstellung wurde mit dem entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre nach dem von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten Rechnungszinssatz von 1,31 % abgezinst.

Bei den Rückstellungen für Altersteilzeit nach dem sogenannten Blockmodell baut sich der Erfüllungsrückstand ratierlich über die Laufzeit der aktiven Altersteilzeitphase auf und wurde dementsprechend zurückgestellt. Die Aufstockungsbeträge haben Abfindungscharakter und wurden bei Abschluss der Vereinbarung komplett zurückgestellt.

Diese Rückstellungen wurden mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre bei einer angenommenen Restlaufzeit von fünf Jahren nach dem von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten Rechnungszinssatz von 1,18 % abgezinst.

Zur Absicherung der Altersteilzeitzusagen wurden einzelne Wertpapierdepots angelegt. Zum 31.12.2023 wurden diese Vermögensgegenstände gemäß § 246 Abs. 2 Satz 2 HGB mit den Rückstellungen verrechnet.

### Verbindlichkeiten

Sie sind ausnahmslos mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

### Abweichungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden gegenüber dem Vorjahr

Es ergaben sich keine Abweichungen gegenüber dem Vorjahr.

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

### I. Bilanz

#### 1. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/Herstellungskosten				
	Stand 01.01.2023	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand 31.12.2023
	€	€	€	€	€
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>					
Entgeltlich erworbene Lizenzen und Software . . .	825.242,05	121.557,00	-29.420,18	104.399,86	1.021.778,73
Geleistete Anzahlungen . . . . .	104.399,86	0,00	0,00	-104.399,86	0,00
	929.641,91	121.557,00	-29.420,18	0,00	1.021.778,73
<b>Sachanlagen</b>					
Grundstücke mit Wohnbauten . . . . .	299.204.164,81	10.976.171,15	-36.348,03	4.426.574,58	314.570.562,51
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.423.948,07	0,00	0,00	0,00	3.423.948,07
Grundstücke ohne Bauten . . . . .	185.734,32	0,00	0,00	3.622,62	189.356,94
Betriebs- und Geschäftsausstattung . . . . .	1.153.248,16	66.433,67	-47.971,71	0,00	1.171.710,12
Anlagen im Bau . . . . .	2.316.065,69	2.114.131,51	0,00	-4.430.197,20	0,00
Bauvorbereitungskosten . . . . .	515.925,56	165.894,24	0,00	0,00	681.819,80
	306.799.086,61	13.322.630,57	-84.319,74	0,00	320.037.397,44
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	307.728.728,52	13.444.187,57	-113.739,92	0,00	321.059.176,17

Kumulierte Abschreibungen					Buchwert 31.12.2023	Buchwert 31.12.2022
Stand 01.01.2023	Zugänge des Geschäftsjahres	Änderungen im Zshg. m. Abgängen	Änderungen im Zshg. m. Umbuchungen	Stand 31.12.2023		
€	€	€	€	€	€	€
778.068,05	46.458,60	-29.420,18	0,00	795.106,47	226.672,26	47.174,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	104.399,86
778.068,05	46.458,60	-29.420,18	0,00	795.106,47	226.672,26	151.573,86
131.861.039,93	6.851.880,23	-36.348,03	0,00	138.676.572,13	175.893.990,38	167.343.124,88
1.353.045,51	102.837,00	0,00	0,00	1.455.882,51	1.968.065,56	2.070.902,56
71.566,03	0,00	0,00	0,00	71.566,03	117.790,91	114.168,29
822.800,16	117.532,67	-47.582,71	0,00	892.750,12	278.960,00	330.448,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.316.065,69
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	681.819,80	515.925,56
134.108.451,63	7.072.249,90	-83.930,74	0,00	141.096.770,79	178.940.626,65	172.690.634,98
134.886.519,68	7.118.708,50	-113.350,92	0,00	141.891.877,26	179.167.298,91	172.842.208,84

2. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 7.978.416,42 € (Vorjahr: 8.093.386,02 €) noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten enthalten.

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

#### 4. Rücklagenspiegel

Ergebnisrücklagen	Bestand am Ende des Vorjahres €	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres €	Bestand am Ende des Geschäftsjahres €
1.) Gesetzliche Rücklage	11.300.760,00	416.000,00	11.716.760,00
2.) Bauerneuerungsrücklage	71.681.234,71	3.489.981,40	75.171.216,11
3.) Andere Ergebnisrücklagen	6.341.308,50		6.341.308,50

5. Rückstellungen für Pensionen werden gemäß Sachverständigengutachten nach dem modifizierten Teilwertverfahren gemäß § 6a EStG unter Anwendung der (Heubeck-) Richttafeln 2018 G und unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen errechnet. Die Bewertung erfolgte gemäß § 253 Abs. 2 Satz 1 HGB nach dem von der Deutschen Bundesbank ermittelten 10-Jahres-Rechnungszinssatz von 1,82 %. Der aufgrund des § 253 Abs. 6 HGB auszuweisende Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung nach dem 7-Jahres- und 10-Jahres-Rechnungszinssatz beträgt 23.425,00 €.

6. In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen enthalten:

	€
Jahresabschluss- und Prüfungskosten	55.500,00
Jubiläumsansprüche	38.678,00
Urlaubsansprüche	22.270,00
Altersteilzeit	496.701,00

Nach § 246 Abs. 2 Satz 2 HGB wurden mit den Rückstellungen für Altersteilzeit insgesamt 300.149,00 € Vermögensgegenstände aus Wertpapierdepots verrechnet.

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

8. Folgende Forderungen haben eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr:

Forderungen	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Forderungen aus Vermietung	939,83	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	7.400,00	0,00
Gesamtbetrag	8.339,83	0,00

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

Verbindlichkeiten	Insgesamt €	Davon				Art der Sicherung	
		Restlaufzeit		über 5 Jahre €	gesichert €		
		unter 1 Jahr €	über 1 Jahr €				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	74.675.033,77 (79.878.768,23)	5.646.101,94 (5.377.189,14)	69.028.931,83 (74.501.579,09)	21.508.125,27 (22.192.794,19)	47.520.806,56 (52.308.784,90)	74.639.941,95 (79.878.768,23)	GPR*
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	6.989.097,50 (0,00)	133.634,31 (0,00)	6.855.463,19 (0,00)	589.895,10 (0,00)	6.265.568,09 (0,00)	6.989.097,50 (0,00)	GPR*
Erhaltene Anzahlungen	9.682.855,98 (8.888.181,77)	9.682.855,98 (8.888.181,77)					
Verbindlichkeiten aus Vermietung	64.460,12 (62.132,79)	22.207,01 (24.449,25)	42.253,11 (37.683,54)		42.253,11 (37.683,54)		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.757.883,40 (1.255.159,68)	1.594.748,31 (1.080.671,87)	163.135,09 (174.487,81)	163.135,09 (174.487,81)			
Sonstige Verbindlichkeiten	156.386,42 (152.707,26)	75.922,22 (78.181,54)	80.464,20 (74.525,72)	80.464,20 (74.525,72)			
Gesamtbetrag	93.325.717,19 (90.236.949,73)	17.155.469,77 (15.448.673,57)	76.170.247,42 (74.788.276,16)	22.341.619,66 (22.441.807,72)	53.828.627,76 (52.346.468,44)	81.629.039,45 (79.878.768,23)	

\* GPR = Grundpfandrecht, Vorjahreswerte in Klammern

## II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. Außergewöhnliche Aufwendungen, die für die Ertragslage im Sinne von § 285 Nr. 31 HGB von Bedeutung sind, fielen im Zusammenhang mit abgeschlossenen Altersteilzeitverträgen in den Positionen „Personalaufwand“ i. H. v. 103 T€ und „Sonstige betriebliche Aufwendungen“ i. H. v. 67 T€ an. Außergewöhnliche Erträge fielen nicht an.
2. In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind keine wesentlichen periodenfremden Erträge und Aufwendungen enthalten.

## D. Sonstige Angaben

1. Es bestehen keine Haftungsverhältnisse im Sinne von § 251 und § 268 Abs. 7 HGB.
2. Am 31.12.2023 bestehen wesentliche sonstige finanzielle Verpflichtungen von insgesamt 1.562 T€, die sich wie folgt zusammensetzen:

Bestellobligo Modernisierungs-/Instandhaltungsmaßnahmen	1.557 T€
Bestellobligo Neubaumaßnahmen	5 T€
	<u>1.562 T€</u>

Es ist beabsichtigt, die bestehenden finanziellen Verpflichtungen durch die Aufnahme langfristiger Darlehen und im Übrigen mit Eigenmitteln zu finanzieren.

3. Die Genossenschaft besitzt keine Kapitalanteile in Höhe von mindestens 20 % an anderen Unternehmen.
4. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

Beschäftigte	Vollzeit	Teilzeit
kaufmännische Mitarbeiter	11,6	4,4
technische Mitarbeiter	11,0	1,5
Mitarbeiter im Regiebetrieb	4,0	
Auszubildende	1,2	

5. Mitgliederbewegung

		Anzahl
Stand:	01.01.2023	7.210
	Zugang	284
	Abgang	216
Stand:	31.12.2023	7.278

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr erhöht um: 24.564,24 €  
Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr erhöht um: 21.750,00 €  
Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf: 6.258.000,00 €

6. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:  
Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V.  
Goltsteinstraße 29, 40211 Düsseldorf  
Telefon (02 11) 1 69 98-0

7. Mitglieder des Vorstandes:

Uwe Meyer  
Jan Rothe

Diplom-Betriebswirt (FH)  
Diplom-Ingenieur (FH)

8. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Margret Bierod (bis 14.06.2023)  
Dirk Görtz  
Jens Ibsch

Schriftführerin  
stellv. Vorsitzender

Diplom-Bibliothekarin  
Diplom-Ingenieur, Vertriebsleiter  
Versicherungsfachwirt,  
Vertriebsleiter Firmenkunden

Christian Köpp

Schriftführer (ab 14.06.2023)

Diplom-Betriebswirt (FH),  
Vermögensverwalter

Claudia Larsson  
Christoph Merks (ab 14.06.2023)  
Peter Mörsdorf  
Barbara Pelters  
Michael Trucksess

stellv. Schriftführerin

Industriekauffrau  
Rechtsanwalt  
Immobilienkaufmann  
Bankkauffrau

Vorsitzender

Betriebswirt der Wohnungswirtschaft,  
Selbstständiger EDV-Berater  
Diplom-Ingenieur Elektrotechnik

Norbert Wölke

9. Am Bilanzstichtag bestanden keine Forderungen gegenüber Mitgliedern des Vorstandes und des Aufsichtsrates.

## E. Weitere Angaben

1. Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2023 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

2. Ergebnisverwendungsvorschlag

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von 4.155.254,83 € einen Betrag von 3.905.981,40 € im Rahmen einer Vorwegzuweisung in die Ergebnsrücklagen einzustellen. Der Vertreterversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung vorgeschlagen. Es wird vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von 249.273,43 € an die Mitglieder auszuschütten.

Duisburg, 19.02.2024

Der Vorstand

Meyer

Rothe

