



Wohnen und sich
wohl fühlen.

Geschäftsbericht

2023

GEWOGE



Inhaltsverzeichnis

Organe der Genossenschaft	4
Bericht des Vorstandes	5
Organisation	10
Wirtschaftliche Lage	11
Bericht des Aufsichtsrates	13
Bilanz	16
Aktiva	16
Passiva	17
Gewinn- und Verlustrechnung	18
Anhang	19
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 2023 1.333 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 2023

Allgemeine wirtschaftliche Situation

Die 2022 entwickelte wirtschaftliche Schwächephase hält weiterhin an und mit einer kurzfristigen konjunkturellen Erholung ist nicht zu rechnen. Erst im Laufe des Jahres 2024 wird eine allmähliche Belebung der deutschen Wirtschaft erwartet.

Dabei hat sich die mit dem Ukraine-Konflikt hervorgerufene Energiekrise zumindest so weit abgebaut, dass Beschaffungsprobleme bei Erdgas nicht mehr im Vordergrund stehen. Die Einkaufspreise haben etwas nachgegeben, ohne jedoch das Vorkrisenniveau zu erreichen.

Die Wohnungsmärkte, insbesondere in den Ballungsgebieten, sind weiterhin angespannt. Flächendeckend sind steigende Mieten zu verzeichnen. Bei den weiterhin hohen Baukosten und im europäischen Vergleich einzigartigen Auflagen ist auch langfristig nicht davon auszugehen, dass durch die Schaffung neuen Wohnraumes eine Entspannung erreicht werden kann.

Als weiterer Faktor der Wohnungswirtschaft treten Auflagen und Anforderungen der energetischen Gebäudeausstattung immer mehr in den Vordergrund. Beachtenswert sind hier euphorische politische Zielsetzungen, die stimmungsgesteuert aufgebaut werden, ohne die technische Umsetzung in der Realität zu berücksichtigen.

Die Kapitalmärkte haben sich weitgehend beruhigt und nach den deutlichen Zinserhöhungen der letzten beiden Jahre ist für 2024 mit einem geringen Rückgang der Effektivverzinsungen zu rechnen.

GEWOG Duisburg-Ruhrort eG

Bei konstant stabiler Wirtschafts- und Liquiditätssituation lagen die Investitionen in den Wohnungsbestand (Instandhaltung und Modernisierung) zwar unter den Vorjahreswerten, insgesamt jedoch auf einem soliden Niveau.

Fremdmittel wurden in Höhe von 1.250.000 € aufgenommen. Diese sind vorgesehen für weitere Investitionen in den Wohnungsbestand.

Zum 31.12.2023 befanden sich 1.051 eigene Wohnungen, 9 Gewerbeeinheiten und 255 Garagen und Stellplätze im Bestand der GEWOG. Weiterhin werden 102 (Vorjahr 119) fremde Wohnungen mit 66 Garagen und Stellplätzen verwaltet. Hinzugekommen sind die erworbenen Häuser Jahnstr. 51-65 in 47119 Duisburg-Laar.

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 28.713.706 € im Vorjahr auf 29.508.320 € erhöht. Abschreibung auf das Anlagevermögen haben mit 1.527.013 € (Vorjahr 1.363.153 €), ausgleichende Aktivierungen mit 1.428.935 € (Vorjahr 1.465.254 €) stattgefunden.

Die im Vorjahr erworbenen und bis zur grundbuchlichen Eigentumsumschreibung als Bauvorbereitungskosten bilanzierten Häuser Jahnstraße wurden ins Anlagevermögen übernommen.

Die Bilanzposition Grundstücke mit Wohnbauten hat sich in diesem Zusammenhang insgesamt von 23.722.597 € auf 25.756.589 € 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 285.166 € (Vorjahr 287.766 €) wurden zu Beginn des Jahres 2023 bis auf 50.000 € zurückgeführt. Auf diesen Betrag wurde wie in den Vorjahren verzichtet.

Die langfristigen Verbindlichkeiten betragen gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern 20.385.880 € nach 20.058.564 € im Vorjahr. Das entspricht wie im Vorjahr der 4,5-fachen Jahressollmiete ohne Betriebskosten.

Die Rückstellungen für Pensionen und Pensionszusagen betragen zum 31.12.2023 1.401.502 € (Vorjahr 1.457.197 €) 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 42.049 €, den anderen Rücklagen 357.950 € zugeführt. Auf die berechtigten Geschäftsguthaben wird eine Dividende in Höhe von 2% ausgeschüttet werden.

Das Geschäftsguthaben insgesamt hat sich von 814.020 € auf 841.698 € erhöht, dabei sind die Guthaben der verbleibenden Mitglieder von 775.394 € auf 798.466 € gestiegen. Das Eigenkapital beträgt nach der Veränderung des Geschäftsguthabens und der Zuführung zu den Rücklagen 5.516.888 € nach im Vorjahr 5.084.728 €. An Rücklagen stehen insgesamt 4.650.000 € zur Verfügung.

Im Geschäftsjahr betragen die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung 5.978.418 €. Die Vergleichszahl des Vorjahres betrug 5.763.249 €. Grund für die Veränderung sind hauptsächlich

gestiegene Grundmieten bei Neuvermietungen sowie die Mieten der hinzu erworbenen Objekte Jahnstr. 59-65. Die Sollmieten ohne Betriebskosten betragen 4.587.360 € nach im Vorjahr 4.381.144 € (plus 206.216 €). Die Erlösschmälerungen aus Grund- und Garagenmieten bewegen sich auf dem Vorjahrsniveau.

Außerordentliche wesentliche bilanzielle Effekte sind nicht entstanden.

Die Zinsaufwendungen gegenüber Kreditinstituten haben sich im Zusammenhang mit den neu aufgenommenen Darlehen von 453.667 € auf 527.270 € erhöht und betragen 11,5 % der Sollmieten ohne Betriebskosten.

Für 2023 kann ein Jahresüberschuss in Höhe von 420.491 € ausgewiesen werden. Das Vorjahr hatte einen Überschuss von 449.222 € ergeben.

Mietforderungen bestanden nach Abschreibungen und unter Berücksichtigung von Wertberichtigungen zum Ende des Geschäftsjahres noch in Höhe von 27.900 € (Vorjahr 18.450 €).

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 1.920.277 €. Dabei sind, wie auch in den Vorjahren, Sonderabschreibungen bzw. Forderungsverzichte und Wertberichtigungen unberücksichtigt.

in EURO	2019	2020	2021	2022	2023
Jahresergebnis	269.767	355.974	338.901	449.223	420.491
Abschreibungen	1.034.870	1.151.311	1.239.971	1.384.347	1.555.481
Ab- / Zunahme Pensionsverpflichtungen	55.106	52.026	108.364	9.520	-55.695
Cashflow	1.359.743	1.559.311	1.687.236	1.843.090	1.920.277

Modernisierung / Instandhaltung

Im Geschäftsjahr 2023 wurden für Modernisierungen 1.428.935 € aktiviert (Vorjahr 1.465.254 €), darin sind 153.100 € (Vorjahr 156.991 €) eigene technische und Verwaltungsleistungen enthalten.

Für Instandhaltungen wurden 781.924 € aufgewendet (Vorjahr 863.553 €). Durch eigene Handwerker wurden darüber hinaus Leistungen in Höhe von 139.272 € (Vorjahr 138.334 €) erbracht.

Bezogen auf die bewirtschaftete eigene Wohnfläche (Vorjahreswerte in Klammern) betragen die Modernisierungen 20,42 (21,53) €/m², die Instandhaltungen 11,27 (12,69) €/m² und die Leistungen eigener Handwerker 2,01 (2,03) €/m². Insgesamt wurden 33,70 (36,25) €/m² 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 2023 wurden von der GEWOGE Annuitäten in Höhe von 285.166 € 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 GEWOGE verzichtet.

Es ergibt sich ein Jahresüberschuss in Höhe von 139.809 € (Vorjahr Fehlbetrag 1.096 €). Zusammen mit dem Gewinnvortrag aus dem Vorjahr beträgt der Bilanzgewinn 469.277 € (Vorjahr 329.468 €).

Das Eigenkapital beträgt 744.877 € (Vorjahr 605.068 €).

Die Umsatzerlöse liegen mit 1.367.565 € geringfügig unter dem Niveau des Vorjahres (1.386.276 €). Dabei liegen die reinen Mieteinnahmen (Sollmieten abzgl. Erlösschmälerung) mit 1.032.213 € unter dem Vorjahrsniveau von 1.053.108 €. Zu begründen ist dies mit der weiteren Veräußerung von Wohnungen sowie mit erhöhten Leerständen.

Die Instandhaltungskosten liegen mit 74.172 € deutlich unter dem Niveau des Vorjahres (124.124 €), was mit Einmaleffekten 2022 zu begründen ist.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten wurden weiter zurückgeführt und betragen noch 2.853.462 € (Vorjahr 3.122.567 €). Ebenfalls verringert haben sich dabei die Zinsaufwendungen und betragen nun 74.860 € nach 83.286 € 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 71.696 € (Vorjahr 82.568 €).

Die in früheren Jahren bereits zur Existenzsicherung der Wohndorf Laar Treuhand- und Beteiligungs- GmbH geleisteten Liquiditätsunterstützungen der GEWOGE als Gesellschafterin wurden 2023 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 31.12.2023 betrug 1.511.686 € und lag damit deutlich über dem Vorjahresniveau (680.253 €), 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 11 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, gesonder-tes 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 wurde bereits bisher als wichtigste Maßnahme angesehen, um die GEWOGE marktgerecht und zukunftsfähig aufzustellen. Darüber hinaus muss mit einem erhöhten Aufwand im Bereich der energetischen Maßnahmen gerechnet werden.

Bei einer weitgehend unveränderten Fremdkapitalquote muss bei steigenden Fremdkapitalzinsen das Risiko steigender Zinszahlungen 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 kann. 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 zukünftige Entwicklung ist stark durch die Konstellation nach Auslauf der bestehenden unternehmensrelevanten Verträge bestimmt.

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

Finanzierungsinstrumente

Zur langfristigen Finanzierung werden ausschließlich Annuitätendarlehen in Anspruch genommen.

Zinssicherungsgeschäfte, Fremdwährungsdarlehen oder andere Finanzierungsinstrumente wurden nicht abgeschlossen.

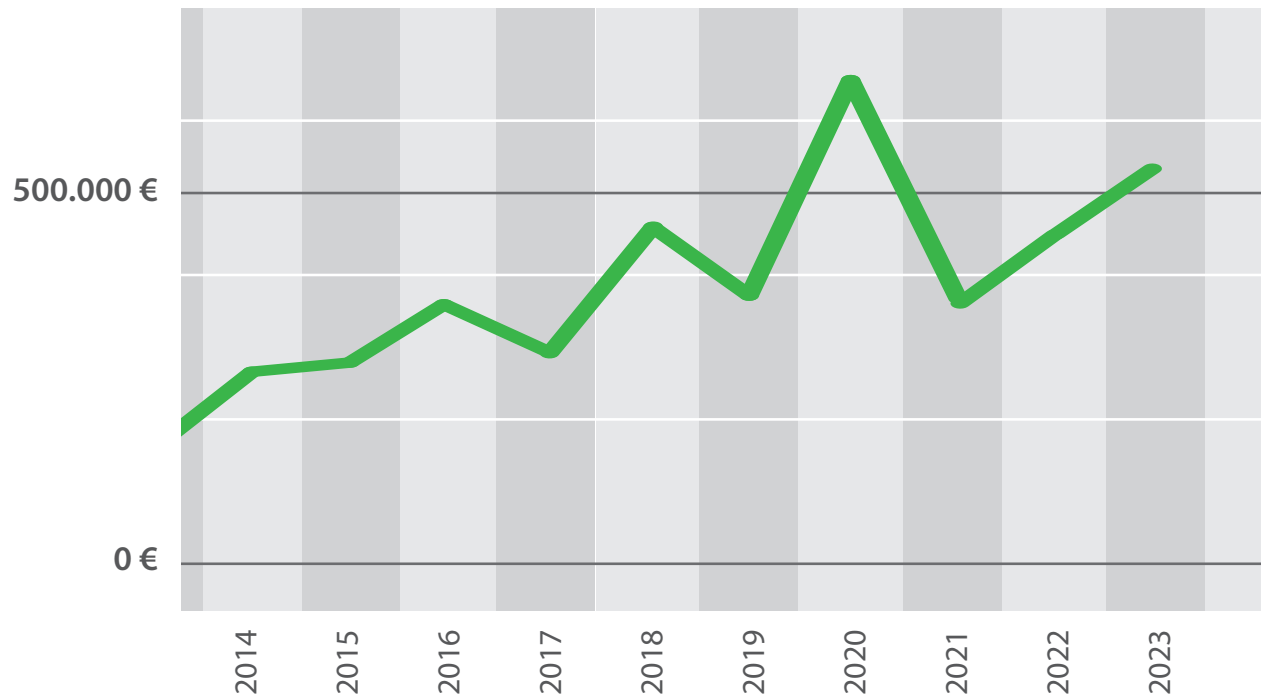
Bei der Volksbank Rhein-Ruhr eG und bei der Sparkasse Duisburg bestehen Kontokorrentzusagen bzw. Rahmencusagen für kurzfristige Darlehen, diese wurden im Geschäftsjahr nicht in Anspruch genommen.

Prognose

Noch nicht an anderer Stelle erwähnte Geschäftsvorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem Abschluss des Geschäftsjahres 2023 und bis zur Erstellung dieses Berichtes nicht eingetreten.

Das Jahresergebnis 2023 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 GEWOGE 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 2023 waren elf Angestellte und eine Auszubildende 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 2022 und 2023 gegenübergestellt worden. Danach ergibt sich folgendes Bild:

in T€	2022	2023	Veränderung
Erträge			
Umsatzerlöse			
- Sollmieten	4.381	4.587	206
- Kaltwasser + Strom	322	341	19
- Heizkosten	569	538	-31
- Betriebskosten	913	933	20
Bestandsveränderung			
unfertige Leistungen	-16	-112	-96
Erlösschmälerungen	-421	-421	0
Summe Erträge	5.748	5.866	118
Aufwendungen			
Abschreibungen	1.384	1.555	171
Instandhaltungsaufwand o.Vers.	774	696	-78
Betriebskostenaufwand einschl. Grundsteuer	1.824	1.729	-95
Verwaltungsaufwand			
- Sächlicher Aufwand	248	249	
- Personalkosten	823	850	
abzügl. aktivierte Eigenleistungen	-157	-153	32
Zinsen, Erbbauzinsen	496	569	
abzügl. aktivierte Fremdzinsen	496	569	73
Summe Aufwendungen	5.392	5.495	103
Ergebnis Hausbewirtschaftung	356	371	15
Erträge aus Anlage-Verkauf	0	0	0
Aufwendungen Tochterunternehmen	-50	-50	0
Außerordentliche Aufwendungen	0	0	0
Übrige Erträge	143	99	-44
Jahresüberschuss	449	420	-29

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat nahm im Geschäftsjahr 2023 die ihm nach Gesetz, Satzung und seiner Geschäftsordnung obliegenden Kontroll- und Beratungsaufgaben sorgfältig wahr. Eine Vielzahl von Sachthemen, insbesondere die Herausforderungen der gestiegenen Bau- und Energiekosten sowie das neue Gebäude-Energie-Gesetz, wurden eingehend diskutiert. Beschlüsse über zustimmungspflichtige Geschäfte wurden gefasst. Wir haben den Vorstand bei dessen Geschäftsführung kontinuierlich überwacht und bei der Leitung des Unternehmens beraten. In Entscheidungen von grundlegender Bedeutung waren wir stets rechtzeitig und angemessen eingebunden. Der Vorstand unterrichtete uns regelmäßig, zeitnah und umfassend über den Geschäftsverlauf, die Finanz-, Vermögens- und Ertragslage, die Beschäftigungssituation, den Fortgang wichtiger Investitionsprojekte, sowie die strategischen Planungen. Abweichungen von den Planungen wurden dem Aufsichtsrat ausführlich erläutert. Die Risikosituation sowie das Risikomanagement wurden dabei gewissenhaft beachtet. Zur Vorbereitung der Sitzungen erhielt der Aufsichtsrat jeweils schriftliche Berichte vom Vorstand. Speziell die Aufsichtsratsvorsitzende hielt auch außerhalb der Sitzungen mit dem Vorstand regelmäßigen engen persönlichen Kontakt und besprach mit ihm wesentliche Vorgänge sowie anstehende Entscheidungen.

Die nach § 53 Genossenschaftsgesetz vorgeschriebene Prüfung des Jahresabschlusses mit Anhang für das Geschäftsjahr 2022 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 05.02.2024 durch den Wirtschaftsprüfer vorgestellt und erörtert. Das Ergebnis nahm der Aufsichtsrat zustimmend zur Kenntnis.

Den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2023 mit dem Anhang zum Jahresabschluss hat der Aufsichtsrat geprüft und stimmt dem Vorschlag zur Gewinnverwendung zu. Der Gewinnverwendungsvorschlag lautet: Ausschüttung einer Dividende von 2,0 v. H., bezogen auf das Geschäftsguthaben am

01.01.2023. Wir empfehlen der Mitgliederversammlung, die vorgeschlagene Ausschüttung zu beschließen sowie den Jahresabschluss 2023 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 2023

Bilanz zum 31.12.2023

Aktivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		7.561,00	9.238,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	25.756.589,13		23.722.597,33
Grundstücke mit anderen Bauten	348,70		348,70
Grundstücke ohne Bauten	0,51		0,51
Betriebs- und Geschäftsausstattung	67.821,00		87.853,00
Bauvorbereitungskosten			2.128.659,79
geleistete Anzahlungen	74.970,00	25.899.729,34	
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.600,00		25.600,00
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	71.696,97		82.568,59
Sonstige Ausleihungen	5.424,84		6.113,13
Andere Finanzanlagen	5.000,00	107.721,81	5.000,00
Anlagevermögen insgesamt		26.015.012,15	26.067.979,05
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	1.510.570,97		1.623.046,37
Andere Vorräte		1.510.570,97	525,00
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	27.900,73		18.450,89
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	235.166,99		237.766,81
Sonstige Vermögensgegenstände	51.921,58	314.989,30	65.987,28
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.667.385,39	1.667.385,39	699.546,51
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		362,75	404,81
Bilanzsumme:		29.508.320,56	28.713.706,72

Passivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	43.232,13		38.626,50
der verbleibenden Mitglieder	798.466,65		775.394,49
aus gekündigten Geschäftsanteilen		841.698,78	
Kapitalrücklage			
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	1.062.004,60		1.019.955,48
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt (42.049,12 €)			
Andere Ergebnisrücklagen	3.587.995,40	4.650.000,00	3.230.044,52
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt (357.950,88 €)			
Unverteilter Bilanzgewinn Vorjahr			
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	420.491,17		449.222,89
Gewinnvortrag	4.698,95		1.484,12
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-400.000,00	25.190,12	-430.000,00
Eigenkapital insgesamt		5.516.888,90	5.084.728,00
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.401.502,00		1.457.197,00
Sonstige Rückstellungen	56.000,00	1.457.502,00	56.000,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	20.385.880,99		20.058.564,14
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern			
Erhaltene Anzahlungen	1.893.980,32		1.805.243,02
Verbindlichkeiten aus Vermietung	98.369,84		99.495,33
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	107.193,61		85.886,22
Sonstige Verbindlichkeiten	48.504,90	22.533.929,66	66.593,01
davon aus Steuern (15.309,95 €)			(15.085,15)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit (1.756,70 €)			(590,42)
Bilanzsumme		29.508.320,56	28.713.706,72

Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01.2023 bis 31.12.2023

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	5.978.418,52		5.763.249,07
aus Betreuungstätigkeit	30.259,12		34.470,12
aus sonstigen Lieferungen und Leistungen	24.252,45	6.032.930,09	23.148,66
Minderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-112.475,40	-16.124,52
Andere aktivierte Eigenleistungen		153.100,31	156.991,50
Sonstige betriebliche Erträge		153.084,80	195.518,93
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		2.352.520,37	2.526.421,56
Rohergebnis		3.874.119,43	3.630.832,20
Löhne und Gehälter	705.947,36		652.291,68
soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	143.803,56	849.750,92	170.928,00
davon für Altersversorgung (4.072,65 €)			(43.193,37)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.555.480,59	1.384.346,70
Sonstige betriebliche Aufwendungen		319.342,38	310.028,67
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	2.560,37		3.058,23
davon aus verbundenen Unternehmen	(2.328,38)		(2.649,29)
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		2.560,37	
Zinsen auf laufenden Konten	8.610,69	8.610,69	
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	552.692,94	552.692,94	480.186,83
davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen (25.422,00 €)			(26.519,00)
Steuern vom Einkommen und Ertrag			
Ergebnis nach Steuern		608.023,66	636.108,55
Sonstige Steuern		187.532,49	186.885,66
Jahresüberschuss		420.491,17	449.222,89
Gewinnvortrag		4.698,95	1.484,12
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		-400.000,00	-430.000,00
Bilanzgewinn		25.190,12	20.707,01

Anhang

Allgemeine Angaben

Die Genossenschaft firmiert unter dem Namen „GEWOGE 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 2023 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 der Positionen „Betriebs- und Geschäftsausstattung“ sowie „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 Euro, aber nicht mehr als 1.000 Euro 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 29. Dezember 2023) = 1,83 %, 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 11.993,00 €.

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 2023 (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 gegen- über Kreditinstituten	20.385.880,99 (20.058.564,14)	959.888,33 (915.630,77)	19.425.992,66 (19.142.933,37)	4.126.279,30 (3.945.413,60)	15.299.713,36 (15.197.519,77)	20.354.020,10 (20.029.103,39)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	1.893.980,32 (1.805.243,02)	1.893.980,32 (1.805.243,02)					
Verbindlichkeiten aus Vermietung	98.369,84 (99.495,33)	98.369,84 (99.495,33)					
Verbindlichkeiten aus Liefe- rungen und Leistungen	107.193,61 (85.886,22)	107.193,61 (85.886,22)					
Sonstige Verbindlichkeiten	48.504,90 (66.593,01)	48.504,90 (66.593,01)					
Gesamtbetrag	22.533.929,66 (22.115.781,72)	3.107.937,00 (2.970.615,18)	19.425.992,66 (19.142.933,37)	4.126.279,30 (3.945.413,60)	15.299.713,36 (15.197.519,77)	20.354.020,10 (20.029.103,39)	GPR

GPR = Grundpfandrecht
Vorjahr in Klammern

Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die GEWOGE bewirtschaftete am 31. Dezember 2023 1.051 eigene Wohnungen mit 68.722,30 qm Wohnfläche, 9 gewerbliche Einheiten mit 813,68 qm und 255 Garagen und Einstellplätze. Außerdem werden 102 Wohnungen und 66 Garagen und Einstellplätze für fremde Eigentümer verwaltet.

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 1.510.570,97 € an noch nicht abgerechneten Betriebskosten enthalten. (Abschlag für Leerstand = 110.000,00 € wurden berücksichtigt). Die Forderungen aus Vermietung wurden mit 4.111,09 € 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 30.259,12 € für die verwaltungsmäßige Betreuung fremder Wohnungen, Garagen und Einstellplätze sowie Umsatzerlöse aus sonstigen Lieferungen und Leistungen in Höhe von 24.252,45 €.

Die Positionen „Sonstige betriebliche Erträge“ sowie „Aufwendungen für Hausbewirtschaftung“ enthalten 86.275,36 € 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 25 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	+/-
Immaterielle Vermögensgegenstände	39.401,11	2.160,94		
Sachanlagen				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	56.990.284,96	1.428.935,95		+
Grundstücke mit anderen Bauten	4.222,14			
Grundstücke ohne Bauten	0,51			
Betriebs- und Geschäftsausstattung	194.381,61	4.569,71	21.781,56	
Bauvorbereitungskosten	2.128.659,79	3.410,00		-
Geleistete Anzahlungen		74.970,00		
	59.317.549,01	1.511.912,66	21.781,56	
Finanzanlagen				
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.600,00			
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	82.568,59		10.871,62	
Sonstige Ausleihungen	6.113,13		688,29	
Andere Finanzanlagen	5.000,00			
	119.281,72		11.559,91	
Anlagevermögen insgesamt	57.476.231,84	1.514.073,60	33.341,47	

Umbuchungen	Zuschreibungen	Abschreibungen (kumulierte)	Buchwert am 31.12.2023	Abschreibungen des Geschäftsjahres
		34.001,05	7.561,00	3.837,94
2.132.069,79		34.794.701,57	25.756.589,13	1.527.013,94
		3.873,44	348,70	
			0,51	
		109.375,76	67.821,00	24.628,71
- 2.132.069,79			74.970,00	
		34.907.950,77	25.899.729,34	1.551.642,65
			25.600,00	
			71.696,97	
			5.424,84	
			5.000,00	
			107.721,81	
		34.941.951,82	26.015.012,15	1.555.480,59

Anhang IV

Sonstige Pflichtangaben

Es bestanden folgende Haftungsverhältnisse:

in €	Geschäftsjahr	Vorjahr	davon gegenüber verbundenen Unternehmen	
			Geschäftsjahr	Vorjahr
Verbindlichkeiten aus Bürgschaften und aus gesamtschuldnerischer Haftung	2.853.463,32	3.122.567,91	2.853.463,32	3.122.567,91

Die GEWOG E Duisburg-Ruhrort eG ist zu 100 % an der Wohn-dorf Laar Treuhand- und Beteiligungs GmbH beteiligt. Das Geschäftsjahr 2023 schloss mit einem Jahresüberschuss von 139.809,01 € (Vorjahr Jahresfehlbetrag 1.096,74 €) ab. Unter Berücksichtigung des Gewinnvortrags in Höhe von 329.468,07 € ergibt sich ein Bilanzgewinn von 469.277,08 €.

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 2022) betrug:

	Voll- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	6 (5)	1 (1)
Technische Mitarbeiter	4 (4)	0 (0)
Gesamt	10 (9)	1 (1)

Außerdem wurde eine Auszubildende (1) beschäftigt.

Mitgliederbewegung

Anfang	2023	1.334 Mitglieder
Zugang	2023	80 Mitglieder
Abgang	2023	81 Mitglieder
Ende	2023	1.333 Mitglieder

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 23.072,16 € verringert.

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr um 500,00 € verringert. Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf 666.500,00 € (Vorjahr 667.000,00 €).

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

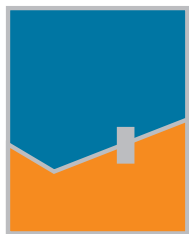
Gewinnverteilungsplan

Aufsichtsrat und Vorstand schlagen der Mitgliederversammlung vor, für das Geschäftsjahr 2023 eine Dividende in Höhe von 2 % auszuschütten und den Jahresüberschuss in Höhe von insgesamt 420.491,17 € (425.190,12 € incl. Vortrag) wie folgt zu verwenden:

Einstellung in die gesetzliche Rücklage (10 %)	42.049,12 €
Einstellung in andere Ergebnismrücklagen	357.950,88 €
Bilanzgewinn	25.190,12 €
Ausschüttung 2% auf das Geschäftsguhaben vom 01.01.2023 (775.394,49 €)	15.507,89 €
Gewinnvortrag auf neue Rechnung	9.682,23 €

Duisburg, 6. Mai 2024

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