



**GEWOGE**

Wohnen und sich  
wohl fühlen.

Geschäftsbericht

2022

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 2022 1.334 Mitglieder. Jedes Mitglied hat eine Stimme.

---

Aufsichtsrat

**Ricarda Meier**

Grevenbroich  
Vorsitzende

**Christa Uschtrin**

Duisburg  
Schriftführerin

**Rudolf Gande**

Duisburg  
stellv. Vorsitzender

**Thorsten Kühn**

Duisburg

**Bärbel Schmidt**

Duisburg

**Ernst-Uwe Nickel**

Duisburg  
stellv. Schriftführer

---

Vorstand

**Stephan Oberhoff**

Duisburg

**Peter Sander**

Duisburg

## Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2022

---

### Allgemeine wirtschaftliche Situation

Mit dem Einmarsch der russischen Truppen in die Ukraine und in Folge der daraufhin verhängten gegenseitigen Sanktionen hat sich im Laufe des Jahres 2022 eine für die Wirtschaft historische Energiekrise entwickelt. Rückwirkend betrachtet sind zwar die meisten der heraufbeschworenen Bedrohungsszenarien in der befürchteten Härte nicht eingetroffen, dennoch hat sich die Nachhaltigkeit von Lieferketten gerade im Energiesektor, aber auch in fast allen anderen Bereichen als neues politisches Problemfeld mit ungeahnten Kostenentwicklungen dargestellt.

Die Anspannung an den Wohnungsmärkten hat weiter zugenommen. Steigende Mieten und Nebenkosten treffen vor allem sozial schwache Schichten. Es muss davon ausgegangen werden, dass dieser Trend sich weiter fortsetzt. Insbesondere mit den angekündigten energetischen Sanierungsaufgaben und damit verbundenen Mieterhöhungen wird sich Wohnen als Hauptausgabequelle für private Haushalte entwickeln.

An den Kapitalmärkten waren aufgrund der dramatischen Kostensteigerungen und damit verbundenen Maßnahmen der Notenbanken deutliche Steigerungen der Effektivverzinsungen zu verzeichnen.

### GEWOG Duisburg-Ruhrort eG

Die weiterhin gute Wirtschafts- und Liquiditätssituation der Genossenschaft wurde genutzt, die Investitionen in den Gebäudebestand im Jahr 2022 gegenüber dem Vorjahr weiter zu erhöhen.

Fremdmittel wurden in Höhe von 2.150.000 € aufgenommen. Diese wurden verwendet zum Ankauf der Häuser Jahnstr. 51 bis 65 in Duisburg-Laar mit 17 Wohneinheiten.

Zum 31.12.2022 befanden sich 1.034 eigene Wohnungen, 9 Gewerbeeinheiten und 255 Garagen und Stellplätze im Bestand der GEWOG. Weiterhin werden 119 (Vorjahr 127) fremde Wohnungen mit 66 Garagen und Stellplätzen verwaltet. Die Häuser Schillstr. 59 bis 65 in Duisburg-Laar wurden vom Eigentümer veräußert und werden nicht mehr durch die GEWOG verwaltet.

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

Die Bilanzsumme hat sich nach 27.047.726 € im Vorjahr auf 28.713.706 € erhöht. Abschreibung auf das Anlagevermögen haben mit 1.363.153 € (Vorjahr 1.225.267 €), ausgleichende Aktivierungen mit 1.465.254 € (Vorjahr 1.361.976 €) stattge-

funden. Die Bilanzposition Grundstücke mit Wohnbauten hat sich in diesem Zusammenhang von 23.620.496 € auf 23.722.597 € erhöht.

Der Zugang der Häuser Jahnstraße (s.o.) wird bis zur grundbuchlichen Eigentumsumschreibung mit 2.128.659 € als Bauvorbereitungskosten bilanziert.

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 287.766 € (Vorjahr 284.272 €) wurden zu Beginn des Jahres 2023 bis auf 50.000 € zurückgeführt. Auf diesen Betrag wurde verzichtet.

Die langfristigen Verbindlichkeiten betragen gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern 20.058.564 € nach 18.746.072 € im Vorjahr. Das entspricht wie im Vorjahr der 4,6-fachen Jahressollmiete ohne Betriebskosten.

Die Rückstellungen für Pensionen und Pensionszusagen betragen zum 31.12.2022 1.457.197 € (Vorjahr 1.447.677 €) 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 44.922 €, den anderen Rücklagen 385.077 € zugeführt. Auf die berechtigten Geschäftsguthaben wird eine Dividende in Höhe von 2% ausgeschüttet werden.

Das Geschäftsguthaben insgesamt hat sich von 832.409 € auf 814.020 € erneut geringfügig verringert, dabei sind die Guthaben der verbleibenden Mitglieder von 800.402 € auf 775.394 € zurückgegangen. Das Eigenkapital beträgt nach der Veränderung des Geschäftsguthabens und der Zuführung zu den Rücklagen 5.084.728 € nach im Vorjahr 4.669.489 €. An Rücklagen stehen insgesamt 4.250.000 € zur Verfügung.

Im Geschäftsjahr betragen die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung 5.763.249 €. Die Vergleichszahl des Vorjahres betrug 5.432.691 €. Grund für die Veränderung sind hauptsächlich gestiegene Grundmieten sowie gestiegene Erlöse aus Umlagen. Die Sollmieten ohne Betriebskosten betragen 4.381.144 € nach im Vorjahr 4.215.430 € (plus 165.714 €). Die Erlösschmälerungen aus Grund- und Garagenmieten bewegen sich auf dem Vorjahrsniveau.

Außerordentliche wesentliche bilanzielle Effekte sind nicht entstanden.

Die Zinsaufwendungen gegenüber Kreditinstituten haben sich von 523.929 € auf 453.667 € weiter verringert und betragen 10,4 % der Sollmieten ohne Betriebskosten.

Für 2022 kann ein Jahresüberschuss in Höhe von 449.222 € ausgewiesen werden. Das Vorjahr hatte einen Überschuss von 338.758 € ergeben.

Mietforderungen bestanden nach Abschreibungen und unter Berücksichtigung von Wertberichtigungen zum Ende des Geschäftsjahres noch in Höhe von 18.450 € (Vorjahr 16.076 €).

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 1.843.090 € nach 1.687.235 € in 2021. Dabei sind, wie auch in den Vorjahren, Sonderabschreibungen bzw. Forderungsverzichte und Wertberichtigungen unberücksichtigt.

in EURO	2018	2019	2020	2021	2022
Jahresergebnis	350.119	269.767	355.974	338.901	449.223
Abschreibungen	983.736	1.034.870	1.151.311	1.239.971	1.384.347
Ab- / Zunahme Pensionsverpflichtungen	-164.023	55.106	52.026	108.364	9.520
<b>Cashflow</b>	<b>1.169.832</b>	<b>1.359.743</b>	<b>1.559.311</b>	<b>1.687.236</b>	<b>1.843.090</b>

### Modernisierung / Instandhaltung

Im Geschäftsjahr 2022 wurden für Modernisierungen 1.465.254 € aktiviert (Vorjahr 1.361.976 €), darin sind 156.991 € (Vorjahr 145.926 €) eigene technische und Verwaltungsleistungen enthalten.

Für Instandhaltungen wurden 863.553 € aufgewendet (Vorjahr 818.399 €). Durch eigene Handwerker wurden darüber hinaus Leistungen in Höhe von 138.334 € (Vorjahr 132.968 €) erbracht.

Bezogen auf die bewirtschaftete eigene Wohnfläche (Vorjahreswerte in Klammern) betragen die Modernisierungen 21,53 (20,01) €/m<sup>2</sup>, die Instandhaltungen 12,69 (12,02) €/m<sup>2</sup> und die Leistungen eigener Handwerker 2,03 (1,96) €/m<sup>2</sup>. Insgesamt wurden 36,25 (33,99) €/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 Servicewohnanlage „Wohndorf Laar“ sowie die Verwaltung und Vermietung eines geringen weiteren Wohnungsbestandes ausgeübt. Dabei werden freiwerdende Eigentumswohnungen teilweise auch zum Verkauf angeboten.

Im Geschäftsjahr 2022 wurden von der GEWOG Annuitäten in Höhe von 237.766 € übernommen, die zum Jahresende als Verbindlichkeiten bilanziert wurden. Bis zur Erstellung dieses Berichtes waren diese bis auf einen Betrag von 50.000 aus Verkaufserlösen zurückgeführt. Auf diese Restforderung wurde seitens der GEWOG verzichtet.

Es ergibt sich ein Jahresfehlbetrag in Höhe von 1.096 € (Vorjahr Überschuss 35.247 €). Zusammen mit dem Gewinnvortrag aus dem Vorjahr beträgt der Bilanzgewinn 329.468 € (Vorjahr 330.564 €).

Das Eigenkapital beträgt 605.068 € (Vorjahr 606.164 €).

Die Umsatzerlöse liegen mit 1.387.335 € auf dem Niveau des Vorjahres (1.386.276 €). Dabei liegen die reinen Mieteinnahmen (Sollmieten abzgl. Erlösschmälerung) mit 1.053.108 € unter dem Vorjahresniveau von 1.076.643 €. Zu begründen ist dies mit der Veräußerung von Wohnungen sowie mit erhöhten Leerständen.

Weiterhin sind im Geschäftsjahr 2022 deutlich erhöhte Instandhaltungsaufwendungen zu verzeichnen, die zum einen mit einem zunehmenden Verschleiß insbesondere der Wohnungen im Wohndorf, zum anderen als Einmaleffekt mit dem Austausch der Heizungsanlage im Wohndorf 1, 2 zu begründen sind.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten wurden weiter zurückgeführt und betragen noch 3.122.567 € (Vorjahr 3.384.265 €). Ebenfalls verringert haben sich dabei die Zinsaufwendungen und betragen nun 83.286 € nach 91.506 € im Vorjahr. Für alle Darlehen der Wohndorf Laar Treuhand- und Beteiligungs- GmbH bestehen Bürgschaften bzw. Mithafterklärungen der GEWOGE.

Darüber hinaus gewährte die GEWOGE der Wohndorf Laar Treuhand- und Beteiligungs- GmbH eine Ausleihung in Höhe von 82.568 € (Vorjahr 93.119 €).

Die in früheren Jahren bereits zur Existenzsicherung der Wohndorf Laar Treuhand- und Beteiligungs- GmbH geleisteten Liquiditätsunterstützungen der GEWOGE als Gesellschafterin wurden 2022 in Höhe von 50.000 € geleistet.

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 GEWOGE war im Berichtszeitraum wie im Vorjahr weiter stabil. Die Stichtagsliquidität (flüssige Mittel ./ Verbindlichkeiten aus LuL ./ sonstige Verbindlichkeiten) zum 31.12.2021 betrug 680.253 € und lag damit unter dem Vorjahresniveau (1.095.882 €), 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 GEWOGE werden insgesamt 10 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-Abgleiche der Zahlungsströme.

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

Die Aufwertung, Modernisierung und Instandhaltung des vorhandenen Wohnungsbestandes wurde bereits bisher als wichtigste Maßnahme angesehen, um die GEWOGE marktgerecht und zukunftsfähig aufzustellen. Durch die mit dem Regierungswechsel deutlich zugespitzte und teils praxisfremde Verteilung von Regularien muss mit einem erhöhten Aufwand im Bereich der energetischen Maßnahmen gerechnet werden.

Die Fremdkapitalquote entsprach mit nur geringer Veränderung nach unten dem Niveau des Vorjahres, bei steigenden Fremdkapitalzinsen muss 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 GEWOGE 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 auch im Geschäftsjahr zwar noch bestehende, aber abflauende Corona-Pandemie hat keine wesentlichen Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf mehr gehabt.

### **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. Rahmendezugungen für kurzfristige Darlehen, diese wurden im Geschäftsjahr nicht in Anspruch genommen.

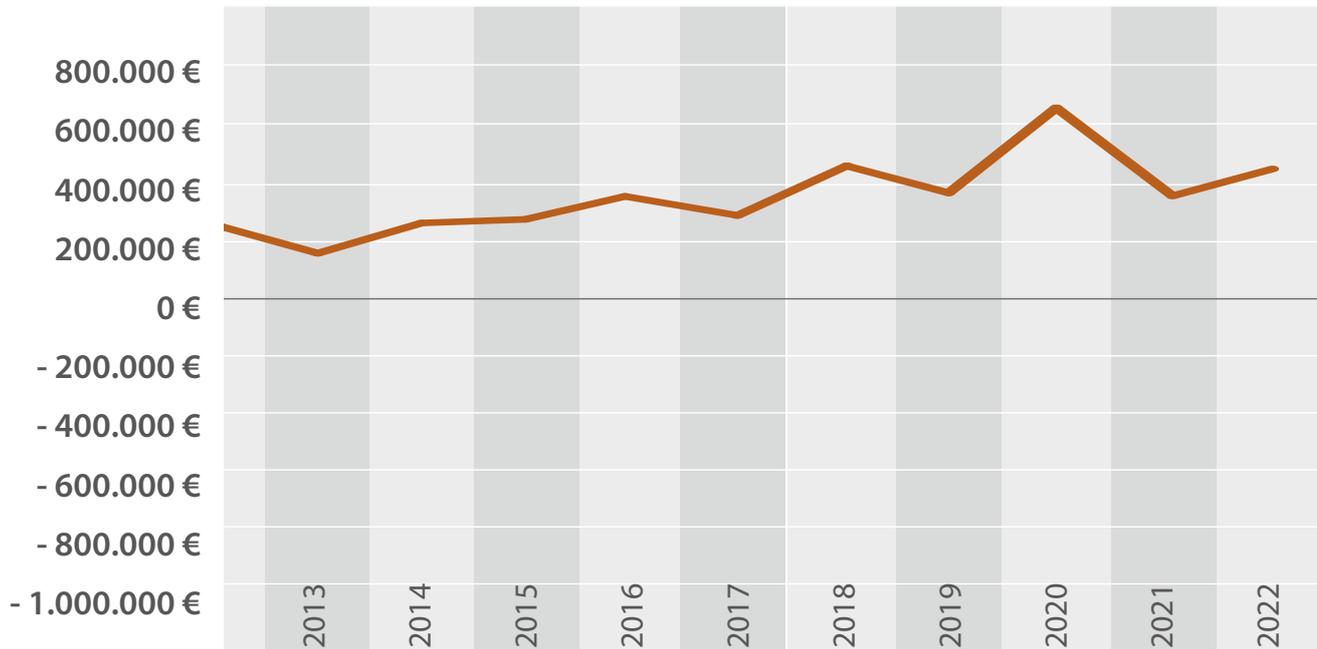
---

## **Prognose**

Noch nicht an anderer Stelle erwähnte Geschäftsvorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem Abschluss des Geschäftsjahres 2022 und bis zur Erstellung dieses Berichtes nicht eingetreten.

Das Jahresergebnis 2022 liegt im soliden 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 GEWOGES und der Wohndorf Laar Treuhand- und Beteiligungs- GmbH zeigt sich die Entwicklung 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 2022 waren zehn Angestellte und eine Auszubildende beschäftigt. Des Weiteren gab es acht 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 2021 und 2022 gegenübergestellt worden. Danach ergibt sich folgendes Bild:

in T€	2021	2022	Veränderung
<b>Erträge</b>			
Umsatzerlöse			
- Sollmieten	4.215	4.381	166
- Kaltwasser + Strom	294	322	28
- Heizkosten	457	569	112
- Betriebskosten	872	913	41
Bestandsveränderung			
unfertige Leistungen	200	-16	-216
Erlösschmälerungen	-406	-421	-15
<b>Summe Erträge</b>	<b>5.632</b>	<b>5.748</b>	<b>116</b>
<b>Aufwendungen</b>			
Abschreibungen	1.240	1.384	144
Instandhaltungsaufwand o.Vers.	716	774	58
Betriebskostenaufwand einschl. Grundsteuer	1.827	1.824	-3
Verwaltungsaufwand			
- Sächlicher Aufwand	226	248	
- Personalkosten	872	823	
abzügl. aktivierte Eigenleistungen	-146	-157	-38
Zinsen, Erbbauzinsen	570	496	
abzügl. aktivierte Fremdzinsen	0	0	-74
<b>Summe Aufwendungen</b>	<b>5.305</b>	<b>5.392</b>	<b>87</b>
<b>Ergebnis Hausbewirtschaftung</b>	<b>327</b>	<b>356</b>	<b>29</b>
Erträge aus Anlage-Verkauf	0	0	0
Aufwendungen Tochterunternehmen	-50	-50	0
Außerordentliche Aufwendungen	0	0	0
Übrige Erträge / Aufwendungen	62	143	81
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>339</b>	<b>449</b>	<b>110</b>



## Bericht des Aufsichtsrates

---

Der Aufsichtsrat hat den Vorstand durch ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2022 begleiten können. Die Tätigkeit des Vorstandes wurde regelmäßig überwacht. Grundlage hierzu waren die stets zeitnah und umfassend vom Vorstand vorgelegten mündlichen sowie schriftlichen Berichte. Der Aufsichtsrat befasste sich im abgelaufenen Geschäftsjahr eingehend mit der wirtschaftlichen Entwicklung, der finanziellen Lage und den Perspektiven des Unternehmens. Die inzwischen gute wirtschaftliche Situation der Genossenschaft konnte in 2022 genutzt werden, um weitere notwendige Investitionen in den Gebäudebestand zu tätigen. Festzustellen ist, dass die Corona-Pandemie erfreulicherweise wenig Einfluss auf den Erfolg des Geschäftsjahres hatte.

In Entscheidungen von grundlegender Bedeutung war der Aufsichtsrat stets rechtzeitig und angemessen eingebunden. Der Vorstand erläuterte Abweichungen von Planungen ausführlich und nachvollziehbar. Die Risikosituation sowie das Risikomanagement wurden dabei gewissenhaft beachtet. Zur Vorbereitung der Sitzungen erhielt der Aufsichtsrat jeweils schriftliche Berichte vom Vorstand. Insbesondere die Aufsichtsratsvorsitzende hielt auch außerhalb der Sitzungen mit dem Vorstand regelmäßigen engen Kontakt und besprach mit ihm wesentliche Vorgänge sowie anstehende Entscheidungen. Geschäftsvorgänge, für die die Zustimmung bzw. Genehmigung des Aufsichtsrates erforderlich waren, wurden gemeinsam mit dem Vorstand beraten und es wurden die notwendigen Beschlüsse gefasst. Bei den satzungsgemäß durchgeführten Prüfungen haben sich keine Beanstandungen ergeben.

Die nach § 53 Genossenschaftsgesetz vorgeschriebene Prüfung des Jahresabschlusses mit Anhang für das Geschäftsjahr 2021 wurde unter Einbeziehung der Buchführung durch den zuständigen Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. mit Sitz in Düsseldorf vorgenommen. Die Prüfung ergab keine Beanstandungen. Der Prüfungsbericht wurde in der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 13.02.2023 durch den Wirtschaftsprüfer vorgestellt und erörtert. Das Ergebnis nahm der Aufsichtsrat zustimmend zur Kenntnis.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2022 geprüft und stimmt dem Vorschlag zur Gewinnverwendung zu. Der Gewinnverwendungsvorschlag lautet: Ausschüttung einer Dividende von 2,0 v. H., bezogen auf das Geschäftsguthaben am 01.01.2022. Wir empfehlen der Mitgliederversammlung, die vorgeschlagene Ausschüttung zu beschließen sowie den Jahresabschluss 2022 festzustellen.

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

Dem Vorstand und allen Mitarbeitern sprechen wir unseren Dank für die vertrauensvolle Zusammenarbeit und die erfolgreich geleistete Arbeit aus.

Der Aufsichtsrat

Meier  
Vorsitzende



# Jahresabschluss 2022

## Bilanz zum 31.12.2022

### Aktivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		9.238,00	11.097,00
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	23.722.597,33		23.620.496,33
Grundstücke mit anderen Bauten	348,70		348,70
Grundstücke ohne Bauten	0,51		0,51
Betriebs- und Geschäftsausstattung	87.853,00		25.207,00
Bauvorbereitungskosten	2.128.659,79	25.939.459,33	
<b>Finanzanlagen</b>			
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.600,00		25.600,00
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	82.568,59		93.119,30
Sonstige Ausleihungen	6.113,13		6.774,47
Andere Finanzanlagen	5.000,00	119.281,72	5.000,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>26.067.979,05</b>	<b>23.787.643,31</b>
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen	1.623.046,37		1.639.170,89
Andere Vorräte	525,00	1.623.571,37	
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	18.450,89		16.076,64
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	237.766,81		234.272,08
Sonstige Vermögensgegenstände	65.987,28	322.204,98	27.691,17
<b>Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	699.546,51	699.546,51	1.342.401,07
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		404,81	471,62
<b>Bilanzsumme:</b>		<b>28.713.706,72</b>	<b>27.047.726,78</b>

## Passivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>Eigenkapital</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	38.626,50		32.006,83
der verbleibenden Mitglieder	775.394,49		800.402,62
aus gekündigten Geschäftsanteilen		814.020,99	
<b>Kapitalrücklage</b>			
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage	1.019.955,48		975.033,19
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt ( 44.922,29 € )			
Andere Ergebnisrücklagen	3.230.044,52	4.250.000,00	2.844.966,81
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt ( 385.077,71 € )			
<b>Unverteilter Bilanzgewinn Vorjahr</b>			
<b>Bilanzgewinn</b>			
Jahresüberschuss	449.222,89		338.758,21
Gewinnvortrag	1.484,12		
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-430.000,00	20.707,01	-321.678,04
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>5.084.728,00</b>	<b>4.669.489,62</b>
<b>Rückstellungen</b>			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.457.197,00		1.447.677,00
Sonstige Rückstellungen	56.000,00	1.513.197,00	54.500,00
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	20.058.564,14		18.746.072,37
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern			
Erhaltene Anzahlungen	1.805.243,02		1.792.866,92
Verbindlichkeiten aus Vermietung	99.495,33		90.602,45
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	85.886,22		140.952,11
Sonstige Verbindlichkeiten	66.593,01	22.115.781,72	105.566,31
davon aus Steuern ( 15.085,15 € )			(14.295,01)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit ( 590,42 € )			(1.032,23)
<b>Bilanzsumme</b>		<b>28.713.706,72</b>	<b>27.047.726,78</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01.2022 bis 31.12.2022

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>Umsatzerlöse</b>			
aus der Hausbewirtschaftung	5.763.249,07		5.432.691,31
aus Betreuungstätigkeit	34.470,12		35.334,12
aus sonstigen Lieferungen und Leistungen	23.148,66	5.820.867,85	23.148,65
Minderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-16.124,52	199.855,20
Andere aktivierte Eigenleistungen		156.991,50	145.926,01
Sonstige betriebliche Erträge		195.518,93	142.700,13
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		2.526.421,56	2.483.102,27
<b>Rohergebnis</b>		<b>3.630.832,20</b>	<b>3.496.553,15</b>
Löhne und Gehälter	652.291,68		607.746,54
soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	170.928,00	823.219,68	264.204,24
davon für Altersversorgung ( 43.193,37 € )			( 137.885,90 )
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.384.346,70	1.240.113,77
Sonstige betriebliche Aufwendungen		310.028,67	293.288,76
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	3.058,23		3.395,56
davon aus verbundenen Unternehmen	( 2.649,29 )		( 2.960,73 )
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		3.058,23	
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		480.186,83	554.065,63
davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen ( 26.519,00 € )			( 30.136,00 )
Steuern vom Einkommen und Ertrag			
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		<b>636.108,55</b>	<b>540.529,77</b>
Sonstige Steuern		186.885,66	201.771,56
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>449.222,89</b>	<b>338.758,21</b>
Gewinnvortrag		1.484,12	
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		-430.000,00	-321.678,04
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>20.707,01</b>	<b>17.080,17</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 2022 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 Anwartschaftsbarwertverfahren entsprechend der Bestimmungen des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) (Rechnungszins: gemäß Versicherungsmathematischem Gutachten Hartmut Karras (vom 20. Januar 2023) = 1,78 %, 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 55.855,00 €.

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 2022  (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	20.058.564,14 (18.746.072,37)	915.630,77 (840.627,39)	19.142.933,37 (17.905.444,98)	3.945.413,60 (3.607.220,83)	15.197.519,77 (14.298.224,15)	20.029.103,39 (18.716.516,91)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	1.805.243,02 (1.792.866,92)	1.805.243,02 (1.792.866,92)					
Verbindlichkeiten aus Vermietung	99.495,33 (90.602,45)	99.495,33 (90.602,45)					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	85.886,22 (140.952,11)	85.886,22 (140.952,11)					
Sonstige Verbindlichkeiten	66.593,01 (105.566,31)	66.593,01 (105.566,31)					
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>22.115.781,72</b> (20.876.060,16)	<b>2.972.848,35</b> (2.970.615,18)	<b>19.142.933,37</b> (17.905.444,98)	<b>3.945.413,60</b> (3.607.220,83)	<b>15.197.519,77</b> (14.298.224,15)	<b>20.029.103,39</b> (18.716.516,91)	GPR

GPR = Grundpfandrecht  
Vorjahr in Klammern

---

## Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die GEWOGE bewirtschaftete am 31. Dezember 2022 1.034 eigene Wohnungen mit 67.426,81 qm Wohnfläche, 9 gewerbliche Einheiten mit 813,68 qm und 255 Garagen und Einstellplätze. Außerdem werden 119 Wohnungen und 66 Garagen und Einstellplätze für fremde Eigentümer verwaltet.

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 1.623.046,37 € an noch nicht abgerechneten Betriebskosten enthalten. (Abschlag für Leerstand = 110.000,00 € wurden berücksichtigt). Die Forderungen aus Vermietung wurden mit 3.650,67 € 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 56.000,00 €.

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

Die Umsatzerlöse enthalten 34.470,12 € für die verwaltungsmäßige Betreuung fremder Wohnungen, Garagen und Einstellplätze sowie Umsatzerlöse aus sonstigen Lieferungen und Leistungen in Höhe von 23.148,66 €.

Die Positionen „Sonstige betriebliche Erträge“ sowie „Aufwendungen für Hausbewirtschaftung“ enthalten 90.002,15 € 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 27 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>37.180,63</b>	<b>2.220,48</b>		
<b>Sachanlagen</b>				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	55.525.030,90	1.465.254,06		
Grundstücke mit anderen Bauten	4.222,14			
Grundstücke ohne Bauten	0,51			
Betriebs- und Geschäftsausstattung	114.621,45	79.760,16		
Bauvorbereitungskosten	2.128.659,79			
	<b>57.772.534,79</b>	<b>1.545.014,22</b>		
<b>Finanzanlagen</b>				
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.600,00			
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	93.119,30		10.550,71	
Sonstige Ausleihungen	6.774,47		661,34	
Andere Finanzanlagen	5.000,00			
	<b>130.493,77</b>		<b>11.212,05</b>	
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>57.940.209,19</b>	<b>1.547.234,70</b>	<b>11.212,05</b>	

Umbuchungen	Zuschreibungen	Abschreibungen (kumulierte)	Buchwert am 31.12.2022	Abschreibungen des Geschäftsjahres
		<b>30.163,11</b>	<b>9.238,00</b>	<b>4.079,48</b>
		33.267.687,63	23.722.597,33	1.363.153,06
		3.873,44	348,70	
			0,51	
		106.528,61	87.853,00	17.114,16
			2.128.659,79	
		<b>33.378.089,68</b>	<b>25.939.459,33</b>	<b>1.380.267,22</b>
			25.600,00	
			82.568,59	
			6.113,13	
			5.000,00	
			<b>119.281,72</b>	
		<b>33.408.252,79</b>	<b>26.067.979,05</b>	<b>1.384.346,70</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	3.122.567,91	3.384.265,69	3.122.567,91	3.384.265,69

Die GEWOGE Duisburg-Ruhrort eG ist zu 100 % an der Wohndorf Laar Treuhand- und Beteiligungs GmbH beteiligt. Das Geschäftsjahr 2022 schloss mit einem Jahresfehlbetrag von 1.096,74 € (Vorjahr Jahresüberschuss 35.247,91 €) ab. Unter Berücksichtigung des Gewinnvortrags in Höhe von 330.564,81 € ergibt sich ein Bilanzgewinn von 329.468,07 €.

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 2021) betrug:

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

Außerdem wurde ein Auszubildender (1) beschäftigt.

### Mitgliederbewegung

Anfang	2022	1.345 Mitglieder
Zugang	2022	70 Mitglieder
Abgang	2022	81 Mitglieder
<b>Ende</b>	<b>2022</b>	<b>1.334 Mitglieder</b>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 25.008,13 € verringert.

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr um 5.500,00 € verringert. Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf 667.000,00 € (Vorjahr 672.500,00 €).

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  
Ernst-Uwe Nickel, Kaufm. Angestellter

# Gewinnverteilungsplan

---

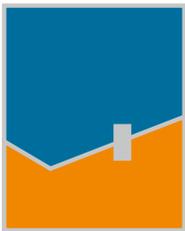
Aufsichtsrat und Vorstand schlagen der Mitgliederversammlung vor, für das Geschäftsjahr 2022 eine Dividende in Höhe von 2 % auszuschütten und den Jahresüberschuss in Höhe von insgesamt 449.222,89 € ( 450.707,01 € incl. Vortrag) wie folgt zu verwenden:

Einstellung in die gesetzliche Rücklage (10 %)	44.922,29 €
Einstellung in andere Ergebnismrücklagen	385.077,71 €
Bilanzgewinn	20.707,01 €
Ausschüttung 2% auf das Geschäftsguhaben vom 01.01.2022 ( 800.402,62 € )	16.008,06 €
Gewinnvortrag auf neue Rechnung	4.698,95 €

Duisburg, 25. April 2023

GEWOG  
Duisburg-Ruhrort eG





Die Duisburger  
Wohnungsgenossenschaften.

Ein sicherer Hafen.



Wohnen und sich  
wohl fühlen.

GEWOGE 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)