



**GEWOGE**

Wohnen und sich  
wohl fühlen.

Geschäftsbericht

2021

GEWOGE



## Inhaltsverzeichnis

---

<b>Organe der Genossenschaft</b> .....	<b>4</b>
<b>Bericht des Vorstandes</b> .....	<b>5</b>
<b>Organisation</b> .....	<b>10</b>
<b>Wirtschaftliche Lage</b> .....	<b>11</b>
<b>Bericht des Aufsichtsrates</b> .....	<b>13</b>
<b>Bilanz</b> .....	<b>16</b>
Aktiva	16
Passiva	17
Gewinn- und Verlustrechnung	18
<b>Anhang</b> .....	<b>19</b>
Allgemeine Angaben	19
Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	19
Fristigkeiten und Verbindlichkeiten	20
Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung	21
Entwicklung des Anlagevermögens	22
Sonstige Pflichtangaben	24
Gewinnverteilungsplan	26

## Organe der Genossenschaft

---

Mitgliederversammlung

Die Genossenschaft hatte am  
31. Dezember 2021 1.345 Mitglieder.  
Jedes Mitglied hat eine Stimme.

---

Aufsichtsrat

**Ricarda Meier**

Kaarst  
Vorsitzende

**Christa Uchtrin**

Duisburg  
Schriftführerin

**Rudolf Gande**

Duisburg  
stellv. Vorsitzender

**Thorsten Kühn**

Duisburg

**Bärbel Schmidt**

Duisburg  
stellv. Schriftführerin

**Dominik Schneider**

Duisburg

---

Vorstand

**Stephan Oberhoff**

Duisburg

**Peter Sander**

Duisburg

# Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2021

---

## Allgemeine wirtschaftliche Situation

Die Corona-Pandemie belastet die wirtschaftlichen Aktivitäten weiterhin. Mit zunehmendem Impffortschritt ist von einer Stabilisierung auszugehen. Lieferengpässe werden sich aber wohl noch langfristig auswirken.

Die Situation auf den deutschen Wohnungsmärkten hat sich in den attraktiven Ballungsräumen und den wachstumsstarken Regionen in den vergangenen zehn Jahren von einer weitgehend ausgeglichenen zu einer angespannten Marktkonstellation verändert. Dabei ist die Situation in Duisburg grundsätzlich von einem Nord-Süd-Gefälle mit aber insgesamt steigenden Durchschnittsmieten geprägt. Langfristig betrachtet werden die Energieträger die größten Preistreiber bei den Wohnkosten sein.

Zwischen Dezember 2020 und November 2021 gingen die Effektivzinssätze bei Krediten für nichtfinanzielle Kapitalgesellschaften erneut leicht zurück oder blieben annähernd konstant.

## GEWOG Duisburg-Ruhrort eG

Die weiterhin gute Wirtschafts- und Liquiditätssituation der Genossenschaft wurde genutzt, die Investitionen in den Gebäudebestand im Jahr 2021 gegenüber dem Vorjahr weiter zu erhöhen. Fremdmittel wurden in Höhe von 1.200.000 € aufgenommen.

Zum 31.12.2021 befanden sich 1.034 eigene Wohnungen, 9 Gewerbeeinheiten und 255 Garagen und Stellplätze im Bestand der GEWOG. Weiterhin werden unverändert 127 fremde Wohnungen mit 66 Garagen und Stellplätzen verwaltet.

Der Wohnungsbestand der Genossenschaft befindet sich in den Duisburger Stadtteilen Beeck, Laar, Meiderich, Neumühl, Obermeiderich und Ruhrort sowie in Oberhausen in den Stadtteilen Schmachendorf und Holten.

Die Bilanzsumme hat sich nach 26.118.332 € im Vorjahr auf 27.047.726 € erhöht. Abschreibung auf das Anlagevermögen haben mit 1.225.267 € (Vorjahr 1.135.734 €), ausgleichende Aktivierungen mit 1.361.976 € (Vorjahr 1.343.327 €) stattgefunden. Die Bilanzposition Grundstücke mit Wohnbauten hat sich in diesem Zusammenhang von 23.483.787 € auf 23.620.496 € erhöht.

Die Beteiligung am Tochterunternehmen, der Wohndorf Laar Treuhand- und Beteiligungs- GmbH, wurde wie im Vorjahr in Höhe von 25.600 € bilanziert. Die zum Ende des Geschäftsjahres gegen das Tochterunternehmen bestehenden Forderungen in Höhe von 234.272 € (Vorjahr 282.416 €) wurden zu Beginn des Jahres 2022 zurückgeführt.

Die langfristigen Verbindlichkeiten betragen gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern 18.746.072 € nach 18.349.121 € im Vorjahr. Das entspricht wie im Vorjahr der 4,4 fachen Jahressollmiete ohne Betriebskosten.

Die Rückstellungen für Pensionen und Pensionszusagen betragen zum 31.12.2021 1.447.677 € (Vorjahr 1.339.313 €) und werden durch ein versicherungsmathematisches Gutachten unterlegt. Die Grundlagen des BilMoG zur Bildung von Pensionsrückstellungen werden berücksichtigt. Weitere Erläuterungen dazu finden sich in den „Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden“.

Aus dem Jahresüberschuss wurden den gesetzlichen Rücklagen 33.875 €, den anderen Rücklagen 287.802 € zugeführt. Auf die berechtigten Geschäftsguthaben wird eine Dividende in Höhe von 2% ausgeschüttet werden.

Das Geschäftsguthaben insgesamt hat sich von 833.273 € auf 832.409 € erneut geringfügig verringert, dabei hat sich das Guthaben der verbleibenden Mitglieder von 779.802 € auf 800.402 € erhöht. Das Eigenkapital beträgt nach der Veränderung des Geschäftsguthabens und der Zuführung zu den Rücklagen 4.669.489 € nach im Vorjahr 4.362.911 €. An Rücklagen stehen insgesamt 3.820.000 € zur Verfügung.

Im Geschäftsjahr betragen die Umsatzerlöse 5.432.691 €. Die Vergleichszahl des Vorjahres betrug 5.560.581 €. Grund für die Verminderung sind hauptsächlich hohe Guthaben aus den Nebenkostenabrechnungen des Vorjahres. Die Sollmieten ohne Betriebskosten betragen 4.215.430 € nach im Vorjahr 4.180.427 € (plus 35.002 €). Die Erlösschmälerungen sind um 19.172 € gestiegen.

Außerordentliche wesentliche bilanzielle Effekte sind nicht entstanden.

Die Zinsaufwendungen gegenüber Kreditinstituten haben sich von 581.522 € auf 523.929 € weiter verringert und betragen 12,4 % der Sollmieten ohne Betriebskosten.

Für 2021 kann ein Jahresüberschuss in Höhe von 338.758 € ausgewiesen werden. Das Vorjahr hatte einen Überschuss von 355.974 € ergeben.

Mietforderungen bestanden nach Abschreibungen und unter Berücksichtigung von Wertberichtigungen zum Ende des Geschäftsjahres noch in Höhe von 16.076 € (Vorjahr 23.765 €).

Bei der Bildung von Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Mietforderungen wurde wie in den Vorjahren in der Weise vorgegangen, dass Forderungen nach erfolgter fruchtloser Pfändung zu 100 % abgeschrieben werden und der Vorgang

einem Inkassounternehmen zur Beitreibung übertragen wird.

Pauschale Wertberichtigungen auf Mietforderungen erfolgen bei Forderungen in bestehenden Mietverhältnissen bis 1.000 € zu 25%, bei Forderungen ab 1.000 € zu 50%. Forderungen bei beendeten Mietverhältnissen werden zu 100% wertberichtigt.

Der Cashflow (Jahresergebnis + reguläre Abschreibungen + Veränderungen der Pensionsrückstellungen) liegt erneut über dem Vorjahresniveau und beträgt 1.687.235 € nach

1.559.311 € in 2020. Dabei sind, wie auch in den Vorjahren, Sonderabschreibungen bzw. Forderungsverzichte und Wertberichtigungen unberücksichtigt.

in EURO	2017	2018	2019	2020	2021
Jahresergebnis	133.101	350.119	269.767	355.974	338.758
Abschreibungen	950.217	983.736	1.034.870	1.151.311	1.240.113
Ab- / Zunahme Pensionsverpflichtungen	73.910	-164.023	55.106	52.026	108.364
<b>Cashflow</b>	<b>1.157.228</b>	<b>1.169.832</b>	<b>1.359.743</b>	<b>1.559.311</b>	<b>1.687.235</b>

### Modernisierung / Instandhaltung

Im Geschäftsjahr 2021 wurden für Modernisierungen 1.361.976 € aktiviert (Vorjahr 1.343.327 €), darin sind 145.926 € (Vorjahr 143.928 €) eigene technische und Verwaltungsleistungen enthalten.

Für Instandhaltungen wurden 818.399 € aufgewendet (Vorjahr 678.542 €). Durch eigene Handwerker wurden darüber hinaus Leistungen in Höhe von 132.968 € (Vorjahr 132.089 €) erbracht.

Bezogen auf die bewirtschaftete eigene Wohnfläche (Vorjahreswerte in Klammern) betragen die Modernisierungen 20,01 (19,93) €/m<sup>2</sup>, die Instandhaltungen 12,02 (10,07) €/m<sup>2</sup> und die Leistungen eigener Handwerker 1,96 (1,96) €/m<sup>2</sup>. Insgesamt wurden 33,99 (31,96) €/m<sup>2</sup> für den Erhalt und die Verbesserung des Wohnungsbestandes eingesetzt.

### Wohndorf Laar Treuhand- und Beteiligungs- GmbH

Weiterhin wird als Hauptgeschäftsfeld der Betrieb der Service-wohnanlage „Wohndorf Laar“ sowie die Verwaltung und Vermietung eines geringen weiteren Wohnungsbestandes ausgeübt.

Eine Wiederaufnahme des Bauträgergeschäftes ist wie in den vergangenen Jahren auch weiterhin nicht geplant. Ein aus diesem Bereich noch vorhandenes Grundstück an der Deichstraße in Laar wurde an einen Bauträger verkauft. Der Verkauf wurde im Geschäftsjahr abschließend abgewickelt.

Im Geschäftsjahr 2021 wurden von der GEWOG Annuitäten

in Höhe von 234.272 € übernommen, die zum Jahresende als Verbindlichkeiten bilanziert wurden. Bis zur Erstellung dieses Berichtes waren diese aus Verkaufserlösen zurückgeführt. Ein Forderungsverzicht wie in den Vorjahren wurde nicht vorgenommen.

Es ergibt sich ein Jahresüberschuss in Höhe von 35.247 € (Vorjahr 180.679 €). Zusammen mit dem Gewinnvortrag aus dem Vorjahr beträgt der Bilanzgewinn 330.564 € (Vorjahr 295.316 €).

Das Eigenkapital beträgt 606.164 € (Vorjahr 570.916 €).

Die Umsatzerlöse liegen mit 1.386.276 € unter dem Niveau des Vorjahres (1.414.670 €). Dabei liegen die reinen Mieteinnahmen (Sollmieten abzgl. Erlösschmälerung) mit 1.076.643 € auf dem Vorjahresniveau von 1.080.698 €.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten wurden weiter zurückgeführt und betragen noch 3.384.265 € (Vorjahr 3.636.648 €). Ebenfalls verringert haben sich dabei die Zinsaufwendungen und betragen nun 91.506 € nach 98.900 € im Vorjahr. Für alle Darlehen der Wohndorf Laar Treuhand- und Beteiligungs- GmbH bestehen Bürgschaften bzw. Mithafterklärungen der GEWOG.

Darüber hinaus gewährte die GEWOG der Wohndorf Laar Treuhand- und Beteiligungs- GmbH eine Ausleihung in Höhe von 93.119 € (Vorjahr 103.358 €).

Die in den Vorjahren zur Existenzsicherung der Wohndorf Laar Treuhand- und Beteiligungs- GmbH geleisteten Liquiditätsunterstützungen der GEWOG als Gesellschafterin waren 2021 nicht erforderlich. Aus Verkaufserlösen von Anlagevermögen

stand ausreichend eigene Liquidität zur Verfügung.

Die aus nicht kostendeckenden Investitionen der Vergangenheit resultierenden Annuitäten und Pachtzahlungen insbesondere für die Wohnanlage „Wohndorf Laar“ können bei der gegebenen Vertragskonstellation nicht aus eigenen laufenden Einnahmen geleistet werden. Es sind auch zukünftig weitere Veräußerungen geplant.

### **Finanz- und Vermögenslage**

Die wirtschaftliche Situation der GEWOG war im Berichtszeitraum wie im Vorjahr weiter stabil. Die Stichtagsliquidität (flüssige Mittel ./. Verbindlichkeiten aus LuL ./. sonstige Verbindlichkeiten) zum 31.12.2021 betrug 1.095.882 € und lag damit erneut deutlich über dem Vorjahresniveau (770.044 €), die Zahlungsfähigkeit war während des gesamten Geschäftsjahres gesichert. Die Genossenschaft konnte ihre finanziellen Verpflichtungen jederzeit erfüllen. Die Vermögenslage ist geordnet, die Finanzlage und Zahlungsfähigkeit sind auch zukünftig gesichert.

### **Risikomanagement**

In der Verwaltung der GEWOG werden insgesamt 9 Mitarbeiter/-innen für den kaufmännischen und technischen Bereich beschäftigt. Aufgaben, Kompetenzen und Verantwortlichkeiten sind klar definiert. Bei der Unternehmensgröße ist jedoch eine vollständige Funktionstrennung in allen Aufgabenbereichen nicht immer möglich.

Durch Einbeziehung des hauptberuflichen Vorstandes in alle unternehmensrelevanten Prozesse wird eine weitgehende interne Transparenz erreicht, so dass ein zusätzliches, gesonderetes Kontrollsystem entbehrlich bleibt.

Für das Tagesgeschäft bestehen ein Organigramm, Unterschriftenregelungen sowie Arbeitsplatzbeschreibungen, so dass Arbeitsabläufe und Geschäftsvorgänge beschrieben und reglementiert sind. Weiterhin besteht eine 2015 ratifizierte Compliance Vereinbarung.

Für die bestehende Wirtschafts- und Finanzplanung erfolgt ein monatlicher Soll-Ist-Abgleich der Zahlungsströme.

### **Chancen und Risiken zukünftiger Entwicklung**

Die Aufwertung, Modernisierung und Instandhaltung des vorhandenen Wohnungsbestandes wird als wichtigste Maßnahme angesehen, um die GEWOG marktgerecht und zukunftsfähig aufzustellen.

Eine Verbesserung der Leerstandsituation wurde im Geschäftsjahr 2021 noch nicht herbeigeführt. Durch die hohen

Investitionen in den Wohnungsbestand sollte jedoch mittel- bis langfristig eine nachhaltige Verbesserung zu erreichen sein.

Weiterhin legen wir Wert darauf, persönlich für unsere Mieter und Mitglieder als Ansprechpartner zur Verfügung zu stehen, um uns auch bei fortschreitender Digitalisierung mit individuellem Service am Markt hervorzuheben. Durch die Corona bedingten Einschränkungen konnten persönliche Kontakte jedoch nur bedingt angeboten werden.

Die Fremdkapitalquote nahm 2021 prozentual weiter ab, dennoch muss auch bei geringer Neuverschuldung das Risiko steigender Zinsen weiterhin beachtet werden. Langfristige Festschreibungsfristen und Verteilung der Zinsausläufe stellen eine weitgehende Vorbeugung dar.

Das Tochterunternehmen, die Wohndorf Laar Treuhand- und Beteiligungs- GmbH, ist nach wie vor durch eine Liquiditätsunterdeckung aus dem laufenden Geschäft belastet, die nur durch Liquiditätsunterstützungen der Genossenschaft oder Verkauf von Anlagevermögen ausgeglichen werden können. Weitere Veräußerungen von Eigentumswohnungen sind geplant. Für die GEWOG sind Unterstützungsleistungen bisher vertretbar, eine darüberhinausgehende Inanspruchnahme der Genossenschaft bei nicht geplanten Ereignissen kann jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Die Liquiditäts- und Bilanzsituation des Unternehmens hat sich weiter konsolidiert.

Die weiterhin im Geschäftsjahr bestehende Corona-Pandemie hat zusammen mit den in Verbindung mit der Infektionswelle verhängten behördlichen Restriktionen (Kontaktsperrung, Einschränkungen des Geschäftsbetriebes in vielen Branchen) auch erhebliche Auswirkungen auf unseren Geschäftsbetrieb ergeben, die sich jedoch nicht oder nur gering auf wirtschaftliche Ergebnisse ausgewirkt haben.

### **Finanzierungsinstrumente**

Zur langfristigen Finanzierung werden ausschließlich Annuitätendarlehen in Anspruch genommen.

Zinssicherungsgeschäfte, Fremdwährungsdarlehen oder andere Finanzierungsinstrumente wurden nicht abgeschlossen.

Bei der Volksbank Rhein-Ruhr eG und bei der Sparkasse Duisburg bestehen Kontokorrentzusagen bzw. Rahmendezugaben für kurzfristige Darlehen, diese wurden im Geschäftsjahr nicht in Anspruch genommen.

---

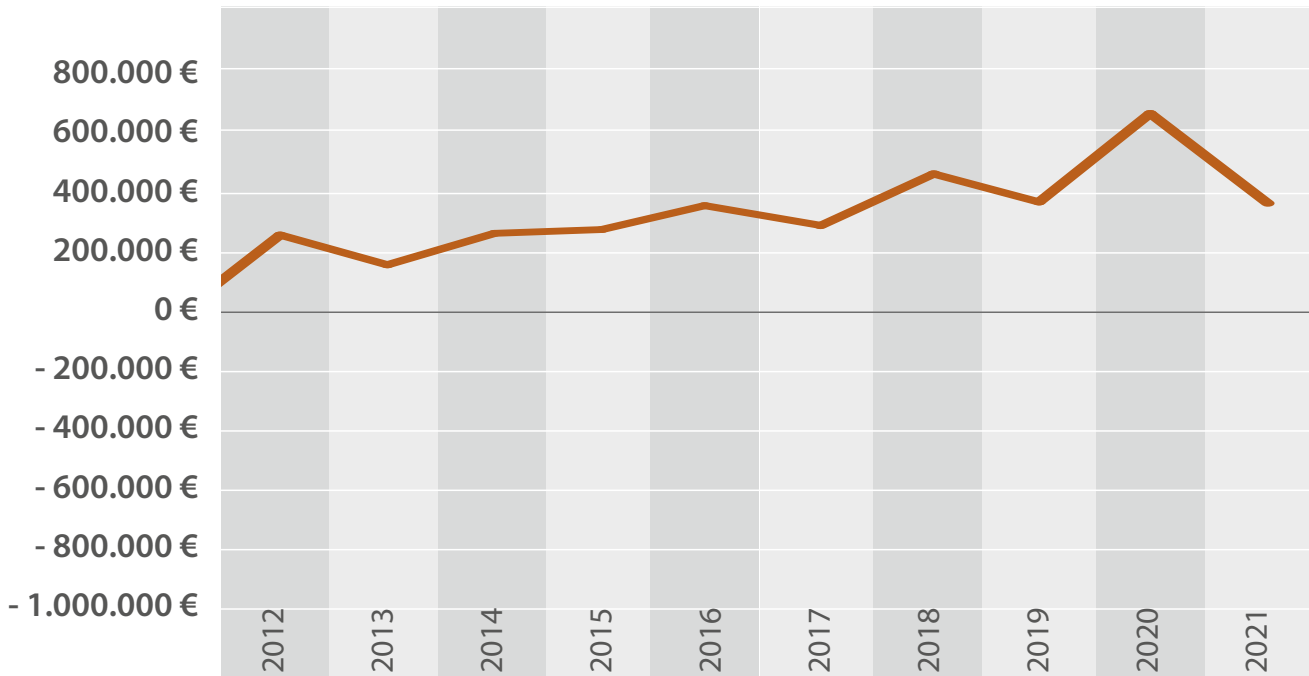
## **Prognose**

Noch nicht an anderer Stelle erwähnte Geschäftsvorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem Abschluss des Geschäftsjahres 2021 und bis zur Erstellung dieses Berichtes nicht eingetreten.

Das Jahresergebnis 2021 liegt im positiven Trend der vergangenen Jahre, bei Berücksichtigung der weiterhin geplanten hohen Investitionen in den Wohnungsbestand sowie der zumindest momentanen Stabilisierung des Tochterunternehmens aber auch bei zukünftig wieder möglichen Liquiditätsunterstützungen kann die weitere Entwicklung unter Beachtung der genannten Risiken positiv gesehen werden.



## Zusammengefasstes Geschäftsergebnis



Bei den zusammengeführten Jahresergebnissen der GEWOGE und der Wohndorf Laar Treuhand- und Beteiligungs- GmbH konnte das Vorjahresergebnis nicht erreicht werden, die Entwicklung zeigt sich aber weiterhin stabil.

# Organisation

---

Die Geschäfte der Genossenschaft werden von Peter Sander als hauptamtlichem Mitglied des Vorstandes und Stephan Oberhoff als nebenamtlichem Vorstandsmitglied geführt.

Am 31. Dezember 2021 waren neun Angestellte und ein Auszubildender beschäftigt. Des Weiteren gab es sieben geringfügige Beschäftigungsverhältnisse, ausnahmslos als Hauswarte in unseren Wohnanlagen und als sonstige Aushilfen.

Das Rechnungswesen wird über das wohnungswirtschaftliche Informationssystem „WODIS Sigma“ der Aareon Wodis GmbH abgewickelt. Für die Gehaltsbuchhaltung wird das Programm „Lexware Lohn und Gehalt“ eingesetzt.

Der Vorstand dankt allen Mitgliedern für das Vertrauen in die Genossenschaft, den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren Einsatz und ihre Arbeit und dem Aufsichtsrat für die gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit im vergangenen Jahr.

## Wirtschaftliche Lage

### Ertragslage

Zur Beurteilung der Ertragslage sind die Erträge und Aufwendungen der Jahre 2020 und 2021 gegenübergestellt worden. Danach ergibt sich folgendes Bild:

in T€	2020	2021	Veränderung
<b>Erträge</b>			
Umsatzerlöse			
- Sollmieten	4.180	4.215	35
- Kaltwasser + Strom	306	294	-12
- Heizkosten	590	457	-133
- Betriebskosten	876	872	-4
Bestandsveränderung			
unfertige Leistungen	-169	200	369
Erlösschmälerungen	-392	-406	-14
<b>Summe Erträge</b>	<b>5.391</b>	<b>5.632</b>	<b>241</b>
<b>Aufwendungen</b>			
Abschreibungen	1.151	1.240	89
Instandhaltungsaufwand o.Vers.	567	716	149
Betriebskostenaufwand einschl. Grundsteuer	1.619	1.827	208
Verwaltungsaufwand			
- Sächlicher Aufwand	211	226	
- Personalkosten	819	872	
abzügl. aktivierte Eigenleistungen	-144	-146	66
Zinsen, Erbbauzinsen	680	631	
abzügl. aktivierte Fremdzinsen	0	0	-61
<b>Summe Aufwendungen</b>	<b>4.854</b>	<b>5.305</b>	<b>451</b>
<b>Ergebnis Hausbewirtschaftung</b>	<b>537</b>	<b>327</b>	<b>-210</b>
Erträge aus Anlage-Verkauf	0	0	0
Aufwendungen Tochterunternehmen	-282	-50	232
Außerordentliche Aufwendungen	0	0	0
Übrige Erträge / Aufwendungen	101	62	-39
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>356</b>	<b>339</b>	<b>-17</b>



## Bericht des Aufsichtsrates

---

Der Aufsichtsrat nahm im Geschäftsjahr 2021 die ihm nach Gesetz, Satzung und seiner Geschäftsordnung obliegenden Kontroll- und Beratungsaufgaben sorgfältig wahr.

Nach 2020 stand auch das Jahr 2021 im Zeichen der Corona-Pandemie, die aber erfreulicherweise auf den Erfolg des Geschäftsjahres wenig Einfluss hatte. Die Arbeit und Zusammenarbeit von Aufsichtsrat und Vorstand veränderte sich insofern, als die in 2020 eingeführten Online-Sitzungen teilweise auch in 2021 stattfanden.

Mit Lockerung der Corona-Regeln fand zum Ende des Geschäftsjahres die Aufsichtsratsitzung - unter Einhaltung der Abstands- und Hygiene-Regeln - wieder als Präsenzsitzung statt.

Der Vorstand unterrichtete uns regelmäßig, zeitnah und umfassend per Telefon und Mail über den Geschäftsverlauf, die Finanz-, Vermögens- und Ertragslage, die Beschäftigungssituation, den Fortgang wichtiger Investitionsprojekte, sowie die strategischen Planungen. Wir besprachen eine Vielzahl von Sachthemen und fassten Beschlüsse über zustimmungspflichtige Geschäfte, überwachten den Vorstand bei dessen Geschäftsführung kontinuierlich und berieten ihn bei der Leitung des Unternehmens.

In Entscheidungen von grundlegender Bedeutung waren wir stets rechtzeitig und angemessen eingebunden. Der Vorstand erläuterte uns Abweichungen von Planungen ausführlich und nachvollziehbar. Die Risikosituation sowie das Risikomanagement wurden dabei gewissenhaft beachtet.

Zur Vorbereitung der Sitzungen erhielten wir jeweils schriftliche Berichte vom Vorstand. Insbesondere die Aufsichtsratsvorsitzende hielt auch außerhalb der Sitzungen mit dem Vorstand regelmäßigen engen persönlichen Kontakt und besprach mit ihm wesentliche Vorgänge sowie anstehende Entscheidungen.

Wir haben den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2021 mit dem Anhang zum Jahresabschluss und dem Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr geprüft und stimmen dem Vorschlag zur Gewinnverwendung zu.

Der Gewinnverwendungsvorschlag lautet: Ausschüttung einer Dividende von 2,0 v. H., bezogen auf das Geschäftsguthaben am 01.01.2021. Wir empfehlen der Mitgliederversammlung, die vorgeschlagene Ausschüttung zu beschließen sowie den Jahresabschluss 2021 festzustellen.

Der Aufsichtsrat beantragt dem Vorstand Entlastung zu erteilen und beantragt auch für sich Entlastung für das abgelaufene Geschäftsjahr.

Wir als Aufsichtsrat danken dem Vorstand und allen Mitarbeitern für die vertrauensvolle Zusammenarbeit und den geleisteten Einsatz, ganz besonders in diesen außergewöhnlichen Zeiten.

Der Aufsichtsrat

Meier  
Vorsitzende



# Jahresabschluss 2021

# Bilanz zum 31.12.2021

## Aktivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		11.097,00	8.763,00
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	23.620.496,33		23.483.787,33
Grundstücke mit anderen Bauten	348,70		348,70
Grundstücke ohne Bauten	0,51		0,51
Betriebs- und Geschäftsausstattung	25.207,00	23.646.052,54	33.502,00
<b>Finanzanlagen</b>			
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.600,00		25.600,00
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	93.119,30		103.358,57
Sonstige Ausleihungen	6.774,47		7.409,92
Andere Finanzanlagen	5.000,00	130.493,77	5.000,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>23.787.643,31</b>	<b>23.667.770,03</b>
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen		1.639.170,89	1.439.315,69
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	16.076,64		23.765,45
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	234.272,08		0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	27.691,17	278.039,89	56.968,73
<b>Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.342.401,07	1.342.401,07	930.090,84
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		471,62	422,07
<b>Bilanzsumme:</b>		<b>27.047.726,78</b>	<b>26.118.332,81</b>



## Passivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>Eigenkapital</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	32.006,83		53.470,66
der verbleibenden Mitglieder	800.402,62		779.802,60
aus gekündigten Geschäftsanteilen		832.409,45	0,00
<b>Kapitalrücklage</b>			
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage	975.033,19		941.157,37
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt ( 33.875,82 € )			
Andere Ergebnisrücklagen	2.844.966,81	3.820.000,00	2.557.164,59
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt ( 287.802,22 € )			
<b>Unverteilter Bilanzgewinn Vorjahr</b>			15.978,39
<b>Bilanzgewinn</b>			
Jahresüberschuss	338.758,21		355.974,09
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-321.678,04	17.080,17	-340.636,29
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>4.669.489,62</b>	<b>4.362.911,41</b>
<b>Rückstellungen</b>			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.447.677,00		1.339.313,00
Sonstige Rückstellungen	54.500,00	1.502.177,00	34.000,00
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	18.746.072,37		18.349.121,86
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern			0,00
Erhaltene Anzahlungen	1.792.866,92		1.783.707,81
Verbindlichkeiten aus Vermietung	90.602,45		89.232,80
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	140.952,11		61.726,13
Sonstige Verbindlichkeiten	105.566,31	20.876.060,16	98.319,80
davon aus Steuern ( 14.295,01 € )			(12.876,73)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit ( 1.032,23 € )			(991,31)
<b>Bilanzsumme</b>		<b>27.047.726,78</b>	<b>26.118.332,81</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01.2021 bis 31.12.2021

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>Umsatzerlöse</b>			
aus der Hausbewirtschaftung	5.432.691,31		5.560.581,58
aus Betreuungstätigkeit	35.334,12		35.334,12
aus sonstigen Lieferungen und Leistungen	23.148,65	5.491.174,08	38.160,65
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		199.855,20	-169.224,72
Andere aktivierte Eigenleistungen		145.926,01	143.928,01
Sonstige betriebliche Erträge		142.700,13	163.053,59
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		2.483.102,27	2.134.921,34
<b>Rohergebnis</b>		<b>3.496.553,15</b>	<b>3.636.911,89</b>
Löhne und Gehälter	607.746,54		616.012,36
soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	264.204,24	871.950,78	202.850,91
davon für Altersversorgung ( 137.885,90 € )			( 80.581,17 )
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.240.113,77	1.151.311,61
Sonstige betriebliche Aufwendungen		293.288,76	512.096,08
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	3.395,56		3.722,69
davon aus verbundenen Unternehmen	( 2.960,73 )		( 3.262,99 )
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,00	3.395,56	0,03
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		554.065,63	615.610,10
davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen ( 30.136,00 € )			( 34.088,00 )
Steuern vom Einkommen und Ertrag		0,00	0,00
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		<b>540.529,77</b>	<b>542.753,55</b>
Sonstige Steuern		201.771,56	186.779,46
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>338.758,21</b>	<b>355.974,09</b>
Vortrag			15.978,39
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		-321.678,04	-340.636,29
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>17.080,17</b>	<b>31.316,19</b>

## Anhang

---

### Allgemeine Angaben

Die Genossenschaft firmiert unter dem Namen „GEWOG Duisburg-Ruhrort eG Genossenschaft für Wohn- und Geschäftsbau“. Sie hat ihren Sitz in Duisburg und ist im Genossenschaftsregister 23 GnR 216 beim Amtsgericht Duisburg eingetragen.

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht der Verordnung für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (Formblatt VO), wobei für die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung das Gesamtkostenverfahren Anwendung findet.

In der Gliederung der Bilanz ergaben sich keine Veränderungen.

Außerordentliche Aufwendungen / Erträge gemäß § 285 Nr. 31 HGB sind nicht vorhanden.

Geschäftsvorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem Abschluss des Geschäftsjahres 2021 und bis zur Erstellung dieses Berichtes nicht eingetreten.

---

### Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

#### Anlagevermögen

Das Anlagevermögen wurde mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich Abschreibungen bewertet. Die Herstellungskosten beinhalten neben den Fremdkosten angemessene Teile der Fertigungsgemeinkosten.

Die aktivierten Eigenleistungen betreffen die Verwaltungs- und technischen Leistungen für die Modernisierung verschiedener Objekte. Fremdkapitalzinsen wurden nicht in die aktivierten Herstellungskosten einbezogen.

Abgeschrieben wurden die Restbuchwerte auf die Restnutzungsdauer. Dabei wird bei Neubauten eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, bei vollmodernisierten Altbauten von 80 (Heinrich-Becker-Str.) bzw. 50 Jahren und bei den übrigen modernisierten Altbauten von 30 bzw. 20 Jahren zugrunde gelegt.

Die Abschreibung bei „Betriebs- und Geschäftsausstattung“ und bei „Immaterielle Vermögensgegenstände“ beträgt 20 %. Seit dem Jahr 2018 werden Wirtschaftsgüter des Anlagevermögens (gemäß § 6 Abs. 2 Satz 1 EStG), deren Anschaffungs- oder Herstellungskosten netto (ohne Umsatzsteuer) mehr als 250 €, aber nicht mehr als 1.000 € betragen, beweglich, abnutzbar und selbstständig nutzbar sind, jeweils jährlich zu einem Sammelposten zusammengefasst. Dieser Sammelposten wird im Jahr der Bildung und den folgenden vier Jahren mit jeweils 1/5 abgeschrieben.

Die sonstigen Ausleihungen des Finanzanlagevermögens sowie die anderen Finanzanlagen sind mit ihrem Nominalwert angesetzt. Anteile an verbundenen Unternehmen werden mit dem Nominalwert abzüglich Abschreibungen zuzüglich Zuschreibungen ausgewiesen.

#### Umlaufvermögen

Die Position „Unfertige Leistungen“ enthält die mit den Mietern noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten – mit 110 T€ Ausfallrisikoabschlag.

Die übrigen Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind mit ihren Nominalwerten angesetzt. Ausfallrisiken wurde durch entsprechende Abschreibungen und Wertberichtigungen Rechnung getragen.

#### Rückstellungen

Die Pensionsrückstellung ist aufgrund eines versicherungsmathematischen Gutachtens nach dem Anwartschaftswertverfahren entsprechend der Bestimmungen des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) (Rechnungszins: gemäß Versicherungsmathematischem Gutachten Hartmut Karras (vom 28. Januar 2021) = 1,87 %, zum Bilanzstichtag geschätzt bei gleichbleibendem Zinsniveau, Biometrie: Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. K. Heubeck) ermittelt. Die Restlaufzeit wurde mit 15 Jahren sowie ein Gehalts- und Rententrend von 2 % bzw. 1 % zugrunde gelegt.

Der Unterschiedsbetrag aus der Berechnung auf der Grundlage des sieben- und zehnjährigen Marktzinssatzes beläuft sich gemäß § 253 Abs. 6 HGB auf 89.657,00 €.

Rückstellungen wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags angesetzt.

### Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert. Aufwendungsdarlehen im Sinne von § 88 II. WoBauG bestanden am Bilanzstichtag nicht.

## Anhang II

### Fristigkeiten und Verbindlichkeiten

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

Verbindlichkeiten	insgesamt 2021  (Vorjahr)	Davon					
		Restlaufzeit				gesichert	
		bis zu 1 Jahr (Vorjahr)	Mehr als 1 Jahr (Vorjahr)	Zwischen 1 und 5 Jahren (Vorjahr)	über 5 Jahre (Vorjahr)	(Vorjahr)	Art der Sicherung
	€	€	€	€	€		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	18.746.072,37 (18.349.121,86)	840.627,39 (848.857,70)	17.905.444,98 (17.500.264,16)	3.607.220,83 (3.405.172,84)	14.298.224,15 (14.095.091,32)	18.716.516,91 (18.316.792,64)	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern							GPR
Erhaltene Anzahlungen	1.792.866,92 (1.783.707,81)	1.792.866,92 (1.783.708,81)					
Verbindlichkeiten aus Vermietung	90.602,45 (89.232,80)	90.602,45 (89.233,80)					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	140.952,11 (61.726,13)	140.952,11 (61.727,13)					
Sonstige Verbindlichkeiten	105.566,31 (98.319,80)	105.566,31 (61.727,13)					
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>20.876.060,16</b> (20.382.108,40)	<b>2.970.615,18</b> (2.881.844,24)	<b>17.905.444,98</b> (17.500.264,16)	<b>3.607.220,83</b> (3.405.172,84)	<b>14.298.224,15</b> (14.095.091,32)	<b>18.716.516,91</b> (18.316.792,64)	GPR

GPR = Grundpfandrecht  
Vorjahr in Klammern

---

## Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die GEWOGE bewirtschaftete am 31. Dezember 2021 1.034 eigene Wohnungen mit 67.414,35 qm Wohnfläche, 9 gewerbliche Einheiten mit 813,68 qm und 255 Garagen und Einstellplätze. Außerdem werden 127 Wohnungen und 66 Garagen und Einstellplätze für fremde Eigentümer verwaltet.

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 1.639.170,89 € an noch nicht abgerechneten Betriebskosten enthalten. (Abschlag für Leerstand = 110.000,00 € wurden berücksichtigt). Die Forderungen aus Vermietung wurden mit 2.605,66 € pauschalwertberichtigt.

In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlußstichtag rechtlich entstehen.

Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestanden – wie im Vorjahr – nicht.

In den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten sind keine Disagien enthalten.

In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten: Rückstellungen für Prüfungs- und Jahresabschlusskosten in Höhe von zusammen 49.000,00 €.

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

Die Umsatzerlöse enthalten 35.334,12 € für die verwaltungsmäßige Betreuung fremder Wohnungen, Garagen und Einstellplätze sowie Umsatzerlöse aus sonstigen Lieferungen und Leistungen in Höhe von 23.148,65 €.

Die Positionen „Sonstige betriebliche Erträge“ sowie „Aufwendungen für Hausbewirtschaftung“ enthalten 102.370,09 € an Versicherungsschäden.

Im Geschäftsjahr sind 50.000,00 € Kosten der Wohndorf Laar Treuhand in der Position „Sonstige betriebliche Aufwendungen“ ausgewiesen.

Die Position „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ beinhaltet mit 30 T€ Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen.

## Anhang III

### Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung: Bilanz Verkürzte Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens

in €	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Zugänge	Abgänge	+/-
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>31.413,99</b>	<b>5.766,64</b>		
<b>Sachanlagen</b>				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	54.163.054,87	1.361.976,03		
Grundstücke mit anderen Bauten	4.222,14			
Grundstücke ohne Bauten	0,51			
Betriebs- und Geschäftsausstattung	111.502,35	3.119,10		
Bauvorbereitungskosten				
	<b>54.278.779,87</b>	<b>1.365.095,13</b>	<b>0,00</b>	
<b>Finanzanlagen</b>				
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.600,00			
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	103.358,57		10.239,27	
Sonstige Ausleihungen	7.409,92		635,45	
Andere Finanzanlagen	5.000,00			
	<b>141.368,49</b>	<b>0,00</b>	<b>10.874,72</b>	
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>54.451.562,35</b>	<b>1.370.861,77</b>	<b>10.874,72</b>	

Umbuchungen	Zuschreibungen	Abschreibungen (kumulierte)	Buchwert am 31.12.2021	Abschreibungen des Geschäftsjahres
		<b>26.083,63</b>	<b>11.097,00</b>	<b>3.432,64</b>
		31.904.534,57	23.620.496,33	1.225.267,03
		3.873,44	348,70	
			0,51	
		89.414,45	25.207,00	11.414,10
			0,00	0,00
<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>31.997.822,46</b>	<b>23.646.052,54</b>	<b>1.236.681,13</b>
			25.600,00	
			93.119,30	
			6.774,47	
			5.000,00	
<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>130.493,77</b>	
<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>32.023.906,09</b>	<b>23.787.643,31</b>	<b>1.240.113,77</b>

## Anhang IV

### Sonstige Pflichtangaben

Es bestanden folgende Haftungsverhältnisse:

in €			davon gegenüber verbundenen Unternehmen	
	Geschäftsjahr	Vorjahr	Geschäftsjahr	Vorjahr
Verbindlichkeiten aus Bürgschaften und aus gesamtschuldnerischer Haftung	3.384.265,69	3.636.648,97	3.384.265,69	3.636.648,97

Die GEWOG E Duisburg-Ruhrort eG ist zu 100 % an der Wohndorf Laar Treuhand- und Beteiligungs GmbH beteiligt. Das Geschäftsjahr 2021 schloss mit einem Jahresüberschuss von 35.247,91 € (Vorjahr Jahresüberschuss 180.679,60 €) ab. Unter Berücksichtigung des Gewinnvortrags in Höhe von 295.316,90 € ergibt sich ein Bilanzgewinn von 330.564,81 €.

Mit einer Inanspruchnahme wird nicht gerechnet, da davon ausgegangen wird, dass sich das Tochterunternehmen, gegenüber dem die Bürgschaften bestehen, nach den aktuellen Planzahlen positiv entwickeln wird.

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer (in Klammern der Bestand aus 2020) betrug:

	Voll- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	5 (5)	0 (0)
Technische Mitarbeiter	4 (4)	0 (0)
<b>Gesamt</b>	<b>9 (9)</b>	<b>0 (1)</b>

Außerdem wurde ein Auszubildender (1) beschäftigt.

### Mitgliederbewegung

Anfang	2021	1.325 Mitglieder
Zugang	2021	78 Mitglieder
Abgang	2021	58 Mitglieder
<b>Ende</b>	<b>2021</b>	<b>1.345 Mitglieder</b>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 20.600,02 € erhöht.

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr um 10.000,00 € erhöht. Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf 672.500,00 € (Vorjahr 662.500,00 €).

Am Bilanzstichtag bestehen keine Forderungen an Mitglieder des Vorstandes.



**Name und Anschrift  
des zuständigen Prüfungsverbandes:**

Verband der Wohnungs- und Immobilien-  
wirtschaft Rheinland Westfalen e.V.  
Goltsteinstr. 29  
40211 Düsseldorf

**Mitglieder des Vorstandes:**

Peter Sander  
Stephan Oberhoff

**Mitglieder des Aufsichtsrates:**

Ricarda Meier (Vorsitzende), Selbstst. PR-Referentin u. Journalistin  
Thorsten Kühn, Verlademeister  
Christa Uschtrin, Kaufm. Angestellte  
Rudolf Gande, Speditionskaufmann  
Bärbel Schmidt, Physiotherapeutin  
Dominik Schneider, Controller

# Gewinnverteilungsplan

---

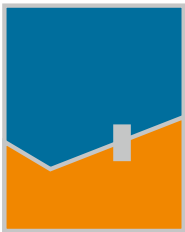
Aufsichtsrat und Vorstand schlagen vor, den Jahresüberschuss in Höhe von insgesamt 338.758,21 € wie folgt zu verwenden:

Einstellung in die gesetzliche Rücklage (10 %)	33.875,82 €
Einstellung in andere Ergebnisrücklagen	287.802,22 €
Bilanzgewinn	17.080,17 €

Duisburg, 25. April 2022

GEWOGÉ  
Duisburg-Ruhrort eG





Die Duisburger  
Wohnungsgenossenschaften.

Ein sicherer Hafen.



Wohnen und sich  
wohl fühlen.

GEWOGGE Duisburg-Ruhrort eG  
Genossenschaft für Wohn- und Geschäftsbau  
Jahnstraße 32  
47119 Duisburg (Laar)  
Telefon (02 03) 8 09 18-0  
Fax (02 03) 8 09 18-88  
Internet [www.gewoge-duisburg.de](http://www.gewoge-duisburg.de)