



WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT
DUISBURG-MITTE EG

GESCHÄFTSBERICHT
2025





WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT
DUISBURG-MITTE EG

GESCHÄFTSBERICHT
2025



www.wgd-mitte.de

VORWORT

**Liebe Mitglieder,
liebe Leserinnen und Leser,**

selten war das Umfeld, in dem wir uns bewegen, so anspruchsvoll wie in den vergangenen Jahren. 2025 war geprägt von Unsicherheit: steigende Kosten, geopolitische Spannungen, Energiefragen und neue Handelsbarrieren. Vieles davon entzieht sich unserem Einfluss – aber nicht unserer Haltung im Umgang damit.

Denn genau hier zeigt sich, was eine Genossenschaft ausmacht.

Wir denken langfristig.

Wir handeln verantwortungsvoll.

Und wir bleiben verlässlich – gerade dann, wenn sich Rahmenbedingungen schnell verändern.

Was uns heute zugutekommt, ist kein Zufall, sondern Ergebnis kontinuierlicher Arbeit: Wir haben unseren Wohnungsbestand über Jahre konsequent modernisiert und weiterentwickelt. Energieeffizienz, Qualität und Werterhalt stehen dabei ebenso im Fokus wie bezahlbares Wohnen. Dass wir Belastungen für unsere Mieterinnen und Mieter begrenzen konnten, ist ein wichtiges Ergebnis dieser Strategie.

Genauso entscheidend ist der Einsatz der Menschen hinter der Genossenschaft. Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter haben in einem zunehmend komple-



Markus Kansy und Michael Schmitz

xen Umfeld flexibel, lösungsorientiert und mit großem Engagement gehandelt. Sie sorgen dafür, dass aus Herausforderungen machbare Aufgaben werden.

Gemeinsam mit einem konstruktiv unterstützenden Aufsichtsrat und aktiven Mitgliedern entsteht daraus das, was unsere Genossenschaft stark macht: ein funktionierendes Miteinander, getragen von Verantwortung und guten Ideen.

Und der Blick nach vorn?

Die Frage nach neuem Wohnraum bleibt aktuell. Technische Entwicklungen könnten neue Möglichkeiten eröffnen – gleichzeitig bleiben Kostenentwicklungen und geopolitische Einflüsse schwer kalkulierbar. Wir beobachten diese Entwicklungen aufmerksam und handeln, wenn sich tragfähige Perspektiven ergeben.

Was bleibt, ist unser Anspruch: stabil zu wirtschaften, verlässlich zu handeln und lebenswerten Wohnraum zu sichern.

Mit diesem Anspruch gehen wir in die Zukunft.

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

INHALT

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

JAHRESABSCHLUSS 2025

Bilanz	14
Gewinn- und Verlustrechnung	18
Anhang	19

Bericht des Aufsichtsrates	25
----------------------------	----

Impressum	26
-----------	----

EIGENKAPITAL

32,9 %

JAHRESÜBERSCHUSS 2025

842 TEuro

FREMDKAPITAL

46,9 %

INVESTITIONEN IN
INSTANDHALTUNG/MODERNISIERUNG

4.6 Mio. Euro

ERLÖSSCHMÄLERUNG

0,6 %

FLUKTUATION

8,0 %

LEERSTAND

0,4 %

PLAN 2026

400 TEuro

	in	2025	2024	2023	2022	2021
Bestandszahlen						
Bewirtschafteter Bestand						
Wohnungseinheiten	Anzahl	1.804	1.770	1.763	1.730	1.731
Gewerbereinheiten	Anzahl	7	5	5	6	6
Garagen und Einstellplätze	Anzahl	614	608	593	593	593
Wohn- und Nutzfläche	qm	139.503	136.625	136.085	133.780	133.782
Mitglieder						
Anzahl der Mitglieder	Anzahl	2.750	2.726	2.722	2.714	2.700
Anzahl der Geschäftsanteile	Anzahl	9.199	9.149	9.175	9.171	9.160
Jahresabschlusskennzahlen						
Bilanzsumme	TEuro	72.217	69.697	70.379	67.633	68.089
Sachanlagenvermögen	TEuro	65.738	63.778	63.501	61.701	62.361
Sachanlagenintensität	%	91,0	91,5	90,2	91,2	91,6
Investitionen in Sachanlagen	TEuro	3.829	2.582	4.036	1.526	149
Eigenkapital gesamt	TEuro	23.949	23.206	22.166	21.786	21.112
Eigenkapital (langfristig)	TEuro	23.789	23.027	21.992	21.600	20.928
Eigenkapitalquote	%	32,9	33,0	31,2	31,9	30,7
Langfristiges Fremdkapital (Darlehen)	TEuro	34.614	32.575	33.618	32.175	33.748
Fremdkapitalquote	%	47,93	46,74	47,77	47,57	49,56
Umsatzerlöse	TEuro	13.650	12.519	12.063	11.982	11.763
Cashflow	TEuro	2.938	2.902	2.818	2.990	2.646
Ausschüttung	TEuro	94	94	94	95	94
Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen						
Sollmieten	TEuro	9.228	8.900	8.600	8.328	8.164
Durchschnittliche Sollmiete	EUR/qm/mtl.	5,53	5,43	5,27	5,19	5,09
Investitionen in Instandhaltung/ Modernisierung	TEuro	4.618	4.384	4.122	3.702	3.677
je qm Wohn- und Nutzfläche	Euro/qm/mtl.	2,77	2,67	2,52	2,31	2,29
Betriebskosten (inkl. n. umlagef.)	TEuro	4.317	4.435	3.370	3.656	3.688
je qm Wohn- und Nutzfläche	Euro/qm/mtl.	2,59	2,71	2,06	2,28	2,29
Erlösschmälerungen (Allgemein)	TEuro	52	41	50	67	86
Mieterwechsel	Anzahl	144	127	145	151	145
Fluktuationsquote	%	8,0	7,2	8,2	8,7	8,4
Leerstand am Bilanzstichtag (Allgemein)	Wohn- einheiten	8	10	15	11	18
Leerstandsquote	%	0,4	0,6	0,9	0,6	1,0

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 GnR 212

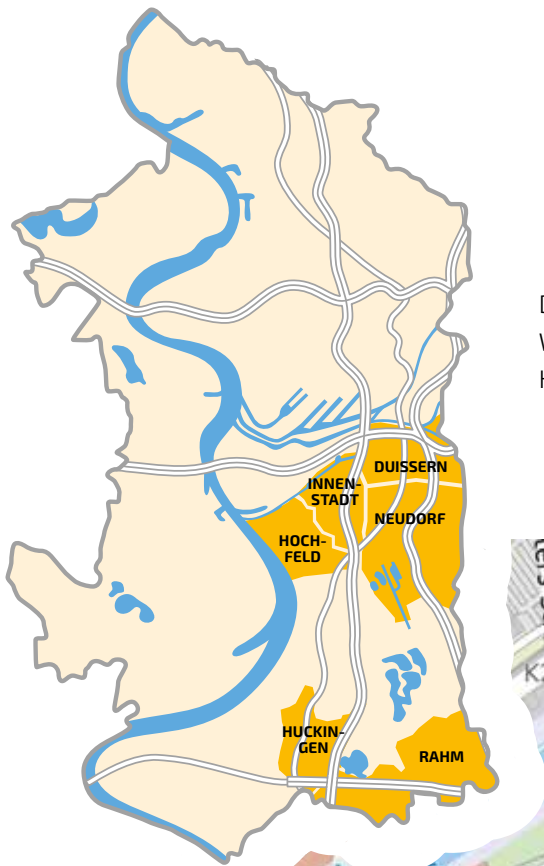
ABSCHLUSSPRÜFER

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

DAS AKTUELLE TEAM

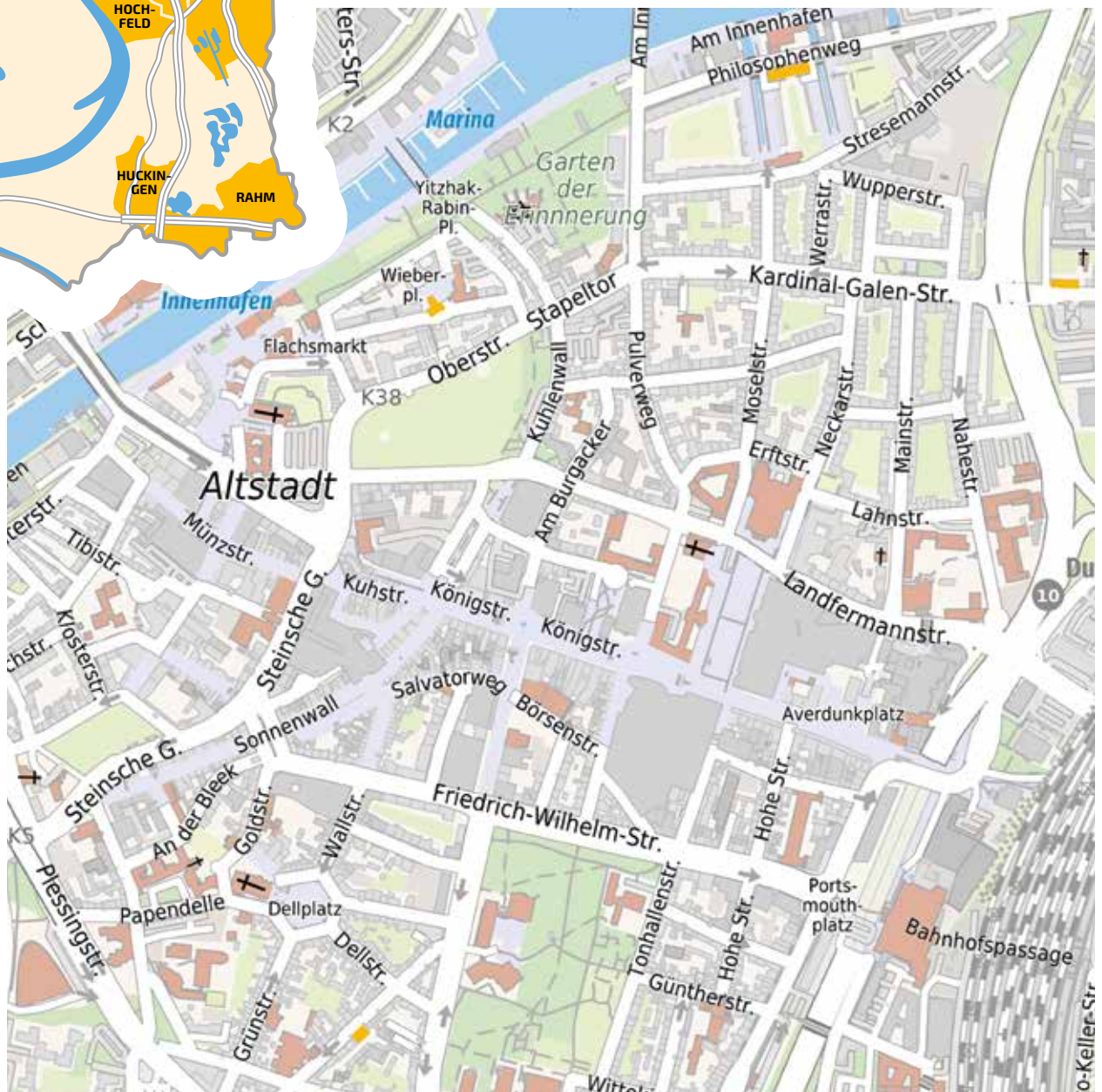






Unser Wohnungsbestand im Überblick

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

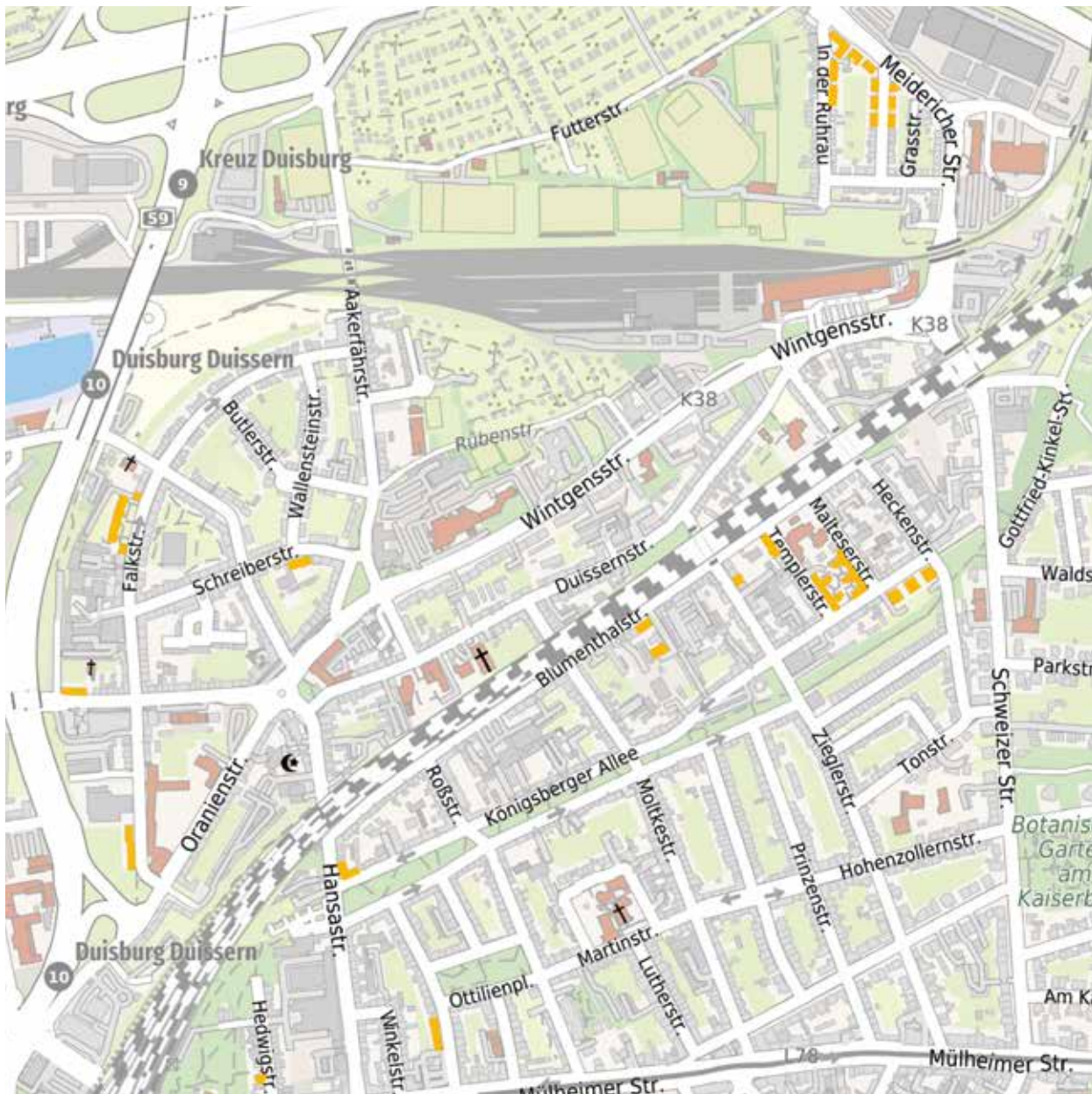
Kardinal-Galen-Straße 91-95
Philosophenweg 46-50
Wieberplatz 1
Krummacherstraße 21,23

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



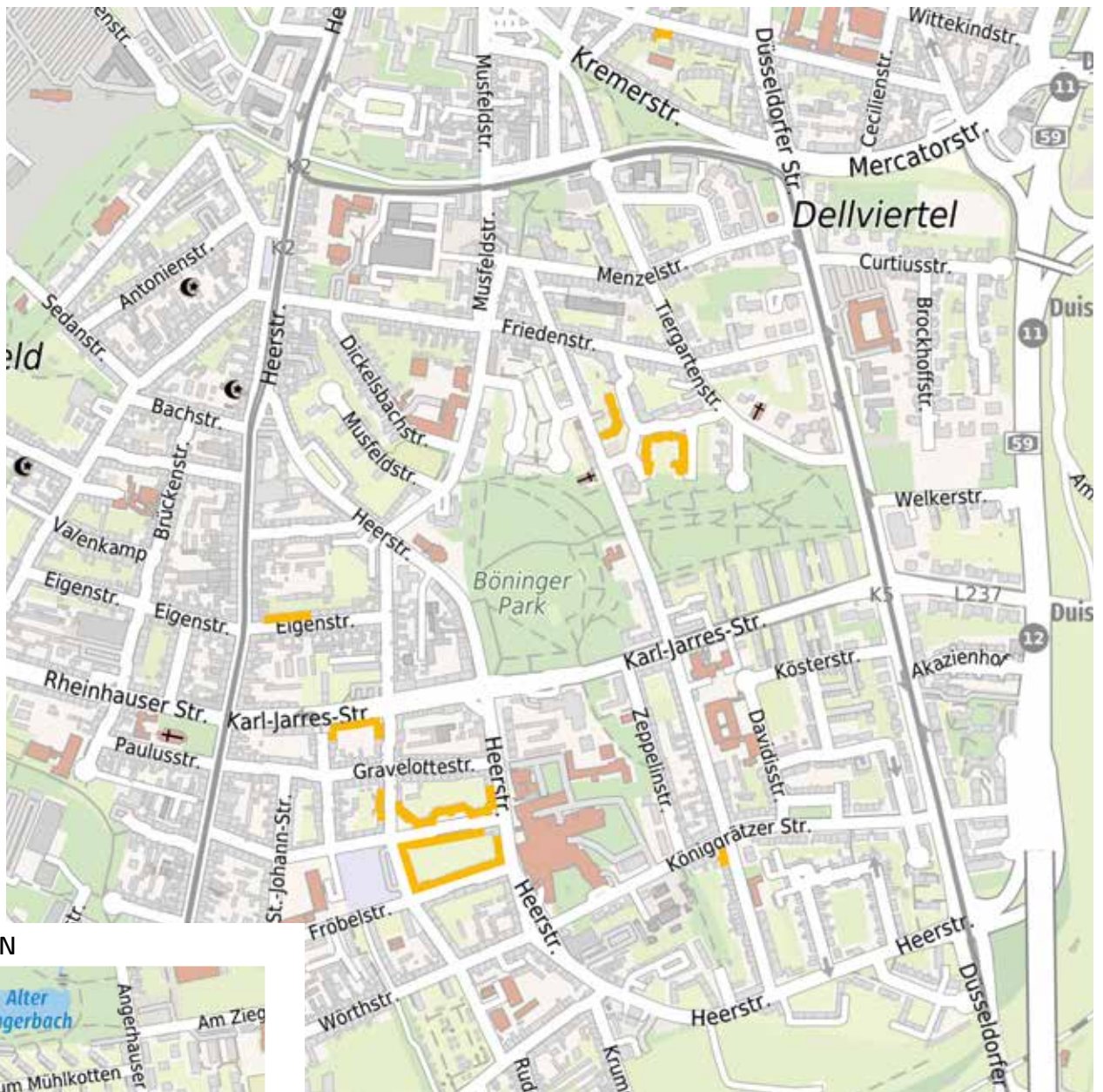
3

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

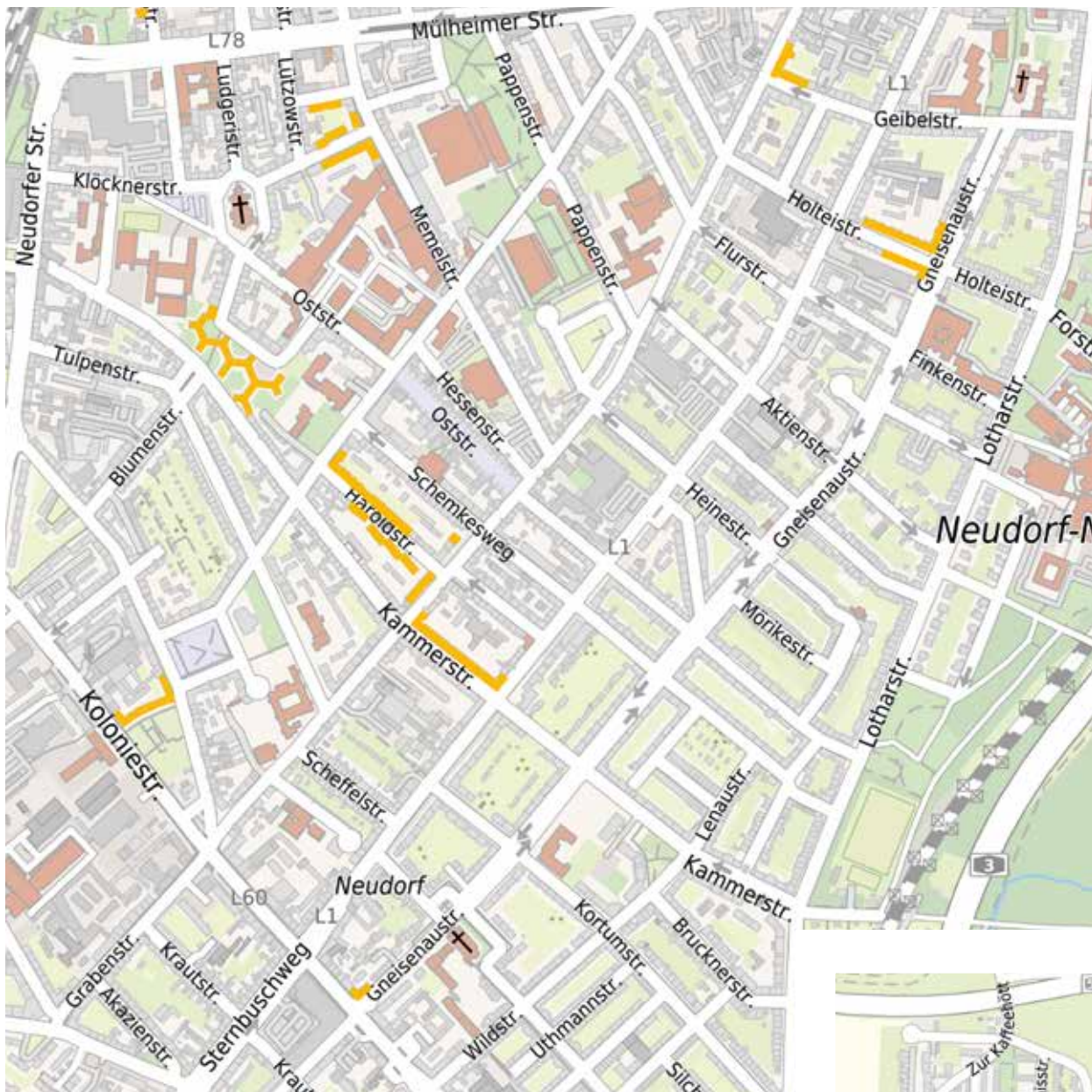
4

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
2025



BILANZ ZUM 31.12.2025

Aktiva

	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		601,00	727,00
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	65.143.173,49		62.639.532,72
Grundstücke mit anderen Bauten	207.302,42		217.445,42
Grundstücke ohne Bauten	0,51		0,51
Technische Anlagen	26.014,00		27.599,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	200.059,00		232.360,00
Anlagen im Bau	112.785,89		255.530,66
Bauvorbereitungskosten	1.700,00		15.663,37
Geleistete Anzahlungen	46.595,58	65.737.630,89	390.651,53
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		0,00	45.000,00
Anlagevermögen insgesamt		65.738.231,89	63.824.510,21
Umlaufvermögen			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	4.004.533,20		4.009.807,73
Andere Vorräte	24.026,23		26.187,02
Geleistete Anzahlungen	28.475,01	4.057.034,44	0,00
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	60.788,51		83.446,80
Sonstige Vermögensgegenstände	103.543,12	164.331,63	306.010,81
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.232.092,90		428.183,48
Bausparguthaben	1.021.839,66	2.253.932,56	1.015.389,71
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		3.545,97	4.236,03
Bilanzsumme		72.217.076,49	69.697.771,79
Treuhandvermögen		27.634,51	17.697,12

Passiva

	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	60.060,00		80.860,00
der verbleibenden Mitglieder	2.389.660,00		2.378.740,00
aus gekündigten Geschäftsanteilen	5.720,00	2.455.440,00	3.120,00
Rückständig fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 1.560,00 Euro			(0,00)
Kapitalrücklage		93.977,23	91.652,23
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	3.155.000,00		3.070.000,00
Bauerneuerungsrücklage	13.957.996,17		13.700.972,10
Andere Ergebnisrücklagen	3.786.116,38	20.899.112,55	3.786.116,38
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	842.024,07		1.134.022,64
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-342.024,07	500.000,00	-1.039.760,31
Eigenkapital insgesamt		23.948.529,78	23.205.723,04
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	6.576.775,00		6.743.365,00
Sonstige Rückstellungen	202.100,00	6.778.875,00	139.360,00
Verbindlichkeiten			
Anleihen	955.410,52		1.070.458,25
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	33.562.867,85		31.340.865,27
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	136.079,33		184.580,11
Erhaltene Anzahlungen	4.341.342,86		4.199.839,05
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	52.791,17		56.657,98
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	512.276,91		687.500,82
Sonstige Verbindlichkeiten	28.938,70	39.589.707,34	22.538,90
davon aus Steuern: 3.357,69 Euro			(1.806,20)
Rechnungsabgrenzungsposten		1.899.964,37	2.046.883,37
Bilanzsumme		72.217.076,49	69.697.771,79
Treuhandverbindlichkeiten		27.634,51	17.697,12

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 01.01. BIS 31.12.2025

	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
Umsatzerlöse			
aus Bewirtschaftungstätigkeit		13.649.758,72	12.518.997,23
Minderung des Bestandes an unfertigen Leistungen (Vorjahr:Erhöhung)		-5.274,53	836.399,39
Andere aktivierte Eigenleistungen		17.595,66	20.668,75
Sonstige betriebliche Erträge		613.837,48	773.689,90
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		8.160.626,29	7.944.415,26
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	1.140.477,31		1.122.905,14
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	525.110,32	1.665.587,63	497.993,01
davon für Altersversorgung: 291.916,26 Euro			(280.996,48)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.362.855,25	2.302.799,05
Sonstige betriebliche Aufwendungen		669.343,60	709.373,35
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		24.731,58	38.153,74
davon aus der Abzinsung: 14.879,00 Euro			(0,00)
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		600.212,42	560.915,77
davon aus Aufzinsung: 0,00 Euro			(51.335,00)
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-0,35	-84.515,21
Ergebnis nach Steuern = Jahresüberschuss		842.024,07	1.134.022,64
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebniserücklagen		342.024,07	1.039.760,31
Bilanzgewinn		500.000,00	94.262,33

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 2025 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.

Die ausgegebenen Inhaberschuldverschreibungen wurden im Vorjahr unter der Position „Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern“ ausgewiesen und im aktuellen Jahr unter „Anleihen“. Die Vorjahresbeträge wurden bei diesen beiden Posten für das Geschäftsjahr zur Vergleichbarkeit umgegliedert.

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 2025 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 über eine Nutzungsdauer von 50 Jahren 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 für Wohnumfeldmaßnahmen, Innenhofgestaltung sowie Brunnenanlage) werden über 15 Jahre abgeschrieben und die Versickerungen über 20 Jahre.

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 einer Nutzungsdauer von 5 Jahren abgeschrieben.

UMLAUFVERMÖGEN

Bei der Bewertung der Posten des Umlaufvermögens wurde das strenge Niederstwertprinzip berücksichtigt.

UNFERTIGE LEISTUNGEN

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

Bei der Bewertung zu Anschaffungskosten wurde eine Pauschalberichtigung für Leerstände und für den CO₂-Kostenanteil (Vermieter) vorgenommen..

GELEISTETE ANZAHLUNGEN

Die geleisteten Anzahlungen sind mit ihren Anschaffungskosten unter Berücksichtigung des strengen Niederstwertprinzips aktiviert und betreffen Leistungen im nächsten Geschäftsjahr.

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 im wesentlichen vorausgezahlte Service- und Lizenzgebühren ausgewiesen.

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 2,06 % (Vorjahr 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 -135.849,00 Euro (Vorjahr -63.621,00 Euro).

VERBINDLICHKEITEN

Die Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag passiviert.

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

	Bestand zum 01.01.2025	Einstellung während des Geschäftsjahres	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	Entnahme für das Geschäftsjahr	Bestand zum 31.12.2025
Kapitalrücklage	91.652,23	2.325,00	0,00	0,00	93.977,23
Gesetzliche Rücklage	3.070.000,00	0,00	85.000,00	0,00	3.155.000,00
Bauerneuerungsrücklage	13.700.972,10	0,00	257.024,07	0,00	13.957.996,17
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 (einschließlich Umbuchungen) betreffend Ankäufe, Modernisierungsmaßnahmen und Außenanlagen aktiviert. Der Anstieg gegenüber dem Vorjahr ist im Wesentlichen auf einen Zukauf in der Blumenthalstr. zurückzuführen. Der Zugang mit Umbuchungen beträgt 3,7 Mio. Euro. In den Außenanlagen der Haroldstr. 57-65 u. 69 wurden Zugänge (einschließlich Umbuchungen und Zuschüsse) in Höhe von 207 TEUR aktiviert. Davon entfallen 26 TEU auf Versickerungsanlagen. Für die Gebäude dort sind Zuschüsse aufgrund der bereits vorgenommen Großmodernisierung i.H.v. 128 TEUR im Geschäftsjahr zugeteilt worden. Weiterhin erfolgte eine Großmodernisierung in der Liegenschaft Holteistr. 46-54 mit einem Zugang in Höhe von 1,0 Mio. Euro.

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

3. Die Position „Anlagen im Bau“ betrifft die Außenanlage für die Holteistr. 46-54.

4. In der Position „Bauvorbereitungskosten“ sind Aufwendungen für die geplante Modernisierung in der Bechemstraße aktiviert.

5. In der Position „Geleistete Anzahlung“ sind Grunderwerbssteuer und sonstige Aufwendungen für den Kauf von einem Objekt auf der Scheffelstr. (wirtschaftlicher Übergang im Januar 2026) aktiviert.

6. Bei der Position „Andere Finanzanlagen“ handelte 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.

7. Der Zugänge unter „Betriebs- und Geschäftsausstattung“ betreffen einen Sammelposten.

8. In der Position „Unfertige Leistungen“ werden mit insgesamt 4.004.533,20 Euro (Vorjahr: 4.009.807,73 Euro) noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten ausgewiesen.

9. In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen. Der Ausweis betrifft im Wesentlichen Forderungen i.H.v. 57 TEUR aus Abrechnungen ggü. einer Arbeitsgemeinschaft.

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

Forderungen	Geschäftsjahr	Vorjahr
Forderungen aus Vermietung	4.451,86	9.528,48

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

ANHANG

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

Jahresabschluss- und Prüfungskosten	55.900,00
Wärmedienst (Abrechnungsservice)	52.000,00
Prozesskosten	41.000,00
Urlaub	37.800,00
Steuerberatung	12.400,00
Archivierung	3.000,00
	202.100,00

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

14. In der Position „Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern“ waren in den Vorjahren u.a. an Mitglieder ausgegebene Inhaberschuldverschreibungen ausgewiesen. Mit dem Geschäftsjahr 2025 erfolgt der Ausweise unter Anleihen gemäß § 266 Abs. 3 C. 1. HGB. Der Ausweis beträgt 955.410,52 Euro

inklusive bis zum 31.12.2025 errechneter und in 2026 fälliger Zinsen. Die Laufzeiten betragen 1, 2, 3 und 5 Jahre. Durch die Umgliederung erfolgt eine Ausweisänderung, die keinen Einfluss auf die Vermögens- und Ertragslage hat.

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

16. „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.

17. 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	411.162,78	0,00	0,00	0,00	411.162,78
Sachanlagen					
Grundstücke mit Wohnbauten	119.679.293,97	4.327.885,49	182.955,25	661.845,56	124.486.069,77
Grundstücke mit anderen Bauten	306.651,68	0,00	0,00	0,00	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	720.464,40	15.565,22	13.720,32	0,00	722.309,30
Anlagen im Bau	255.530,66	112.785,89	0,00	-255.530,66	112.785,89
Bauvorbereitungskosten	15.663,37	1.700,00	0,00	-15.663,37	1.700,00
Geleistete Anzahlungen	390.651,53	46.595,58	0,00	-390.651,53	46.595,58
	121.399.949,81	4.504.532,18	196.675,57	0,00	125.707.806,42
Finanzanlagen					
Andere Finanzanlagen	45.000,00	0,00	45.000,00	0,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt	121.856.112,59	4.504.532,18	241.675,57	0,00	126.118.969,20

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	
Anleihen	955.410,52	9.410,52	946.000,00	946.000,00	0,00	0,00
(Vorjahr)	1.070.458,25	10.458,25	1.060.000,00	1.060.000,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	33.562.867,85	2.266.330,70	31.296.537,15	6.883.787,63	24.412.749,52	33.562.867,85
(Vorjahr)	31.340.865,27	2.148.238,33	29.192.626,94	7.239.732,13	21.952.894,81	31.340.865,27
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	136.079,33	50.127,33	85.952,00	39.515,02	46.436,98	136.079,33
(Vorjahr)	184.580,11	47.833,56	136.746,55	86.899,27	49.847,28	184.580,11
Erhaltene Anzahlungen	4.341.342,86	4.341.342,86	0,00	0,00	0,00	0,00
(Vorjahr)	4.199.839,05	4.199.839,05	0,00	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	52.791,17	52.094,22	696,95	696,95	0,00	0,00
(Vorjahr)	56.657,98	55.884,63	773,35	773,35	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	512.276,91	512.276,91	0,00	0,00	0,00	0,00
(Vorjahr)	687.500,82	687.500,82	0,00	0,00	0,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	28.938,70	19.059,76	9.878,94	9.878,94	0,00	0,00
(Vorjahr)	22.538,90	12.634,12	9.904,78	9.904,78	0,00	0,00
	39.589.707,34	7.250.642,30	32.339.065,04	7.879.878,54	24.459.186,50	33.698.947,18
(Vorjahr)	37.562.440,38	7.162.388,76	30.400.051,62	8.397.309,53	22.002.742,09	31.525.445,38

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)
410.435,78	126,00	0,00	410.561,78	601,00	727,00
57.039.761,25	2.303.135,03	0,00	59.342.896,28	65.143.173,49	62.639.532,72
89.206,26	10.143,00	0,00	99.349,26	207.302,42	217.445,42
0,00	0,00	0,00	0,00	0,51	0,51
4.094,69	1.585,00	0,00	5.679,69	26.014,00	27.599,00
488.104,40	47.866,22	-13.720,32	522.250,30	200.059,00	232.360,00
0,00	0,00	0,00	0,00	112.785,89	255.530,66
0,00	0,00	0,00	0,00	1.700,00	15.663,37
0,00	0,00	0,00	0,00	46.595,58	390.651,53
57.621.166,60	2.362.729,25	-13.720,32	59.970.175,53	65.737.630,89	63.778.783,21
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	45.000,00
58.031.602,38	2.362.855,25	-13.720,32	60.380.737,31	65.738.231,89	63.824.510,21

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 2026, d.h. über die noch verbleibende Vertragslaufzeit insgesamt 18 TEuro. Im Januar 2026 erfolgte der Zugang (Übergang von Nutzen und Lasten) von einem Objekt auf der Scheffelstr. für 650 TEuro. Weiterhin bestanden am 31.12.2025 Bauverpflichtungen in Höhe von 53.000 TEuro für das Projekt Holteistr. 46 -54 /Gneisenastr. 78 und Planungskosten für das Projekt Bechemstr. 15 von 1.500 Euro (Energieberater).

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

	Voll- beschäftigte	Teilzeit- kräfte
Kaufmännische		
Mitarbeiter	6 (6)	3 (2)
Technische Mitarbeiter	4 (4)	0 (0)
Mitarbeiter im Regiebetrieb	1 (1)	0 (0)
Hauswarte etc.	0 (0)	4 (7)
	11 (11)	7 (9)

4. Mitgliederbewegung

Bestand	Mitglieder	Anteile
01. Januar 2025	2.726	9.149
Zugang in 2025	126	378
Abgang in 2025	102	328
31. Dezember 2025	2.750	9.199

Die Geschäftsguthaben (abzüglich 2.880 Euro noch nicht eingezahlter Beiträge, davon rückständig fällig 1.560,00 Euro) der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 10.920,00 Euro auf 2.389.660,00 Euro erhöht.

5. Ergebnisverwendung

Die Gewinn- und Verlustrechnung und die Bilanz für das Geschäftsjahr 2025 weisen einen Jahresüberschuss von 842.024,07 Euro aus.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses wurden 85.000,00 Euro der gesetzlichen Rücklage zugewiesen.

Durch gemeinsame Beratung und getrennte Abstimmung von Vorstand und Aufsichtsrat vom 12. Mai 2026 wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses 257.024,07 Euro in die Bauerneuerungsrücklage eingestellt.

Der Mitgliederversammlung wird die Verteilung des verbleibenden Bilanzgewinns in Höhe von 500.000,00 Euro wie folgt vorgeschlagen:

- Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 93.915,07 Euro
- Gewinnvortrag auf neue Rechnung in Höhe von 406.084,93 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 Burchartz (Finanzwirtin)
- Marcus Aretz (Dipl. Wirtschaftsinformatiker)
- Annette Fabian (Dipl. Juristin)
- Ilker Gönenc (Dipl. Ingenieur)
- Sabrina Neikes (Bankkauffrau)

Duisburg, den 12. Mai 2026
Der Vorstand


Markus Kansy


Michael Schmitz

Bericht des Aufsichtsrates 2025

Der Aufsichtsrat hat die ihm durch Gesetz und Satzung übertragenen Aufgaben in vollem Umfang wahrgenommen. In regelmäßig abgehaltenen Sitzungen ließ er sich vom Vorstand umfassend über die Lage und Entwicklung der Genossenschaft sowie über wesentliche Geschäftsvorfälle unterrichten und überwachte zugleich die Geschäftsführung.

Schwerpunkte der Zusammenarbeit zwischen Aufsichtsrat und Vorstand lagen insbesondere auf den baulichen Aktivitäten, der Umsetzung von Maßnahmen zur Erreichung der Klimaneutralität, der Umstrukturierung sowie der Digitalisierung.

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 2024 im August/September 2025 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 2025, einschließlich des Anhangs und dem Vorschlag zur Verteilung des Bilanzgewinns 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 2025 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 2026

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

