



**Wohnungsgenossenschaft  
Duisburg-Süd eG**

**Geschäfts-  
bericht**  
mit Jahresabschluss  
und Anhang  
**2022**

# Bericht

über das

# Geschäftsjahr

# 2022

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)



2022

# Inhaltsverzeichnis

	Seite		Seite
<b>Geschäftsbericht des Vorstandes</b>		<b>Lagebericht des Vorstandes</b>	
Wohnungswirtschaft im Jahr 2022 . . . . .	4	Wohnungsbewirtschaftung . . . . .	10
Allgemeine Bemerkungen . . . . .	4	Rahmenbedingungen des Regionalmarktes . . . . .	10
Tendenzen der wirtschaftlichen Entwicklung . . . . .	4	Gegenstand des Unternehmens . . . . .	10
Die Situation auf dem Wohnungsmarkt . . . . .	4	Geschäftsverlauf . . . . .	10
Mitgliederentwicklung der		Bestandsbewirtschaftung . . . . .	10
Wohnungsgenossenschaft Duisburg-Süd eG . . . . .	6	Fluktuation . . . . .	10
Mitgliederbetreuung . . . . .	7	Entwicklung der Kündigungen seit 2002 . . . . .	11
Nachbarschaftshilfe e.V. . . . .	7	Leerstand . . . . .	11
Die Seniorenbetreuung . . . . .	7	Sollmiete . . . . .	12
PR, Werbung und Marketing . . . . .	7	Neubautätigkeit . . . . .	12
Tätigkeit der Organe . . . . .	8	Fertiggestellte Objekte . . . . .	12
Vertreterversammlung . . . . .	8	Im Bau befindliche Maßnahmen . . . . .	12
Aufsichtsrat . . . . .	8	Vorplanungen . . . . .	13
Vorstand . . . . .	8	Unbebaute Grundstücke . . . . .	13
Verwaltung . . . . .	9	Modernisierung – Instandhaltung . . . . .	15
Personalwesen . . . . .	9	Wohnumfeldverbesserungen . . . . .	15
Tarifänderungen . . . . .	9	Durchgeführte Einzelmodernisierungen . . . . .	15
		Instandhaltung . . . . .	17
<b>Bericht des Aufsichtsrates</b>	9	Wirtschaftsbericht . . . . .	19
		Wirtschaftliche Lage . . . . .	19
		Umsatzerlöse . . . . .	19
		Aufwendungen für Hausbewirtschaftung . . . . .	21
		Personalaufwand/Abschreibungen . . . . .	21
		Neutrales Ergebnis . . . . .	21
		Vermögenslage . . . . .	22
		Finanzlage . . . . .	22
		Kapitalflussrechnung . . . . .	23
		Leistungsindikatoren . . . . .	24
		Risiko- und Chancenbericht . . . . .	25
		Risiken der künftigen Entwicklung . . . . .	25
		Risikomanagementsystem und Compliance . . . . .	25
		Risikoanalyse . . . . .	25
		Chancen der künftigen Entwicklung . . . . .	26
		Prognosebericht . . . . .	26
		<b>Jahresabschluss</b>	
		Bilanz . . . . .	28
		Gewinn- und Verlustrechnung . . . . .	30
		Anhang des Jahresabschlusses . . . . .	32



# Aufsichtsrat

Michael Trucksess  
Vorsitzender

Dirk Görtz  
stellv. Vorsitzender

Margret Bierod  
Schriftführerin

Claudia Larsson  
stellv. Schriftführerin

Jens Ibsch

Christian Köpp

Peter Mörsdorf

Barbara Pelters

Norbert Wölke

# Vorstand

Uwe Meyer – hauptamtlich –  
Vorstandssprecher

Jan Rothe – hauptamtlich –

# Geschäftsbericht

## des Vorstandes

### Wohnungswirtschaft im Jahr 2022

#### Allgemeine Bemerkungen

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2022 vor allem geprägt durch die Folgen des Krieges in der Ukraine, zu denen extreme Energiepreiserhöhungen zählten. Hinzu kamen dadurch verschärfte Material- und Lieferengpässe, massiv steigende Preise sowie der Fachkräftemangel und die andauernde, wenn auch im Jahresverlauf nachlassende Corona-Pandemie. Trotz dieser nach wie vor schwierigen Bedingungen konnte sich die deutsche Wirtschaft im Jahr 2022 insgesamt gut behaupten.

Im Frühjahr 2022 wurden fast alle Corona-Schutzmaßnahmen aufgehoben. Dies trug zunächst zur Erholung der deutschen Wirtschaft bei. Mit dem Angriff Russlands auf die Ukraine Ende Februar und den in der Folge extrem steigenden Energiepreisen wurde der Aufschwung gebremst. Lieferengpässe und stark anziehende Einfuhr- und Erzeugerpreise erschwerten die Lage weiter. Die Inflationsrate stieg so hoch wie noch nie seit der deutschen Vereinigung. In der Folge kam die konjunkturelle Erholung Deutschlands ins Stocken.

Für das 4. Quartal 2022 schätzt das Statistische Bundesamt mit seiner Jahresrechnung implizit eine Stagnation der wirtschaftlichen Entwicklung gegenüber dem Vorquartal, nachdem das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im 3. Quartal noch gewachsen war. Im Jahresmittel 2022 war das preisbereinigte BIP nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 1,9 % höher als im Vorjahr. Im Vergleich zum Jahr 2019, dem Jahr vor der Corona-Pandemie, war das BIP preisbereinigt um 0,7 % höher. Die deutsche Wirtschaft hat sich damit weiter vom tiefen Einbruch im ersten Corona-Krisenjahr erholt und das Vorkrisenniveau erstmals wieder übertroffen.

Sowohl die allgemeinen Lebenshaltungskosten als auch die Baupreise haben im Laufe des Jahres 2022 hohe Steigerungsraten verzeichnet. Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – erreichte im Oktober 2022 mit 10,4 % einen historischen Höchststand im wiedervereinigten Deutschland. Zum Jahresende schwächte sich die Preissteigerung leicht ab, blieb aber auf einem sehr hohen Stand. Im Jahresmittel haben sich die Verbraucherpreise in Deutschland um 7,9 % erhöht. Die historisch hohe Jahresteuerrate wurde vor allem von den extremen Preisanstiegen für Energieprodukte und Nahrungsmittel getrieben. Im Jahr 2021 hatte die Inflation noch bei 3,1 % gelegen.

#### Tendenzen der wirtschaftlichen Entwicklung

Die derzeitige konjunkturelle Entwicklung ist mit hohen Risiken behaftet: 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. Dies belastet sowohl die russische Wirtschaft als auch die aller EU-Mitgliedstaaten. Eine langfristige Unterbrechung der Erdgaslieferungen aus Russland wird die Erdgaspreise vermutlich weiter in die Höhe treiben, aber zumindest auf einem hohen Niveau halten. Weiterhin besteht das Risiko, dass die inflationären Tendenzen noch länger anhalten. Zwar wird für die kommenden beiden Jahre eine Abkühlung der Inflation prognostiziert, doch könnten weitere Schocks bei Energie- und Lebensmittelpreisen die Gesamtinflation länger hochhalten. Dies könnte

sich auch auf die Kerninflation auswirken und somit eine restriktivere geldpolitische Reaktion rechtfertigen.

Der hohe Preisauftrieb wird die verfügbaren Realeinkommen der privaten Haushalte sinken lassen und damit die Konsumkonjunktur abkühlen. Erst gegen Jahresende 2023 dürften die Einkommen wieder stärker zulegen als die Preise. Hohe Tarifabschlüsse dürften dann sowohl die Kaufkraft als auch die Lohnkosten merklich steigern. Die Nachfragen nach Waren und Dienstleistungen, die in den Jahren 2023/2024 auch durch die breit angelegten staatlichen Entlastungsmaßnahmen gestützt werden, dürften dann wieder auf einen Wachstumskurs zurückkehren.

#### Die Situation auf dem Wohnungsmarkt

Im Baugewerbe brach die Wirtschaftsleistung deutlich ein, nachdem bereits im Vorjahr durch steigende Baukosten und Materialengpässe die Bruttowertschöpfung im Bau leicht zurückgegangen war. Material- und Fachkräftemangel, hohe Baukosten und zunehmend schlechtere Finanzierungsbedingungen führten zu einer spürbaren Investitionszurückhaltung und zu Stornierungen. Die Bruttowertschöpfung in der Bauwirtschaft ging im Jahresmittel um 2,3 % zurück.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2022 rund 10,0 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte ähnlich wie im Vorjahr um 1 % zulegen, lediglich im ersten Coronajahr 2020 war sie leicht um 0,5 % gesunken. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2022 eine Bruttowertschöpfung von 349 Milliarden EUR.

Im Jahr 2022 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 350.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Damit wurden 8,1 % weniger Wohnungen bewilligt als im Jahr zuvor. Zum ersten Mal seit vielen Jahren bricht damit die Zahl der Baugenehmigungen deutlich ein.

Aktuell ist die Gemengelage für den Wohnungsbau dramatisch: Ein historischer Preisanstieg bei den Bauleistungen trifft auf deutlich gestiegene Bauzinsen und ein Hin und Her bei den Förderkonditionen. Diese schwierigen Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau schlugen sich 2022 zuerst bei Genehmigungen von Ein- und Zweifamilienhäusern nieder. Ihre Zahl sank um voraussichtlich rund 20.000 Einheiten (- 15,9 %). Mehr Wohnungen wurden 2022 voraussichtlich allein im Geschosswohnungsbau (+ 0,8 %) geplant. Die Zahl neu genehmigter Eigentumswohnungen stieg dabei ersten Schätzungen zufolge etwas stärker (+ 1,5 %) als die Genehmigungen für neue Mietwohnungen (+ 0,3 %). Insgesamt sind 2022 rund 82.000 Eigentumswohnungen und 113.000 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau in der Umsetzung.

Im Jahr 2022 wurden voraussichtlich 280.000 Wohneinheiten fertiggestellt. Damit setzte sich der Abwärtstrend bei den Fertigstellungen, der bereits im Vorjahr einsetzte, leicht verstärkt fort (2022: - 4,6 %). Für die Jahre 2023 und 2024 ist ein noch stärkerer Rückgang zu erwarten.

Eine Umfrage unter den Mitgliedsunternehmen im Spitzenverband der Wohnungswirtschaft (GdW) zum Jahresende 2022 ergab, dass rund ein Drittel der von den Unternehmen für die Jahre 2023 und 2024 geplanten neuen Wohnungen (32 %) unter den derzeitigen Rahmenbedingungen nicht gebaut werden können. Von den ursprünglich geplanten 61.000 Wohnungen werden die Unternehmen im GdW also knapp 20.000 weniger errichten können. Nahezu zwei Drittel der Unternehmen geben unter anderem die nicht verlässliche (64 %) und unzureichende (62 %) Förderung der Bundesregierung als Ursache an. Mehr als drei Viertel der Wohnungsunternehmen (79 %) nennen außerdem die gestiegenen Materialkosten und ebenfalls mehr als drei Viertel (76 %) die gestiegenen Finanzierungszinsen. Darüber hinaus schlagen fehlende Bau- und Handwerkskapazitäten (42 %), Materialengpässe (38 %) und gestiegene Energiekosten (30 %) zu Buche.

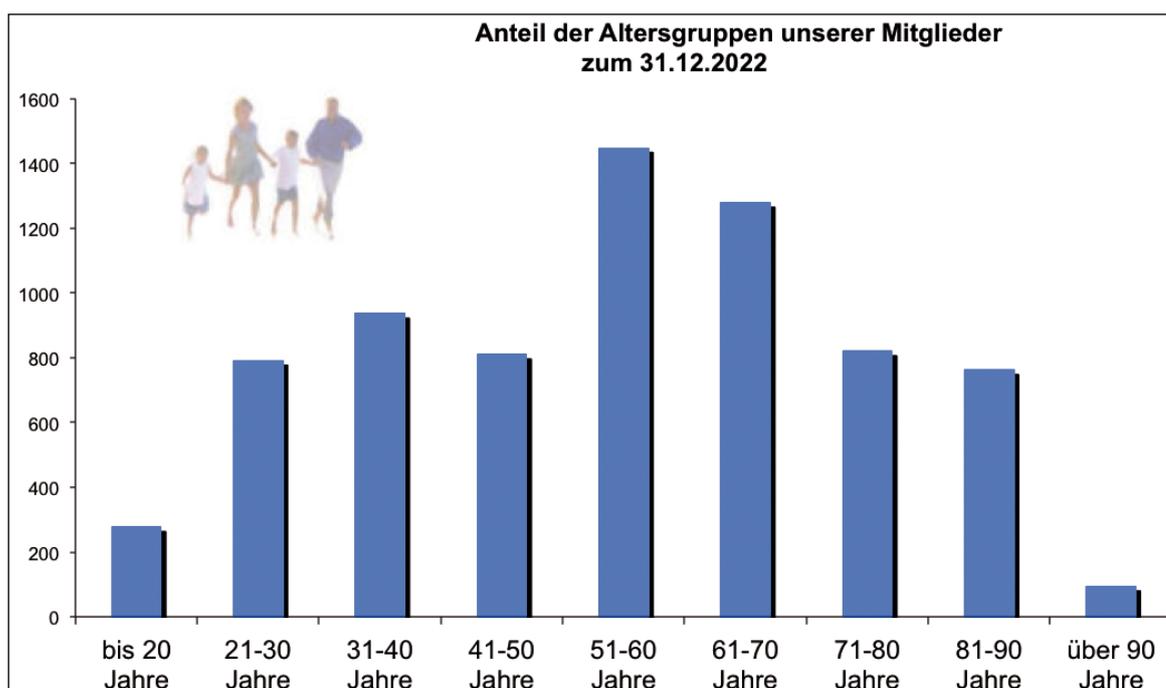
Eine ebenso dramatische Lage ergibt die Umfrage auch bei den eigentlich geplanten Modernisierungsvorhaben: Rund ein Fünftel der vorgesehenen Modernisierungsmaßnahmen (19 %) werden die sozial orientierten Wohnungsunternehmen 2023 und 2024 nicht umsetzen können. Von den ursprünglich vorgesehenen rund 272.000 Wohneinheiten werden 53.000 weniger erneuert werden können. Von den verbleibenden etwa 219.000 Wohnungen wird wiederum bei einem Fünftel (19 %) der Umfang der Maßnahmen bei der Modernisierung deutlich reduziert werden müssen.

Für ganz Deutschland rechnet die Wohnungswirtschaft mit einem Einbruch der Baufertigstellungszahlen im Wohnungsneubau insgesamt auf nur noch 242.000 Wohnungen für 2023 und lediglich 214.000 Wohnungen im Jahr 2024. Damit würde die Zahl der neu auf den Markt kommenden Wohnungen 2023 um 14 % und im Folgejahr um weitere 11 % sinken. Die Entwicklung der Wohnungsfertigstellungen entfernt sich damit immer deutlicher vom Ziel der Bundesregierung, rund 400.000 Wohnungen pro Jahr neu zu errichten.

# Mitgliederentwicklung der Wohnungsgenossenschaft Duisburg-Süd eG

Die Zahl der Mitglieder hat sich im Laufe des Geschäftsjahres 2022 von 7.160 auf 7.210 erhöht.  
Die Veränderungen im Mitgliederbestand stellen sich im Einzelnen wie folgt dar:

		Mitglieder	Anteile
<b>Stand am 01.01.2022</b>		7.160	8.279
<b>Zugang</b>	Beitritt	263	263
	Übertragung	11	11
	Anrechnung	41	41
<b>Abgang</b>	Tod	-80	-90
	Kündigung	-134	-136
	Übertragung	-50	-52
	Ausschluss	-1	-1
<b>Stand am 31.12.2022</b>		<b>7.210</b>	<b>8.315</b>



# Mitgliederbetreuung

## Nachbarschaftshilfe e.V.

Trotz der in Teilen noch anhaltenden pandemiebedingten Einschränkungen konnte der im Jahr 2001 gegründete Verein „Wohnungsgenossenschaft Duisburg-Süd Nachbarschaftshilfe e.V.“ auch im Jahr 2022 sein Angebot, im Rahmen von hausnahen Dienstleistungen insbesondere für ältere und hilfsbedürftige Menschen zur Verfügung zu stehen, mit der Unterstützung von mehr als 20 Mitarbeiterinnen aufrecht erhalten.



## Die Seniorenbetreuung

Seit dem Jahr 1992 beschäftigt die Genossenschaft eine Sozialarbeiterin, die sich schwerpunktmäßig mit der Seniorenbetreuung befasst. Im Rahmen individueller Beratungsarbeit, gerade auch in Verbindung mit Hausbesuchen, bietet die Genossenschaft vielfältige Hilfestellungen für ihre Mieter und Mitglieder an.



# PR, Werbung und Marketing

Die Genossenschaft ist seit Jahren bestrebt, mit Hilfe von Kooperationsprojekten wie „Die Duisburger Wohnungsgenossenschaften. Ein sicherer Hafen.“, die „Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland“ und „Woledu – Wohnen und Leben in Duisburg“ das Leistungsspektrum des eigenen Angebotes breit zu

präsentieren und der Öffentlichkeit darzustellen. Flankiert werden diese Maßnahmen durch einen Kommunikationsmix, der unter anderem aus einer regelmäßig erscheinenden Mitgliederzeitschrift, einem Facebook-Auftritt, einem YouTube-Channel und dem Unternehmensauftritt unter [www.wogedu.de](http://www.wogedu.de) besteht.

## DIE WOHNUNGSBAU GENOSSENSCHAFTEN



DEUTSCHLAND

Die Duisburger  
Wohnungsgenossenschaften.  
Ein sicherer Hafen.



# Tätigkeit der Organe

## Vertreterversammlung

Die Vertreterversammlung der Genossenschaft besteht aus 57 Mitgliedern.

Am 22.06.2022 fand die 117. ordentliche Vertreterversammlung statt. Die Vertreter verabschiedeten den Jahresabschluss, die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2021 und stimmten dem Bericht über die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2020 durch den Prüfungsverband zu. Die von Aufsichtsrat und Vorstand vorgeschlagene Gewinnverwendung 2021 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 2021 Entlastung erteilt.

Die turnusmäßig aus dem Aufsichtsrat ausscheidenden Mitglieder – Frau Barbara Pelters, Herr Christian Köpp und Herr Peter Mörsdorf – wurden von der Vertreterversammlung wiedergewählt.

## Aufsichtsrat

Die personelle Zusammensetzung des Aufsichtsrates hat sich gegenüber dem Vorjahr nicht verändert. Der Aufsichtsrat besteht weiterhin aus neun Mitgliedern.

Am 22.06.2022 hat der Aufsichtsrat in der konstituierenden Sitzung seinen Vorsitzenden, Herrn Michael Trucksess, und dessen Stellvertreter, Herrn Dirk Görtz, wiedergewählt.

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 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.

Besonders das lebenslange Wohnrecht sorgt für Sicherheit, Verlässlichkeit und Vertrauen. Dies wird durch die vielfältigen Angebote des Nachbarschaftshilfevereins, insbesondere für ältere Mieter und zur Förderung nachbarschaftlicher Selbsthilfe, abgerundet.

Durch kontinuierliche Modernisierung des Wohnungsbestandes und bestandersetzenden Neubau wird sichergestellt, dass den Mitgliedern moderner und lebenswerter Wohnraum zur Verfügung steht. Mit der Umsetzung dieser Maßnahmen sorgt die Genossenschaft für ein attraktives Wohnumfeld und schafft die Voraussetzung für lebendige Hausgemeinschaften.

# Verwaltung

## Personalwesen

Der Vorstand wird bei allen wohnungswirtschaftlichen Aufgaben von zwei Handlungsbevollmächtigten und weiteren Angestellten sowie Regiehandwerkern unterstützt.

Darüber hinaus bietet die Genossenschaft seit vielen Jahren einen Ausbildungsplatz zur/zum Immobilienkauffrau/-mann an.

Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter haben im Jahr 2022 erneut ein hohes Maß an Engagement, Leistungsbereitschaft und Flexibilität bei der Bewältigung der ihnen gestellten Aufgaben bewiesen sowie zum Erfolg und zum guten Geschäftsergebnis der Genossenschaft beigetragen. Dafür gilt ihnen Dank und Anerkennung. Dieser Dank gilt auch dem Betriebsrat für die konstruktive Zusammenarbeit zum Wohle der Belegschaft und des Unternehmens.

## Tarifänderungen

Für die Arbeitnehmer gelten die aktuellen Tarifverträge für Unternehmen in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Aus dem laufenden Tarifvertrag wurde zum 01.01.2023 die zweite Stufe der Gehaltsanpassungen – Anhebung der Vergütung um 2,1 % – umgesetzt. Der aktuelle Tarifvertrag hat eine Laufzeit bis zum 31.12.2023. Ergänzt werden die tarifvertraglichen Regelungen durch Betriebsvereinbarungen.

# Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat im abgelaufenen Geschäftsjahr die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben erfüllt. Die Tätigkeit des Vorstandes wurde regelmäßig überwacht und beratend begleitet. Der Vorstand informierte den Aufsichtsrat stets zeitnah und ausführlich in mündlichen und schriftlichen Berichten über die Lage der Genossenschaft.

Geschäftsvorgänge, für die die Zustimmung oder Genehmigung des Aufsichtsrates erforderlich war, wurden, ggf. nach Vorbereitung durch die zuständige Kommission des Aufsichtsrates, gemeinsam mit dem Vorstand beraten und die notwendigen Beschlüsse gefasst. Die vom Aufsichtsrat gebildeten Kommissionen haben in ihrem jeweiligen Zuständigkeitsbereich fallweise Prüfungen durchgeführt und darüber dem Aufsichtsrat berichtet. Die Prüfungen blieben ohne Beanstandungen.

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. mit Sitz in Düsseldorf hat die gesetzliche Prüfung

des Jahresabschlusses 2021 nebst Anhang und Lagebericht gemäß § 53 Genossenschaftsgesetz durchgeführt.

Die Prüfung ergab keine Beanstandungen. Der Prüfungsbericht wurde in Anwesenheit des leitenden Wirtschaftsprüfers in der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 10.11.2022 erörtert. Der Aufsichtsrat hat das Ergebnis der Prüfung zustimmend zur Kenntnis genommen.

Der Aufsichtsrat hat den vom Vorstand vorgelegten Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2022 mit dem Anhang zum Jahresabschluss und dem Lagebericht geprüft und ist damit einverstanden. Er stimmt dem Vorschlag zur Gewinnverwendung – Ausschüttung einer Dividende von 4,0 v. H., bezogen auf das Geschäftsguthaben am 01.01.2022 – zu.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung, den Jahresabschluss zum 31.12.2022 festzustellen und dem Gewinnverwendungsvorschlag zuzustimmen.

Der Vertreterversammlung schlägt der Aufsichtsrat die Entlastung des Vorstandes vor.

Satzungsgemäß schieden mit Ablauf der Vertreterversammlung am 22.06.2022 Frau Barbara Pelters und die Herren Christian Köpp und Peter Mörsdorf aus dem Aufsichtsrat aus. Die Vertreterversammlung wählte Frau Pelters und die Herren Köpp und Mörsdorf erneut in den Aufsichtsrat.

Für die im Geschäftsjahr 2022 geleistete Arbeit spricht der Aufsichtsrat dem Vorstand sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Genossenschaft seinen Dank und seine Anerkennung aus.

Duisburg, 11.05.2023

Der Vorsitzende des  
Aufsichtsrates

Michael Trucksess

# Lagebericht des Vorstandes zum Jahresabschluss 2022

## Wohnungsbewirtschaftung

### Rahmenbedingungen des Regionalmarktes Duisburg

Die Einwohnerzahl der Stadt Duisburg hat sich im Verlauf des Jahres 2022 um 7.634 auf 507.073 erhöht. Im Wesentlichen resultiert diese Zunahme aus einer deutlich steigenden Zahl von Zuwanderern, insbesondere auch aus den Kriegs- und Krisengebieten der Welt.

Die Zahl der Arbeitslosen betrug im Dezember 32.671 und lag damit um 2.673 höher als im Vorjahr. Die Arbeitslosenquote hatte sich von 11,6 % im Vorjahr auf 12,6 % erhöht.

### Gegenstand des Unternehmens

Gegenstand der Wohnungsgenossenschaft Duisburg-Süd eG ist 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

Neben der Errichtung von 14 Neubauwohnungen im Rahmen einer Dachaufstockungsmaßnahme hat sich die Genossenschaft im Jahr 2022 erneut intensiv mit der Durchführung von Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen im Bestand beschäftigt.



### Bestandsbewirtschaftung

Der Wohnungsbestand lag am 31.12.2022 bei 4.352. Er hatte sich damit im Jahresverlauf um 11 Einheiten erhöht. Unverändert waren 154 dieser Wohnungen öffentlich gefördert.

Insgesamt wurden 15 Wohnungen neu geschaffen, davon 14 im Rahmen einer Dachaufstockungsmaßnahme und eine Wohnung durch einen Mansardenausbau.

Durch die Zusammenlegung von Wohnungen reduzierte sich der Bestand um 4 Einheiten.

Zum Jahresende 2022 bewirtschaftete die Genossenschaft 1.154 Garagen (davon unverändert 622 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:

	2021	2022
Wohnungen	346	286
Gewerbe	2	5

Die Fluktuation hatte sich damit im Jahresverlauf deutlich reduziert und lag bei 6,64 % (Vorjahr: 7,96 %).

7 der gekündigten Wohnungen waren öffentlich gefördert (Vorjahr: 12).

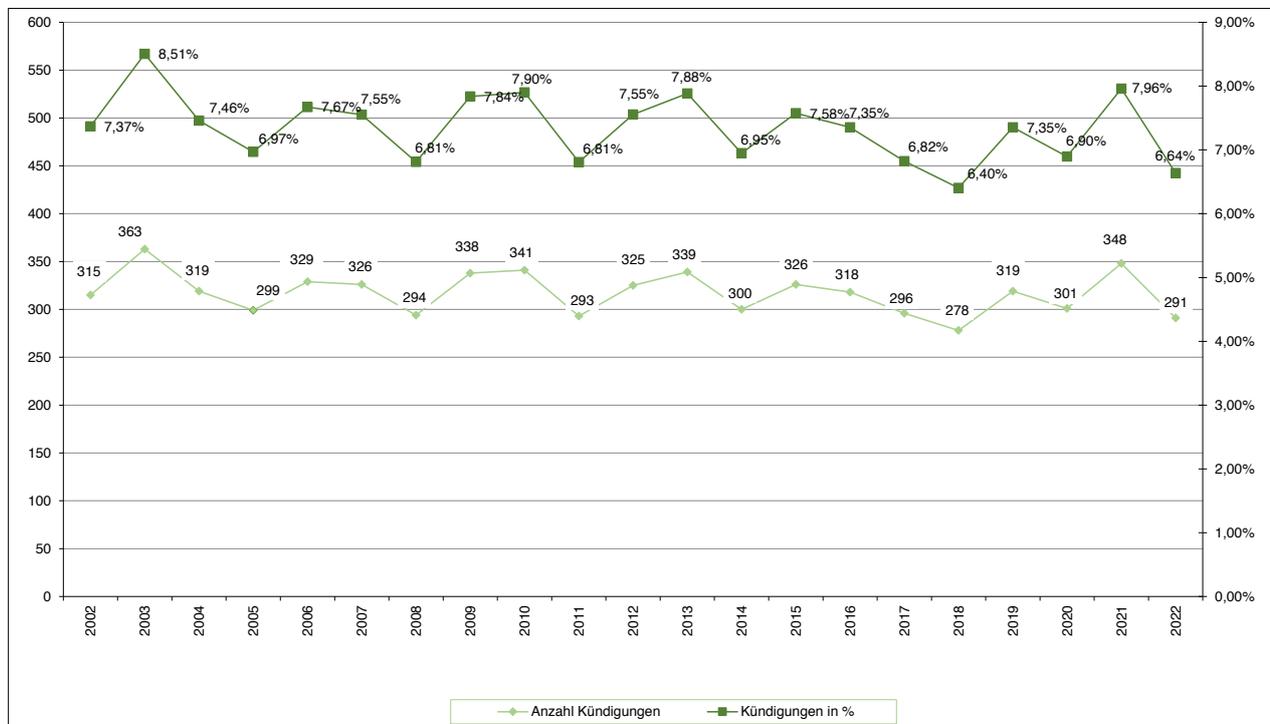
In 69 Fällen führte ein Wohnungswechsel innerhalb der Genossenschaft zu einer Wohnungskündigung (Vorjahr: 83).

Eine Vermietung der freigewordenen Wohnungen erfolgte in 231 Fällen an Neumitglieder (Vorjahr 220).

Im Jahr 2022 wurden von den Mietern folgende Kündigungsgründe angegeben:

• Wunsch nach größerer Wohnung	74	• Berufliche Veränderung	15
• Sterbefall	41	• Wunsch nach kleinerer Wohnung	12
• Umzug in ein Altenheim	37	• Gewerbe	5
• Erwerb von Wohneigentum	27	• Umbau durch die Genossenschaft	4
• Lage der Wohnung	19	• Zwangsäumung	2
• Bessere Ausstattung der Wohnung	16	• Miete zu hoch	1
		• Sonstige Gründe	38

## Entwicklung der Kündigungen seit 2002



## Leerstand

Am 31.12.2022 stand lediglich 1 Wohnung der Genossenschaft vermietungsbedingt leer. Ein Jahr zuvor lag dieser Wert bei 2 Einheiten. Damit stellte sich die Leerstandsanzahl auch im Berichtsjahr als wiederum sehr gering dar.

Modernisierungs- bzw. sanierungsbedingt leerstehend waren am 31.12.2022 insgesamt 23 Wohnungen; zum Jahresende 2021 waren hier 42 Wohnungen zu verzeichnen.

Im Verlauf des Jahres 2022 waren insgesamt 43 Wohnungen von

vermietungsbedingtem Leerstand betroffen (Vorjahr: 58 Wohnungen). Die durchschnittliche Leerstandszeit je betroffener Wohnung lag im Jahr 2022 bei 1,2 Monaten (Vorjahr: 1,0 Monate). Für alle vermietungsbedingten Leerstände haben sich Erlösausfälle in Höhe von ca. 16 T€ ergeben (Vorjahr: ca. 24 T€).



## Sollmiete

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

	2021	2022
Wohnungen	5,58	5,64
Gesamt (einschl. Gewerbe und Garagen/Einstellplätze)	5,69	5,77

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

	2021	2022
Wohnungen	395	400

## Neubautätigkeit

### Fertiggestellte Objekte

Lage	Häuser	Wohnungen	Garagen	Stellplätze	Herstellungskosten T€	Fremdkapital T€	Eigenkapital T€
Innsbrucker Allee 32–40 (Dachaufstockung)		14			4.139		4.139

Die bestehenden Mehrfamilienhäuser Innsbrucker Allee 32, 32a, 34, 34a, 36, 36a, 38 und 40 wurden im Zuge einer umfassenden Modernisierungsmaßnahme von Fassaden und Balkonen mit einem zusätzlichen Staffelgeschoss versehen. Diese Dachaufstockung

fand auf den vorhandenen Flachdächern der Häuser statt und ermöglichte so die Schaffung von 14 neuen Wohnungen, die mit Hilfe einer nachträglich angebrachten Aufzugsanlage barrierearm ausgestaltet sind. Auch diese Maßnahme wurde im Rahmen

eines „Mietstrommodells“ mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet. Die Fertigstellung erfolgte im Frühjahr 2022.

### Im Bau befindliche Maßnahmen

Lage	Häuser	Wohnungen	Garagen	Stellplätze	Herstellungskosten T€	Fremdkapital T€	Eigenkapital T€
1) Habichtstr. 14 (Mehrfamilienhaus)	1	21	6	15	4.560	2.600	1.960
2) Innsbrucker Allee 24–30b (Dachaufstockung)		12			4.038	2.200	1.838

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

Im Sommer 2023 wird die Maßnahme fertiggestellt.

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

aufstockung findet auf den vorhandenen Flachdächern der Häuser statt und ermöglicht so die Schaffung von 12 neuen Wohnungen, die mit Hilfe einer nachträglich angebrachten Aufzugsanlage barrierearm ausgestaltet sein werden. Die Fertigstellung erfolgt voraussichtlich im Sommer 2023.

## Vorplanungen

Aufgrund der derzeitigen Rahmenbedingungen, die von deutlich gestiegenen Kapitalmarktzinsen und erheblichen inflationären Tendenzen der Baukosten geprägt sind, ist eine

Durchführung der ursprünglich geplanten Neubaumaßnahmen zurzeit nicht darstellbar.

Die Genossenschaft wird daher die mit Baubeginn im Jahr 2023

vorgesehene Neubauplanung zunächst zurückstellen und die Marktgegebenheiten weiter beobachten.

## Unbebaute Grundstücke

Nutzung	m <sup>2</sup>	€
Ackerland	13.193,00	114.168,29
Straßen- und Gartenlandparzellen	9.250,00	0,00
	22.443,00	114.168,29

# Neubauvorhaben



Duisburg-Wanheimerort  
**Habichtstraße 14**  
21 Wohnungen



Duisburg-Buchholz  
**Innsbrucker Allee 32-40**  
Erweiterung um 14 Wohnungen



# Modernisierung – Instandhaltung

Die umfassenden Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen stellten auch im vergangenen Jahr einen großen Teil der Arbeit dar. Im Jahr 2022 wurden 67 Wohnungsmodernisierungen begonnen und zum großen Teil auch fertiggestellt. Dies entspricht einem Rückgang von 31 Baumaßnahmen im Vergleich zum Vorjahr.

Auch 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, werden seit Jahren Neubauprojekte geplant und ausgeführt. Diese Gebäude werden seit dem Jahr 2007 in den Erdgeschossen und bei vorhandenen Aufzügen auch in den oberen Geschossen barrierearm ausgeführt. Der bestandersetzende Neubau hat dabei eine große Bedeutung, weil keine Investitionen in neue Baugrundstücke getätigt werden müssen. Grundstücksankäufe waren in den letzten Jahren nicht möglich, weil die Kaufpreise zu hoch waren, um genossenschaftliches Wohnen zu günstigen Mieten anbieten zu können.

Des Weiteren hat die Genossenschaft im Jahr 2022 damit begonnen, die Gebäude der Innsbrucker Allee 24 – 30 und Innsbrucker Allee 30a und 30b um eine Etage aufzustocken. Dort entstehen auf den vorhandenen sechs Gebäuden 12 neue Wohnungen.

Die energetische Sanierung der Gebäude war ein weiteres Aufgabenfeld im Jahr 2022. Es wurden an 14 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 323 T€ (Vorjahr: 352 T€) neue Fernwärmeanschlüsse für 149 Wohnungen in 24 Mehrfamilienhäusern erstellt. Durch diese Maßnahmen konnten 12 alte Gasheizungen entsorgt und 12 neue Fernwärmeübergabestationen in den Stadtteilen Wanheimerort, Duissern und Buchholz erstellt werden. Damit wird gewährleistet, dass die Instandhaltungskosten auch in Zukunft gering bleiben. Ferner schon diese Form der Beheizung das Klima, weil die Wärme in Duisburg unter anderem aus Biomasse und industrieller Abwärme erzeugt wird.

Ein weiteres regeneratives Projekt wurde an den Gebäuden Innsbrucker Allee 32–40 umgesetzt. Eine Photovoltaikanlage mit 154 Modulen wurde auf dem Dach installiert. Die Leistung der Anlage beträgt ca. 58 kWp und bietet bei optimalen Voraussetzungen die Möglichkeit, 50 MWh Strom pro Jahr zu liefern. Dadurch werden 31 Tonnen CO<sub>2</sub> pro Jahr eingespart; dies entspricht einer jährlichen CO<sub>2</sub>-Bindung von etwa 2.500 Bäumen. Der Solarstrom wird den Mietern angeboten. Die Kosten je Kilowattstunde liegen ca. 14 % unter dem örtlichen Grundversorgungstarif.

## 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 den Quartieren Konstanzer Straße 2–10 und 17–19 sowie in der Andersenstraße 19–25 wurden die Zugänge zu den Gebäuden unter Beachtung der Verkehrssicherheit neu gestaltet und, wenn möglich, Fahrradstellplätze erstmalig eingerichtet.

In den Wohnquartieren Innsbrucker Alle 24–30 und 30a und 30b wurden die Gebäude energetisch ertüchtigt, neue Balkone montiert und die Fassaden gestrichen. Die Grünanlagen werden komplett erneuert und entsprechend der Planungskonzepte neu gestaltet.

Insgesamt hat die Genossenschaft im Jahr 2022 sechs Gebäude für ca. 4,2 Millionen € modernisiert und energetisch ertüchtigt.

Zusätzlich haben zehn Wohngebäude einen neuen Fassadenanstrich erhalten.

## Durchgeführte Einzelmodernisierungen

Im Berichtsjahr wurden insgesamt 67 Wohnungen (Vorjahr: 98) und Einfamilienhäuser grundlegend modernisiert. Im Einzelnen wurden folgende Leistungen durchgeführt:

- Bad- und Küchenmodernisierungen
- Erneuerung der Elektroinstallationen
- Erneuerung von Innentüren und Fußböden
- Austausch der Fensteranlagen
- Wohnungszusammenlegungen
- schallentkoppelte Deckenabhängungen
- Anschluss an die Zentralheizung

Diese Maßnahmen einschließlich der begleitenden Instandhaltungen lösten Kosten in Höhe von 6.872 T€ (Vorjahr: 6.702 T€) aus.

# Fassadenanstrich, Haustüranlagen und Wohnungsmodernisierung



Duisburg-Neudorf  
**Kammerstraße 187–205**  
Fassadenanstrich



Duisburg-Buchholz  
**Konstanzer Straße 1–29**  
Haustüranlagen



Duisburg-Wanheimerort  
**Adlerstraße 2**  
Wohnungsmodernisierung



So wurden in den zurückliegenden 8 Jahren 723 durch Kündigungen frei gewordene Wohnungen modernisiert oder die Modernisierung in der zweiten Hälfte des Jahres 2022 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.

Des Weiteren konnten 3 Badumbauten in bewohnten Wohnungen durchgeführt werden. Diese baulichen Veränderungen wurden vorgenommen, um den Mietern so lange wie möglich eine weitgehend selbstständige Lebensfüh-

rung in ihrem sozialen Umfeld zu ermöglichen.

Im Rahmen des vorbeugenden Brandschutzes wurden 2 Dachgeschosswohnungen mit einem Fluchtfenster ausgestattet.

## Instandhaltung

Die Instandhaltungsleistungen im Jahr 2022 betragen 6.549.802,49 € (Vorjahr: 6.116.715,12 €) und setzten sich wie folgt zusammen:

	€
Planmäßige Instandhaltung	
a) Kleinreparaturen	2.654.819,04
b) periodische Instandhaltung	2.862.093,84
Leistungen des Regiebetriebes	56.400,14
Verrechnete Verwaltungsleistungen	939.821,28
Begleitende Instandsetzung im Zusammenhang mit Modernisierungsmaßnahmen	36.668,19
<b>Gesamtaufwendungen</b>	<b>6.549.802,49</b>

Mit 20,88 €/m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche (Vorjahr: 19,57 €/m<sup>2</sup>) waren die durchschnittlichen Instandhaltungskosten (Fremdhandwerkerleistungen, Regiebetriebs- und Verwaltungskosten) um 1,31 €/m<sup>2</sup> höher als im Vorjahr. Allein die Fremdkosten stiegen im Vergleichszeitraum um insgesamt 568 T€.

Wie auch in den Jahren zuvor wurden im Jahr 2022 die Aufträge für Instandhaltungs- und Modernisierungsarbeiten auf Grundlage von Einheitspreisen, Festpreisen und festgelegten Stundenlöhnen vergeben, welche im Rahmen von Jahres- und Einzelausschreibungen vereinbart wurden.

Bei den Stundenlohnarbeiten mussten Tarifierhöhungen berücksichtigt werden. Notwendige Reparaturen in Wohnungen und an Gebäuden wurden schnell und zuverlässig ausgeführt.

Unter Einhaltung dieser Rahmenbedingungen wurden im Jahr 2022 insgesamt 5.919 Instandhaltungsaufträge (Vorjahr: 6.684) vergeben.

Folgende Instandhaltungsmaßnahmen wurden durchgeführt:

- Erneuerung der Fensteranlagen in 365 Wohnungen für 2.074 T€
- Renovierung von 36 Treppenhäusern für 187 T€

- Sanierung der Abwasserkanäle an 10 Gebäuden für 160 T€
- Reparaturen an Dachflächen für 119 T€
- Kleinreparaturen für 2.655 T€

Für die Behebung und Reparatur von Versicherungsschäden wurden im vergangenen Jahr 272 Aufträge (Vorjahr: 343) mit einem Kostenvolumen von 187 T€ vergeben (Vorjahr: 164 T€).

# Fassaden- und Balkonsanierungen



Duisburg-Buchholz  
Arlberger Straße 26  
Zillertaler Straße 41–47



Duisburg-Buchholz  
Innsbrucker Allee 24–30b

# Wirtschaftsbericht

## Wirtschaftliche Lage

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

	2021	2022	Veränderung
	T€	T€	T€
Umsatzerlöse einschl. Bestandsveränderungen	29.016	29.574	558
Andere aktivierte Eigenleistungen	804	890	86
Gesamtleistung	29.820	30.464	644
Andere betriebliche Erträge	297	296	-1
<b>Betriebsleistung</b>	<b>30.117</b>	<b>30.760</b>	<b>643</b>
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	11.911	12.801	890
Personalaufwand	3.145	2.924	-221
Abschreibungen	6.159	6.678	519
Andere betriebliche Aufwendungen	923	954	31
Zinsaufwand	1.250	1.179	-71
Steuern	1.127	1.128	1
<b>Aufwendungen für die Betriebsleistung</b>	<b>24.515</b>	<b>25.664</b>	<b>1.149</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>5.602</b>	<b>5.096</b>	<b>-506</b>
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-109</b>	<b>-91</b>	<b>18</b>
<b>Neutrales Ergebnis</b>	<b>-375</b>	<b>-299</b>	<b>76</b>
<b>Gesamtergebnis/Jahresüberschuss</b>	<b>5.118</b>	<b>4.706</b>	<b>-412</b>

Im Vergleich zum Vorjahr verringerte sich der Jahresüberschuss um 412 T€. Während sich die Mietanpassungen bei Neuvermietungen positiv auswirkten, belasteten erhöhte Instandhaltungskosten sowie höhere Abschreibungen wegen bereits durchgeführter Modernisierungs- und Neubautätigkeiten das Jahresergebnis.

## Umsatzerlöse

Die Sollmieten für die Vermietung von Wohnungen, Gewerbeeinheiten, Garagen und Stellplätzen lagen im Berichtsjahr bei 21.705 T€ und sind damit im Vergleich zum Vorjahr um 355 T€ bzw. 1,7 % gestiegen.

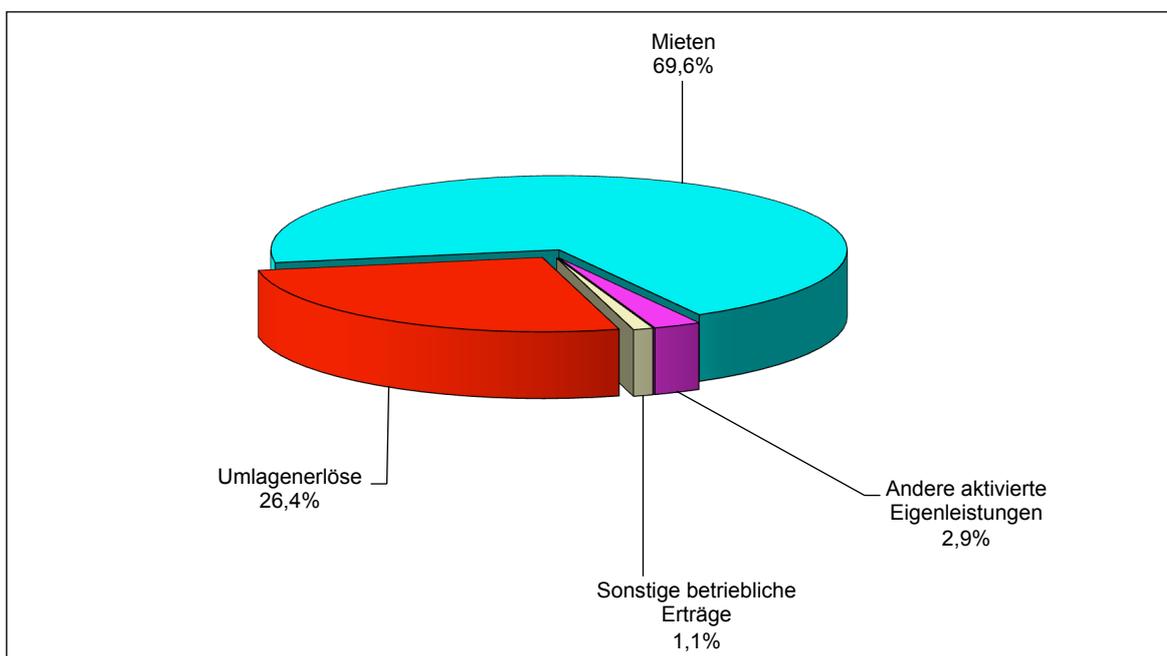
Dabei ergaben sich Sollmietenänderungen einschließlich der ganzjährigen Auswirkungen von im Vorjahr durchgeführten Mietanpassungen in folgenden Bereichen:

Ganzjährige Auswirkungen der Mietveränderungen 2021	+ 142 T€
Modernisierung zur Wertverbesserung von Wohnungen	+ 99 T€
Bezug von Neubauten (Wohnungen)	+ 83 T€
Sonstige Anpassungen	+ 25 T€
Anpassungen gemäß § 558 BGB	+ 5 T€
Bezug von Neubauten (Garagen)	+ 1 T€

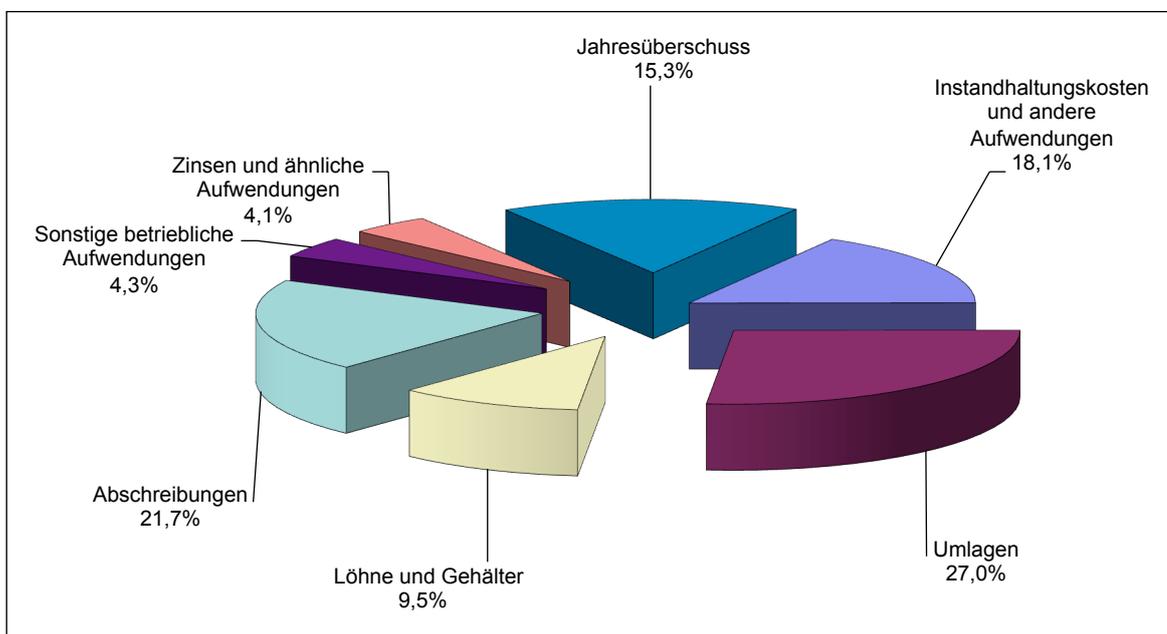
Die gesamten Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (ohne Bestandsveränderungen) betragen 29.364 T€. Im Vergleich zum Vorjahr stellte dies eine Steigerung um 765 T€ bzw. 2,7 % dar. Hierbei sanken die Erlösschmälerungen aus Sollmieten für Wohnungen, Garagen und Gewerbe um 50 T€. Die Ergebnisbelastungen im Vermietungsbereich beliefen sich auf 494 T€ (Vorjahr: 496 T€), davon entfielen auf:

Leerstände aufgrund von Modernisierungen	265 T€
Abschreibungen auf uneinbringliche Mietforderungen	70 T€
Mietminderungen	63 T€
Mietverzichte und Stundungen	54 T€
Leerstände wegen Nichtvermietung	18 T€
Kosten für Miet- und Räumungsklagen	15 T€
Leerstände Garagen	9 T€

### Erlöse/Erträge



### Aufwendungen



## Aufwendungen für Hausbewirtschaftung

Die gesamten Fremdaufwendungen für Instandhaltungsleistungen betragen im abgelaufenen Geschäftsjahr 5.554 T€ (Vorjahr: 4.986 T€) und lagen damit um 568 T€ bzw. 11,4 % über dem Wert des Jahres 2021. Die planmäßige Instandhaltung war mit 2.655 T€ (Vorjahr: 2.745 T€) auf Vorjahresniveau, während die periodische Instandhaltung (Dachinstandsetzungen, Änderungen der Heizungsart, Kanal- und Fenstersanierungen, Treppenhausanstriche) mit 2.862 T€ (Vorjahr: 2.202 T€) um insgesamt 660 T€ anstieg. Allein die Fenstersanierungen hatten einen Anteil von 2.074 T€. Die Aufwendungen für begleitende Instandsetzung im Zusammenhang mit Modernisierungsarbeiten waren mit 37 T€ auf Vorjahresniveau (Vorjahr: 38 T€).

Die gesamten Instandhaltungskosten je m<sup>2</sup> (Fremdhandwerkerleistungen, Regiebetriebs- und Verwaltungskosten) beliefen sich auf 20,88 € (Vorjahr: 19,57 €). Auch die Instandhaltungs- und Modernisierungskosten (Fremdhandwerkerleistungen, Regiebetriebs- und Verwaltungskosten) lagen mit 56,11 €/m<sup>2</sup> erneut auf einem sehr hohen Niveau (Vorjahr: 50,82 €/m<sup>2</sup>).

Für 2022 ergaben sich Betriebs- und Beheizungskosten in Höhe von 7.217 T€ (Vorjahr: 6.904 T€). Dies bedeutete eine Erhöhung von 313 T€ bzw. 4,5 %.

Bei folgenden Positionen haben sich erhebliche Steigerungen ergeben:

Beheizungskosten	+ 256 T€
Winterdienst	+ 64 T€
Dachrinnenreinigung	+ 31 T€

Gründe für die gestiegenen Beheizungskosten lagen zum einen in Preissteigerungen im Rahmen der Fernwärmeversorgung im Jahr 2022 sowie in dem Umstand, dass die Schlussrechnungen des Jahres 2021 bilanziell im Geschäftsjahr 2022 erfasst wurden.

Aufgrund der Wetterlage im Geschäftsjahr mussten deutlich mehr Winterdienstesätze durchgeführt werden, die dann zu den erhöhten Kosten führten.

Durch den erhöhten Einsatz bei der Dachrinnenreinigung stiegen die Kosten im Vergleich zum Vorjahr um 31 T€.

## Personalaufwand und Abschreibungen

Der Personalaufwand verringerte sich um 221 T€ (7,0 %) auf 2.924 T€. Die Minderung resultierte im Wesentlichen aus deutlich geringeren Aufwendungen für die Altersversorgung. Im Jahr 2022 wurde ein Teil der Pensionsrückstellungen aufgelöst.

Aufgrund der Investitionen in den Wohnungsbestand erhöhten sich die Abschreibungen von 6.159 T€ auf 6.678 T€, dies entspricht einer Steigerung von 519 T€ bzw. 8,4 %.

## Neutrales Ergebnis

Das neutrale Ergebnis war geprägt durch geleistete Spenden, Aufwendungen im Zusammenhang mit Gebäudeabbrüchen, Altersteilzeitvereinbarungen und sonstige Aufwendungen von insgesamt 347 T€. Demgegenüber standen Erträge aus früheren Jahren, Auflösung von Rückstellungen, Erträge aus Anlagenabgängen sowie andere Erträge von zusammen 48 T€.

## Vermögenslage

Hinsichtlich der Vermögensstruktur enthält die Bilanz zum 31.12.2022 langfristig gebundenes Anlagevermögen von 172.842 T€, insbesondere Grundstücke mit Wohnbauten.

Die Kapitalstruktur weist langfristiges Fremdkapital, vor allem Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung gegenüber Kreditinstituten, sowie Rückstellungen in Höhe von 83.691 T€ (44,1 %) aus.

aus. Darlehensvalutierungen von 12.000 T€ standen planmäßige Tilgungen (5.145 T€) gegenüber. Das langfristige Eigenkapital beträgt 95.555 T€ und entspricht einer Eigenkapitalquote von 50,3 %.

Vermögensstruktur	2021		2022		Veränderung T€
	T€	in %	T€	in %	
Anlagevermögen	163.216	91,5	172.842	91,1	9.626
Langfristiges Umlaufvermögen	1	0,0	0	0,0	-1
Kurzfristiges Umlaufvermögen	15.180	8,5	16.985	8,9	1.805
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>178.397</b>	<b>100,0</b>	<b>189.827</b>	<b>100,0</b>	<b>11.430</b>

Kapitalstruktur	2021		2022		Veränderung T€
	T€	in %	T€	in %	
<b>Langfristig</b>					
Eigenkapital	91.070	51,0	95.555	50,3	4.485
Rückstellungen	3.484	2,0	3.525	1,9	41
Verbindlichkeiten	73.241	41,1	80.166	42,2	6.925
<b>Kurzfristig</b>					
Verbindlichkeiten	10.602	5,9	10.581	5,6	-21
<b>Gesamtkapital</b>	<b>178.397</b>	<b>100,0</b>	<b>189.827</b>	<b>100,0</b>	<b>11.430</b>

## Finanzlage

Die Aufgliederung der Bilanz zum 31.12.2022 nach Fristigkeiten zeigt im Vergleich zum Vorjahr folgende Deckungsverhältnisse:

	2021 T€	2022 T€	Veränderung T€
<b>Langfristiger Bereich</b>			
Vermögenswerte	163.217	172.842	9.625
Finanzierungsmittel	167.795	179.246	11.451
<b>Überdeckung/Unterdeckung</b>	<b>4.578</b>	<b>6.404</b>	<b>1.826</b>
<b>Kurzfristiger Bereich</b>			
Finanzmittelbestand	7.146	8.787	1.641
Übrige kurzfristig realisierbare Vermögenswerte	8.034	8.198	164
	15.180	16.985	1.805
Kurzfristige Verpflichtungen	10.602	10.581	-21
<b>Stichtagsliquidität</b>	<b>4.578</b>	<b>6.404</b>	<b>1.826</b>

Am 31.12.2022 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 2022 jederzeit erfüllen.

Unter Einbeziehung der Finanzplanung für das Jahr 2023 ist die Zahlungsbereitschaft nachhaltig gesichert.

## Kapitalflussrechnung

Die Entwicklung des Finanzmittelbestandes ist in der nachfolgenden Kapitalflussrechnung dargestellt:

	2021 T€	2022 T€
<b>Jahresüberschuss</b>	5.118	4.706
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	6.159	6.678
Zunahme/Abnahme der langfristigen Rückstellungen	134	41
<b>Cashflow</b>	<b>11.411</b>	<b>11.425</b>
Zunahme/Abnahme der mittel- und kurzfristigen Rückstellungen	-8	-17
Zunahme/Abnahme der unfertigen Leistungen sowie anderer Aktiva	-382	-163
Zunahme/Abnahme der erhaltenen Anzahlungen und anderer Passiva	-277	64
Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	151	0
Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-1	-16
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>10.894</b>	<b>11.293</b>
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-15.395	-16.327
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	1	39
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-15.394</b>	<b>-16.288</b>
Valutierung von Darlehen	10.990	12.000
Planmäßige Tilgungen von Darlehen	-5.808	-5.145
Außerplanmäßige Tilgungen	-1.913	0
Auszahlungen für Dividenden	-246	-247
Zunahme/Abnahme der langfristigen Geschäftsguthaben	25	28
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>3.048</b>	<b>6.636</b>
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	-1.452	1.641
Finanzmittelbestand am 1. Januar	8.598	7.146
<b>Finanzmittelbestand am 31. Dezember</b>	<b>7.146</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:

		2018	2019	2020	2021	2022
Bilanzsumme	T€	154.288	157.345	170.382	178.397	189.827
Anlagevermögen	T€	137.774	144.199	154.131	163.216	172.842
Langfristiges Eigenkapital	T€	75.266	80.267	86.174	91.070	95.555
Eigenkapitalquote	%	48,8	51,0	50,6	51,0	50,3
Jahresüberschuss	T€	5.925	5.189	6.116	5.118	4.706
Cashflow	T€	10.833	10.387	11.787	11.411	11.425
Eigenkapitalrentabilität	%	7,9	6,4	7,1	5,6	4,9
Gesamtkapitalrentabilität	%	4,8	4,2	4,4	3,6	3,1
Stichtagsliquidität	T€	6.225	2.728	5.439	4.578	6.404
Investitionen in das Anlagevermögen	T€	9.488	11.745	15.579	15.395	16.327
Umsatzerlöse	T€	26.921	26.955	28.166	28.599	29.364
Sollmieten	T€	19.485	19.672	21.006	21.350	21.705
Durchschnittliche Sollmiete	€/m <sup>2</sup> /mtl.	5,24	5,29	5,61	5,69	5,77
Durchschnittliche Erlösschmälerungen	€/m <sup>2</sup> /mtl.	0,04	0,05	0,07	0,09	0,07
Instandhaltungskosten	€/m <sup>2</sup>	13,05	14,73	15,28	15,95	17,70
Instandhaltungskosten einschl. verrechneter Regiebetriebs- und Verwaltungskosten	€/m <sup>2</sup>	16,04	17,61	18,31	19,57	20,88
Instandhaltungs- und Modernisierungskosten	€/m <sup>2</sup>	40,49	43,81	48,25	44,88	50,37
Instandhaltungs- und Modernisierungskosten einschl. verrechneter Regiebetriebs- und Verwaltungskosten	€/m <sup>2</sup>	43,49	49,01	53,82	50,82	56,11
Fremdkapitalzinsen	T€	1.549	1.474	1.341	1.288	1.207
Fremdkapitalzinsen	€/m <sup>2</sup> /mtl.	0,42	0,40	0,36	0,34	0,32
Wohnungsbestand	Anzahl	4.310	4.307	4.334	4.341	4.352
Gewerbebestand	Anzahl	31	31	31	31	31
Fluktuationsquote	%	6,4	7,4	6,9	8,0	6,6
Leerstände	Anzahl	39	42	32	44	24
davon vermietungsbedingt	Anzahl	6	5	3	2	1
Leerstandsquote	%	0,9	1,0	0,7	1,0	0,5
Mitglieder	Anzahl	6.994	7.037	7.120	7.160	7.210

# 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 notwendige Aufbau- und Ablauforganisation in der Verwaltung.

### Risikoanalyse

Nachdem die Corona-Pandemie beendet ist und die daraus resultierenden direkten Auswirkungen überwunden werden konnten, ergeben sich auch für das immobilienwirtschaftliche Umfeld neue Herausforderungen.

Zu den noch nachwirkenden pandemiebedingten Belastungen trat seit dem Frühjahr 2022 im Zuge des Ukraine-Krieges eine Reihe von weiteren, hochbelastenden Einflussfaktoren auf. Die eigentlich wieder abklingende Lieferkettenproblematik flammte erneut auf, Energiepreise erreichten bislang unbekannte Höhen, die Inflationsquote stieg auf seit Jahrzehnten höchste Werte und die Kapitalmarktzinssätze vervierfachten sich innerhalb weniger Monate.

Für die Genossenschaft ist jedoch festzustellen, dass aus dieser Grundsituation bislang keine bedeutenden negativen Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit aufgetreten sind. Nach wie vor waren Mietausfälle in einem deutlich höheren Ausmaß als bisher nicht zu verzeichnen. Die Fluktuation hatte sich im Jahr 2022 deutlich reduziert und stellte sich, auch im Branchenvergleich, mit einem Wert von 6,64 % ausgesprochen positiv dar. Die Durchführung von Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen verlief durchweg reibungslos, auch wenn hier bereits mit tendenziell höheren Einstandspreisen kalkuliert werden musste. Aufgrund langfristiger vertraglicher Vereinbarungen der Gas- und Allgemeinstromversorgung waren die Mieter der Genossenschaft von Preisadjustierungen in diesen Segmenten nicht betroffen.

Die derzeit herrschenden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen führen allerdings dazu, dass die Genossenschaft unter Berücksich-

tigung aller negativer Einflussfaktoren (allgemein hohe Inflation; extreme Baukostensteigerung; ungünstige Kapitalmarktentwicklung) ihr Neubauprogramm überarbeitet und noch nicht begonnene Maßnahmen vorläufig zurückstellt. Unter den zurzeit gegebenen Voraussetzungen ist eine wirtschaftlich tragfähige Neubautätigkeit kurzfristig nicht möglich, da die notwendigen Nettokaltmieten am Markt nicht erzielbar sind. Die Genossenschaft wird, wie in der Branche momentan üblich, die Marktgegebenheiten laufend überprüfen und permanent neu bewerten.

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.

Weiterhin sind weder eine Entwicklung sozialer Brennpunkte noch eine negative Veränderung des sozialen Wohnumfelds zu beobachten. Da es keine unmittelbare Nachbarschaft zu Beständen gibt, welche von der Entwicklung städtebaulicher Missstände bedroht sind, ist auch in Zukunft eine stabile, gefestigte Struktur innerhalb der Quartiere zu erwarten. Die Genossenschaft wird diese Prozesse weiterhin verfolgen, um frühzeitig und angemessen reagieren zu können.

## Chancen der künftigen Entwicklung

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 Swapgeschäften sowie sonstigen spekulativen Finanzderivaten wegen der damit verbundenen erhöhten Risiken kein Gebrauch gemacht.

Wesentlichen Risiken aus Zahlungsstromschwankungen und Liquiditätsrisiken ist die Genossenschaft aufgrund regelmäßiger Mietzahlungen 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.

Die Welt ist im Wandel wie schon seit langem nicht. Corona und, nahezu nahtlos dahin übergehend, der Ukraine-Krieg haben zu signifikant schwierigeren Umfeldbedingungen für die gesamte Gesellschaft geführt.

Die Genossenschaft ist bestrebt, im Angesicht dieses Wandels mit Kontinuität und Langfristigkeit zu agieren. Dadurch wird den Mietern und Mitgliedern Sicherheit geboten und das Angebot wird verfestigt, auch um zukunftsfähig und kundenorientiert zu bleiben.

## Prognosebericht

Die Anforderungen des Marktumfeldes verändern sich und die Herausforderungen für jeden Einzelnen in einer Gesellschaft nehmen stetig zu. Unter diesen Voraussetzungen bietet die Genossenschaft ihren Mietern und Mitgliedern ein Wohnraumangebot, das auf der einen Seite tragfähig und preislich attraktiv ist, auf der anderen Seite aber auch sicher und verlässlich einen Raum für gutes Wohnen ermöglicht. Die grundsätzlichen wirtschaftlichen Voraussetzungen für die Genossenschaft liegen dazu vor und werden, auch langfristig, eine solide und positive Unternehmensentwicklung ermöglichen.

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 2023 von einem Jahresüberschuss in Höhe von ca. 3.275 T€ aus. Unter der Prämisse, dass sich die wesentlichen Einflussfaktoren wie geplant entwickeln, wird sich für das Jahr 2024 ein Jahresüberschuss von voraussichtlich rund 2.759 T€ ergeben.

# Jahres- abschluss

für das

# Geschäftsjahr 2022

**1. Bilanz**

**2. Gewinn- und  
Verlustrechnung**

der  
Wohnungsgenossenschaft  
Duisburg-Süd eG  
Eichenhof 9  
47053 Duisburg

# 1. Bilanz zum 31.12.2022

Aktivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene Lizenzen und Software . . . . .	47.174,00		78.322,00
Geleistete Anzahlungen . . . . .	104.399,86	151.573,86	0,00
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke mit Wohnbauten . . . . .	167.343.124,88		160.004.495,88
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten . . . . .	2.070.902,56		2.173.739,56
Grundstücke ohne Bauten. . . . .	114.168,29		114.168,29
Betriebs- und Geschäftsausstattung . . . . .	330.448,00		338.820,00
Anlagen im Bau. . . . .	2.316.065,69		421.089,90
Bauvorbereitungskosten . . . . .	515.925,56	172.690.634,98	84.875,50
<b>Anlagevermögen insgesamt . . . . .</b>		<b>172.842.208,84</b>	<b>163.215.511,13</b>
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen . . . . .		8.093.386,02	7.884.232,99
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung . . . . .	61.857,25		86.690,29
Sonstige Vermögensgegenstände . . . . .	42.310,58	104.167,83	62.373,57
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten . . . . .		8.787.335,47	7.145.782,27
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten . . . . .		0,00	2.328,48
<b>Bilanzsumme</b>		<b>189.827.098,16</b>	<b>178.396.918,73</b>

Passivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>Eigenkapital</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder . . . . .	155.250,00		151.500,00
der verbleibenden Mitglieder. . . . .	6.231.835,76		6.204.611,39
aus gekündigten Geschäftsanteilen. . . . .	<u>0,00</u>	6.387.085,76	0,00
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage. . . . .	11.300.760,00		10.829.760,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 471.000,00 € . . . . .			(512.000,00)
Bauerneuerungsrücklage. . . . .	71.681.234,71		67.694.499,45
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 3.986.735,26 € . . . . .			(4.358.661,70)
Andere Ergebnisrücklagen. . . . .	<u>6.341.308,50</u>	89.323.303,21	6.341.308,50
<b>Bilanzgewinn</b>			
Jahresüberschuss. . . . .	4.705.919,72		5.117.823,82
Einstellungen in Ergebnisrücklagen . . . . .	<u>-4.457.735,26</u>	248.184,46	-4.870.661,70
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		95.958.573,43	91.468.841,46
<b>Rückstellungen</b>			
Rückstellungen für Pensionen . . . . .	3.059.751,00		3.249.321,00
Sonstige Rückstellungen . . . . .	<u>571.824,00</u>	3.631.575,00	358.975,00
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten . . . . .	79.878.768,23		73.023.779,28
Erhaltene Anzahlungen . . . . .	8.888.181,77		8.957.439,88
Verbindlichkeiten aus Vermietung . . . . .	62.132,79		62.710,62
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen . . . . .	1.255.159,68		1.130.282,06
Sonstige Verbindlichkeiten. . . . .	<u>152.707,26</u>	90.236.949,73	145.569,43
davon aus Steuern: 35.141,55 € . . . . .			(31.725,57)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 10.874,95 € . . . . .			(9.700,93)
<b>Bilanzsumme</b>		<u>189.827.098,16</u>	<u>178.396.918,73</u>

## 2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2022

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung .....		29.364.479,05	28.599.288,87
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen .....		209.153,03	416.555,09
Andere aktivierte Eigenleistungen .....		890.125,00	803.954,00
Sonstige betriebliche Erträge .....		343.705,15	337.739,70
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung .....		12.800.649,32	11.910.557,64
<b>Rohergebnis</b> .....		18.006.812,91	18.246.980,02
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter .....	2.487.610,28		2.365.719,75
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung .....	436.375,92	2.923.986,20	779.479,70 (371.438,86)
davon für Altersversorgung: 15.016,30 € .....			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen .....		6.678.019,03	6.158.808,71
Sonstige betriebliche Aufwendungen .....		1.301.267,46	1.338.593,76
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge .....		399,71	595,89
Zinsen und ähnliche Aufwendungen .....		1.269.618,61	1.360.470,77 (72.595,00)
davon aus Aufzinsung: 62.680,00 € .....			
<b>Ergebnis nach Steuern</b> .....		5.834.321,32	6.244.503,22
Sonstige Steuern .....		1.128.401,60	1.126.679,40
<b>Jahresüberschuss</b> .....		4.705.919,72	5.117.823,82
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen .....		4.457.735,26	4.870.661,70
<b>Bilanzgewinn</b> .....		248.184,46	247.162,12

# 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 2022 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 31.12.2022 und die Gewinn- und Verlustrechnung für 2022 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 2022 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 1,5 % p. a. berücksichtigt. Die Bewertung erfolgte nach dem von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten Rechnungszinssatz von 1,78 %.

### Sonstige Rückstellungen

Sie wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages für Jahresabschluss- und Prüfungskosten, Berufsgenossenschaftsbeiträge 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 0,92 % abgezinst.

Bei den Rückstellungen für Altersteilzeit nach dem sogenannten Blockmodell baut sich der Erfüllungsrückstand rätierlich 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 sechs Jahre nach dem von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten Rechnungszinssatz von 1,07 % abgezinst.

Zur Absicherung der Altersteilzeitzusagen wurden einzelne Wertpapierdepots angelegt. Zum 31.12.2022 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 01.01.2022	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand 31.12.2022
	€	€	€	€	€
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>					
Entgeltlich erworbene Lizenzen und Software . . .	825.242,05	0,00	0,00	0,00	825.242,05
Geleistete Anzahlungen . . . . .	0,00	104.399,86	0,00	0,00	104.399,86
	825.242,05	104.399,86	0,00	0,00	929.641,91
<b>Sachanlagen</b>					
Grundstücke mit Wohnbauten . . . . .	285.441.550,42	13.762.614,39	0,00	0,00	299.204.164,81
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	0,00	185.734,32
Betriebs- und Geschäftsausstattung . . . . .	1.104.016,06	134.232,64	-85.000,54	0,00	1.153.248,16
Anlagen im Bau . . . . .	421.089,90	1.894.975,79	0,00	0,00	2.316.065,69
Bauvorbereitungskosten . . . . .	84.875,50	431.050,06	0,00	0,00	515.925,56
	290.661.214,27	16.222.872,88	-85.000,54	0,00	306.799.086,61
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	291.486.456,32	16.327.272,74	-85.000,54	0,00	307.728.728,52

Kumulierte Abschreibungen					Buchwert 31.12.2022	Buchwert 31.12.2021
Stand 01.01.2022	Zugänge des Geschäftsjahres	Änderungen im Zshg. m. Abgängen	Änderungen im Zshg. m. Umbuchungen	Stand 31.12.2022		
€	€	€	€	€	€	€
746.920,05	31.148,00	0,00	0,00	778.068,05	47.174,00	78.322,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	104.399,86	0,00
746.920,05	31.148,00	0,00	0,00	778.068,05	151.573,86	78.322,00
125.437.054,54	6.423.985,39	0,00	0,00	131.861.039,93	167.343.124,88	160.004.495,88
1.250.208,51	102.837,00	0,00	0,00	1.353.045,51	2.070.902,56	2.173.739,56
71.566,03	0,00	0,00	0,00	71.566,03	114.168,29	114.168,29
765.196,06	120.048,64	-62.444,54	0,00	822.800,16	330.448,00	338.820,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.316.065,69	421.089,90
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	515.925,56	84.875,50
127.524.025,14	6.646.871,03	-62.444,54	0,00	134.108.451,63	172.690.634,98	163.137.189,13
128.270.945,19	6.678.019,03	-62.444,54	0,00	134.886.519,68	172.842.208,84	163.215.511,13

2. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 8.093.386,02 € (Vorjahr: 7.884.232,99 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten 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	10.829.760,00	471.000,00	11.300.760,00
2.) Bauerneuerungsrücklage	67.694.499,45	3.986.735,26	71.681.234,71
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 1,78 %. Der aufgrund des § 253 Abs. 6 HGB auszuweisende Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung nach dem 7-Jahres- und 10-Jahres-Rechnungszinssatz beträgt 95.850,00 €.

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

	€
Jahresabschluss- und Prüfungskosten	50.000,00
Berufsgenossenschaftsbeiträge	600,00
Jubiläumsansprüche	36.648,00
Urlaubsansprüche	19.202,00
Altersteilzeit	465.374,00

Nach § 246 Abs. 2 Satz 2 HGB wurden mit den Rückstellungen für Altersteilzeit insgesamt 281.655,00 € 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	0,00	2.218,37
Gesamtbetrag	0,00	2.218,37

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
	€	unter 1 Jahr €	Restlaufzeit			über 5 Jahre €	gesichert €	
			über 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	79.878.768,23 (73.023.779,28)	5.377.189,14 (5.193.121,48)	74.501.579,09 (67.830.657,80)	22.192.794,19 (22.015.977,93)	52.308.784,90 (45.814.679,87)	79.878.768,23 (73.023.779,28)	GPR*	
Erhaltene Anzahlungen	8.888.181,77 (8.957.439,88)	8.888.181,77 (8.957.439,88)						
Verbindlichkeiten aus Vermietung	62.132,79 (62.710,62)	24.449,25 (22.714,79)	37.683,54 (39.995,83)		37.683,54 (39.995,83)			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.255.159,68 (1.130.282,06)	1.080.671,87 (1.025.719,54)	174.487,81 (104.562,52)	174.487,81 (104.562,52)				
Sonstige Verbindlichkeiten	152.707,26 (145.569,43)	78.181,54 (73.729,05)	74.525,72 (71.840,38)	74.525,72 (71.840,38)				
Gesamtbetrag	90.236.949,73 (83.319.781,27)	15.448.673,57 (15.272.724,74)	74.788.276,16 (68.047.056,53)	22.441.807,72 (22.192.380,83)	52.346.468,44 (45.854.675,70)	79.878.768,23 (73.023.779,28)		

\* 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. 162 T€ und „Sonstige betriebliche Aufwendungen“ i. H. v. 233 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. Es bestehen keine nicht in der Bilanz ausgewiesenen oder vermerkten finanziellen Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind.
3. Am 31.12.2022 bestehen wesentliche sonstige finanzielle Verpflichtungen von insgesamt 5.220 T€, die sich wie folgt zusammensetzen:

Bestellobligo Modernisierungs-/Instandhaltungsmaßnahmen	3.332 T€
Bestellobligo Neubaumaßnahmen	1.888 T€
	<u>5.220 T€</u>

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

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

Beschäftigte	Vollzeit	Teilzeit
kaufmännische Mitarbeiter	11,3	2,7
technische Mitarbeiter	11,4	1,0
Mitarbeiter im Regiebetrieb	4,0	
Auszubildende	1,0	

### 6. Mitgliederbewegung

		Anzahl
Stand:	01.01.2022	7.160
	Zugang	315
	Abgang	265
Stand:	31.12.2022	7.210

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr erhöht um: 27.224,37 €  
Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr erhöht um: 27.000,00 €  
Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf: 6.236.250,00 €

7. 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

8. Mitglieder des Vorstandes:

Uwe Meyer	Diplom-Betriebswirt (FH)
Jan Rothe	Diplom-Ingenieur (FH)

9. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Margret Bierod	Schriftführerin	Diplom-Bibliothekarin
Dirk Görtz	stellv. Vorsitzender	Diplom-Ingenieur, Vertriebsleiter
Jens Ibsch		Versicherungsfachwirt, Vertriebsleiter Firmenkunden
Christian Köpp		Diplom-Betriebswirt (FH), Vermögensverwalter
Claudia Larsson	stellv. Schriftführerin	Industriekauffrau
Peter Mörsdorf		Immobilienkaufmann
Barbara Pelters		Bankkauffrau
Michael Trucksess	Vorsitzender	Betriebswirt der Wohnungswirtschaft, Selbstständiger EDV-Berater
Norbert Wölke		Diplom-Ingenieur Elektrotechnik

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

## E. Weitere Angaben

1. Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2022 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

2. Ergebnisverwendungsvorschlag

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von 4.705.919,72 € einen Betrag von 4.457.735,26 € 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 248.184,46 € an die Mitglieder auszuschütten.

Duisburg, im Februar 2023

Der Vorstand



Meyer



Rothe

