



**Wohnungsgenossenschaft  
Duisburg-Süd eG**

**mit Jahresabschluss  
und Anhang**

# **Geschäfts- bericht 2024**

# Bericht

über das

# Geschäftsjahr

# 2024

**Wohnungsgenossenschaft  
Duisburg-Süd eG  
Eichenhof 9  
47053 Duisburg**

**Telefon: (0203) 759996-0  
Telefax: (0203) 759996-45**

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



# Inhaltsverzeichnis

	Seite		Seite
<b>Geschäftsbericht des Vorstandes</b>		<b>Lagebericht des Vorstandes</b>	
Wohnungswirtschaft im Jahr 2024. ....	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 2015 ....	8
Aufsichtsrat .....	5	Leerstand .....	8
Vorstand .....	6	Sollmiete .....	8
		Neubautätigkeit .....	9
		Vorplanungen .....	9
		Unbebaute Grundstücke .....	9
		Modernisierung – Instandhaltung .....	9
		Wohnumfeldverbesserungen .....	9
		Durchgeführte Einzelmodernisierungen .....	10
		Instandhaltung .....	10
		Wirtschaftsbericht .....	11
		Wirtschaftliche Lage .....	11
		Umsatzerlöse .....	11
		Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	13
		Personalaufwand und 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

Christian Köpp  
Schriftführer

Claudia Larsson  
stellv. Schriftführerin

Jens Ibsch

Christoph Merks

Peter Mörsdorf

Barbara Pelters

Norbert Wölke

# Vorstand

Uwe Meyer – hauptamtlich –  
Vorstandssprecher

Jan Rothe – hauptamtlich –



# Geschäftsbericht

## des Vorstandes

### Wohnungswirtschaft im Jahr 2024

#### Allgemeine Bemerkungen und Tendenzen

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im Jahr 2024 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,2% gegenüber dem Vorjahr gesunken. Die Wirtschaftsleistung sank damit im zweiten Jahr in Folge leicht. Das BIP lag im Jahr 2024 nur noch 0,3% höher als vor der Corona-Pandemie im Jahr 2019.

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung ist damit seit längerem ins Stocken geraten. Und auch zum Jahresbeginn 2025 sind keine Lichtblicke erkennbar. Neben der ausgeprägten konjunkturellen Schwäche lastet der strukturelle Wandel auf der deutschen Wirtschaft. Von der Industrie sind keine größeren Impulse zu erwarten und die Unternehmen werden weiterhin nur wenig investieren. Auch vom Außenhandel dürften keine Impulse kommen. Angesichts der Amtseinführung von US-Präsident Trump besteht das Risiko, dass es künftig sogar noch deutlich schlechter läuft, sollte es international vermehrt zu Zöllen und weiteren Handelsbeschränkungen kommen.

Der Industrie zugehörige und verflochtene Unternehmen reagieren auf den Auftragsmangel nicht nur mit entsprechenden Ausweitungen der Kurzarbeit, sondern entlassen auch einen Teil ihrer Belegschaft – und das trotz anhaltenden Fachkräftemangels. Viele Industrieunternehmen kämpfen mit den vergleichsweise hohen Energiepreisen, zu hohen weiteren Produktionskosten, Ineffizienzen und unzureichender Innovationskraft und Wettbewerbsfähigkeit.

Trotz steigender Reallöhne kommt der private Konsum nicht in Fahrt. Angesichts der bevorstehenden Entlassungen bei großen Industrieunternehmen dürften sich

bei vielen privaten Haushalten größere Sorgen um den eigenen Arbeitsplatz breit machen. Offenbar aus Vorsichtsmotiven legten sie daher zuletzt erneut mehr Geld auf die hohe Kante. Das durch die starke Inflation erreichte hohe Preisniveau dämpft die Konsumlaune der privaten Haushalte zusätzlich.

Erst ab Mitte des Jahres 2025 dürfte die konjunkturelle Dynamik leicht anziehen, wenn die Pläne einer neuen Bundesregierung klarer werden und sich die außenwirtschaftlichen Unwägbarkeiten besser einordnen lassen. Bei weiterhin steigenden verfügbaren Einkommen und einer geringeren Sparneigung der privaten Haushalte dürfte dann auch der private Konsum etwas stärker zulegen und die Wirtschaftsleistung stützen.

Die maßgeblichen Wirtschaftsforschungsinstitute erwarten im laufenden Jahr 2025 nur ein schwaches Wachstum. Die Vorausschätzungen bewegen sich in einer Spannweite von 0,0% bis 0,8%. Im Jahresmittel 2025 dürfte die deutsche Wirtschaft also um 0,4% wachsen. Erst 2026, wenn auch die Wohnungsbauinvestitionen ihre Talsohlen verlassen haben und wieder zulegen, wird die deutsche Konjunktur den Instituten zufolge verhalten positive Wachstumsraten von 0,8% bis 1,1% aufweisen.

Es bleiben aber handfeste Risiken: Ein veritabler Handelskrieg mit hohen Strafzöllen und eine Eskalation der bestehenden geopolitischen Konflikte könnten die andauernden Unsicherheiten noch vertiefen und zudem die Inflation erneut befeuern. Dies würde die Zentralbanken zwingen, die Zinsen nicht weiter zu senken, sondern sie wieder zu erhöhen. Das unweigerliche Resultat wären schlechtere Finanzierungsbedingungen und dadurch eine Abnahme von Investitionen,

Konsum und Wachstum.

#### Die Situation auf dem Wohnungsmarkt

In den vergangenen Jahren führten stark steigende Zinsen und Baupreise zu höheren Kosten und erschwerten die Finanzierung von Bauvorhaben erheblich. Die Auftrags- und Genehmigungszahlen brachen ein. Vor allem im Wohnungsbau waren die Rückgänge deutlich. Erstmals seit der Finanzkrise im Jahr 2009 sanken die Wohnungsbauinvestitionen 2024 in nominaler Betrachtung, preisbereinigt ging es schon seit 2021 Jahr für Jahr zurück.

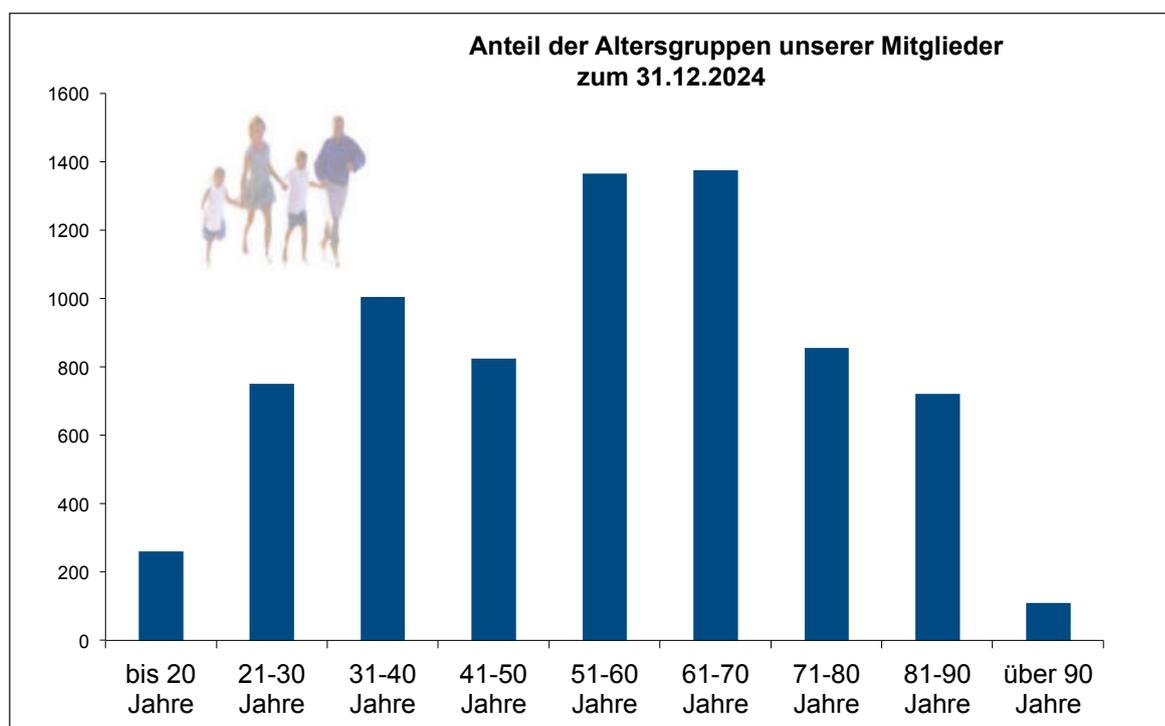
Die Bauinvestitionen gingen im Jahr 2024 preisbereinigt insgesamt um 3,5% gegenüber dem Vorjahr zurück. Die hohen Baukosten wirkten sich weiterhin negativ auf die Investitionstätigkeit aus: Obwohl die Preisanstiege im Jahr 2024 nachließen, blieben die Baupreise auf einem sehr hohen Niveau. Seit dem Jahr 2019 legten sie um gut 40% zu. Besonders gebremst wurde der Wohnungsbau mit einem preisbereinigten Rückgang um 5,0%.

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

# Mitgliederentwicklung der Wohnungsgenossenschaft Duisburg-Süd eG

Die Zahl der Mitglieder hat sich im Laufe des Geschäftsjahres 2024 von 7.278 auf 7.267 verringert. Die Veränderungen im Mitgliederbestand stellen sich im Einzelnen wie folgt dar:

		Mitglieder	Anteile
<b>Stand am 01.01.2024</b>		7.278	8.344
<b>Zugang</b>	Beitritt	212	212
	Übertragung	16	16
	Anrechnung	29	29
<b>Abgang</b>	Tod	-88	-94
	Kündigung	-133	-134
	Teilkündigung	0	-12
	Übertragung	-45	-45
	Ausschluss	-2	-2
<b>Stand am 31.12.2024</b>		<b>7.267</b>	<b>8.314</b>



## Tätigkeit der Organe

### Vertreterversammlung

Die Vertreterversammlung der Genossenschaft besteht aus 57 Mitgliedern.

Am 18.06.2024 fand die 119. ordentliche Vertreterversammlung statt. Die Vertreter verabschiedeten den Jahresabschluss, die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2023 und stimmten dem Bericht über die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2022 durch

den Prüfungsverband zu. Die von Aufsichtsrat und Vorstand vorgeschlagene Gewinnverwendung 2023 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 2023 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 hat die Aktivitäten des Unternehmens im Geschäftsjahr 2024 mit großer Sorgfalt begleitet und dabei die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben, zu denen die regelmäßige Beratung sowie kontinuierliche Überwachung des Vorstands gehört, akribisch und gewissenhaft wahrgenommen.

Er fasste nach eingehender Beratung mit dem Vorstand die erforderlichen Beschlüsse bei allen Entscheidungen, die seiner Zustimmung bedurften. Der Vorstand informierte den Aufsichtsrat stets frühzeitig und umfassend in schriftlicher und mündlicher Form über Lage, Entwicklung und Geschäftsverlauf der Genossenschaft.

Auch im Geschäftsjahr 2024 unterstützten die Kommissionen in ihrem jeweiligen Aufgabengebiet den Aufsichtsrat mit ihrem fachlichen Rat. Über den Inhalt und die Beschlusslagen aus den Sitzungen der Kommissionen wurde der Aufsichtsrat in seinen Sitzungen durch die jeweiligen Ausschussvorsitzenden regelmäßig informiert.

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss des Geschäftsjahres 2023 mit Lagebericht nebst Anhang gemäß § 53 Genossenschaftsgesetz wurde durch den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. mit Sitz in Düssel-

dorf geprüft. Die Prüfung ergab keine Beanstandungen.

Der Prüfungsbericht wurde in der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 07.11.2024 durch den zuständigen Wirtschaftsprüfer des Verbandes vorgestellt und erläutert. Der Aufsichtsrat hat den Prüfungsbericht erörtert und zustimmend zur Kenntnis genommen.

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2024 mit Anhang zum Jahresabschluss und Lagebericht wurde vom Aufsichtsrat geprüft. Die Vorlagen fanden dessen Zustimmung. Der Aufsichtsrat folgt dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstandes – Ausschüttung einer Dividende von 4,0 v. H., bezogen auf das Geschäftsguthaben am 01.01.2024, und empfiehlt der Vertreterversammlung, den Jahresabschluss zum 31.12.2024 festzustellen und dem Gewinnverwendungsvorschlag zuzustimmen. Er schlägt die Entlastung des Vorstandes vor.

Mit Ablauf der Vertreterversammlung am 18.06.2024 endete die Wahlperiode der Aufsichtsratsmitglieder Dirk Görtz, Jens Ibsch und Norbert Wölke.

Die Mitglieder der Vertreterversammlung wählten per Akklamation in getrennten Abstimmungen die Herren Görtz, Ibsch und Wölke

erneut in den Aufsichtsrat.

Wir danken dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern unserer Genossenschaft für ihren großen Einsatz und ihr außerordentliches Engagement. Ihr Verdienst ist es, dass unsere Genossenschaft ihre Aufgaben im Geschäftsjahr 2024 wieder einmal gut bewältigen konnte.

Duisburg, 15.05.2025  
Der Vorsitzende des Aufsichtsrates  
Michael Trucksess

# Lagebericht des Vorstandes zum Jahresabschluss 2024

## Wohnungsbewirtschaftung

### Rahmenbedingungen des Regionalmarktes Duisburg

Die Duisburger Bevölkerung war in den vergangenen Jahren deutlich gewachsen, vor allem durch den Zuzug aus anderen Ländern. Im Berichtsjahr ist die Einwohnerzahl jedoch erstmals seit 2021 wieder gesunken: Zum 31.12.2024 hat sich diese um 776 auf 507.876 verringert.

Die Arbeitslosenzahl erhöhte sich im Dezember 2024 im Vergleich zum Vorjahresmonat erneut und lag bei 33.889 (Vorjahr: 32.888). Die Arbeitslosenquote betrug damit 12,7% (Vorjahr: 12,5%).

### 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

Im Jahr 2024 hat sich die Genossenschaft einmal mehr aktiv um die Modernisierung des Wohnungsbestandes in technischer und energetischer Hinsicht gekümmert. Daneben waren die Instandhaltungs- und Umbaumaßnahmen für die wirtschaftliche Tätigkeit des Unternehmens prägend.

### Bestandsbewirtschaftung

Am 31.12.2024 verfügte die Genossenschaft über 4.357 Wohnungen.

Der Bestand hatte sich im vergangenen Jahr um 25 verringert.

Im Rahmen von Wohnungsteilungen bzw. Dachgeschossbauten wurden 2 Wohnungen erstellt; durch den Umbau einer Gewerbeeinheit entstand 1 Wohnung.

Durch Abrisse von Häusern, Umbauten von Zwei- in Einfamilienhäuser und Wohnungszusammenlegungen reduzierte sich der Bestand um 10 Einheiten. Weiterhin wurden 2 Einfamilienhäuser, 3 Mehrfamilienhäuser (mit insgesamt 15 Wohnungen) und 1 Gewerbeeinheit veräußert. Diese Objekte waren aufgrund notwendiger energetischer Maßnahmen nicht wirtschaftlich darstellbar zu modernisieren und boten für die Genossenschaft perspektivisch keine Entwicklungsmöglichkeiten.

Die Zahl der zum 31.12.2024 bewirtschafteten Garagen betrug 1.168 (davon 630 Stellplätze in Tiefgaragen und Parkdecks) sowie 29 Gewerbeeinheiten.

Seit dem 01.01.2024 befinden sich keine öffentlich geförderten Wohnungen mehr im Bestand.

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:

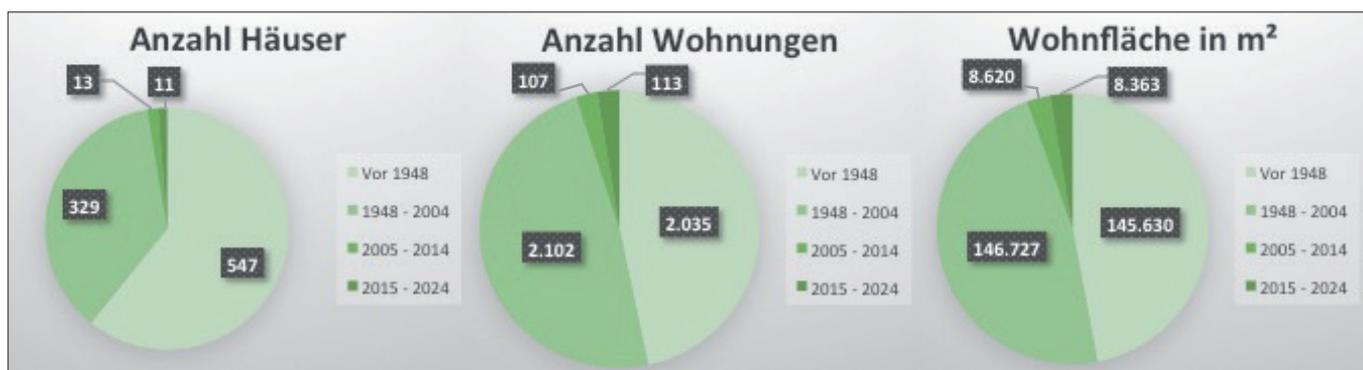
	2024	2023
Wohnungen	271	295
Gewerbe	4	1

Die Fluktuation war damit nochmals zurückgegangen und lag bei 6,27% (Vorjahr: 6,71%).

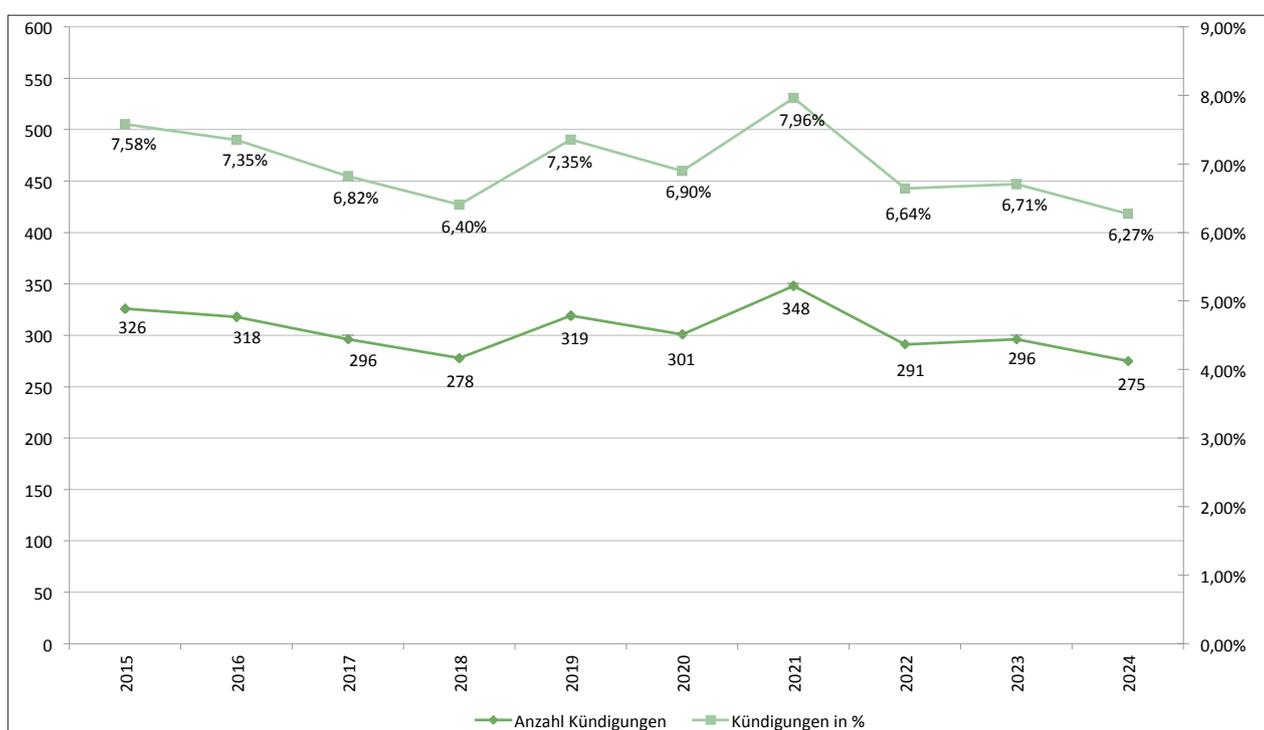
In 58 Fällen führte ein Wohnungswechsel innerhalb der Genossenschaft zu einer Wohnungskündigung (Vorjahr: 70). Eine Vermietung der freigewordenen Wohnungen erfolgte in 174 Fällen an Neumitglieder (Vorjahr 193).

Im Jahr 2024 wurden von den Mietern folgende Kündigungsgründe angegeben:

• Wunsch nach größerer Wohnung	54
• Sterbefall	47
• Umzug in ein Altenheim	36
• Bessere Ausstattung der Wohnung	19
• Lage der Wohnung	18
• Erwerb von Wohneigentum	18
• Berufliche Veränderung	11
• Wunsch nach kleinerer Wohnung	9
• Umbau durch die Genossenschaft	7
• Miete zu hoch	4
• Gewerbe	4
• Zwangsräumung	3
• Sonstige Gründe	45



## Entwicklung der Kündigungen seit 2015



### Leerstand

Die Zahl der leerstehenden Wohnungen bewegte sich auch im abgelaufenen Jahr erneut auf einem sehr niedrigen Niveau. Am 31.12.2024 gab es 1 vermietungsbedingt leerstehende Wohnung (Vorjahr: 2).

Von modernisierungsbedingtem Leerstand waren am 31.12.2024 insgesamt 36 Wohnungen betroffen (Vorjahr: 29).

Im Verlauf des Jahres 2024 waren insgesamt 31 Wohnungen von vermietungsbedingtem Leerstand betroffen (Vorjahr: 29).

Die durchschnittliche Leerstandszeit je betroffener Wohnung lag bei rund 0,9 Monaten (Vorjahr: 1,0). Für alle vermietungsbedingten Leerstände haben sich Erlösausfälle in Höhe von ca. 13 T€ ergeben (Vorjahr: ca. 12 T€).

### Sollmiete

Durchschnittliche Sollmiete (Nettokaltmiete) in € je m² und Monat:

	2024	2023
Wohnungen	5,98	5,69
Gesamt	6,14	5,82

(einschl. Gewerbe und Garagen/Einstellplätze)

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

	2024	2023
Wohnungen	425	404



# Neubautätigkeit

## Vorplanungen

Auch im Jahr 2024 halten die ausgesprochen negativen Rahmenbedingungen für Neubautätigkeit an. Die dramatische Situation in diesem Segment, die insbesondere beeinträchtigt ist durch extrem

hohe Baukosten, eine anhaltende ungünstige Kapitalmarktsituation und nach wie vor überbordende energetische und bürokratische Hemmnisse, wird auch in den kommenden Jahren anhalten. Daher

muss die Durchführung ursprünglich geplanter Neubaumaßnahmen bis auf Weiteres zurückgestellt werden.

## Unbebaute Grundstücke

Nutzung	m <sup>2</sup>	€
Bebaubare Fläche	2.724,95	12.824,91
Ackerland	13.193,00	114.168,29
Straßen- und Gartenlandparzellen	9.009,00	0,00
	24.926,95	126.993,20

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 2024 wurden 81 Wohnungsmodernisierungen begonnen und zum großen Teil auch fertiggestellt. Dies entspricht in etwa den Baumaßnahmen, die die Genossenschaft 2023 bearbeitet hatte.

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 werden auch die Wohnungen der Baujahre bis 1990 mittlerweile im Rahmen des Mieterwechsels modernisiert.

Die Genossenschaft hat bereits im Jahr 2023 damit begonnen, sich mit Planungen von Fassadensanierungen in den Quartieren

zu beschäftigen. Die laufenden Projekte:

- Bregenzer Straße 62 bis 66, 62A
- Grazer Straße 26 bis 30
- Düsseldorfer Straße 554 bis 558
- Hultschiner Straße 127 und 129

werden im Jahr 2025 fertiggestellt.

In Planung sind derzeit folgende Gebäude:

- Konstanzer Straße 25 bis 29
- Gneisenastraße 203 bis 225
- Heinestraße 52 bis 58
- Händelstraße 3 bis 11
- Gneisenastraße 216 bis 224

Im Rahmen dieser Sanierungen wurden im Jahr 2024 an 12 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 1.224 T€ (Vorjahr: 782 T€) neue Fernwärmeanschlüsse in den Gebäuden erstellt. Allein 392 Wohnungen in 77 Mehrfamilienhäusern erhielten einen neuen Fernwärmeanschluss. Durch diese Maßnahmen konnten 43 alte Gasheizungen entsorgt und 22 neue Fernwärmeübergabestationen in den Stadtteilen Wanheimerort und Neudorf gebaut werden. Damit wird gewährleistet, dass die Instandhaltungskosten auch in Zukunft gering bleiben. Ferner schont diese Form der Beheizung das Klima, weil 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 den Quartieren Düsseldorfstraße 554 bis 558 und Hultschiner Straße 127 und 129 sowie im Bereich der Bregenzer Straße 62 bis 66 und 62A wurden die Grünanlagen komplett erneuert und entsprechend der Planungskonzepte neu gestaltet. Auch die Zugänge zu den Gebäuden wurden unter Beachtung der Verkehrssicherheit neu errichtet und mit Fahrradstellplätzen ausgestattet. Darüber hinaus wurden die Gebäude energetisch ertüchtigt, neue Balkone montiert und die Fassaden gestrichen.

Insgesamt hat die Genossenschaft im Jahr 2024 12 Gebäude für ca. 3.500 T€ modernisiert und energie-

tisch ertüchtigt.

### Durchgeführte Einzelmodernisierungen

Im Berichtsjahr wurden insgesamt 81 Wohnungen (Vorjahr: 84) und Einfamilienhäuser grundlegend modernisiert. Einschließlich der begleitenden Instandhaltungen sind Kosten in Höhe von 8.738 T€ (Vorjahr: 7.253 T€) entstanden.

So wurden in den zurückliegenden 10 Jahren 888 durch Kündigungen frei gewordene Wohnungen modernisiert oder die Modernisierung in der zweiten Hälfte des Jahres 2024 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 2024 betragen 8.687.845,12 € (Vorjahr: 6.766.898,75 €) und setzen sich wie folgt zusammen:

	€
Planmäßige Instandhaltung	
a) Kleinreparaturen	3.176.900,13
b) periodische Instandhaltung	4.006.790,02
Leistungen des Regiebetriebes	51.819,78
Verrechnete Verwaltungsleistungen	1.268.910,56
Begleitende Instandsetzung im Zusammenhang mit Modernisierungsmaßnahmen	183.424,63
<b>Gesamtaufwendungen</b>	<b>8.687.845,12</b>

Mit 27,66 €/m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche (Vorjahr: 21,41 €/m<sup>2</sup>) waren die durchschnittlichen Instandhaltungskosten (Fremdhandwerkerleistungen, Regiebetriebs- und Verwaltungskosten) um 6,25 €/m<sup>2</sup> höher als im Vorjahr.

Allein die Fremdkosten stiegen im Vergleichszeitraum um insgesamt 1.761 T€.

Wie auch in den Jahren zuvor wurden im Jahr 2024 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:

	2024	2023	Veränderung
	T€	T€	T€
Umsatzerlöse einschl. Bestandsveränderungen	32.870	29.350	3.520
Andere aktivierte Eigenleistungen	1.106	748	358
Gesamtleistung	33.976	30.098	3.878
Andere betriebliche Erträge	302	278	24
<b>Betriebsleistung</b>	<b>34.278</b>	<b>30.376</b>	<b>3.902</b>
Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	16.469	12.220	4.249
Personalaufwand	3.396	3.146	250
Abschreibungen	7.572	7.119	453
Andere betriebliche Aufwendungen	1.571	1.131	440
Zinsaufwand	1.423	1.248	175
Gewinnunabhängige Steuern	1.128	1.115	13
<b>Aufwendungen für die Betriebsleistung</b>	<b>31.559</b>	<b>25.979</b>	<b>5.580</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>2.719</b>	<b>4.397</b>	<b>-1.678</b>
<b>Finanzergebnis</b>	<b>17</b>	<b>-33</b>	<b>50</b>
<b>Neutrales Ergebnis</b>	<b>1.341</b>	<b>-209</b>	<b>1.550</b>
<b>Gesamtergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>4.077</b>	<b>4.155</b>	<b>-78</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	73	0	73
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>4.004</b>	<b>4.155</b>	<b>-151</b>

Im Vergleich zum Vorjahr verringerte sich der Jahresüberschuss um 151 T€. Während sich die im Jahr 2024 durchgeführten Mietanpassungen positiv auswirkten, belasteten erhöhte Instandhaltungskosten sowie höhere Abschreibungen wegen durchgeführter Modernisierungstätigkeiten das Jahresergebnis.

## Umsatzerlöse

Die Sollmieten für die Vermietung von Wohnungen, Gewerbeeinheiten, Garagen und Stellplätzen lagen im Berichtsjahr bei 23.131 T€ und sind damit im Vergleich zum Vorjahr um 1.060 T€ bzw. 4,8 % gestiegen.

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

Mieterhöhungen nach § 558 BGB (Wohnungen)	+ 665 T€
Ganzjährige Auswirkungen der Mietveränderungen 2023	+ 179 T€
Modernisierung zur Wertverbesserung von Wohnungen	+ 115 T€
Mieterhöhungen Garagen/Stellplätze	+ 84 T€
Sonstige Anpassungen	+ 11 T€
Bezug neu geschaffener Wohnungen	+ 5 T€
Bezug neu geschaffener Garagen/Stellplätze	+ 1 T€

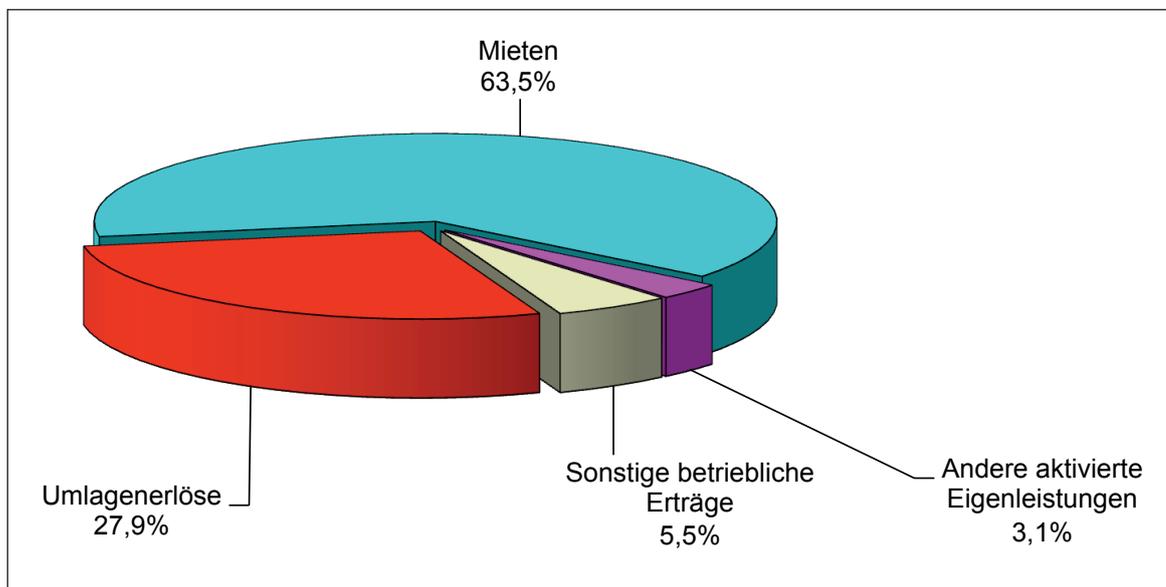


Die gesamten Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit (ohne Bestandsveränderungen) betragen 31.022 T€. Im Vergleich zum Vorjahr stellte dies eine Steigerung um 1.557 T€ bzw. 5,3% dar. Bei den Sollmieten war eine Steigerung um 1.060 T€ zu verzeichnen. Auch die Erlöse aus Betriebs- und Heizkosten stiegen nach Abzug der Erlösschmälerungen um insgesamt 505 T€. Die Erlösschmälerungen aus Sollmieten für Wohnungen, Garagen und Gewerbe waren mit 293 T€ (Vorjahr: 285 T€) nahezu unverändert.

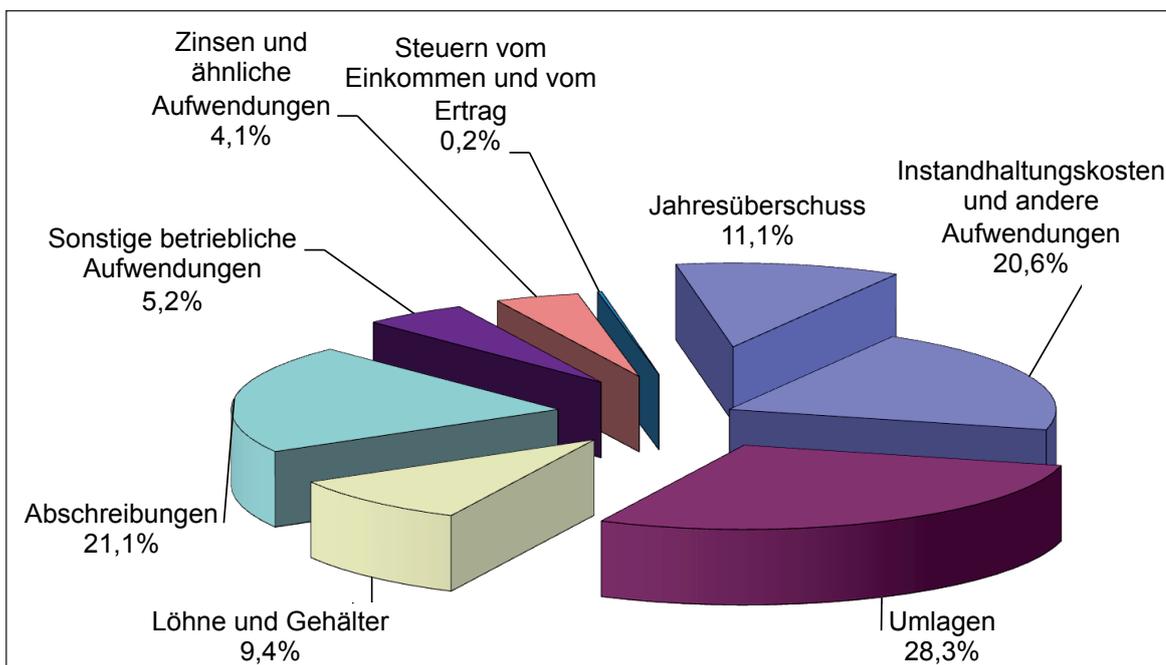
Die Ergebnisbelastungen im Vermietungsbereich beliefen sich auf 428 T€ (Vorjahr: 437 T€), davon entfielen auf:

Leerstände Wohnungen aufgrund von Modernisierungen	289 T€
Mietminderungen	45 T€
Mietverzichte und Stundungen	40 T€
Abschreibungen auf uneinbringliche Mietforderungen	27 T€
Leerstände Wohnungen wegen Nichtvermietung	13 T€
Leerstände Garagen wegen Nichtvermietung	10 T€
Kosten für Miet- und Räumungsklagen	4 T€

### Erlöse/Erträge



### Aufwendungen



## Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit

Die gesamten Fremdaufwendungen für Instandhaltungsleistungen betragen im abgelaufenen Geschäftsjahr 7.367 T€ (Vorjahr: 5.607 T€) und lagen damit um 1.760 T€ bzw. 31,4% über dem Wert des Jahres 2023. Die planmäßige Instandhaltung lag bei 3.177 T€ (Vorjahr: 2.648 T€) und stieg damit um 529 T€ bzw. 20,0%. Die periodische Instandhaltung (Dach-, Kanal-, Fenstersanierungen, Treppenhäuseranstriche und Änderungen bei der Heizungsart) wies mit 4.007 T€ (Vorjahr: 2.636 T€) insgesamt 1.371 T€ bzw. 52,0% höhere Kosten als im Vorjahr aus. Aufwendungen für begleitende Instandsetzung im Zusammenhang mit Modernisierungsarbeiten waren mit 183 T€ (Vorjahr: 322 T€) um 139 T€ niedriger als im Jahr 2023.

Die gesamten Instandhaltungskosten je m<sup>2</sup> (Fremdhandwerkerleistungen, Regiebetriebs- und Verwaltungskosten) beliefen sich auf 27,66 € (Vorjahr: 21,41 €). Auch die Instandhaltungs- und Modernisierungskosten (Fremdhandwerkerleistungen, Regiebetriebs- und Verwaltungskosten) lagen mit 65,13 €/m<sup>2</sup> erneut auf einem sehr hohen Niveau (Vorjahr: 48,60 €/m<sup>2</sup>).

Für 2024 ergaben sich Betriebs- und Beheizungskosten in Höhe von 9.075 T€ (Vorjahr: 6.584 T€). Dies bedeutete eine deutliche Erhöhung um 2.491 T€ bzw. 37,8%.

Bei folgenden Positionen haben sich erhebliche Veränderungen ergeben:

1.) Beheizungskosten	+ 2.553 T€
2.) Gartenpflege	+ 59 T€
3.) Allgemeinstrom	+ 55 T€

Zu 1.) Die Schlussrechnungen der Versorger für das Jahr 2023 wurden im 1. Quartal 2024 erstellt und bilanziell in 2024 erfasst. Hierbei ergaben sich u. a. aufgrund der Preisbremse bei der Fernwärme rd. 896 T€ Gutschriften für das Jahr 2023. Gleichzeitig erhöhte sich der Verbrauchspreis für die Fernwärme im Jahr 2024 um 4,31 ct/kWh bzw. 36%. Die Vorauszahlungen an die Versorger wurden entsprechend angepasst. Im Übrigen wurden im Jahr 2024 weitere Liegenschaften an das Fernwärmenetz angeschlossen.

Zu 2.) Eine neue Auftragsvergabe zu Beginn des Jahres 2024 führte zu höheren Kosten der fremdvergebenen Gartenpflegearbeiten. Darüber hinaus wurde der Verrechnungssatz für den Einsatz eigener Regiehandwerker aufgrund von Tarifierhöhungen angepasst.

Zu 3.) Die Stromkostenerstattungen für Verstärkeranlagen in Höhe von 17 T€ für das Jahr 2022 wurden bilanziell im Jahr 2023 erfasst. Dies führte zu einer doppelten Entlastung der Stromkosten in vorgenannter Höhe gegenüber dem Jahr 2024. Weitere Gründe für die Kostenerhöhungen waren Verbrauchssteigerungen im gesamten Wohnungsbestand bei annähernd gleich gebliebenen Versorgerkosten sowie niedrigere Gutschriften der Versorger im Jahr 2024 für das Jahr 2023 um 33 T€.

## Personalaufwand und Abschreibungen

Der Personalaufwand erhöhte sich um 250 T€ (7,9%) auf 3.396 T€. Gründe für die Erhöhung sind u. a. die laut Tarifabschluss festgelegte Steigerung zum 01.07.2024 um 5,0% sowie die Zahlung einer Inflationsausgleichsprämie in den Monaten Januar bis Juni 2024.

Aufgrund der Investitionen in den Wohnungsbestand erhöhten sich die Abschreibungen von 7.119 T€ um 453 T€ (6,4%) auf 7.572 T€.

## Neutrales Ergebnis

Das neutrale Ergebnis schloss im Geschäftsjahr mit einem Überschuss von 1.341 T€ ab. Objektverkäufe (Ein-/Mehrfamilienhäuser, Gewerbe) erzielten Erträge von 1.513 T€. Erträge aus früheren Jahren, Auflösung von Rückstellungen und andere Erträge brachten insgesamt rd. 78 T€ ein. Demgegenüber standen geleistete Spenden, Aufwendungen im Zusammenhang mit Gebäudeabbrüchen, Altersteilzeitvereinbarungen und sonstige Aufwendungen von insgesamt 250 T€.

## Vermögenslage

Hinsichtlich der Vermögensstruktur enthält die Bilanz zum 31.12.2024 langfristig gebundenes Anlagevermögen von 183.996 T€, insbesondere Grundstücke mit Wohnbauten.

Die Kapitalstruktur weist langfristiges Fremdkapital von Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern sowie Rückstellungen in Höhe von 87.845 T€ (43,0%) aus.

Darlehensvalutierungen von 8.000 T€ standen planmäßige Tilgungen von 5.655 T€ gegenüber. Das langfristige Eigenkapital beträgt 103.216 T€ und entspricht einer Eigenkapitalquote von 50,5%.

Vermögensstruktur	2024		2023		Veränderung
	T€	in%	T€	in%	
Anlagevermögen	183.996	90,1	179.167	90,9	4.829
Langfristiges Umlaufvermögen	29	0,0	8	0,0	21
Kurzfristiges Umlaufvermögen	20.321	9,9	17.823	9,1	2.498
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>204.346</b>	<b>100,0</b>	<b>196.998</b>	<b>100,0</b>	<b>7.348</b>

Kapitalstruktur	2024		2023		Veränderung
	T€	in%	T€	in%	
<b>Langfristig</b>					
Eigenkapital	103.216	50,5	99.485	50,5	3.731
Rückstellungen	3.729	1,8	3.686	1,9	43
Verbindlichkeiten	84.116	41,2	81.949	41,6	2.167
<b>Kurzfristig</b>					
Eigenkapital	408	0,2	385	0,2	23
Übrige Rückstellungen	190	0,1	116	0,1	74
Erhaltene Anzahlungen	11.502	5,6	9.683	4,9	1.819
Verbindlichkeiten	1.185	0,6	1.694	0,8	-509
<b>Gesamtkapital</b>	<b>204.346</b>	<b>100,0</b>	<b>196.998</b>	<b>100,0</b>	<b>7.348</b>

## Finanzlage

Die Aufgliederung der Bilanz zum 31.12.2024 nach Fristigkeiten zeigt im Vergleich zum Vorjahr folgende Deckungsverhältnisse:

	2024	2023	Veränderung
	T€	T€	T€
<b>Langfristiger Bereich</b>			
Vermögenswerte	184.025	179.175	4.850
Finanzierungsmittel	191.061	185.120	5.941
<b>Überdeckung/Unterdeckung</b>	<b>7.036</b>	<b>5.945</b>	<b>1.091</b>
<b>Kurzfristiger Bereich</b>			
Finanzmittelbestand	10.193	9.686	507
Übrige kurzfristig realisierbare Vermögenswerte	10.128	8.137	1.991
	20.321	17.823	2.498
Kurzfristige Verpflichtungen	13.285	11.878	1.407
<b>Stichtagsliquidität</b>	<b>7.036</b>	<b>5.945</b>	<b>1.091</b>

Am 31.12.2024 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 2024 jederzeit erfüllen.

Unter Einbeziehung der Finanzplanung für das Jahr 2025 ist die Zahlungsbereitschaft nachhaltig gesichert.

## Kapitalflussrechnung

Die Entwicklung des Finanzmittelbestandes ist in der nachfolgenden Kapitalflussrechnung dargestellt:

	2024 T€	2023 T€
<b>Jahresüberschuss</b>	4.004	4.155
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	7.571	7.119
Zunahme/Abnahme der langfristigen Rückstellungen	44	161
<b>Cashflow</b>	<b>11.619</b>	<b>11.435</b>
Zunahme/Abnahme der mittel- und kurzfristigen Rückstellungen	73	9
Zunahme/Abnahme der unfertigen Leistungen sowie anderer Aktiva	-2.012	53
Zunahme/Abnahme der erhaltenen Anzahlungen und anderer Passiva	1.154	1.459
Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-1.513	0
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>9.321</b>	<b>12.956</b>
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-12.519	-13.444
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	1.632	0
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-10.887</b>	<b>-13.444</b>
Valutierung von Darlehen	8.000	7.000
Planmäßige Tilgungen von Darlehen	-5.655	-5.388
Auszahlungen für Dividenden	-249	-249
Zunahme/Abnahme der langfristigen Geschäftsguthaben	-23	24
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>2.073</b>	<b>1.387</b>
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	507	899
Finanzmittelbestand am 1. Januar	9.686	8.787
<b>Finanzmittelbestand am 31. Dezember</b>	<b>10.193</b>	<b>9.686</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:

		2024	2023	2022	2021	2020
Bilanzsumme	T€	204.346	196.998	189.827	178.397	170.382
Anlagevermögen	T€	183.996	179.167	172.862	163.216	154.131
Langfristiges Eigenkapital	T€	103.216	99.485	95.555	91.070	86.174
Eigenkapitalquote	%	50,5	50,5	50,3	51,0	50,6
Jahresüberschuss	T€	4.004	4.155	4.706	5.118	6.116
Cashflow	T€	11.619	11.435	11.425	11.411	11.787
Eigenkapitalrentabilität	%	3,9	4,2	4,9	5,6	7,1
Gesamtkapitalrentabilität	%	2,7	2,7	3,1	3,6	4,4
Stichtagsliquidität	T€	7.036	5.945	6.404	4.578	5.439
Investitionen in das Anlagevermögen	T€	12.520	13.444	16.327	15.395	15.579
Umsatzerlöse	T€	31.022	29.465	29.364	28.599	28.166
Sollmieten	T€	23.131	22.072	21.705	21.350	21.006
Durchschnittliche Sollmiete	€/m <sup>2</sup> /mtl.	6,14	5,82	5,77	5,69	5,61
Durchschnittliche Erlösschmälerungen	€/m <sup>2</sup> /mtl.	0,08	0,08	0,07	0,09	0,07
Instandhaltungskosten	€/m <sup>2</sup>	23,46	17,74	17,70	15,95	15,28
Instandhaltungskosten einschl. verrechneter Regiebetriebs- und Verwaltungskosten	€/m <sup>2</sup>	27,66	21,41	20,88	19,57	18,31
Instandhaltungs- und Modernisierungskosten	€/m <sup>2</sup>	58,45	42,82	50,37	44,88	48,25
Instandhaltungs- und Modernisierungskosten einschl. verrechneter Regiebetriebs- und Verwaltungskosten	€/m <sup>2</sup>	66,13	48,60	56,11	50,82	53,82
Fremdkapitalzinsen	T€	1.424	1.249	1.207	1.288	1.341
Fremdkapitalzinsen	€/m <sup>2</sup> /mtl.	0,38	0,33	0,32	0,34	0,36
Wohnungsbestand	Anzahl	4.357	4.382	4.352	4.341	4.334
Gewerbebestand	Anzahl	29	31	31	31	31
Fluktuationsquote	%	6,3	6,7	6,6	8,0	6,9
Leerstände	Anzahl	37	31	24	44	32
davon vermietungsbedingt	Anzahl	1	2	1	2	3
Leerstandsquote	%	0,8	0,7	0,5	1,1	0,7
Mitglieder	Anzahl	7.267	7.278	7.210	7.160	7.120

# 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

Im Jahr 2024 wurde der Einbruch im Wohnungsbau auch bei den Fertigstellungszahlen greifbar (- 17%). Schätzungsweise 245.000 neue Wohnungen wurden fertiggestellt. Projekte aus dem Bauüberhang des letzten Jahres sorgten dafür, dass der Einbruch nicht noch drastischer ausfiel. Für das Jahr 2025 ist auf Grundlage der Entwicklungen bei den Genehmigungen ein weiterer Rückgang auf rund 218.000 neu errichtete Wohnungen zu erwarten. Auch 2026 wird sich dieser Trend fortsetzen, wenn auch deutlich abgeschwächt. Die Fertigstellungen dürften dann erstmals seit 2011 wieder unterhalb der 200.000er Marke liegen. Erst danach dürfte eine Trendwende zu wieder steigenden Fertigstellungen erkennbar werden.

Die Genossenschaft ist, wie bundesweit eine Vielzahl Marktteilnehmer auch, wegen der weiterhin katastrophalen Rahmenbedingungen gezwungen, das geplante Neubauprogramm 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 im beschränkten Rahmen. Ausfallrisiken sind nicht zu verzeichnen.

Besondere Finanzinstrumente und Sicherungsgeschäfte werden von der Genossenschaft nicht in Anspruch genommen. Gegebenenfalls werden zur Sicherung günstiger Finanzierungsbedingungen 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 Zahlungstromschwankungen 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. 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 wirtschaftliche 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 2025 von einem Jahresüberschuss in Höhe von ca. 3.257 T€ aus.

Unter der Prämisse, dass sich die wesentlichen Einflussfaktoren wie geplant entwickeln, wird sich für das Jahr 2026 ein Jahresüberschuss von voraussichtlich rund 1.806 T€ ergeben.

# Jahres- abschluss

für das

# Geschäftsjahr 2024

1. Bilanz
2. Gewinn- und  
Verlustrechnung

der  
Wohnungsgenossenschaft  
Duisburg-Süd eG  
Eichenhof 9  
47053 Duisburg

# 1. Bilanz zum 31.12.2024

Aktivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene Lizenzen und Software . . . . .		232.765,00	226.672,26
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke mit Wohnbauten . . . . .	180.646.636,62		175.893.990,38
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten . . . . .	1.836.619,16		1.968.065,56
Grundstücke ohne Bauten. . . . .	126.993,20		117.790,91
Betriebs- und Geschäftsausstattung . . . . .	267.318,00		278.960,00
Bauvorbereitungskosten . . . . .	885.730,47	183.763.297,45	681.819,80
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>183.996.062,45</b>	<b>179.167.298,91</b>
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen . . . . .		9.826.777,73	7.978.416,42
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung . . . . .	67.113,06		58.696,80
Forderungen aus Grundstücksverkäufen . . . . .	24.944,08		0,00
Sonstige Vermögensgegenstände . . . . .	238.191,53	330.248,67	107.947,24
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten . . . . .		10.192.997,84	9.685.713,86
<b>Bilanzsumme</b>		<b>204.346.086,69</b>	<b>196.998.073,23</b>

Passivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>Eigenkapital</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder . . . . .	149.250,00		116.250,00
der verbleibenden Mitglieder. . . . .	6.232.900,00		6.256.400,00
aus gekündigten Geschäftsanteilen. . . . .	<u>9.000,00</u>	6.391.150,00	19.500,00
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage. . . . .	12.117.760,00		11.716.760,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 401.000,00 € . . . .			(416.000,00)
Bauerneuerungsrücklage. . . . .	78.524.459,57		75.171.216,11
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 3.353.243,46 € . . .			(3.489.981,40)
Andere Ergebnisrücklagen. . . . .	<u>6.341.308,50</u>	96.983.528,07	6.341.308,50
<b>Bilanzgewinn</b>			
Jahresüberschuss. . . . .	4.004.499,46		4.155.254,83
Einstellungen in Ergebnisrücklagen . . . . .	<u>-3.754.243,46</u>	250.256,00	-3.905.981,40
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		103.624.934,07	99.870.708,04
<b>Rückstellungen</b>			
Rückstellungen für Pensionen . . . . .	3.247.048,00		3.188.499,00
Steuerrückstellungen. . . . .	72.761,00		0,00
Sonstige Rückstellungen . . . . .	<u>598.559,10</u>	3.918.368,10	613.149,00
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten . . . . .	77.016.257,69		74.675.033,77
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern . . . . .	6.855.463,19		6.989.097,50
Erhaltene Anzahlungen . . . . .	11.501.517,89		9.682.855,98
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
Verbindlichkeiten aus Vermietung . . . . .	70.297,80		64.460,12
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen . . . . .	1.207.515,76		1.757.883,40
Sonstige Verbindlichkeiten. . . . .	<u>151.732,19</u>	96.802.784,52	156.386,42
davon aus Steuern: 30.607,45 € . . . . .			(32.738,80)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 10.211,89 € . . . . .			(10.354,83)
<b>Bilanzsumme</b>		<u>204.346.086,69</u>	<u>196.998.073,23</u>

## 2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2024

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit . . . . .		31.022.078,66	29.465.389,39
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen (Vorjahr: Verminderung) . .		1.848.361,31	-114.969,60
Andere aktivierte Eigenleistungen . . . . .		1.105.967,00	747.998,00
Sonstige betriebliche Erträge . . . . .		1.893.153,87	310.834,79
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit . . . . .		16.468.555,12	12.220.453,36
<b>Rohergebnis</b> . . . . .		19.401.005,72	18.188.799,22
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter . . . . .	2.692.108,95		2.393.477,60
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung . . . . .	703.410,09	3.395.519,04	752.096,46 (337.584,09)
davon für Altersversorgung: 259.189,49 € . . . . .			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen . . . . .		7.571.573,65	7.118.708,50
Sonstige betriebliche Aufwendungen . . . . .		1.821.690,99	1.372.600,05
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge . . . . .		85.440,98	28.449,75
Zinsen und ähnliche Aufwendungen . . . . .		1.491.735,60	1.309.840,69 (61.237,00)
davon aus Aufzinsung: 67.814,00 € . . . . .			
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag . . . . .		72.761,00	0,00
<b>Ergebnis nach Steuern</b> . . . . .		5.133.166,42	5.270.525,67
Sonstige Steuern . . . . .		1.128.666,96	1.115.270,84
<b>Jahresüberschuss</b> . . . . .		4.004.499,46	4.155.254,83
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen . . . . .		3.754.243,46	3.905.981,40
<b>Bilanzgewinn</b>		250.256,00	249.273,43

A construction worker is seen from behind, standing on a metal scaffolding structure. The worker is shirtless and wearing patterned shorts. The scaffolding is made of silver metal poles and wooden planks. In the background, a white building with large windows is visible. The scene is brightly lit, suggesting a sunny day. The overall image has a slightly faded, artistic quality.

# 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 2024 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 31.12.2024 und die Gewinn- und Verlustrechnung für 2024 wurden nach Maßgabe der Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) 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 30 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 2024 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 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. Anpassungen von Renten und Anwartschaften wurden mit einem Trend von 2,4% p. a. berücksichtigt. Die Bewertung erfolgte nach dem von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten Rechnungszinssatz von 1,90%.

### Steuerrückstellungen

Steuerrückstellungen für Körperschaft- und Gewerbesteuern wurden erstmalig im Jahresabschluss 2024 aufgrund fehlender Verlustvorträge bilanziert.

### 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 1,63% 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 sieben Jahren nach dem von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten Rechnungszinssatz von 1,63% abgezinst.

Zur Absicherung der Altersteilzeitzusagen wurden einzelne Wertpapierdepots angelegt. Zum 31.12.2024 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 01.01.2024	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand 31.12.2024
	€	€	€	€	€
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>					
Entgeltlich erworbene Lizenzen und Software . . .	1.021.778,73	83.381,64	0,00	0,00	1.105.160,37
	1.021.778,73	83.381,64	0,00	0,00	1.105.160,37
<b>Sachanlagen</b>					
Grundstücke mit Wohnbauten . . . . .	314.570.562,51	12.160.095,70	-707.155,10	-3.739,58	326.019.763,53
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.423.948,07	0,00	-187.320,74	0,00	3.236.627,33
Grundstücke ohne Bauten . . . . .	189.356,94	0,00	0,00	9.202,29	198.559,23
Betriebs- und Geschäftsausstattung . . . . .	1.171.710,12	67.529,05	-21.989,11	0,00	1.217.250,06
Bauvorbereitungskosten . . . . .	681.819,80	209.373,38	0,00	-5.462,71	885.730,47
	320.037.397,44	12.436.998,13	-916.464,95	0,00	331.557.930,62
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>321.059.176,17</b>	<b>12.520.379,77</b>	<b>-916.464,95</b>	<b>0,00</b>	<b>332.663.090,99</b>

Kumulierte Abschreibungen					Buchwert 31.12.2024	Buchwert 31.12.2023
Stand 01.01.2024	Zugänge des Geschäftsjahres	Änderungen im Zshg. m. Abgängen	Änderungen im Zshg. m. Umbuchungen	Stand 31.12.2024		
€	€	€	€	€	€	€
795.106,47	77.288,90	0,00	0,00	872.395,37	232.765,00	226.672,26
795.106,47	77.288,90	0,00	0,00	872.395,37	232.765,00	226.672,26
138.676.572,13	7.312.554,70	-615.999,92	0,00	145.373.126,91	180.646.636,62	175.893.990,38
1.455.882,51	102.559,00	-158.433,34	0,00	1.400.008,17	1.836.619,16	1.968.065,56
71.566,03	0,00	0,00	0,00	71.566,03	126.993,20	117.790,91
892.750,12	79.171,05	-21.989,11	0,00	949.932,06	267.318,00	278.960,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	885.730,47	681.819,80
141.096.770,79	7.494.284,75	-796.422,37	0,00	147.794.633,17	183.763.297,45	178.940.626,65
141.891.877,26	7.571.573,65	-796.422,37	0,00	148.667.028,54	183.996.062,45	179.167.298,91

2. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 9.826.777,73 € (Vorjahr: 7.978.416,42 €) 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	11.716.760,00	401.000,00	12.117.760,00
2.) Bauerneuerungsrücklage	75.171.216,11	3.353.243,46	78.524.459,57
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 Anwartschafts- und Rentenanpassungen errechnet. Die Bewertung erfolgte gemäß § 253 Abs. 2 Satz 1 HGB nach dem von der Deutschen Bundesbank ermittelten 10-Jahres-Rechnungszinssatz von 1,90%. Der aufgrund des § 253 Abs. 6 HGB auszuweisende Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung nach dem 7-Jahres- und 10-Jahres-Rechnungszinssatz beträgt -16.623,00 €.

6. Die Steuerrückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	€
Körperschaftsteuer	32.838,00
Gewerbsteuer	39.923,00

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

	€
Jahresabschluss- und Prüfungskosten	54.900,00
Jubiläumsansprüche	39.463,00
Urlaubsansprüche	20.928,00
Berufsgenossenschaft	1.182,00
Altersteilzeit	482.086,10

Nach § 246 Abs. 2 Satz 2 HGB wurden mit den Rückstellungen für Altersteilzeit insgesamt 378.858,90 € Vermögensgegenstände aus Wertpapierdepots verrechnet.

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

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

Forderungen	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Sonstige Vermögensgegenstände	28.800,00	0,00
Gesamtbetrag	28.800,00	0,00

10. 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		gesichert €		
			über 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €			über 5 Jahre €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	77.016.257,69 (74.675.033,77)	5.770.284,25 (5.646.101,94)	71.245.973,44 (69.028.931,83)	21.005.391,50 (21.508.125,27)	50.240.581,94 (47.520.806,56)	76.993.558,50 (74.639.941,95)	GPR*
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	6.855.463,19 (6.989.097,50)	138.954,06 (133.634,31)	6.716.509,13 (6.855.463,19)	613.377,89 (589.895,10)	6.103.131,24 (6.265.568,09)	6.855.463,19 (6.989.097,50)	GPR*
Erhaltene Anzahlungen	11.501.517,89 (9.682.855,98)	11.501.517,89 (9.682.855,98)					
Verbindlichkeiten aus Vermietung	70.297,80 (64.460,12)	34.937,12 (22.207,01)	35.360,68 (42.253,11)		35.360,68 (42.253,11)		
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.207.515,76 (1.757.883,40)	1.077.275,19 (1.594.748,31)	130.240,57 (163.135,09)	130.240,57 (163.135,09)			
Sonstige Verbindlichkeiten	151.732,19 (156.386,42)	74.481,93 (75.922,22)	77.250,26 (80.464,20)	77.250,26 (80.464,20)			
Gesamtbetrag	96.802.784,52 (93.325.717,19)	18.597.450,44 (17.155.469,77)	78.205.334,08 (76.170.247,42)	21.826.260,22 (22.341.619,66)	56.379.073,86 (53.828.627,76)	83.849.021,69 (81.629.039,45)	

\* 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. 154 T€ und „Sonstige betriebliche Aufwendungen“ i. H. v. 14 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 31.12.2024 bestehen wesentliche sonstige finanzielle Verpflichtungen von insgesamt 3.557 T€, die sich wie folgt zusammensetzen:

Bestellobligo Modernisierungs-/Instandhaltungsmaßnahmen	3.554 T€
Bestellobligo Neubaumaßnahmen	3 T€
	<u>3.557 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	11,0	3,8
technische Mitarbeiter	11,6	1,1
Mitarbeiter im Regiebetrieb	4,0	
Auszubildende	2,0	

5. Mitgliederbewegung

		Anzahl
Stand:	01.01.2024	7.278
	Zugang	257
	Abgang	268
Stand:	31.12.2024	7.267

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermindert um: 23.500,00 €  
Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr vermindert um: 22.500,00 €  
Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf: 6.235.500,00 €

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:

Dirk Görtz  
Jens Ibsch

stellv. Vorsitzender

Diplom-Ingenieur, Vertriebsleiter  
Versicherungsfachwirt,  
Vertriebsleiter Firmenkunden

Christian Köpp

Schriftführer

Diplom-Betriebswirt (FH),  
Vermögensverwalter

Claudia Larsson  
Christoph Merks

stellv. Schriftführerin

Industriekauffrau  
Rechtsanwalt

Peter Mörsdorf  
Barbara Pelters  
Michael Trucksess

Vorsitzender

Immobilienkaufmann  
Bankkauffrau  
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 2024 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

2. Ergebnisverwendungsvorschlag

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von 4.004.499,46 € einen Betrag von 3.754.243,46 € im Rahmen einer Vorwegzuweisung in die Ergebnisrücklagen einzustellen. Der Vertreterversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung vorgeschlagen. Es wird vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von 250.256,00 € an die Mitglieder auszuschütten.

Duisburg, 19.03.2025

Der Vorstand



Meyer



Rothe

