



# WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT DUISBURG-MITTE EG

## GESCHÄFTSBERICHT 2022








WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT  
DUISBURG-MITTE EG

GESCHÄFTSBERICHT  
2022

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

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



**BERICHT DES VORSTANDES  
ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR 2022**

Vorwort des Vorstands	6
Die Genossenschaft auf einen Blick	7
Das Unternehmen	8
Unser Wohnungsbestand im Überblick	10

**LAGEBERICHT**

Gegenstand des Unternehmens	18
Geschäftsverlauf	18
Bestandsbewirtschaftung	20
Modernisierung und Instandhaltung	22
Vermögenslage	24
Finanzlage	25
Ertragslage	26
Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung	27
Prognosebericht	29

**JAHRESABSCHLUSS 2022**

Bilanz	32
Gewinn- und Verlustrechnung	34
Anhang	35

Bericht des Aufsichtsrates	41
----------------------------	----

Impressum	42
-----------	----

---

## VORWORT

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

„Wie alle Interessierten auf den folgenden Seiten nachlesen können, überzeugt das Jahresergebnis in Bezug auf Ertrag, Investitionen, Modernisierungen und Zukunftsplanungen.“ Dies stand so im Geschäftsbericht für das Jahr 2021. Umso erfreuter sind wir, dass wir uns im neuen Geschäftsbericht mit dieser Aussage zitieren können.

Dabei war das Jahr 2022 wahrlich kein Selbstläufer, denn im Zuge des Ukraine-Kriegs standen Unsicherheiten in Bezug auf Inflation und Energiekrise immer im Blickfeld unseres Handelns. Umso erfreulicher sind dagegen nun die Tatsachen zu sehen:

Die geplanten Projekte konnten zum weitaus überwiegenden Teil ohne größere Probleme in Angriff genommen und abgewickelt werden. Die angestrebte Digitalisierung unserer Abläufe bleibt auf dem Vormarsch. Viele Projekte wurden angestoßen und konnten umgesetzt werden. In immer mehr Wohneinheiten laufen die Vorarbeiten zum Einzug des Glasfaser-Netzes. Und nicht nur bei der neuen Kommunikationstechnik wurde investiert. Insgesamt haben die Investitionen in den Bestand zugenommen.

Ein besonderes Augenmerk galt auch den Energiepreisen, die bei vielen unserer Mieter und Mitglieder für Unsicherheit, ja sogar Ängsten, sorgten. Hier ist es uns mit vielen Gesprächen gelungen, ein sicheres Gefühl zu schaffen. Zudem haben wir unsere Nebenkosten so gestaltet, dass die Vorauszahlungen in Sachen Energie gut berechnet wurden. Das hat für Sicherheit bei den Mietern gesorgt.

Alles zusammen genommen brachte der Wohnungsgenossenschaft Duisburg-Mitte eG das Jahr 2022 einen Überschuss von ca. 761 TEuro. Dies Jahresergebnis übertrifft die ursprünglichen Planungen deutlich.

Vor dem Hintergrund dieser überaus positiven Bilanz bleibt jedoch festzuhalten, dass das Kapitel „Neubauten“ unbeschrieben blieb. Neubauten waren im Jahr 2022 nicht kalkulierbar. Und diese Tatsache gilt mit großer Wahrscheinlichkeit auch für die kommenden Jahre. Maßgebliche Ursache dafür sind zum einen die stark gestiegenen Zinsen und zum anderen die vielfältigen Unsicherheiten im Bereich der Baubranche. Dies bezieht sich sowohl auf die Verfügbarkeit der Baustoffe als auch in Bezug auf die Baufachkräfte.

Aber auch in diesem Bereich wird das Team der Wohnungsgenossenschaft Duisburg-Mitte eG die Entwicklungen beobachten, um gegebenenfalls auch für Neubauten wieder grünes Licht zu geben. Überhaupt sind es die Mitarbeiter der Wohnungsgenossenschaft, die sich immer wieder erfolgreich auf neue Situationen eingestellt haben. Dafür gebührt Ihnen unser Dank. Dieser geht auch an die Mitglieder des Aufsichtsrats, dessen Sitzungen immer von einer vertrauensvollen Atmosphäre bestimmt wurden. Schlussendlich danken wir den Genossenschaftsmitgliedern, die in vielfältiger Weise Anregungen, Tipps und Ideen beigesteuert haben, um die Genossenschaft als Ganzes zu stärken.

In diesem Sinne wünschen wir Ihnen Allen ein erfolgreiches Jahr 2023 – und bleiben Sie gesund.

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



**Markus Kansy und Michael Schmitz**

## DIE GENOSSENSCHAFT AUF EINEN BLICK

	in	2022	2021	2020	2019	2018
<b>Bestandszahlen</b>						
<b>Bewirtschafteter Bestand</b>						
Wohnungseinheiten	Anzahl	1.730	1.731	1.732	1.722	1.701
Gewerbeeinheiten	Anzahl	6	6	6	6	6
Garagen und Einstellplätze	Anzahl	593	593	593	584	580
Wohn- und Nutzfläche	qm	133.780	133.782	133.787	131.728	130.964
<b>Mitglieder</b>						
Anzahl der Mitglieder	Anzahl	2.714	2.700	2.706	2.706	2.668
Anzahl der Geschäftsanteile	Anzahl	9.171	9.160	9.198	9.205	9.119
<b>Jahresabschlusskennzahlen</b>						
Bilanzsumme	TEuro	67.633	68.089	70.117	72.207	69.702
Sachanlagenvermögen	TEuro	61.701	62.361	64.510	66.103	62.225
Sachanlagenintensität	%	91,2	91,6	92,0	91,5	89,3
Investitionen in Sachanlagen	TEuro	1.526	149	727	5.876	3.997
Eigenkapital gesamt	TEuro	21.786	21.112	20.926	20.319	19.785
Eigenkapital (langfristig)	TEuro	21.600	20.928	20.749	20.140	19.616
Eigenkapitalquote	%	31,9	30,7	29,6	27,9	28,1
Langfristiges Fremdkapital (Darlehen)	TEuro	32.175	33.748	36.081	38.596	36.874
Fremdkapitalquote	%	47,57	49,56	51,46	53,45	52,90
Umsatzerlöse	TEuro	11.982	11.763	11.622	11.151	10.905
Cashflow	TEuro	2.990	2.646	3.011	2.949	2.963
Ausschüttung	TEuro	95	94	94	94	93
<b>Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen</b>						
Sollmieten	TEuro	8.328	8.164	8.084	7.791	7.632
Durchschnittliche Sollmiete	EUR/qm/mtl.	5,19	5,09	5,04	4,93	4,86
Investitionen in Instandhaltung/ Modernisierung	TEuro	3.702	3.677	3.096	2.904	2.767
je qm Wohn- und Nutzfläche	Euro/qm/mtl.	2,31	2,29	1,93	1,84	1,76
Betriebskosten (inkl. n. umlagef.)	TEuro	3.656	3.688	3.644	3.568	3.383
je qm Wohn- und Nutzfläche	Euro/qm/mtl.	2,28	2,29	2,27	2,26	2,15
Erlösschmälerungen (Allgemein)	TEuro	67	86	94	83	112
Mieterwechsel	Anzahl	151	145	147	148	132
Fluktuationsquote	%	8,7	8,4	8,5	8,6	7,8
Leerstand am Bilanzstichtag (Allgemein)	Wohn- einheiten	11	18	12	18	23
Leerstandsquote	%	0,6	1,0	0,7	1,0	1,4

---

## DAS UNTERNEHMEN

### Das Unternehmen

#### WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT DUISBURG-MITTE EG

Hedwigstraße 5  
47058 Duisburg

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

#### VORSTANDSVORSITZENDER

Markus Kansy

#### VORSTAND

Michael Schmitz

#### AUFSICHTSRATSVORSITZENDER

Markus Schulden-Heß



Gründung der Genossenschaft  
3. Februar 1895

Genossenschaftsregister  
Duisburg GnR 212

#### ABSCHLUSSPRÜFER

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





---

DAS AKTUELLE TEAM





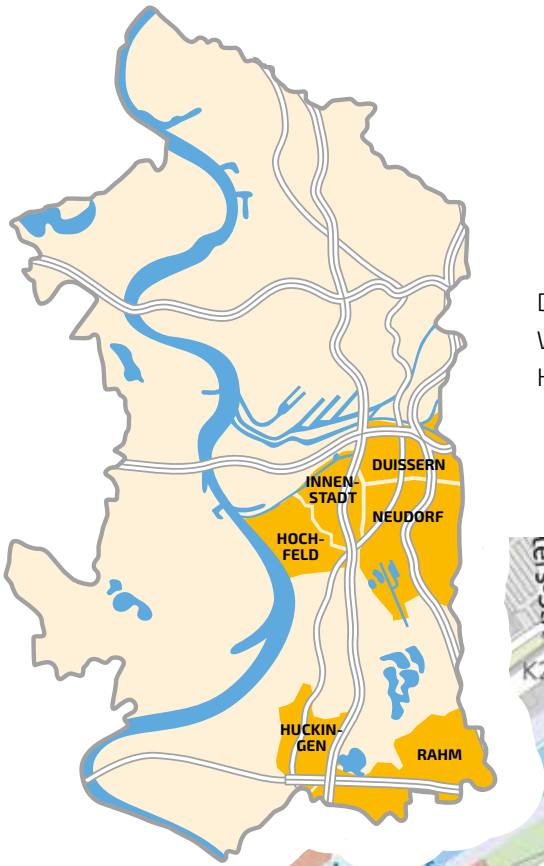
## GESCHÄFTSBERICHT 2022

---



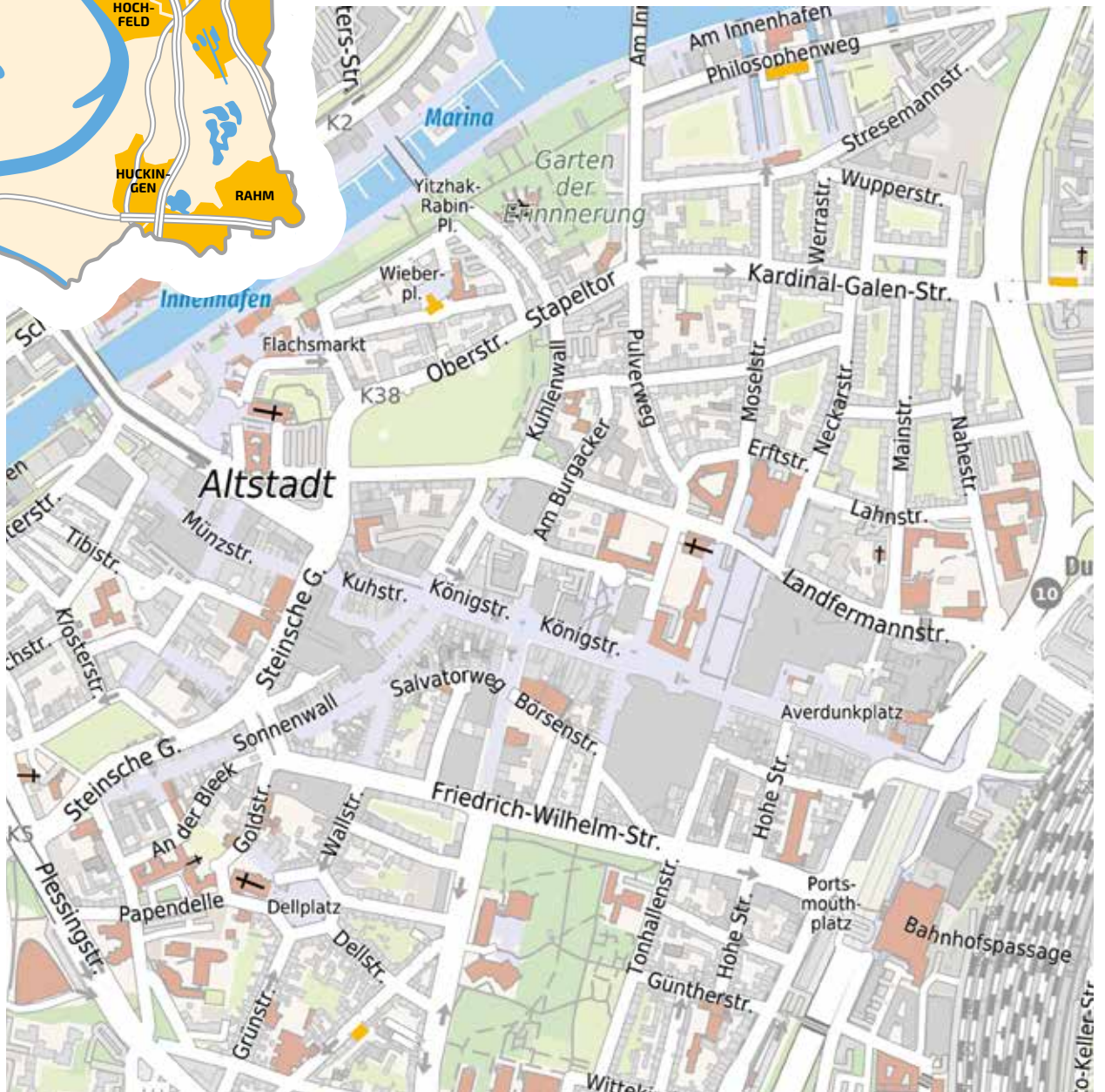
---

## WOHNUNGSBESTAND



## Unser Wohnungsbestand im Überblick

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



### ALTSTADT/INNENSTADT/DELLVIERTEL

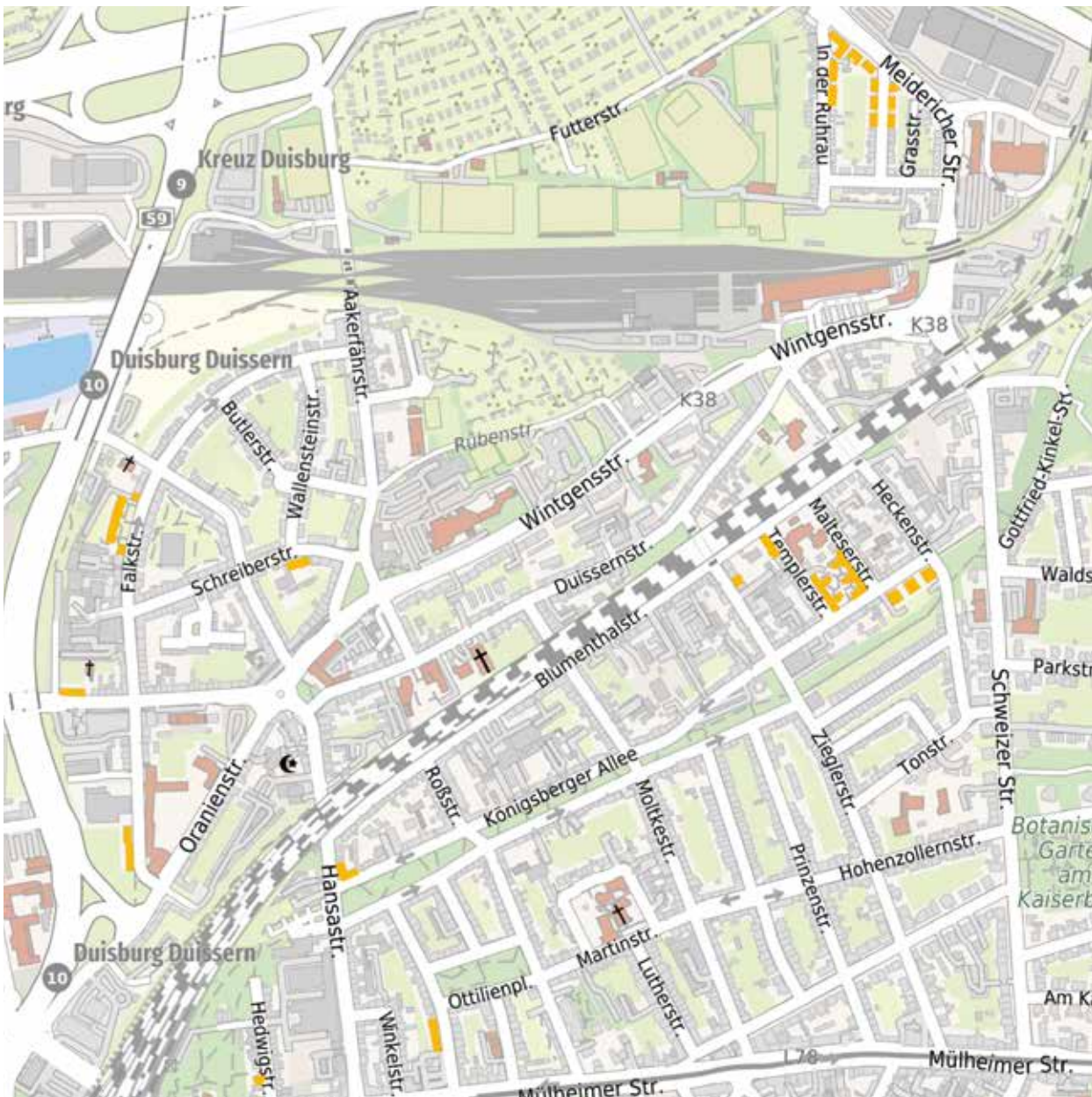
- 1 Kardinal-Galen-Straße 91-95  
Philosophenweg 46-50  
Wieberplatz 1  
Krummacherstraße 21,23

# 2

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

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

## DUISSERN



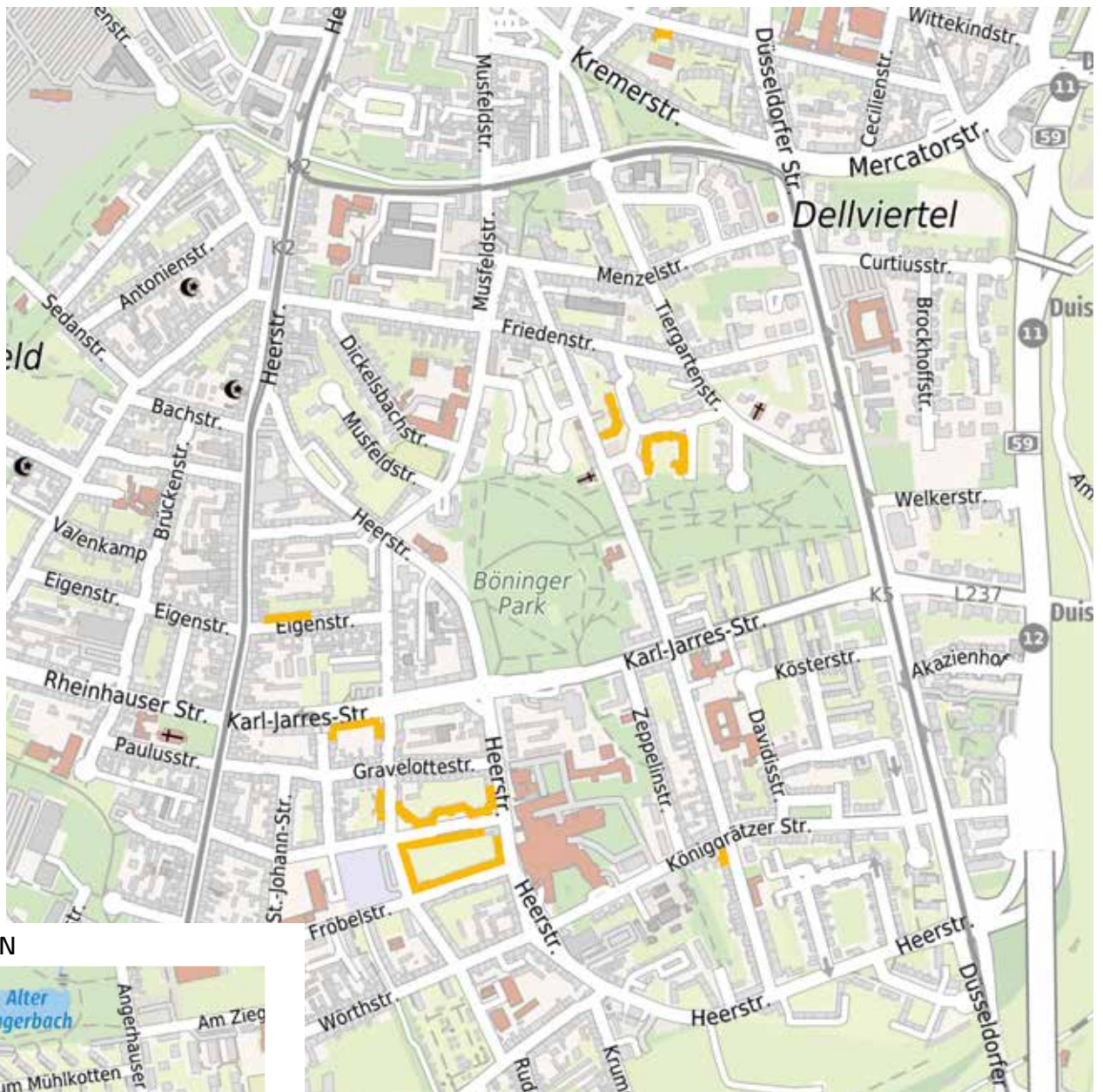
# 3

Eigenstraße 20, 22, 24/26, 28, 30/32  
 Gitschiner Straße 52, 54  
 Karl-Jarres-Straße 18-24  
 Trautenaustraße 3  
 Gitschiner Straße 60-66

Saarbrücker Straße 6-22  
 Heerstraße 216, 218  
 Saarbrücker Straße 3-19  
 Gitschiner Straße 81-85  
 Fröbelstraße 91-107  
 Heerstraße 226-230

Johanniterstraße 128  
 Königgrätzer Straße 40  
 Friedenstraße 76, 78  
 Tiergartenstraße 54 D-H  
 Johanniterstraße 33, 35, 39-43,  
 Realschulstraße 26, 28

## HOCHFELD



## HUCKINGEN



# 5

Angerhauser Straße 50a, 52, 52a

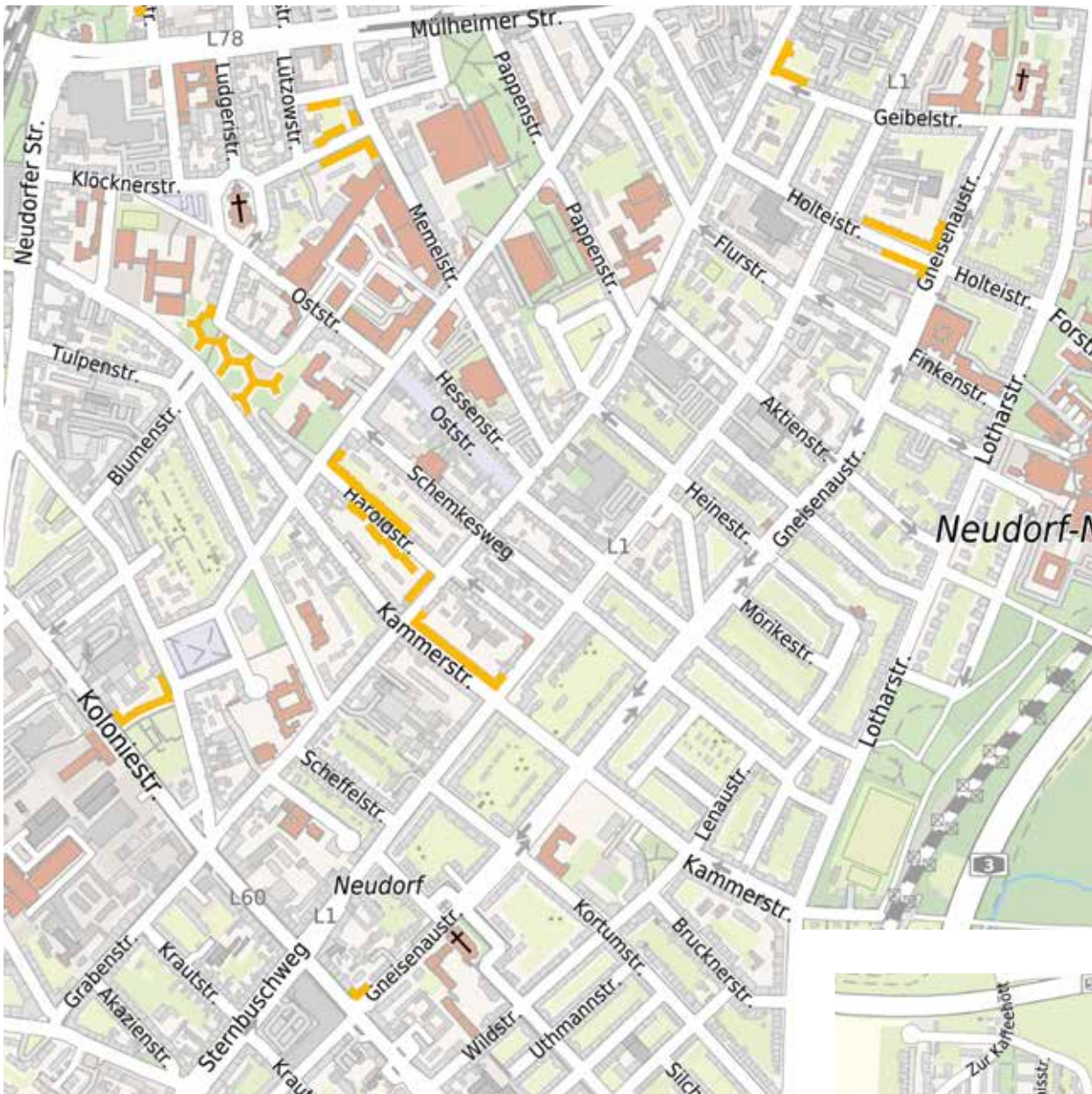
# 4

Holteistraße 41-55  
 Gneisenaustraße 72, 74  
 Holteistraße 46-52/54  
 Gneisenaustraße 78  
 Gneisenaustraße 282  
 Koloniestraße 129  
 Koloniestraße 69  
 Rheinbabenstraße 1-7

Neudorfer Straße 168, 170  
 Grabenstraße 133  
 Kammerstraße 151-171  
 Sternbuschweg 162  
 Bismarckstraße 62  
 Haroldstraße 43-65, 69  
 Haroldstraße 58-72  
 Grabenstraße 124-128

Kammerstraße 83  
 Heinrich-Lersch-Straße 24-32  
 Blumenstraße 18-22  
 Grabenstraße 9-13  
 Geibelstraße 1-7  
 Hammerstraße 4-8  
 Kettenstraße 13-17, 14-20  
 Memelstraße 18, 22-24

## NEUDORF



## RAHM



# 6

Ährenstraße 8-12







---

## LAGEBERICHT

### Gegenstand des Unternehmens

Gegenstand der Wohnungsgenossenschaft Duisburg-Mitte eG sind die Errichtung und Bewirtschaftung und der Erwerb von Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen. Kerntätigkeitsfeld ist die Errichtung,

Vermietung und Bewirtschaftung von Wohnungen und Häusern in den Duisburger Stadtteilen Neudorf, Duissern, Hochfeld, Dellviertel, Innenstadt und Rahm.

### Geschäftsverlauf

#### RAHMENBEDINGUNGEN

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

» Als starker Wirtschaftsstandort blickt Duisburg auch in die Zukunft und strebt eine Vorreiterrolle beim Thema Wasserstoff an, um die Transformation in Logistik und Stahlindustrie hin zu mehr Nachhaltigkeit voranzutreiben.«

So gibt es in Duisburg inzwischen viele Naherholungsgebiete und auch die Industriekultur in Duisburg freut sich wachsender Bekanntheit. Duisburg hat außerdem den größten Binnenhafen und konnte sich dank guter Lage und Infrastruktur als wichtiger Knotenpunkt in der Logistikbranche integrieren. Duisburg ist mit einer 10.000 Kilometer langen Bahnstrecke direkt mit der Millionenstadt Chongqing in China verbunden, was weitere wirtschaftliche Potenziale bietet.

Als starker Wirtschaftsstandort blickt Duisburg auch in die Zukunft und strebt eine Vorreiterrolle beim Thema Wasserstoff an, um die Transformation in Logistik und Stahlindustrie hin zu mehr Nachhaltigkeit voranzutreiben. Dabei setzt die Stadt auf eine enge Zusammenarbeit von Wirtschaft, Politik und Verwaltung. Gleichzeitig soll im Technologiequartier Wedau-Nord

die Entwicklung eines Clusters zur Förderung innovativer Geschäftsmodelle vorangetrieben werden.

Der Strukturwandel hat sich jedoch nicht nur positiv ausgewirkt. Nachholbedarf gibt es bei einer Reihe von sozioökonomischen Faktoren. Die neu geschaffenen Arbeitsplätze konnten den Wegfall der bisherigen Arbeitsplätze nicht auffangen. In Duisburg liegt die Arbeitslosenquote im November 2022 mit rund 12,6 % vergleichsweise hoch im Gegensatz zum Bundesdurchschnitt mit 5,3 %.

Auch beim Einkommensniveau liegt Duisburg deutlich unter dem landes- und bundesweiten Durchschnitt, kann hier aber eine positive Tendenz beobachten. Jeder fünfte Haushalt benötigt jedoch finanzielle Unterstützung zum Wohnen in Form von Mindestsicherungsleistungen oder Wohngeld.

Nachdem die Bevölkerungszahl Duisburgs jahrelang zurückgegangen war, erlebte Duisburg aufgrund des Zustroms von Flüchtlingen und der anhaltenden Migrationsbewegung ein Bevölkerungswachstum. Die Einwohnerzahl per 31.12.2022 beträgt rd. 507.000.

Im Stadtbezirk Mitte leben 29,5 % Ausländer/innen und 50,5% Menschen mit Migrationshintergrund (Stand IV. Quartal 2022). Im Stadtteil Hochfeld beträgt der Ausländeranteil 62%. Der Wandel der Bevölkerungsstruktur sowie die zu leistende Integration stellt für die Stadt eine große Aufgabe dar.



Der Gebäudebestand in Duisburg ist vielfältig. So sind Gründerzeitgebäude für den lokalen Gebäudebestand genauso typisch wie denkmalgeschützte Arbeitersiedlungen, Hochhäuser, Zeilensiedlungen der 50er Jahre oder auch moderne Architektur. Der Wohnungsmarkt weist jedoch nur eine geringe Dynamik auf. Der Wohnungsbestand ist überdurchschnittlich alt und leidet teilweise unter einem Modernisierungstau. Dennoch gibt es immer wieder größere Modernisierungsvorhaben der Wohnungsunternehmen, die sich positiv auf die Leerstandsquoten und das Quartier auswirken.

Auch der Neubau moderner Wohnungen hat in der Vergangenheit zugenommen, liegt aber immer noch unter dem Bundesdurchschnitt. Großprojekte in der Innenstadt und im Duisburger Süden dürften hier mittelfristig für mehr Bewegung sorgen.

Insgesamt zählt Duisburg nicht zu den angespannten Wohnungsmärkten. Gleichwohl sind Engpässe im Bereich der singlegerechten und/oder barriere reduzierten Wohnungen, insbesondere für einkommenschwächere Menschen, zu beobachten.

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

Wohnen in Duisburg wird teurer. Die Preisspanne liegt zwischen 6,05 und 7,82 Euro für die monatliche Angebotskaltmiete pro Quadratmeter. Obwohl die Preise für Wohnungsmieten im Vergleich zu den Vorjahren gestiegen sind, bleibt das Mietniveau moderat. Im NRW-Durchschnitt der 12 größten Wohnungsmärkte gehört Duisburg zu den günstigen Märkten.

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

Eine repräsentative Befragung ergab eine unterdurchschnittliche Wohnzufriedenheit in Duisburg. Diese

resultiert aus fehlender Barrierefreiheit, mangelnder Sauberkeit, schlechtem Image der Stadt, fehlender baulicher Attraktivität und fehlender familienorientierter Infrastruktur.

Auch die mangelnde soziale Durchmischung und der Bereich Kriminalität wurden häufig bemängelt. Positiv wurde hingegen das Preisniveau bewertet.

Zukünftig wird es darum gehen, die Wohnungsgrößen und -zuschnitte an die Bedürfnisse der Duisburger anzupassen und darüber hinaus durch Bestandspflege und Bestandsentwicklung eine Verbesserung der Wohnqualität zu erreichen.

» *Obwohl die Preise für Wohnungsmieten im Vergleich zu den Vorjahren gestiegen sind, bleibt das Mietniveau moderat.*«

Hier spielt u.a. die Bevölkerungsstruktur eine wichtige Rolle. So nimmt die Zahl der Single-Haushalte zu, während nur noch in jedem fünften Haushalt Kinder leben. Die Polarisierung zwischen hohen und niedrigen Einkommen wird weiter zunehmen und zu entsprechend unterschiedlichen Wohnbedürfnissen führen. Angesichts der steigenden Lebenserwartung wächst die Nachfrage nach barrierearmen Wohnungen, insbesondere auch bei einkommenschwächeren Personen. Auch Trends und neue Wohnformen wie Cohousing oder Mehrgenerationenquartiere müssen bei der Quartiersgestaltung berücksichtigt werden. Die Herausforderung für den Duisburger Wohnungsmarkt wird es daher sein, Angebote für ein breites Spektrum an Zielgruppen vorzuhalten.

**QUELLEN:**  
Wirtschaftliche Entwicklung in Duisburg. 2. Ausgabe des Strukturmonitorings 2023 – Stadt Duisburg  
Wohnbericht 2019 – Stadt Duisburg  
LEG Wohnungsmarktreport NRW 2019  
[www.de.statista.com](http://www.de.statista.com)  
[www.arbeitsagentur.de](http://www.arbeitsagentur.de)



STADTTEIL	EINWOHNERZAHL (ca.)	WOHNUNGEN (ca.)	ANTEIL GENOSSENSCHAFT
Neudorf	27.000	17.000	790
Duissern	15.000	9.100	368
Dellviertel	15.000	8.500	58
Hochfeld	18.000	8.500	490
Rahm	6.000	2.900	24



## Bestandsbewirtschaftung

Am 31.12.2022 bewirtschaftete die Genossenschaft 225 (VJ 225) Häuser mit 1.730 (VJ 1731) Wohnungen, 593 (VJ 593) Garagen bzw. Einstellplätzen in Tiefgaragen und 6 gewerbliche Einheiten. Von dem Wohnungsbestand entfallen 1.360 (VJ 1.361) Wohnungen auf den Bereich des freifinanzierten Wohnungsbaues (davon 491 Altbauwohnungen); 370 (VJ 370) Wohnungen unterliegen den Bestimmungen des öffentlich geförderten Wohnungsbaues. Der gesamte vermietbare Wohnungsbestand ist mit Sammelheizungen, Bädern, Duschen und isolierverglasten Fenstern ausgestattet; die vermietbare Fläche beträgt 133.780 (VJ 133.782) m<sup>2</sup>. Unser Bestand befindet sich in den oben genannten Stadtteilen.

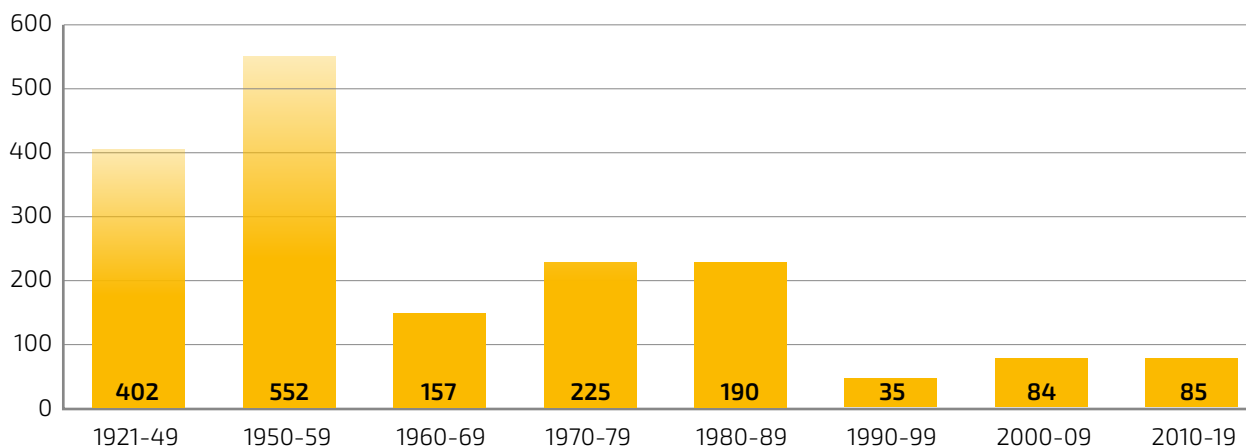
### VERMIETUNGSSITUATION

Im Geschäftsjahr 2022 waren 151 (VJ 145) Wohnungswechsel zu verzeichnen, 6 Wechsel mehr als im Vor-

jahr. Die sich ergebenden Anschlussvermietungen konnten im abgelaufenen Geschäftsjahr zufriedenstellend durchgeführt werden. Dabei müssen allerdings häufig ein bis zwei Monate Ausfall in Kauf genommen werden, da oft vorhandene Kündigungsfristen der neuen Mieter berücksichtigt werden und die Marktlage ein Entgegenkommen erfordert. Oftmals sind zudem Schönheitsreparaturen erforderlich. Dennoch konnten wir in den letzten beiden Jahren längerfristigen Leerstand von Wohnungen – bis auf wenige Ausnahmen – vermeiden. Unverändert hoch ist die Nachfrage nach unseren Genossenschaftswohnungen. In unseren Bewerberdateien haben wir, Stand April 2023, über 1.500 Wohnungssuchende erfasst. Dies zeigt, dass unsere seit Jahren anhaltenden Marketingstrategien Wirkung zeigen und wir zunehmend als Genossenschaft wahrgenommen werden. Kooperationen mit den anderen Duisburger Genossenschaf-

### BESTAND NACH BAUJAHREN

Insgesamt 1.730 Einheiten





## LEERSTANDSQUOTE 0,6 PROZENT

ten, Internetpräsenz, Teilnahme an Wohnungsbörsen u.v.m. zahlen sich hier aus. Nicht zu vergessen unsere Mitglieder, die uns im Bekannten- und Freundeskreis weiter empfehlen. Es gibt jedoch auf Dauer einen gewissen Bodensatz an Wohnungen, der generell schwieriger zu vermieten ist und der in Einzelfällen auch zu längeren Leerständen führt. Am beliebtesten sind Wohnungen in der ersten Etage. Erdgeschoss- und Dachgeschosswohnungen sind etwas problematischer in der Vermietung. Auch stadtteilbezogen sind deutliche Unterschiede erkennbar. Neudorf, Rahm, Duissern und Innenstadt sind nach wie vor beliebtere Stadtteile als Hochfeld. Von den insgesamt in 2022 angefallenen Erlösschmälerungen (Nettomieten) von rund 67 TEURO (VJ 86 TEURO) entfallen 24 TEURO (VJ 33 TEURO) auf maßnahmebedingte Leerstände (Mo-

dernisierung, Schönheitsreparaturen), 35 TEURO (VJ 35 TEURO) auf allgemeinen Leerstand und 8 TEURO (VJ 18 TEURO) auf Erlösausfälle für Garagen und Einstellplätze. Am Bilanzstichtag betrug der Leerstand 11 Wohnungen (VJ 18 Wohnungen), daraus ergibt sich eine Leerstandsquote von 0,6% (VJ 1 %).

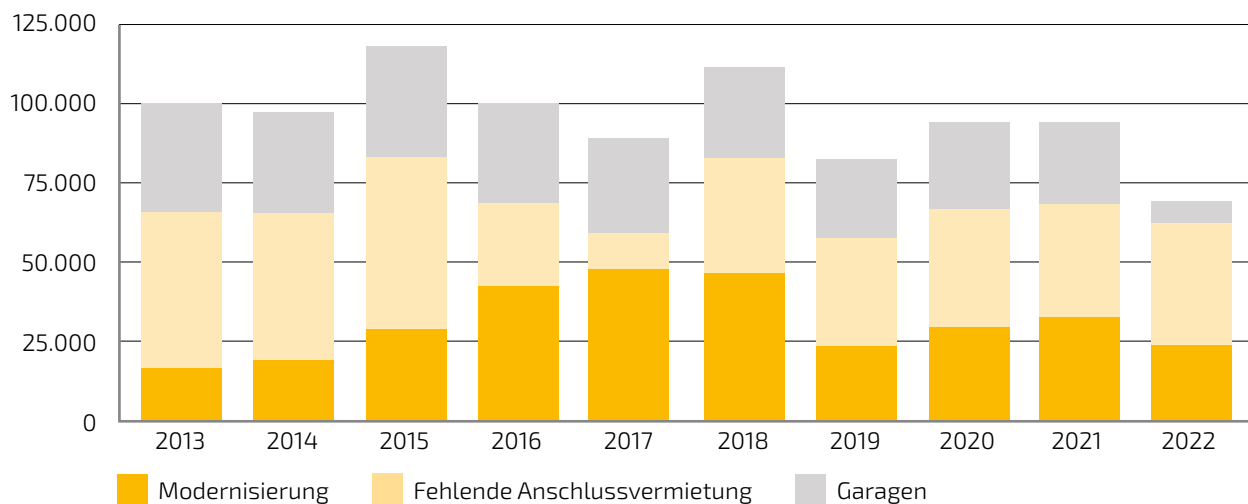
### ANKAUF

Im Berichtsjahr wurde ein Kaufvertragsabschluss an der Angerhauser Straße 50a, 52, 52a im Stadtteil Huckingen getätigt. Der wirtschaftliche Übergang der 32 Wohnungen und 31 Stellplätze erfolgt im Januar 2023. Der Kaufpreis beträgt 3,42 Mio. Euro (inkl. Provision).

### NEUBAUTÄTIGKEIT

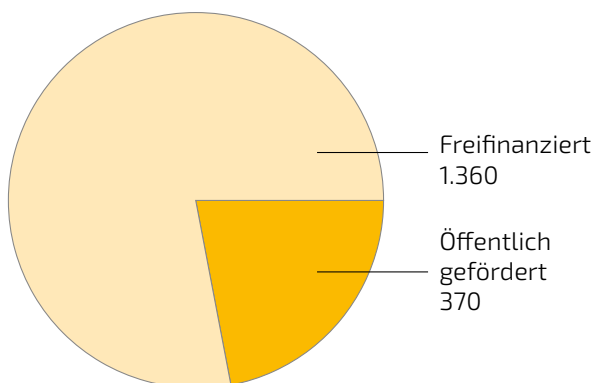
Im Geschäftsjahr 2022 erfolgte keine Neubautätigkeit.

### ERLÖSSCHMÄLERUNG von 2013 - 2022 (in Euro)



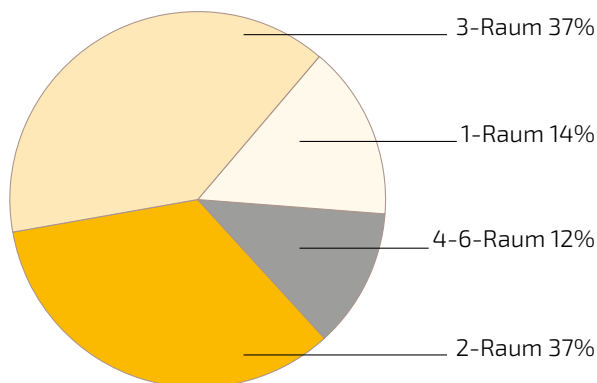
### WOHNUNGEN NACH FINANZIERUNGSART

Insgesamt 1.730 Einheiten



### WOHNUNGSSUCHENDE NACH RAUMAUFTEILUNG

Insgesamt ca. 1.500 (Stand April 2023)



## Modernisierung und Instandhaltung

### GROSSMODERNISIERUNGSMASSNAHME

Die ersten beiden Bauabschnitte der energetischen Großmodernisierungsmaßnahme an der Holteistraße im Stadtteil Neudorf sind im Berichtsjahr abgeschlossen, mit dem dritten Bauabschnitt wurde begonnen. Dieser wird, nebst der Neuerrichtung des Außenanlagen, in 2023 abgeschlossen.

Die im Berichtsjahr angefallenen Kosten wurden bei den fertiggestellten Abschnitten zu den Gebäuden aktiviert. Bei dem dritten im Bau befindlichen Bauabschnitt erfolgte eine Aktivierung der angefallenen Kosten zu den Anlagen im Bau.

Eine Anpassung der Restnutzungsdauer wurde aufgrund des Umfangs der Maßnahme, den umfangreichen energetischen Verbesserungen und dem gänzlich neuen Erscheinungsbild des Gebäudes sowie den Außenanlagen auf 40 Jahre vorgenommen.

### MODERNISIERUNG

Neben der Großmodernisierungsmaßnahme wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr insgesamt 30 (VJ 33) Einzelwohnungen im Rahmen von Mieterwechseln modernisiert. Hierbei wurden im Wesentlichen folgen-

de Arbeiten durchgeführt: Modernisierung der Bäder und Küchen, einschließlich Erneuerung der Steigeleitungen, Türen, Ausstattung mit pflegeleichten Böden und Trittschalldämmung sowie eine Verstärkung der Elektroinstallation. Für diese Maßnahmen wurden insgesamt 963 TEuro (VJ 1.035 TEuro) an Fremdkosten ausgegeben. Wegen der unterschiedlichen Intensität der einzelnen Modernisierungen reichen die Kosten je Wohnung von 7-63 TEuro (VJ 8-50 TEuro) – die durchschnittlich aufgewandten Fremdkosten lagen bei 32 TEuro (VJ 32 TEuro) je Wohnung. Die Finanzierung erfolgte durch den Einsatz von Eigenmitteln der Genossenschaft.

### INSTANDHALTUNG

Die Fassade am Philosophenweg wurde saniert. Am Hochfelder Markt wurden weitere Fassaden gereinigt. An der Hansastraße/Königsberger Allee wurden die Fenster erneuert. Darüber hinaus erfolgten behindertengerechte Umbauten, Leistungsreduzierungen der Fernwärmeanlagen, Vorbereitungen für die Glasfaserverlegung und Investitionen in die Außenanlagen. In der Hedwigstraße wurde das Dach erneuert. Für diese Maßnahmen wurden insgesamt 520 TEuro investiert.



Wohnungsmodernisierung Realschulstr. 26



Für die bauliche Instandhaltung und Modernisierung unseres Immobilienbestandes haben wir 3.702 TEuro (VJ 3.677 TEuro) aufgewendet. Davon entfielen 963 TEuro (VJ 1.035 TEuro) auf mietwirksame Modernisierungsmaßnahmen. Bezogen auf qm/Wohnfläche wurden für Instandhaltung und Modernisierung Fremdleistungen in Höhe von 30,94 Euro (VJ 30,73 Euro) aufgewendet. Für die laufende Instandhaltung der Gebäude wurden 2.350 TEuro (VJ 2.291 TEuro) aufgewendet. Dies entspricht 19,64 Euro (VJ 19,14 Euro) pro Quadratmeter Wohnfläche. Die Fremdkosten betragen 1.762 TEuro (VJ 1.769 TEuro).



Erneuerung Heizkessel Meidericher Str. 57



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

## LAGEBERICHT



### VERMÖGENSSTRUKTUR (IN TEURO)

	2022	2021	Veränderung
<b>Anlagevermögen</b>			
Immaterielle Vermögensgegenstände	27	40	-13
Sachanlagen	61.701	62.361	-660
Finanzanlagen	45	45	0
<b>Kurzfristig</b>			
Umlaufvermögen einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten, unfertige Leistungen und andere Vorräte	3.217	3.234	-17
Flüssige Mittel und Bausparguthaben	2.492	2.260	232
Übrige Aktiva - langfristig	12	27	-15
Übrige Aktiva - kurzfristig	139	122	17
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>67.633</b>	<b>68.089</b>	<b>-456</b>

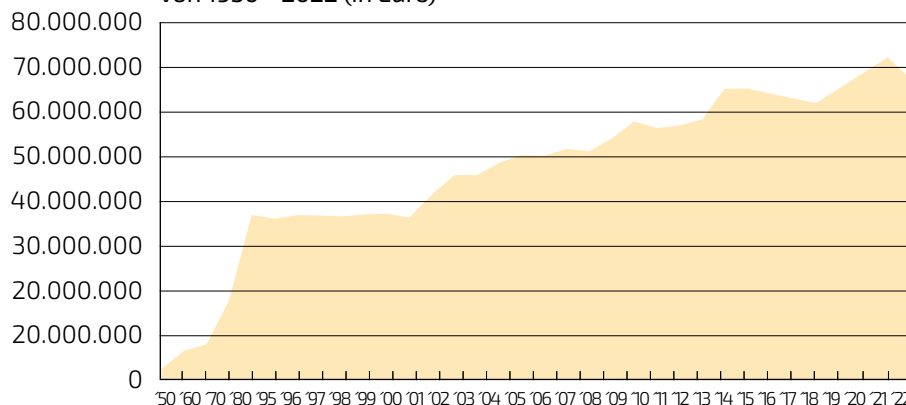
### KAPITALSTRUKTUR (IN TEURO)

	2022	2021	Veränderung
<b>EIGENKAPITAL</b>			
<b>Langfristig</b>			
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	2.384	2.382	2
Kapitalrücklage	87	84	3
Ergebnisrücklagen	19.129	18.462	667
<b>Kurzfristig</b>			
Geschäftsguthaben ausgeschiedener Mitglieder	92	90	2
Dividende	95	94	1
<b>FREMDKAPITAL</b>			
<b>Langfristig</b>			
Rückstellungen	6.772	6.595	177
Verbindlichkeiten	32.183	33.759	-1.576
Rechnungsabgrenzungsposten	2.341	2.488	-147
<b>Kurzfristig</b>			
Übrige Rückstellungen	133	105	28
Erhaltene Anzahlungen	3.689	3.551	138
Übrige Verbindlichkeiten	728	479	249
<b>Gesamtkapital</b>	<b>67.633</b>	<b>68.089</b>	<b>-456</b>



## ENTWICKLUNG DER BILANZSUMME

von 1950 - 2022 (in Euro)



Die Bilanzsumme hat sich um 456 TEuro auf 67.633 TEuro verringert. Verringert hat sich das Anlagevermögen um 673 TEuro, Investitionen i.H.v. 1.526 TEuro stehen planmäßige Abschreibungen von 2.199 TEuro gegenüber.

Bei den Finanzanlagen handelt es sich um Genossenschaftsanteile an der Volksbank Dortmund eG i.H.v. 45 TEuro.

Das Umlaufvermögen hat sich um 217 TEuro erhöht. Unter den unfertigen Leistungen mit 3.196 TEuro werden gegenüber den Mietern noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten ausgewiesen.

Das langfristige Eigenkapital erhöhte sich überwiegend aufgrund des nicht zur Ausschüttung vorgesehenen Teils des Jahresüberschusses von 672 TEuro auf 21.600 TEuro. Damit erhöhte sich die Eigenkapitalquote auf 31,9 % (Vorjahr 30,7%). Die langfristigen Rückstellungen betreffen ausschließlich Pensionsrückstellungen; sie haben sich um insgesamt 177

TEuro erhöht. Die Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung verringerten sich im Vergleich zum Vorjahr um 1.572 TEuro. Diese Veränderung ergibt sich aus den planmäßigen Tilgungen i.H.v. 2.543 TEuro, Zugängen i.H.v. 1.054 TEuro für die Großmodernisierung an der Holteistraße und 1.000 TEuro für die Umschuldung von zwei Darlehen (Rückführung 1.083 TEuro). Die Umschuldungsdifferenz ist durch Eigenmittel finanziert. Bei den kurzfristigen übrigen Verbindlichkeiten handelt es sich mit 481 TEuro um Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, 40 TEuro um Verbindlichkeiten aus Vermietung und 16 TEuro um sonstige Verbindlichkeiten sowie zum Bilanzstichtag noch nicht gezahlte bzw. abgebuchte Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern in Höhe von 191 TEuro.



## Finanzlage

Die nachfolgende Aufgliederung der Bilanz zum 31.12.2022 nach Fristigkeiten zeigt folgende Deckungsverhältnisse:

### DECKUNGSVERHÄLTNISSE NACH FRISTIGKEITEN (IN TEURO)

	2022	2021	Veränderung
<b>Langfristiger Bereich</b>			
Vermögenswerte	61.785	62.473	-688
Finanzierungsmittel	62.896	63.766	-870
<b>Überdeckung</b>	<b>1.111</b>	<b>1.293</b>	<b>-182</b>
<b>Kurzfristiger Bereich</b>			
Finanzierungsmittelbestand (flüssige Mittel)	850	176	674
Übrige kurzfristig realisierbare Vermögensgegenstände	4.998	5.440	-442
Kurzfristige Verpflichtungen	4.737	4.323	414
<b>Stichtagsliquidität</b>	<b>1.111</b>	<b>1.293</b>	<b>-182</b>

## LAGEBERICHT

Die in der Bilanz zum 31.12.2022 enthaltenen langfristigen Vermögenswerte, insbesondere Sachanlagen, sind durch langfristiges Eigen- und langfristiges Fremdkapital gedeckt. Sämtliche Maßnahmen sind fristgerecht finanziert.

Die Stichtagsliquidität beträgt am Bilanzstichtag 1.111 TEuro. Die Liquidität war während des ganzen

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

### FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

	in	2022	2021	2020	2019	2018
Investitionen in Sachanlagen	TEuro	1.526	149	727	5.876	3.997
Durchschnittl. Miete/Monat/qm	Euro/qm/mtl.	5,19	5,09	5,04	4,93	4,86
Leerstandsquote	%	0,6	1,0	0,7	1,0	1,4
Fluktuationsquote	%	8,7	8,4	8,5	8,6	7,8
Fremdkapitalquote	%	47,6	49,6	51,5	53,5	53,0
Investitionen in Instandhaltung/ Modernisierung	TEuro	3.702	3.677	3.096	2.904	2.762
je qm Wohn- und Nutzfläche	Euro/qm/mtl.	2,31	2,29	1,93	1,84	1,76
Jahresüberschuss	TEuro	761	281	703	591	620

Der geplante Jahresüberschuss 2022 in Höhe von 370 TEuro wurde um 391 TEuro übertroffen. Ausschlaggebend hierfür sind im Wesentlichen höhere Umsatzerlöse, geringere Erlösschmälerungen und höhere sons-

tige betriebliche Erträge. Hier wirkt sich insbesondere die vorsichtige Planung aufgrund der angespannten gesamtwirtschaftlichen Lage aus.

### Ertragslage

Das in 2022 erzielte Jahresergebnis ergibt sich im Vergleich zum Vorjahr aus den einzelnen Leistungsbereichen wie folgt (in TEuro):

	2022	2021	Veränderung
Hausbewirtschaftung	718	237	481
Betriebs-/Heizkostenumlage	-14	-10	-4
Bautätigkeit	0	0	0
Sonstiger betrieblicher Bereich	57	54	3
<b>Betriebsergebnis/Jahresüberschuss</b>	<b>761</b>	<b>281</b>	<b>480</b>



## HAUSBEWIRTSCHAFTUNG

Das positive Ergebnis der Hausbewirtschaftung ist in 2022 gekennzeichnet von gestiegenen Mieterlösen, gesunkenen Erlösschmälerungen und leicht gesunkenen Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung. Die Sollmieten haben sich gegenüber dem Vorjahr um rd. 164 TEuro erhöht, dies als Folge von Mietanpassungen des gesamten Bestandes und Mietmehreinnahmen im Rahmen der Neuvermietung bei ganzjähriger Auswirkung der Mietanpassungen des Vorjahres. Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung sind per Saldo um 274 TEuro gesunken. Dabei sanken die Kosten der baulichen Instandhaltung um 79 TEuro. Abschreibungen sind um 45 TEuro gestiegen, Fremdmittelzinsen sanken um 101 TEuro. Verrechnete Personal- und Sachkosten sanken im Vergleich zum Vorjahr tarif- und rückstellungsbedingt (Pensionen) um 148 Teuro.

## BETRIEBS- UND HEIZKOSTENUMLAGE

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

## SONSTIGER BETRIEBLICHER BEREICH

Der sonstige betriebliche Bereich in 2022 weist eine Überdeckung von 57 TEuro auf, resultierend aus dem Ergebnis von Kapitalerträgen, Ausbuchungen von Verbindlichkeiten und Aufwendungen für Spenden, Nebenkosten der Geldbeschaffung und Abschreibung auf andere Forderungen. Der maßnahmenbedingte Zuschuss (+68 TEuro) sowie die Kapitalerträge (+18 TEuro) waren ausschlaggebend für das positive Ergebnis.

## FINANZINSTRUMENTE

Besondere Finanzinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte sind nicht zu verzeichnen. Bei den zur Finanzierung des Anlagevermögens aufgenommenen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich um Annuitätendarlehen. Seit 2010 hat die Genossenschaft als alternative Finanzierungsmöglichkeit Inhaberschuldverschreibungen ausgegeben. Die Laufzeiten betragen 1 Jahr, 2, 3 und 5 Jahre.



## Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

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

Die Genossenschaft hat sich frühzeitig auf die verändernden Bedingungen eingestellt und entsprechende Maßnahmen eingeleitet und durchgeführt. Strategisch sollen Neubauten und Großmodernisierungsmaßnahmen für eine nachhaltige Verjüngung des Bestandes sorgen, wobei Neubauten aufgrund der

aktuellen Marktlage langfristig betrachtet werden. Des Weiteren sorgen nachhaltige Investition durch Instandhaltung und Modernisierung in unseren Wohnungsbestand für eine Attraktivität und technische Aktualität des vorhandenen Bestandes.

Hierfür setzen wir unvermindert erhebliche Mittel ein. Durch unsere Investitionen ist es gelungen, unseren Wohnungsmix und die Qualität deutlich zu verbessern und der Nachfrage unseren Wohnungssuchenden anzupassen. Service- und Sozialleistungen führen zur längerfristigen Bindung der Mitglieder. Infolgedessen werden in unseren Stadtteilen Marktvorteile generiert. Angefangen bei dem Erscheinungsbild unserer Wohnanlagen, über Wohnumfeldmaßnahmen, fort-

laufende Maßnahmen zur Energieeinsparung und zur Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes, Einzelmodernisierungen bei Wohnungswechsel bis hin zu einem hohen Maß an Kommunikation und Serviceleistungen für unsere Kunden, soll dies auch künftig die langfristige Vermietung unseres Wohnungsbestandes sichern. Unserem Leitbild entsprechend wollen wir Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen – vom Singlehaushalt über Familien, Lebensgemeinschaften und Senioren – gut durchmischt am Wohnungsmarkt anbieten.

Im Hinblick auf die zukünftige Entwicklung der Wohnungsgenossenschaft Duisburg-Mitte eG sind keine wesentlichen Risiken zu erkennen. Die Auswirkungen des Krieges in der Ukraine stellen kein unmittelbares Risiko dar. Die Dynamik der Entwicklung erschwert jedoch die Einschätzung zukünftiger Risiken.

Ein Problem stellen die steigenden Rohstoff- und Energiepreise dar, die sich negativ auf die Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen auswirken und zu einer Reduzierung des geplanten Jahresergebnisses führen können.

Gleichzeitig sind auch unsere Mieterinnen und Mieter von steigenden Energiekosten und Inflation betroffen, sodass ihre Kaufkraft sinkt. In Verbindung mit einer sich verschlechternden Zahlungsmoral könnte dies zu einem erhöhten Risiko von Mietausfällen führen, die sich trotz unseres Forderungsmanagements nicht vollständig vermeiden lassen.

Zugleich beeinflusst der durch Fachkräfte- und Handwerkerangel geprägte Arbeitsmarkt die geplanten Baumaßnahmen in den Bereichen Kosten und Zeit negativ.

Aktuell sehen wir ein gewisses Risiko durch den Anstieg der Zinsen für das Fremdkapital. Da die Genossenschaft keine Neubauten in der Planung hat, besteht hier zum jetzigen Zeitpunkt zwar noch kein Bedarf, jedoch wird sich der Anstieg der Zinsen bei zukünftigen Prolongationen bemerkbar machen. Insgesamt sind wir weiterhin bestrebt, Zinsänderungs-

risiken durch gezielte Prolongationen, vorzeitige Darlehensrückführungen und einen überdurchschnittlich hohen Tilgungsanteil zu minimieren. Dennoch wird die Zinsentwicklung beobachtet.

Wesentliche Risiken aus Zahlungsstromschwankungen und Liquiditätsrisiken bestehen nicht, da kontinuierliche Mieteinnahmen durch langfristige Mietverträge gesichert sind. Die Mieten der Genossenschaft liegen in der Regel unter dem ortsüblichen Niveau, so dass einerseits kein Preisänderungsrisiko besteht und andererseits kurz- und mittelfristig Mieterhöhungen möglich sind. Zudem ist die Nachfrage nach Genossenschaftswohnungen weiterhin stabil.

Ab 2023 tritt ein Gesetz in Kraft, das regelt, wie die CO<sub>2</sub>-Abgabe auf Vermieter und Mieter verteilt wird. Die energetische Qualität eines Gebäudes ist dabei ausschlaggebend. Auch die wirtschaftliche Situation der Genossenschaft kann durch diese Mehrkosten in Verbindung mit einem stetig steigenden CO<sub>2</sub>-Preis pro Tonne beeinflusst werden.

Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass im Rahmen des Klimaschutzes weiter steigende Anforderungen seitens des Gesetzgebers auf die Wohnungswirtschaft zukommen werden, die erhebliche Investitionen erforderlich machen werden.

Andererseits werden bereits ca. 89 % des Bestandes durch die Fernwärmegesellschaft versorgt, deren erklärtes Ziel es ist, bis 2035 klimaneutral zu werden. Darüber hinaus ist die Fernwärmegesellschaft bestrebt, die Infrastruktur so auszubauen, dass es bis auf wenige Ausnahmen möglich ist, alle Gebäude mit Fernwärme zu versorgen.

Zur frühzeitigen Erkennung von Chancen und Fehlentwicklungen hat der Vorstand ein der Größe der Genossenschaft angemessenes Risikomanagementsystem eingerichtet. Risiken, die den Fortbestand des Unternehmens gefährden könnten, sind zum Zeitpunkt der Berichterstattung für die nächsten zwölf Monate nicht erkennbar.



## Prognosebericht

Im Geschäftsjahr 2023 erfolgt der Abschluss der Großmodernisierungsmaßnahme an der Holteistraße. Im Rahmen von Modernisierungen und Wohnumfeldmaßnahmen wird weiterhin die vorhandene Bausubstanz verbessert und technischen Standards angepasst.

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

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

Die Investitionen des Wirtschaftsplanes 2023 und 2024 werden mit Eigenmitteln der Genossenschaft und, soweit erforderlich, mit branchenüblichen Fremdmitteln finanziert.

Für die Geschäftsjahre 2023 und 2024 werden nach unseren Wirtschaftsplänen folgende Ergebnisse erwartet:

	<b>Plan 2023</b>	<b>Plan 2024</b>
Hausbewirtschaftung	424	370
Umlagen	-43	-50
Sonstiger betrieblicher Bereich	-11	-10
<b>Betriebsergebnis/ Jahresüberschuss</b>	<b>370</b>	<b>310</b>

Das Geschäftsjahr 2023 wird bestimmt durch die kontinuierliche Bewirtschaftung und Modernisierung des vorhandenen Wohnungsbestandes. Der Vorstand geht, was den normalen Geschäftsverlauf betrifft, davon aus, dass sich die positive Vermietungssituation auch in den nächsten beiden Geschäftsjahren fortsetzen wird. Wir gehen von einer Steigerung der durchschnittlichen Mieten in ähnlichem Umfang wie in den Vorjahren aus. Ebenso gehen wir von einer relativ gleichbleibenden Leerstands- und Fluktuationsquote



aus. Die günstige Standortlage sowie die stets hohen Investitionen in Instandhaltung und Modernisierung des Bestandes, die je qm und absolut das Niveau der letzten beiden Jahre erreichen soll, wirken sich dabei verstärkt auf die Vermietungschancen aus. Bei den Investitionen in das Sachanlagevermögen planen wir aufgrund des Erwerbs einer Wohnanlage und des Abschlusses der Großmodernisierungsmaßnahme mit einer Gesamtsumme von rund 5 Mio. Euro. Dementsprechend entwickelt sich die Fremdkapitalquote im Geschäftsjahr im Verhältnis der geplanten Tilgungen zu den Neuaufnahmen. Im Übrigen können die Großinstandsetzungsmaßnahmen oder Sonderetatansätze jederzeit regulierend eingesetzt werden, um kurzfristig eintretende Erlösminderungen aufzufangen. Insoweit wird die Ertragslage unserer Genossenschaft wesentlich bestimmt durch das Ergebnis der Hausbewirtschaftung, welches wiederum den Umfang unserer Instandhaltung und Modernisierungstätigkeit trägt.

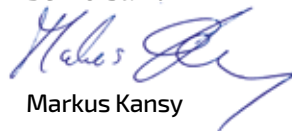
Mit einer gewissen Unsicherheit behaftet ist derzeit die Entwicklung der gesamtwirtschaftlichen Lage. Im Ukraine-Krieg zeichnet sich noch keine baldige Lösung ab und auch die steigende Inflation setzt sich fort. Für 2023 wird daher mit einer leichten Rezession gerechnet.

Dementsprechend berücksichtigt die Genossenschaft mögliche Auswirkungen insbesondere durch Verzögerungen bei Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen, Kostensteigerungen, Verschiebungen geplanter Einnahmen sowie ein erhöhtes Mietausfallrisiko auf den zukünftigen Geschäftsverlauf. Das Unternehmen wird diese Risiken fortlaufend überwachen.

Die Zukunftsplanung geht von einem stabilen positiven Umfeld am Standort der Genossenschaft aus.

Duisburg, den 10. Mai 2023

Der Vorstand

  
Markus Kansy

  
Michael Schmitz



## JAHRESABSCHLUSS 2022

---



---

BILANZ  
GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG  
ANHANG

## BILANZ ZUM 31.12.2022

### Aktiva

	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		26.577,00	39.559,00
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke mit Wohnbauten	61.027.908,11		62.105.634,11
Grundstücke mit anderen Bauten	19.870,88		20.514,88
Grundstücke ohne Bauten	0,51		0,51
Technische Anlagen	30.769,00		0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	205.210,00		203.814,00
Anlagen im Bau	67.287,30		0,00
Bauvorbereitungskosten	0,00		31.168,90
Geleistete Anzahlungen	349.874,41	61.700.920,21	0,00
<b>Finanzanlagen</b>			
Andere Finanzanlagen		45.000,00	45.000,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>61.772.497,21</b>	<b>62.445.691,40</b>
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen	3.196.400,33		3.215.685,00
Andere Vorräte	20.267,75	3.216.668,08	18.803,62
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	57.792,88		76.645,89
Sonstige Vermögensgegenstände	91.633,04	149.425,92	72.044,20
<b>Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten und Bausparguthaben</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	849.861,56		175.910,68
Bausparguthaben	1.642.226,94	2.492.088,50	2.084.088,81
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		2.548,01	313,38
<b>Bilanzsumme</b>		<b>67.633.227,72</b>	<b>68.089.182,98</b>
Treuhandvermögen		6.150,12	6.150,08



## Passiva

	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
<b>Eigenkapital</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	91.520,00		89.700,00
der verbleibenden Mitglieder	2.384.460,00	2.475.980,00	2.381.600,00
<b>Kapitalrücklage</b>		<b>86.727,23</b>	<b>83.677,23</b>
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage	2.900.000,00		2.820.000,00
Bauerneuerungsrücklage	12.442.984,42		11.856.541,36
Andere Ergebnisrücklagen	3.786.116,38	19.129.100,80	3.786.116,38
<b>Bilanzgewinn</b>			
Jahresüberschuss	760.958,39		280.733,11
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-666.443,06	94.515,33	-186.416,19
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>21.786.323,36</b>	<b>21.111.951,89</b>
<b>Rückstellungen</b>			
Rückstellungen für Pensionen	6.772.197,00		6.595.411,00
Sonstige Rückstellungen	133.490,00	6.905.687,00	105.580,00
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	30.683.371,89		32.067.811,75
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.682.620,60		1.728.833,58
Erhaltene Anzahlungen	3.689.215,87		3.550.994,32
Verbindlichkeiten aus Vermietung	43.567,79		45.567,28
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	481.217,03		373.397,88
Sonstige Verbindlichkeiten	20.502,81	36.600.495,99	21.994,91
davon aus Steuern: 3.731,60 Euro			(3.549,24)
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		2.340.721,37	2.487.640,37
<b>Bilanzsumme</b>		<b>67.633.227,72</b>	<b>68.089.182,98</b>
Treuhandvermögen		6.150,12	6.150,08

**GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG  
FÜR DIE ZEIT VOM 01.01. BIS 31.12.2022**

	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
<b>Umsatzerlöse</b>			
aus der Hausbewirtschaftung		11.981.631,92	11.762.973,51
Minderung des Bestandes an unfertigen Leistungen (Vorjahr: Erhöhung)		-19.284,67	26.854,94
Andere aktivierte Eigenleistungen		25.425,51	30.163,72
Sonstige betriebliche Erträge		348.811,54	385.117,05
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		6.520.398,42	6.613.234,88
<b>Rohergebnis</b>		<b>5.816.185,88</b>	<b>5.591.874,34</b>
<b>Personalaufwand</b>			
Löhne und Gehälter	1.021.387,82		1.004.686,15
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	499.557,32	1.520.945,14	488.326,89
davon für Altersversorgung: 295.796,08 Euro			(283.106,44)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.199.105,27	2.161.564,20
Sonstige betriebliche Aufwendungen		708.351,89	617.996,91
Erträge aus anderen Finanzanlagen		900,00	1.125,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		18.163,54	19.078,88
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		645.889,15	1.059.060,33
davon aus Aufzinsung von Rückstellungen: 204.444,00 Euro			(516.585,00)
Steuern vom Einkommen und Ertrag		-0,42	-289,37
<b>Ergebnis nach Steuern = Jahresüberschuss</b>		<b>760.958,39</b>	<b>280.733,11</b>
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		666.443,06	186.416,19
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>94.515,33</b>	<b>94.316,92</b>

## Allgemeine Angaben

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

Der Jahresabschluss zum 31.12.2022 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches und der Satzung aufgestellt.

Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr.

Bei der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das

Gesamtkostenverfahren gewählt. Die Bilanz zum 31.12.2022 und die Gewinn- und Verlustrechnung 2022 wurden nach Maßgabe der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen gegliedert.

Im Anhang wurden auch jene Angaben aufgenommen, die auf Grund eines Wahlrechts nicht in die Bilanz oder in die GuV aufgenommen wurden. Die ausgeübten Wahlrechte sind jeweils bei den einzelnen Posten der Bilanz und GuV im Anhang dargestellt. Ansatz-, Bewertungs- und Ausweishwahlrechte wurden wie im Vorjahr ausgeübt.

## Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

### AKTIVA

#### IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

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

#### SACHANLAGEVERMÖGEN

Das Sachanlagevermögen ist zu den Anschaffungs- oder Herstellungskosten und – soweit abnutzbar – abzüglich Abschreibung bewertet. Für Sachanlagezugänge 2022 wurden als Anschaffungs- oder Herstellungskosten Fremdkosten zuzüglich Kosten für technische Eigenleistungen (eigene Architektenleistungen) und Verwaltungsleistungen aktiviert.

#### FREMDKAPITALZINSEN WÄHREND DER BAUZEIT

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

#### PLANMÄSSIGE ABSCHREIBUNGEN

Gebäude, die nach dem 31. Dezember 1924 erstellt wurden, werden mit einem Satz von 2,00% abgeschrieben. Das im Jahr 2001 fertig gestellte Bürogebäude wird über die Laufzeit von 25 Jahren abgeschrieben. Nachträgliche Aktivierungen werden p.a. nach der Restnutzungsdauer abgeschrieben.

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

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

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

Die Baukosten separater Garagen werden linear über 30 Jahre abgeschrieben.

---

## ANHANG

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

### FINANZANLAGEN

Die Finanzanlagen sind zu Anschaffungskosten bewertet.

### UNFERTIGE LEISTUNGEN

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

Leerstände sind bei dem systemseitigen Berechnungsverfahren berücksichtigt worden.

### FORDERUNGEN AUS VERMIETUNG UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

Die Forderungen und die sonstigen Vermögensgegenstände sind zum Nennwert bilanziert. Eventuellen Ausfallrisiken wurde im Jahresabschluss durch Abschreibung Rechnung getragen. Pauschale Wertberichtigungen wurden nicht vorgenommen, da weitere Ausfallrisiken nicht existieren.

### KASSENBESTAND, GUTHABEN BEI KREDITINSTITUTEN

Die flüssigen Mittel werden zum Nominalwert bewertet.

### AKTIVE RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

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

## PASSIVA

### RÜCKSTELLUNGEN

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

### PENSIONS-RÜCKSTELLUNGEN

Für Verpflichtungen der betrieblichen Altersvorsorge sind, soweit vertragliche Zusagen bestehen, Rückstel-

lungen gebildet worden. Sie sind aufgrund eines versicherungsmathematischen Gutachtens nach dem modifiziertem Teilwertverfahren unter Zugrundelegung eines Rechnungszinsfußes von 1,78 % (Stand: Dezember 2022) ermittelt. Die Vereinfachungsregel des § 253 Abs. 2 Satz 2 HGB wurde in Anspruch genommen. Bei der Bewertung wurde von einer Gehaltsdynamik von 2,00% und von einer Rentendynamik von 2,00% bzw. 3,00% ausgegangen. Ferner wurden bei der Berechnung der Pensionsrückstellungen die statistischen Wahrscheinlichkeitswerte nach den „Richttafeln 2018 G“ von Prof. Dr. K. Heubeck berücksichtigt. Aufgrund einer Anpassung des § 253 HGB zur Abzinsung von Altersversorgungsverpflichtungen erfolgt die Bewertung nicht mehr mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre, sondern mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre. Der Unterschiedsbetrag aufgrund der Neubewertung beträgt 331.527,00 Euro (Vorjahr 503.312,00 Euro).

### SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN

Die sonstigen Rückstellungen wurden für ungewisse Verbindlichkeiten gebildet.

### VERBINDLICHKEITEN

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

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

	Bestand zum 01.01.2022	Einstellung während des Geschäftsjahres	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	Entnahme für das Geschäftsjahr	Bestand zum 31.12.2022
Kapitalrücklage	83.677,23	3.050,00	0,00	0,00	86.727,23
Gesetzliche Rücklage	2.820.000,00	0,00	80.000,00	0,00	2.900.000,00
Bauerneuerungsrücklage	11.856.541,36	0,00	586.443,06	0,00	12.442.984,42
Andere Ergebnismrücklagen	3.786.116,38	0,00	0,00	0,00	3.786.116,38

## Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

### BILANZ

**1.** In der Position „Grundstücke mit Wohnbauten“ sind Zugänge betreffend Modernisierungsmaßnahmen und Außenanlagen aktiviert. Die Zugänge betreffen im Wesentlichen die Großmodernisierung an der Holteistraße/Gneisenaustraße mit 960.298,34 Euro.

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

**3.** In der Position „Anlagen im Bau“ sind Aufwendungen für die Großmodernisierung an der Holteistraße/Gneisenaustraße, dritter Bauabschnitt, aktiviert.

**4.** In der Position „Geleistete Anzahlung“ sind Grunderwerbssteuer und sonstige Aufwendungen für den Kauf von 3 Objekten auf der Angerhauser Straße im Januar 2023 aktiviert.

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

**6.** In der Position „Unfertige Leistungen“ werden mit insgesamt 3.196.400,33 Euro (Vorjahr: 3.215.685,00 Euro) noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten ausgewiesen.

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

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

Forderungen	Geschäftsjahr	Vorjahr
Forderungen aus Vermietung	<b>12.237,26</b>	<b>27.321,66</b>

**9.** Die Entwicklung der Rücklagen zeigt der Rücklagenspiegel oben (in Euro).

**10.** Die Position „Sonstige Rückstellungen“ setzt sich wie folgt zusammen:

Jahresabschluss- und Prüfungskosten	44.000,00
Prozesskosten	41.000,00
Urlaubsrückstellung	32.990,00
Steuerberatungskosten	12.500,00
Aufbewahrung	
Jahresabschlussunterlagen	3.000,00
	<b>133.490,00</b>

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

**12.** In der Position „Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern“ sind u.a. an Mitglieder ausgegebene Inhaberschuldverschreibungen i.H.v. 1.403.724,99 Euro inklusive bis zum 31.12.2022 errechneter Zinsen ausgewiesen. Die Laufzeiten betragen 1, 2, 3 und 5 Jahre.

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

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

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

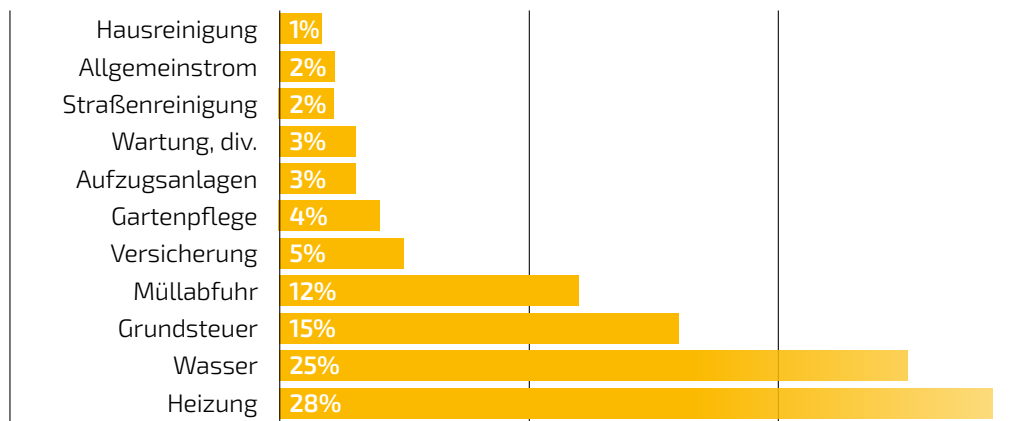
VERBINDLICHKEITEN	insgesamt	Restlaufzeit				gesichert durch Grundpfandrechte
		unter 1 Jahr	> 1 Jahr	davon 1 bis 5 Jahre	davon über 5 Jahre	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	30.683.371,89	2.601.094,85	28.082.277,04	7.872.641,53	20.209.635,51	30.683.371,89
(Vorjahr)	32.067.811,75	2.572.122,09	29.495.689,66	9.071.732,68	20.423.956,98	32.067.811,75
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.682.620,60	49.799,05	1.632.821,55	1.576.238,69	56.582,86	278.895,61
(Vorjahr)	1.728.833,58	49.937,97	1.678.895,61	1.585.690,88	93.204,73	324.744,19
Erhaltene Anzahlungen	3.689.215,87	3.689.215,87	0,00	0,00	0,00	0,00
(Vorjahr)	3.550.994,32	3.550.994,32	0,00	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	43.567,79	40.104,67	3.463,12	3.463,12	0,00	0,00
(Vorjahr)	45.567,28	43.857,97	1.709,31	1.709,31	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	481.217,03	481.217,03	0,00	0,00	0,00	0,00
(Vorjahr)	373.397,88	373.397,88	0,00	0,00	0,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	20.502,81	16.330,21	4.172,60	4.172,60	0,00	0,00
(Vorjahr)	21.994,91	16.484,38	5.510,53	5.510,53	0,00	0,00
	<b>36.600.495,99</b>	<b>6.877.761,68</b>	<b>29.722.734,31</b>	<b>9.456.515,94</b>	<b>20.266.218,37</b>	<b>30.962.267,50</b>
(Vorjahr)	37.788.599,72	6.606.794,61	31.181.805,11	10.664.643,40	20.517.161,71	32.392.555,94

16. Entwicklung des Anlagevermögens (in Euro)

	Anschaffungs-/Herstellungskst. zum 01. 01.	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen d. Geschäftsjahres (+/-)	Anschaffungs-/Herstellungskst. zum 31. 12.
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>					
Entgeltlich erworbene Lizenzen	442.563,47	0,00	0,00	0,00	442.563,47
<b>Sachanlagen</b>					
Grundstücke mit Wohnbauten	112.628.641,38	1.023.658,48	0,00	24.942,95	113.677.242,81
Grundstücke mit anderen Bauten	94.781,19	0,00	0,00	0,00	94.781,19
Grundstücke ohne Bauten	0,51	0,00	0,00	0,00	0,51
Technische Anlagen	0,00	31.693,69	0,00	0,00	31.693,69
Betriebs- und Geschäftsausstattung	671.195,43	59.623,15	87.098,63	0,00	643.719,95
Anlagen im Bau	0,00	61.061,35	0,00	6.225,95	67.287,30
Bauvorbereitungskosten	31.168,90	0,00	0,00	-31.168,90	0,00
Geleistete Anzahlungen	0,00	349.874,41	0,00	0,00	349.874,41
	<b>113.425.787,41</b>	<b>1.525.911,08</b>	<b>87.098,63</b>	<b>0,00</b>	<b>114.864.599,86</b>
<b>Finanzanlagen</b>					
Andere Finanzanlagen	45.000,00	0,00	0,00	0,00	45.000,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>113.913.350,88</b>	<b>1.525.911,08</b>	<b>87.098,63</b>	<b>0,00</b>	<b>115.352.163,33</b>

## Betriebskosten 2022

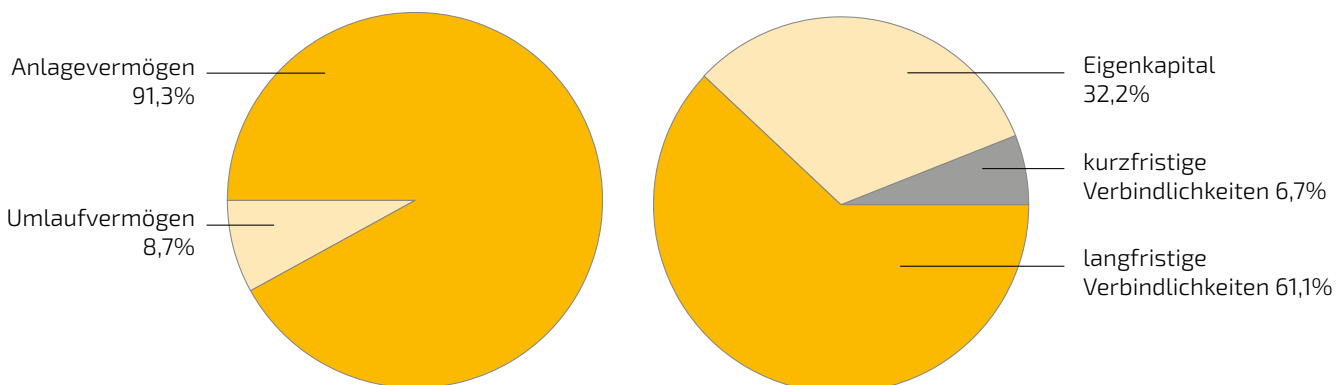
Gesamtkosten 3.242 TEuro



Aktiva

Bilanz 2022: Bilanzsumme 67.633 TEuro

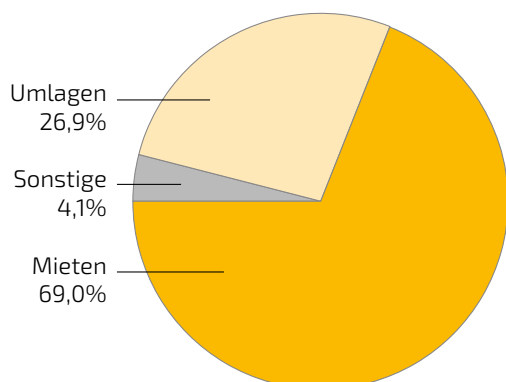
Passiva



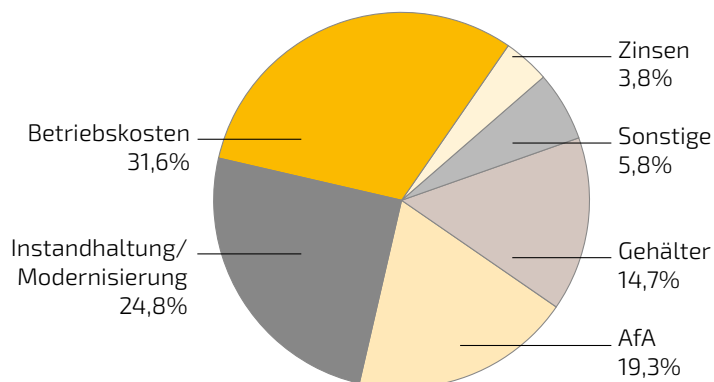
Kumulierte Abschreibungen zum 01. 01.	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Änderungen der Abschreibungen in Zusammenhang mit Abgängen	Kumulierte Abschreibungen zum 31. 12.	Buchwert am am 31. 12.	Buchwert am am 31. 12. (Vorjahr)
403.004,47	12.982,00	0,00	415.986,47	26.577,00	39.559,00
50.523.007,27	2.126.327,43	0,00	52.649.334,70	61.027.908,11	62.105.634,11
74.266,31	644,00	0,00	74.910,31	19.870,88	20.514,88
0,00	0,00	0,00	0,00	0,51	0,51
0,00	924,69	0,00	924,69	30.769,00	0,00
467.381,43	58.227,15	87.098,63	438.509,95	205.210,00	203.814,00
0,00	0,00	0,00	0,00	67.287,30	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	31.168,90
0,00	0,00	0,00	0,00	349.874,41	0,00
<b>51.064.655,01</b>	<b>2.186.123,27</b>	<b>87.098,63</b>	<b>53.163.679,65</b>	<b>61.700.920,21</b>	<b>62.361.132,40</b>
0,00	0,00	0,00	0,00	45.000,00	45.000,00
<b>51.467.659,48</b>	<b>2.199.105,27</b>	<b>87.098,63</b>	<b>53.579.666,12</b>	<b>61.772.497,21</b>	<b>62.445.691,40</b>

## ANHANG

### GUV 2022: ERTRÄGE 12.328 TEURO



### AUFWENDUNGEN 11.567 TEURO



### GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

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

### SONSTIGE ANGABEN

1. Es bestanden keine Haftungsverhältnisse im Sinne von §§ 251, 268 Abs. 7 HGB.

2. Die Nutzung der benötigten Fahrzeuge wird zum Teil durch Leasingverträge sichergestellt. Deren Laufzeit beträgt höchstens 4 Jahre. Aus den abgeschlossenen Leasingverträgen resultiert eine finanzielle Verpflichtung von 21 TEuro für 2023, d.h. über die noch verbleibende Vertragslaufzeit insgesamt 36 TEuro. Im Januar 2023 erfolgt der Zugang (Übergang von Nutzen und Lasten) von drei Objekten für 3,3 Mio. Euro. Weiterhin bestanden am 31.12.2022 Bauverpflichtungen in Höhe von 1,6 Mio Euro für das Projekt Holteistraße.

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

	Voll- beschäftigte	Teilzeit- kräfte
Kaufmännische Mitarbeiter	7	2
Technische Mitarbeiter	4	0
Hauswarte etc.	0	9
	<b>11</b>	<b>11</b>

### 4. Mitgliederbewegung

Bestand	Mitglieder	Anteile
01. Januar 2022	2.700	9.160
Zugang in 2022	133	399
Abgang in 2022	119	388
<b>31. Dezember 2022</b>	<b>2.714</b>	<b>9.171</b>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 2.860,00 Euro auf 2.384.460,00 Euro erhöht.

### 5. Ergebnisverwendung

Die Gewinn- und Verlustrechnung und die Bilanz für das Geschäftsjahr 2022 weisen einen Jahresüberschuss von 760.958,39 Euro aus.

Durch gemeinsamen Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat wurden bei der Aufstellung des Jahresabschlusses im Rahmen einer Vorwegzuweisung 80.000,00 Euro der gesetzlichen Rücklage zugewiesen; in die Bauerneuerungsrücklage wurden 586.443,06 Euro eingestellt.

Der Mitgliederversammlung wird die Verteilung des verbleibenden Bilanzgewinns in Höhe von 94.515,33 Euro, unter Billigung der Vorwegzuweisung, wie folgt vorgeschlagen:

Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 4 % auf die bis zum 31.12.2022 voll eingezahlten Pflichtanteile und 3 % auf voll eingezahlte weitere Anteile an dem Geschäftsguthaben.

### 6. Nachtragsbericht

Die Situation in der Ukraine und die daraus resultierenden Folgen auf den verschiedenen Märkten in Form hoher Inflation und Energiepreise sowie eines deutli-



chen Zinsanstiegs sorgt für eine Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Lage. Aufgrund der wirtschaftlichen Einschnitte, erwarten wir bei Fortdauer dieser Situation einen Anstieg der Mietausfälle mit einer entsprechenden Wirkung auf das Jahresergebnis.

**7. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:**

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

**8. Mitglieder des Vorstandes**

Markus Kansy (Vorsitzender)  
Michael Schmitz

**9. Mitglieder des Aufsichtsrates**

– Markus Schulden-Heß  
(Dipl. Sozialwissenschaftler) Vorsitzender

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

Duisburg, den 10. Mai 2023

Der Vorstand



Markus Kansy



Michael Schmitz

## Bericht des Aufsichtsrates 2022

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

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

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. hat die wirtschaftlichen Verhältnisse der Genossenschaft und Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung unter Einbeziehung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2021 im August 2022 geprüft und ohne Beanstandungen anerkannt. Der Aufsichtsrat wurde von dem Prüfer über das Ergebnis in gemeinsamer Sitzung mit dem Vorstand unterrichtet.

Mit dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022, ein-

schließlich des Anhangs, dem Lagebericht über das Geschäftsjahr 2022 und dem Vorschlag zur Verteilung des Bilanzgewinns von 94.515,33 Euro erklärt sich der Aufsichtsrat nach dem abschließenden Ergebnis seiner eigenen Prüfung einverstanden.

Der Aufsichtsrat schlägt der Mitgliederversammlung vor:

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

Der Aufsichtsrat billigt nach Prüfung den vorgelegten Lagebericht, den Jahresabschluss für 2022 sowie den Gewinnverteilungsvorschlag des Vorstandes.

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

**Markus Schulden-Heß**

Vorsitzender des Aufsichtsrates

# Impressum

Mai 2023

## **HERAUSGEBER**

Wohnungsgenossenschaft  
Duisburg-Mitte eG  
Hedwigstraße 5  
47058 Duisburg

## **REDAKTION**

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

## **GRAFIK DESIGN**

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

## **BILDMATERIAL**

Titelmotiv: Susanne Heß

Wohnungsgenossenschaft Duisburg-Mitte eG

Volker Wieczorek

Nicole Tauschnik

Johannes Blank

Thomas Max Müller, [pixelio.de](http://pixelio.de)

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

## **DRUCK**

SET POINT Medien GmbH

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



