



WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT DUISBURG-MITTE EG

GESCHÄFTSBERICHT 2024





WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT
DUISBURG-MITTE EG

GESCHÄFTSBERICHT
2024

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

www.wgd-mitte.de

VORWORT

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

130 Jahre – ein stolzes Jubiläum für unsere Genossenschaft und ein guter Anlass, um zurückzublicken. Die Wohnungsgenossenschaft Duisburg-Mitte eG ist die älteste ihrer Art in Duisburg, und ihr Bestehen über mehr als ein Jahrhundert hinweg ist alles andere als selbstverständlich. Es ist das Ergebnis von Solidarität, gemeinsamen Entscheidungen, viel Einsatz – und manchmal auch etwas Glück zur rechten Zeit.

Gerade die Nachkriegsjahre waren geprägt von Improvisation und tatkräftigem Handeln. Entscheidungen, die damals getroffen wurden, wirken bis heute nach und bilden das Fundament unseres genossenschaftlichen Handelns: zeitgemäßer Wohnraum zu fairen Preisen für unsere Mitglieder.

Auch das Jahr 2024 reiht sich in diese erfolgreiche Entwicklung ein. Unsere Geschäftszahlen überzeugen – sowohl bei Erträgen als auch bei Investitionen, Modernisierungen und in der strategischen Zukunftsplanung. Doch bei rund 1.800 Wohnungen bleibt unsere Aufgabe stets dynamisch: So konnten in den vergangenen Jahren unter anderem Wohnanlagen in der Harold- und Holteistraße umfassend energetisch saniert werden – inklusive Dämmung von Speicherböden, Kellerdecken sowie Fassaden und dem Ein-

bau neuer Balkonbrüstungen. Die positive Resonanz unserer Mieterinnen und Mieter bestätigt uns, diese Maßnahmen auf der gegenüberliegenden Seite der Holteistraße fortzuführen.

Darüber hinaus war 2024 geprägt von wichtigen Weichenstellungen in Richtung Digitalisierung. Mit dem Jahreswechsel zum 1. Januar 2025 haben wir ein neues EDV-System eingeführt, das nicht nur funktional und zukunftsfähig ist, sondern auch einen zentralen Baustein unserer Digitalisierungsstrategie darstellt. Ziel ist es, Prozesse zu verschlanken, die Servicequalität zu erhöhen und den Zugang zu Informationen für unsere Mitglieder weiter zu verbessern – etwa durch moderne Kommunikationskanäle und digital unterstützte Verwaltungsabläufe. Die Umstellung verlief erfolgreich, und die typischen Anfangsschwierigkeiten konnten wir zügig beheben.

Unser Blick bleibt trotz erfreulicher Ergebnisse wachsam. Die äußeren Rahmenbedingungen sind herausfordernd geblieben: Kriege, Energiepreise, Inflation – und nun auch globale Handelskonflikte wie neue Zölle – prägen die wirtschaftliche Lage. Auch wenn wir nicht unmittelbar betroffen sind, bleiben indirekte Auswirkungen möglich.



Markus Kansy und Michael Schmitz

Wir begegnen diesen Herausforderungen mit Stabilität, Erfahrung und einem großartigen Team. Unser besonderer Dank gilt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die mit ihrem Einsatz maßgeblich zum Erfolg des vergangenen Jahres beigetragen haben. Ebenso danken wir dem Aufsichtsrat für seine konstruktive Begleitung und allen Mitgliedern für ihr Vertrauen, ihre Anregungen und ihr Engagement.

Gemeinsam gestalten wir auch in Zukunft ein genossenschaftliches Miteinander, das sich dem Ziel des guten und bezahlbaren Wohnens verpflichtet fühlt.

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

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

JAHRESABSCHLUSS 2024

Bilanz	14
Gewinn- und Verlustrechnung	18
Anhang	19
Bericht des Aufsichtsrates	25
Impressum	26

EIGENKAPITAL

33,0 %

JAHRESÜBERSCHUSS 2024

1.134 T€uro

FREMDKAPITAL

46,7 %

INVESTITIONEN IN
INSTANDHALTUNG/MODERNISIERUNG

4.4 Mio. Euro

ERLÖSSCHMÄLERUNG

0,5 %

FLUKTUATION

7,2 %

LEERSTAND

0,6 %

PLAN 2025

260 T€uro

	in	2024	2023	2022	2021	2020
Bestandszahlen						
Bewirtschafteter Bestand						
Wohnungseinheiten	Anzahl	1.770	1.763	1.730	1.731	1.732
Gewerbeeinheiten	Anzahl	5	5	6	6	6
Garagen und Einstellplätze	Anzahl	608	593	593	593	593
Wohn- und Nutzfläche	qm	136.625	136.085	133.780	133.782	133.787
Mitglieder						
Anzahl der Mitglieder	Anzahl	2.726	2.722	2.714	2.700	2.706
Anzahl der Geschäftsanteile	Anzahl	9.149	9.175	9.171	9.160	9.198
Jahresabschlusskennzahlen						
Bilanzsumme	TEuro	69.697	70.379	67.633	68.089	70.117
Sachanlagenvermögen	TEuro	63.778	63.501	61.701	62.361	64.510
Sachanlagenintensität	%	91,5	90,2	91,2	91,6	92,0
Investitionen in Sachanlagen	TEuro	2.582	4.036	1.526	149	727
Eigenkapital gesamt	TEuro	23.206	22.166	21.786	21.112	20.926
Eigenkapital (langfristig)	TEuro	23.027	21.992	21.600	20.928	20.749
Eigenkapitalquote	%	33,0	31,2	31,9	30,7	29,6
Langfristiges Fremdkapital (Darlehen)	TEuro	32.575	33.618	32.175	33.748	36.081
Fremdkapitalquote	%	46,74	47,77	47,57	49,56	51,46
Umsatzerlöse	TEuro	12.519	12.063	11.982	11.763	11.622
Cashflow	TEuro	2.902	2.818	2.990	2.646	3.011
Ausschüttung	TEuro	94	94	95	94	94
Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen						
Sollmieten	TEuro	8.900	8.600	8.328	8.164	8.084
Durchschnittliche Sollmiete	EUR/qm/mtl.	5,43	5,27	5,19	5,09	5,04
Investitionen in Instandhaltung/ Modernisierung	TEuro	4.384	4.122	3.702	3.677	3.096
je qm Wohn- und Nutzfläche	Euro/qm/mtl.	2,67	2,52	2,31	2,29	1,93
Betriebskosten (inkl. n. umlagef.)	TEuro	4.435	3.370	3.656	3.688	3.644
je qm Wohn- und Nutzfläche	Euro/qm/mtl.	2,71	2,06	2,28	2,29	2,27
Erlösschmälerungen (Allgemein)	TEuro	41	50	67	86	94
Mieterwechsel	Anzahl	127	145	151	145	147
Fluktuationsquote	%	7,2	8,2	8,7	8,4	8,5
Leerstand am Bilanzstichtag (Allgemein)	Wohn- einheiten	10	15	11	18	12
Leerstandsquote	%	0,6	0,9	0,6	1,0	0,7

DAS UNTERNEHMEN

Das Unternehmen

WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT DUISBURG-MITTE EG

Hedwigstraße 5
47058 Duisburg

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

VORSTANDSVORSITZENDER

Markus Kansy

VORSTAND

Michael Schmitz

AUFSICHTSRATSVORSITZENDER

Markus Schulden-Heß



Gründung der Genossenschaft
3. Februar 1895

Genossenschaftsregister
Duisburg GmR 212

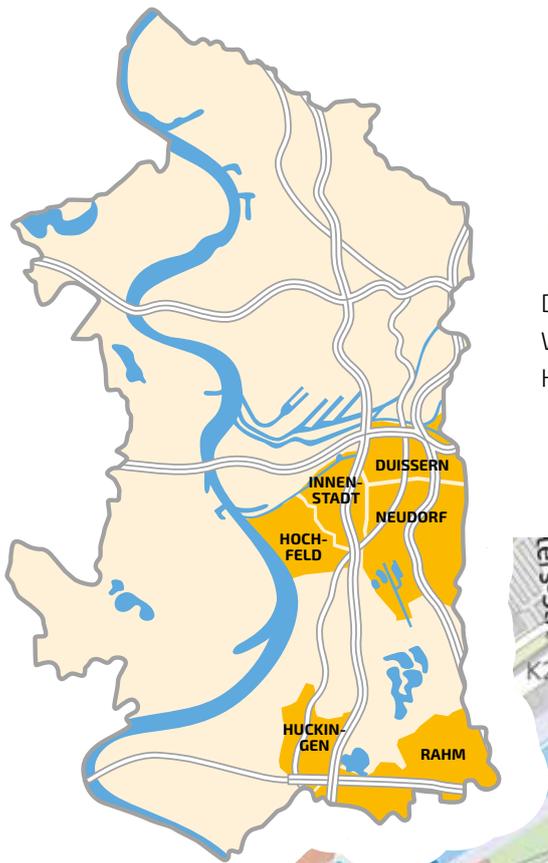
ABSCHLUSSPRÜFER

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

DAS AKTUELLE TEAM

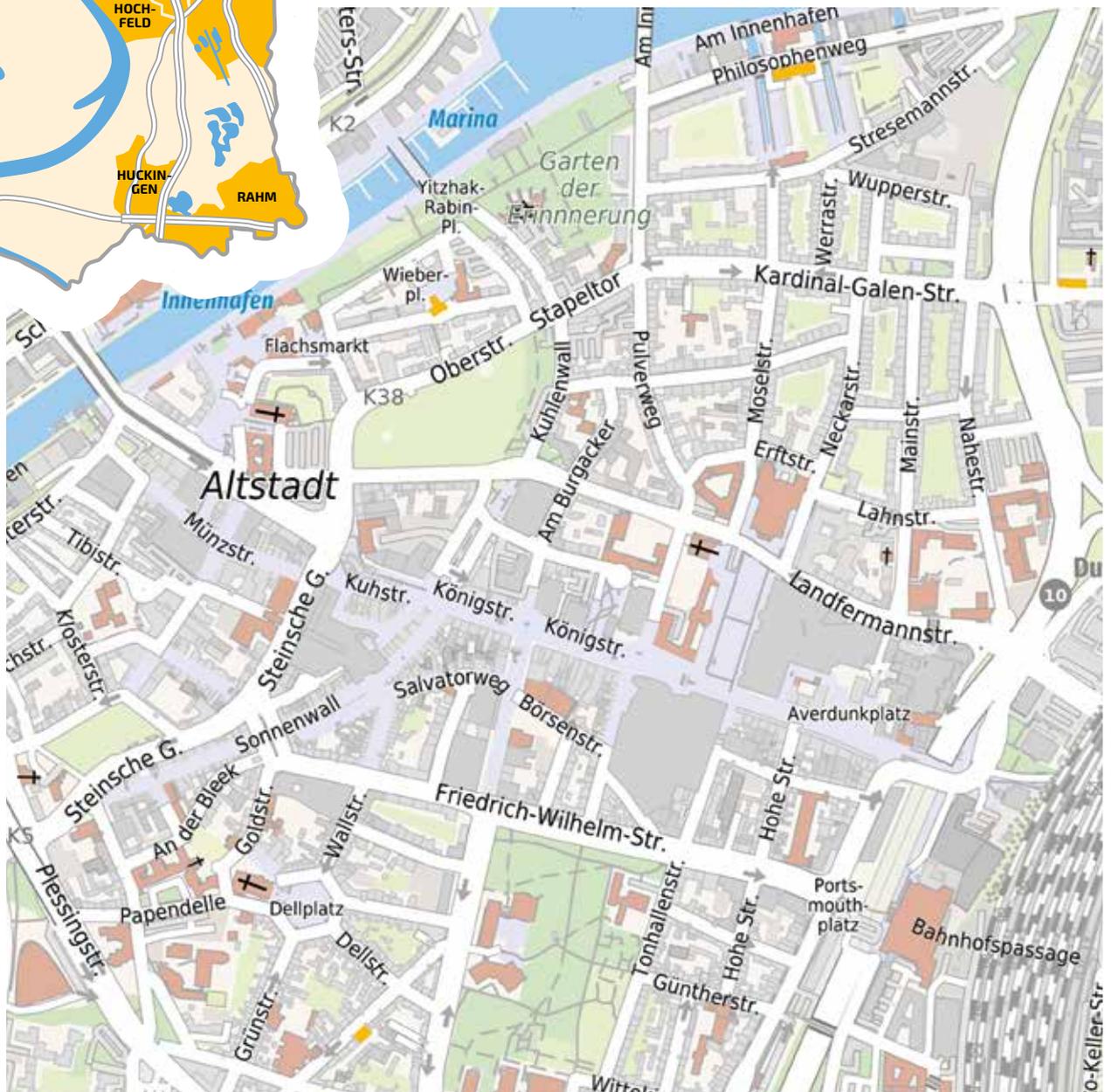






Unser Wohnungsbestand im Überblick

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



ALTSTADT/INNENSTADT/DELLVIERTEL

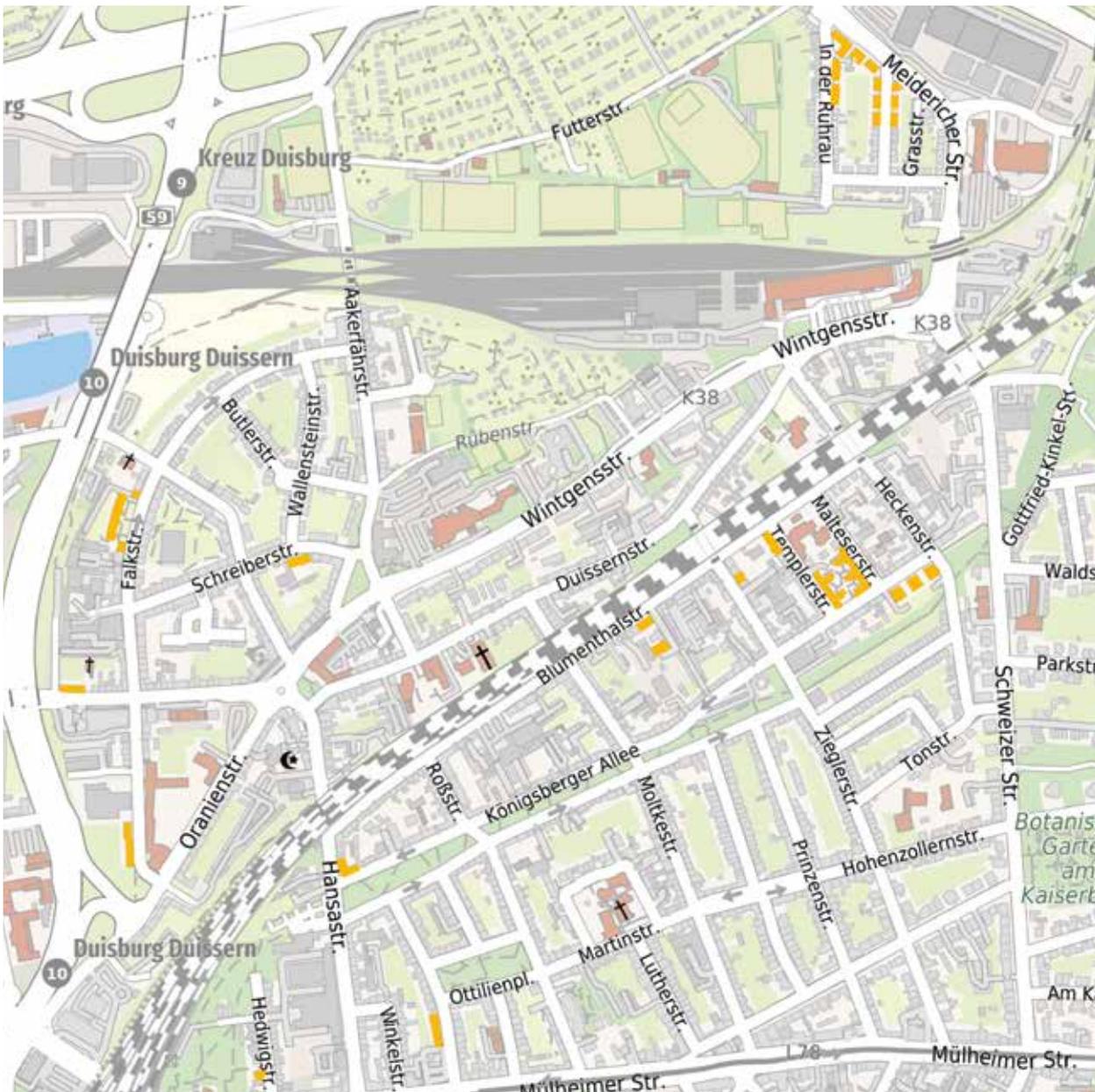
- 1 Kardinal-Galen-Straße 91-95
Philosophenweg 46-50
Wieberplatz 1
Krummacherstraße 21,23

2

Falkstraße 23-33, 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
Blumenthalstraße 72,
72a-d, 74

DUISSERN



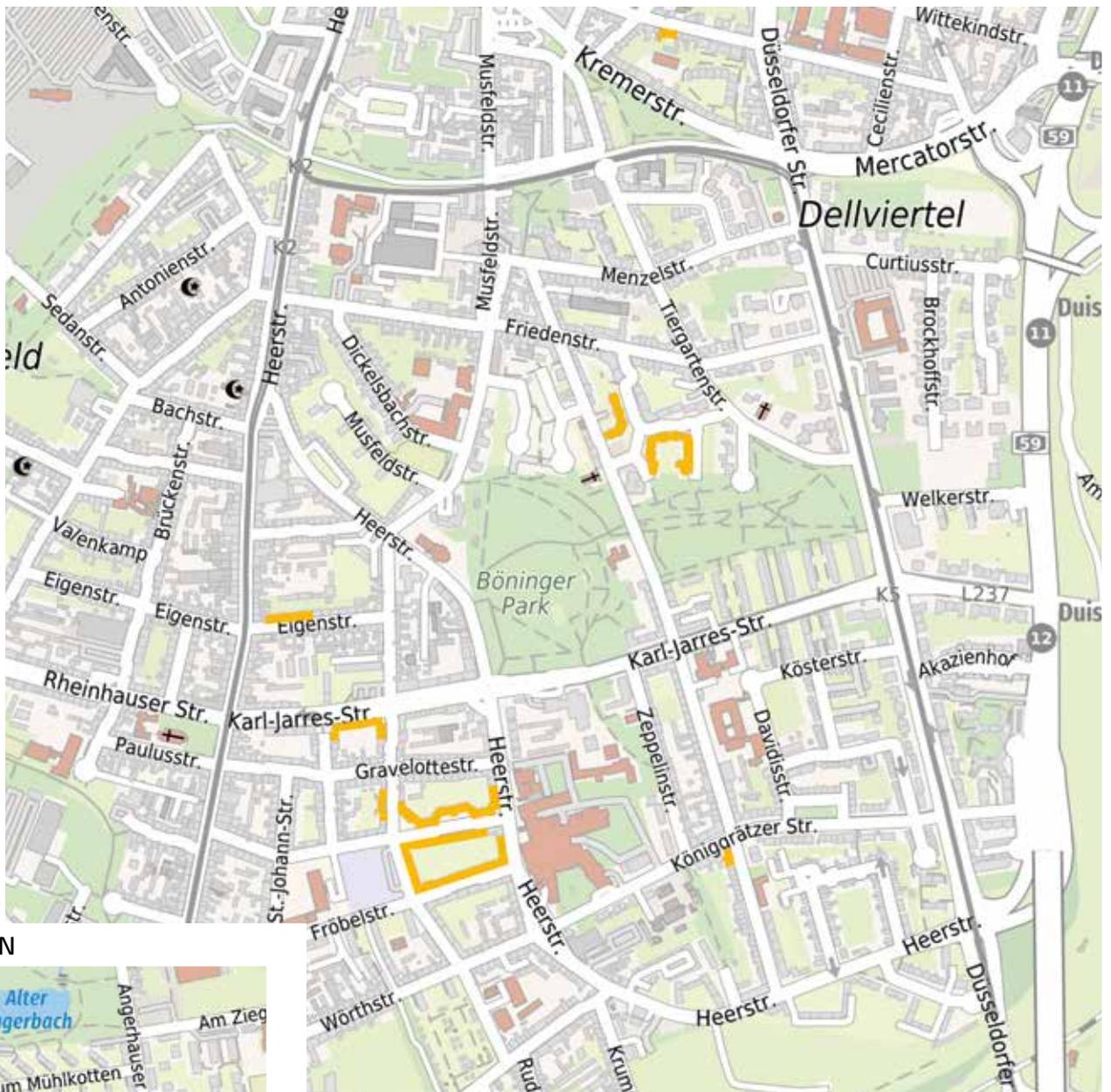
3

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

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

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

HOCHFELD



HUCKINGEN



5

Angerhauser Straße 50a, 52, 52a

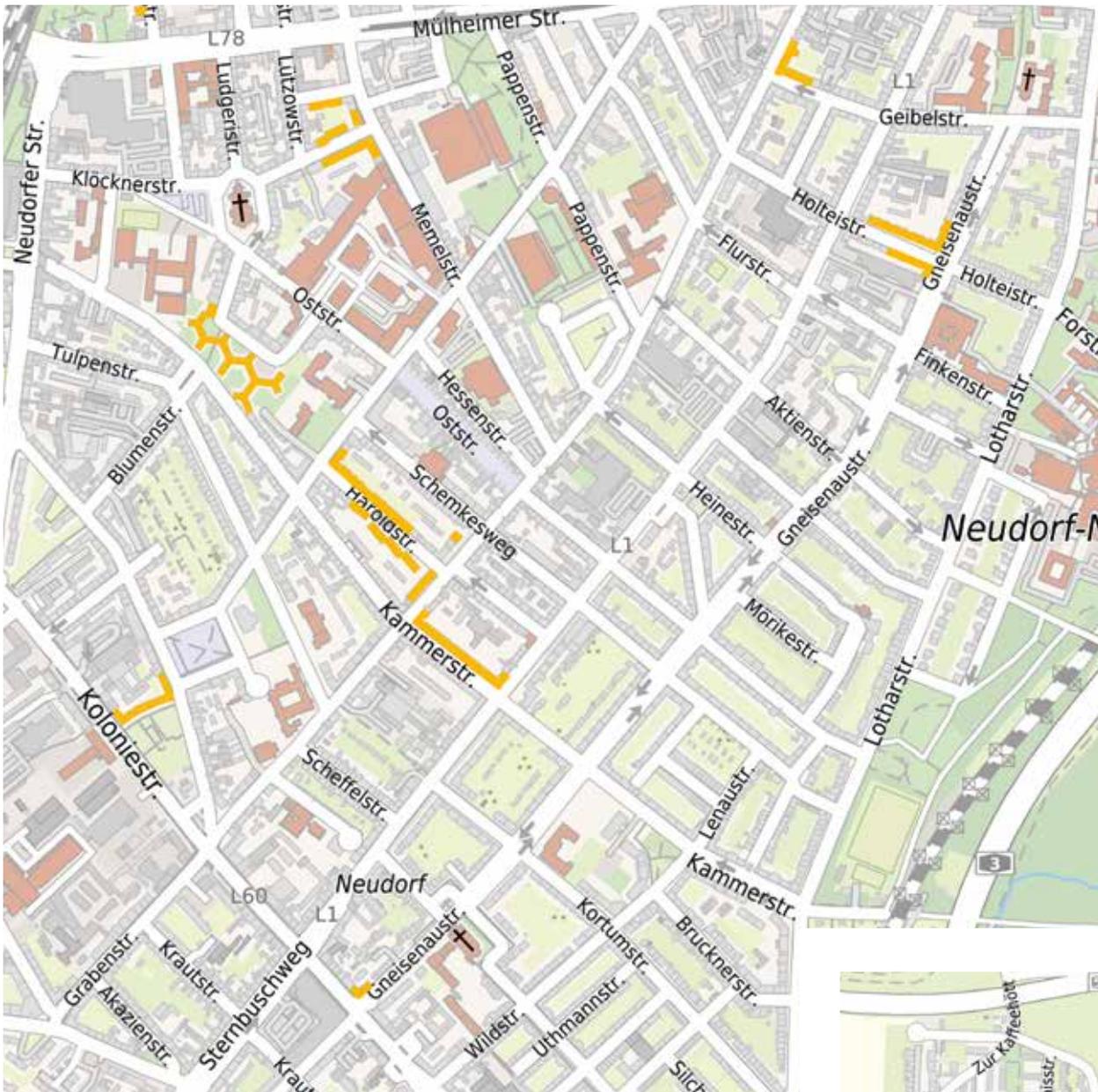
4

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

Neudorfer Straße 168, 170
 Grabenstraße 133
 Kammerstraße 151-171
 Sternbuschweg 162
 Bismarckstraße 62
 Haroldstraße 43-65, 69
 Haroldstraße 58-72
 Grabenstraße 118, 124-128

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

NEUDORF



RAHM



6

Ährenstraße 8-12



JAHRESABSCHLUSS

2024



BILANZ ZUM 31.12.2024

Aktiva

	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		727,00	22.835,00
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	62.639.532,72		63.118.757,11
Grundstücke mit anderen Bauten	217.445,42		85.560,88
Grundstücke ohne Bauten	0,51		0,51
Technische Anlagen	27.599,00		29.184,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	232.360,00		213.497,00
Anlagen im Bau	255.530,66		0,00
Bauvorbereitungskosten	15.663,37		9.134,74
Geleistete Anzahlungen	390.651,53	63.778.783,21	44.567,08
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		45.000,00	45.000,00
Anlagevermögen insgesamt		63.824.510,21	63.568.536,32
Umlaufvermögen			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	4.009.807,73		3.173.408,34
Andere Vorräte	26.187,02	4.035.994,75	20.194,64
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	83.446,80		58.752,10
Sonstige Vermögensgegenstände	306.010,81	389.457,61	510.504,90
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	428.183,48		1.836.415,02
Bausparguthaben	1.015.389,71	1.443.573,19	1.210.025,90
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		4.236,03	987,45
Bilanzsumme		69.697.771,79	70.378.824,67
Treuhandvermögen		17.697,12	13.460,20

Passiva

	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	80.860,00		80.080,00
der verbleibenden Mitglieder	2.378.740,00		2.385.500,00
aus gekündigten Geschäftsanteilen	3.120,00	2.462.720,00	0,00
Kapitalrücklage		91.652,23	89.077,23
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	3.070.000,00		2.950.000,00
Bauerneuerungsrücklage	13.700.972,10		12.781.211,79
Andere Ergebnisrücklagen	3.786.116,38	20.557.088,48	3.786.116,38
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	1.134.022,64		482.445,24
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-1.039.760,31	94.262,33	-388.227,37
Eigenkapital insgesamt		23.205.723,04	22.166.203,27
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	6.743.365,00		7.014.791,00
Sonstige Rückstellungen	139.360,00	6.882.725,00	289.810,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	31.340.865,27		32.493.229,61
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.255.038,36		1.500.859,83
Erhaltene Anzahlungen	4.199.839,05		4.144.707,35
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	56.657,98		42.337,38
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	687.500,82		470.740,61
Sonstige Verbindlichkeiten	22.538,90	37.562.440,38	62.343,25
davon aus Steuern: 1.806,20 Euro			(44.283,03)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 Euro			(27,27)
Rechnungsabgrenzungsposten		2.046.883,37	2.193.802,37
Bilanzsumme		69.697.771,79	70.378.824,67
Treuhandverbindlichkeiten		17.697,12	13.460,20

**GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
FÜR DIE ZEIT VOM 01.01. BIS 31.12.2024**

	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
Umsatzerlöse			
aus Bewirtschaftungstätigkeit		12.518.997,23	12.063.107,12
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen (Vorjahr: Minderung)		836.399,39	-22.991,99
Andere aktivierte Eigenleistungen		20.668,75	26.400,30
Sonstige betriebliche Erträge		773.689,90	344.406,03
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		7.944.415,26	6.683.083,97
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	1.122.905,14		1.088.339,96
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	497.993,01	1.620.898,15	683.376,03
davon für Altersversorgung: 280.996,48 Euro			(467.959,31)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.302.799,05	2.240.113,44
Sonstige betriebliche Aufwendungen		709.373,35	650.757,99
Erträge aus anderen Finanzanlagen		0,00	1.125,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		38.153,74	11.871,07
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		560.915,77	595.801,55
davon aus Aufzinsung von Rückstellungen: 51.335,00 Euro			(78.903,00)
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-84.515,21	-0,65
Ergebnis nach Steuern = Jahresüberschuss		1.134.022,64	482.445,24
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		1.039.760,31	388.227,37
Bilanzgewinn		94.262,33	94.217,87

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.

Die Erstellung des Jahresabschlusses 2024 erfolgte nach den aktuellen Vorschriften des Handelsgesetzbuches und der Satzung.

Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr.

Bei der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt. Die Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) in der aktuellen Fassung wurde angewandt.

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

Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

AKTIVA

IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

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

SACHANLAGEVERMÖGEN

Das Sachanlagevermögen ist zu den Anschaffungs- oder Herstellungskosten und – soweit abnutzbar – abzüglich Abschreibung bewertet. Für Sachanlagezugänge 2024 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 wirtschaftlichen 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 wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 40 bzw. 50 Jahren.

Die aktivierten Kosten für Außenanlagen (Wohnumfeldmaßnahmen, Innenhofgestaltung sowie Brunnenanlagen) werden über 15 Jahre abgeschrieben.

Die Baukosten separater Garagen werden linear über 30 Jahre abgeschrieben.

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

ANHANG

FINANZANLAGEN

Die Finanzanlagen sind zu Anschaffungskosten bewertet.

UNFERTIGE LEISTUNGEN

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

Leerstände sind bei dem systemseitigen Berechnungsverfahren berücksichtigt worden. Eine Pauschalberichtigung ist für den CO₂-Kostenanteil (Vermieter) vorgenommen worden

FORDERUNGEN AUS VERMIETUNG UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

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

FLÜSSIGE MITTEL UND BAUSPARGUTHABEN

Die flüssigen Mittel und Bausparguthaben werden zum Nominalwert bewertet.

AKTIVE RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

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

PASSIVA

RÜCKSTELLUNGEN

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

PENSIONS-RÜCKSTELLUNGEN

Für Verpflichtungen der betrieblichen Altersvorsorge sind, soweit vertragliche Zusagen bestehen, Rückstellungen gebildet worden. Sie sind aufgrund eines versicherungsmathematischen Gutachtens nach dem modifiziertem Teilwertverfahren unter Zugrundelegung eines Rechnungszinsfußes von 1,90 % ermittelt. Die Vereinfachungsregel des § 253 Abs. 2 Satz 2 HGB wurde in Anspruch genommen. Bei der Bewertung wurde von einer Gehaltsdynamik von 2,50% (Vorjahr 2,50 %) und von einer Rentendynamik von 2,50% bzw. 3,00% (Vorjahr 2,50% bzw. 3,00%) ausgegangen. Ferner wurden bei der Berechnung der Pensionsrückstellungen die statistischen Wahrscheinlichkeitswerte nach den „Richttafeln 2018 G“ von Prof. Dr. K. Heubeck berücksichtigt. Die Bewertung erfolgt mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre. Der Unterschiedsbetrag gem. § 253 Abs. 6 HGB beträgt -63.621,00 Euro (Vorjahr 78.447,00 Euro).

VERBINDLICHKEITEN

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

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

	Bestand zum 01.01.2024	Einstellung während des Geschäftsjahres	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	Entnahme für das Geschäftsjahr	Bestand zum 31.12.2024
Kapitalrücklage	89.077,23	2.575,00	0,00	0,00	91.652,23
Gesetzliche Rücklage	2.950.000,00	0,00	120.000,00	0,00	3.070.000,00
Bauerneuerungsrücklage	12.781.211,79	0,00	919.760,31	0,00	13.700.972,10
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. Der Abgang in der Position „Entgeltlich erworbene Lizenzen“ resultiert aus der kommenden Umstellung auf ein neues ERP-System.

2. In der Position „Grundstücke mit Wohnbauten“ sind Zugänge (einschließlich Umbuchungen) betreffend Ankäufe, Modernisierungsmaßnahmen und Außenanlagen aktiviert. Der Anstieg gegenüber dem Vorjahr ist im Wesentlichen auf die Großmodernisierung der Liegenschaft Haroldstraße 57-69 mit einem Zugang in Höhe von 1,15 Mio. Euro sowie auf den Erwerb der Immobilie in der Grabenstraße 118 zurückzuführen. Vom Kaufpreis in Höhe von 620 TEuro (+ Nebenkosten 46 TEuro) entfallen 535 TEuro auf Zugänge einschließlich Umbuchungen bei „Grundstücken mit Wohnbauten“ und 131 TEuro auf „Grundstücke mit anderen Bauten“.

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

4. Die Position „Anlagen im Bau“ betrifft die Außenanlage mit Versickerung für die Haroldstraße 57-69.

5. In der Position „Bauvorbereitungskosten“ sind Aufwendungen für die geplante Großmodernisierung an der Holteistraße aktiviert. Der Abgang betrifft Förderungen der Maßnahme durch das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA).

6. In der Position „Geleistete Anzahlung“ sind Grunderwerbssteuer, Maklerprovision und sonstige Aufwendungen für den Kauf von einem Objekt auf der Blumenthalstraße (wirtschaftlicher Übergang im Januar 2025) aktiviert.

7. 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. Die Mitgliedschaft wurde in 2024 fristgerecht gekündigt.

8. Der Zugänge unter „Betriebs- und Geschäftsausstattung“ betreffen im Wesentlichen einen PKW für 48 TEuro.

9. In der Position „Unfertige Leistungen“ werden mit insgesamt 4.009.807,73 Euro (Vorjahr: 3.173.408,34 Euro) noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten ausgewiesen.

10. In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen. Der Ausweis betrifft im Wesentlichen Forderungen gegenüber dem Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) i.H.v. 89.060,00 Euro (Vorjahr 388.930,00 Euro) und 90.350,99 EUR Forderung gegenüber dem Finanzamt aus Körperschaftsteuer 2018 und 2019 einschließlich Zinsen.

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

Forderungen	Geschäftsjahr	Vorjahr
Forderungen aus Vermietung	9.528,48	14.611,24

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

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

Jahresabschluss- und Prüfungskosten	47.200,00
Prozesskosten	41.000,00
Urlaub	35.300,00
Steuerberatung	12.860,00
Archivierung	3.000,00
	<hr/>
	139.360,00

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

15. In der Position „Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern“ sind u.a. an Mitglieder ausgegebene Inhaberschuldverschreibungen i.H.v. 1.070.458,25 Euro inklusive bis zum 31.12.2024 errechneter Zinsen ausgewiesen. Die Laufzeiten betragen 1, 2, 3 und 5 Jahre.

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

17. „Passive Rechnungsabgrenzungsposten“: Unsere Großmaßnahme Wabenquartier in Duisburg-Neudorf wurde zu einem großen Teil durch öffentliche Mittel finanziert. Wir haben von der NRW.Bank hierfür einen Tilgungsnachlass in Höhe von 2.938.380,00 Euro erhalten, der ratierlich über 20 Jahre aufgelöst wird.

19. Entwicklung des Anlagevermögens (in Euro)

	Anschaffungs-/ Herstellungskst. zum 01. 01.	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen d. Geschäftsjahres (+/-)	Anschaffungs-/ Herstellungskst. zum 31. 12.
Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene Lizenzen	442.563,47	0,00	-31.400,69	0,00	411.162,78
Sachanlagen					
Grundstücke mit Wohnbauten	117.936.505,56	1.697.839,56	0,00	44.948,85	119.679.293,97
Grundstücke mit anderen Bauten	165.136,21	132.762,50	0,00	8.752,97	306.651,68
Grundstücke ohne Bauten	0,51	0,00	0,00	0,00	0,51
Technische Anlagen	31.693,69	0,00	0,00	0,00	31.693,69
Betriebs- und Geschäftsausstattung	664.727,36	85.166,32	-29.429,28	0,00	720.464,40
Anlagen im Bau	0,00	255.530,66	0,00	0,00	255.530,66
Bauvorbereitungskosten	9.134,74	19.913,37	-4.250,00	-9.134,74	15.663,37
Geleistete Anzahlungen	44.567,08	390.651,53	0,00	-44.567,08	390.651,53
	118.851.765,15	2.581.863,94	-33.679,28	0,00	121.399.949,81
Finanzanlagen					
Andere Finanzanlagen	45.000,00	0,00	0,00	0,00	45.000,00
Anlagevermögen insgesamt	119.339.328,62	2.581.863,94	-65.079,97	0,00	121.856.112,59

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

VERBINDLICHKEITEN (in Euro)	insgesamt	Restlaufzeit				gesichert durch Grundpfandrechte
		unter 1 Jahr	> 1 Jahr	davon 1 bis 5 Jahre	davon über 5 Jahre	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	31.340.865,27	2.148.238,33	29.192.626,94	7.239.732,13	21.952.894,81	31.340.865,27
(Vorjahr)	32.493.229,61	2.671.686,06	29.821.543,55	7.671.078,87	22.150.464,68	32.493.229,61
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.255.038,36	58.291,81	1.196.746,55	1.146.899,27	49.847,28	184.580,11
(Vorjahr)	1.500.859,83	81.625,36	1.419.234,47	1.366.005,31	53.229,16	259.707,22
Erhaltene Anzahlungen	4.199.839,05	4.199.839,05	0,00	0,00	0,00	0,00
(Vorjahr)	4.144.707,35	4.144.707,35	0,00	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	56.657,98	55.884,63	773,35	773,359	0,00	0,00
(Vorjahr)	42.337,38	41.476,59	860,79	860,79	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	687.500,82	687.500,82	0,00	0,00	0,00	0,00
(Vorjahr)	470.740,61	470.740,61	0,00	0,00	0,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	22.538,90	12.634,12	9.904,78	9.904,78	0,00	0,00
(Vorjahr)	62.343,25	51.213,35	11.129,90	11.129,90	0,00	0,00
	37.562.440,38	7.162.388,76	30.400.051,62	8.397.309,53	22.002.742,09	31.525.445,38
(Vorjahr)	38.714.218,03	7.461.449,32	31.252.768,71	9.049.074,87	22.203.693,84	32.752.936,83

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)
419.728,47	3.267,00	-12.559,69	410.435,78	727,00	22.835,00
54.817.748,45	2.222.012,80	0,00	57.039.761,25	62.639.532,72	63.118.757,11
79.575,33	9.630,93	0,00	89.206,26	217.445,42	85.560,88
0,00	0,00	0,00	0,00	0,51	0,51
2.509,69	1.585,00	0,00	4.094,69	27.599,00	29.184,00
451.230,36	66.303,32	-29.429,28	488.104,40	232.360,00	213.497,00
0,00	0,00	0,00	0,00	255.530,66	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	15.663,37	9.134,74
0,00	0,00	0,00	0,00	390.651,53	44.567,08
55.351.063,83	2.299.532,05	-29.429,28	57.621.166,60	63.778.783,21	63.500.701,32
0,00	0,00	0,00	0,00	45.000,00	45.000,00
55.770.792,30	2.302.799,05	-41.988,97	58.031.602,38	63.824.510,21	63.568.536,32

ANHANG

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 5 Jahre. Aus den abgeschlossenen Leasingverträgen resultiert eine finanzielle Verpflichtung von 16 TEuro für 2025, d.h. über die noch verbleibende Vertragslaufzeit insgesamt 34 TEuro. Im Januar 2025 erfolgt der Zugang (Übergang von Nutzen und Lasten) von einem Objekt für 3,3 Mio. Euro. Weiterhin bestanden am 31.12.2024 Bauverpflichtungen in Höhe von 6 TEuro für das Projekt Haroldstraße 57-69 und Planungskosten für das Projekt Holteistraße 46-54 von 18 TEuro. (Energieberater/Balkonplaner)

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

	Voll- beschäftigte	Teilzeit- kräfte
Kaufmännische Mitarbeiter	6	2
Technische Mitarbeiter	4	0
Mitarbeiter im Regiebetrieb	1	0
Hauswarte etc.	0	7
	11	9

4. Mitgliederbewegung

Bestand	Mitglieder	Anteile
01. Januar 2024	2.722	9.175
Zugang in 2024	114	342
Abgang in 2024	110	368
31. Dezember 2024	2.726	9.149

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 6.760,00 Euro auf 2.378.740,00 Euro vermindert.

5. Ergebnisverwendung

Die Gewinn- und Verlustrechnung und die Bilanz für das Geschäftsjahr 2024 weisen einen Jahresüberschuss von 1.134.022,64 Euro aus.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses wurden 120.000,00 Euro der gesetzlichen Rücklage zugewiesen.

Durch gemeinsamen Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat vom 7. Mai 2025 wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses in die Bauerneuerungsrücklage 919.760,31 Euro u.a. im Rahmen einer Vorwegzuweisung eingestellt.

Der Mitgliederversammlung wird die Verteilung des verbleibenden Bilanzgewinns in Höhe von 94.262,33 Euro unter Billigung der Vorwegzuweisung wie folgt vorgeschlagen: Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 94.262,33 Euro.

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

7. Mitglieder des Vorstandes
Markus Kansy (Vorsitzender)
Michael Schmitz

8. Mitglieder des Aufsichtsrates
– Markus Schulden-Heß
(Dipl. Sozialwissenschaftler) Vorsitzender
– Markus Kerlen (Richter)
Stellvertretender Vorsitzender und Schriftführer
– Rolf Jahn (Bilanzbuchhalter)
– Daniel Sommer (Politikwissenschaftler)
– Claudia Giese (Finanzwirtin)
– Marcus Aretz (Dipl. Wirtschaftsinformatiker)
– Annette Fabian (Dipl. Juristin)
– Ilker Gönenc (Dipl. Ingenieur)
– Sabrina Neikes (Bankkauffrau)

Duisburg, den 7. Mai 2025

Der Vorstand


Markus Kansy


Michael Schmitz

Bericht des Aufsichtsrates 2024

Der Aufsichtsrat hat die ihm durch Gesetz und Satzung übertragenen Aufgaben wahrgenommen. Er hat sich vom Vorstand in gemeinsamen Sitzungen regelmäßig über die Lage und Entwicklung sowie über wichtige Geschäftsvorfälle der Genossenschaft unterrichten lassen und den Vorstand in seiner Geschäftsführung überwacht und unterstützt. In gemeinsamen Sitzungen zwischen Aufsichtsrat und Vorstand begleitete der Aufsichtsrat als Schwerpunkt die baulichen Aktivitäten insbesondere im Hinblick auf die Dekarbonisierung des Bestandes.

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

Der Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen e.V. hat die wirtschaftlichen Verhältnisse der Genossenschaft und Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung unter Einbeziehung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2023 im August/September 2024 geprüft und ohne Beanstandungen anerkannt. Der Aufsichtsrat wurde von der Prüferin über das Ergebnis in gemeinsamer Sitzung mit dem Vorstand unterrichtet.

Mit dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024, einschließlich des Anhangs und dem Vorschlag zur Verteilung des Bilanzgewinns von € 94.262,33 erklärt sich der Aufsichtsrat nach dem abschließenden Ergebnis seiner eigenen Prüfung einverstanden.

Der Aufsichtsrat schlägt der Mitgliederversammlung vor:

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

Der Aufsichtsrat billigt nach Prüfung den Jahresabschluss für 2024 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-Hefß

Vorsitzender des Aufsichtsrates

Impressum

Mai 2025

HERAUSGEBER

Wohnungsgenossenschaft
Duisburg-Mitte eG
Hedwigstraße 5
47058 Duisburg

REDAKTION

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

GRAFIK DESIGN

Ulrich Overländer, artefact
www.overlaender.de

BILDMATERIAL

Wohnungsgenossenschaft Duisburg-Mitte eG

Volker Wieczorek

Geobasisdaten Seite 10 bis 13: Stadt Duisburg,
Amt für Baurecht und Bauberatung
Nr. 2015-EKA-0089

DRUCK

SET POINT Medien GmbH

www.wgd-mitte.de

