

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 2024 1.354 Mitglieder.
Jedes Mitglied hat eine Stimme.

Aufsichtsrat

Ricarda Meier

Grevenbroich
Vorsitzende

Christa Uschtrin

Duisburg
Schriftführerin

Rudolf Gande

Duisburg
stellv. Vorsitzender

Thorsten Kühn

Duisburg bis 10.06.2024

Bärbel Schmidt

Duisburg

Ernst-Uwe Nickel

Duisburg
stellv. Schriftführer

Bernd Meier

Duisburg ab 10.06.2024

Silvia Potrafke

Duisburg ab 10.06.2024

Vorstand

Stephan Oberhoff

Duisburg

Peter Sander

Duisburg

Dominik Schneider

Duisburg ab 01.11.2024

Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2024

Allgemeine wirtschaftliche Situation

Nach einem Rückgang des Bruttoinlandsprodukts (BIP) um 0,3 % im Jahr 2023 schrumpfte die deutsche Wirtschaft 2024 erneut leicht um 0,2 %. Damit erlebte Deutschland das zweite Jahr in Folge eine Rezession.

Für 2025 prognostizieren führende Wirtschaftsinstitute ein minimales Wachstum des BIP um 0,1 %, was auf eine Fortsetzung der stagnativen Entwicklung hindeutet.

Die Preise für Erdgas stiegen im zweiten Halbjahr leicht und blieben damit auf vergleichsweise hohem Niveau. Im Vergleich zum Vorkrisenniveau (zweites Halbjahr 2021) lagen die Gaspreise für private Haushalte damit um 79,8 Prozent höher.

Weiterhin unter Druck blieben im Jahr 2024 auch die Wohnungsmärkte. Ein weiterer Anstieg der Mieten ist flächendeckend zu beobachten, da das Angebot an Wohnraum weiterhin deutlich hinter der Nachfrage zurückbleibt.

Angesichts persistenter Baukostensteigerungen, komplexer Genehmigungsverfahren und zu hoher regulatorischer Anforderungen ist auch mittelfristig nicht mit einer spürbaren Entlastung des Wohnungsmarktes zu rechnen.

Die Leitzinssenkung durch die Europäische Zentralbank (EZB) hat in der Folge auch für sinkende Effektivverzinsungen gesorgt. In der Tendenz darf für 2025 mit gleichbleibenden oder moderat fallenden Zinssätzen gerechnet werden.

GEWOGE Duisburg-Ruhrort eG

Auch im Jahr 2024 konnten die Investitionen in den Wohnungsbestand (Instandhaltung und Modernisierung) auf einem soliden Niveau gehalten werden. Dies war aufgrund der konstant stabilen Wirtschafts- und Liquiditätssituation sogar ohne die Aufnahme von Fremdmitteln möglich.

Zum 31.12.2024 befanden sich 1.051 eigene Wohnungen, 9 Gewerbeeinheiten und 255 Garagen und Stellplätze im Bestand der GEWOGE. Weiterhin werden 121 (Vorjahr 102) fremde Wohnungen, 20 Zimmer in zwei Demenz-Wohngemeinschaften und 66 Garagen und Stellplätze verwaltet.

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

Die Bilanzsumme liegt mit 28.853.998 € leicht unter dem Vorjahreswert von 29.508.320 €. Abschreibungen auf das Anlagevermögen (Wohnbauten) haben mit 1.688.080 € (Vorjahr

1.527.013 €), ausgleichende Aktivierungen mit 1.540.654 € (Vorjahr 1.428.935 €) stattgefunden.

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 282.675 € (Vorjahr 285.166 €) wurden zu Beginn des Jahres 2025 bis auf 50.000 € zurückgeführt. Auf diesen Betrag wurde wie in Vorjahren verzichtet.

Die langfristigen Verbindlichkeiten betrugen gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern 19.430.158 € nach 20.385.880 € im Vorjahr. Das entspricht der 4,2-fachen (Vorjahr: 4,5-fachen) Jahressollmiete ohne Betriebskosten.

Die Rückstellungen für Pensionen und Pensionszusagen betrugen zum 31.12.2024 1.588.665 € (Vorjahr 1.401.502 €) 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 3.560 € zugeführt. Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, auf die berechtigten Geschäftsguthaben, eine Dividende in Höhe von 2% auszuschütten.

Das Geschäftsguthaben insgesamt hat sich von 841.698 € auf 842.848 € erhöht, dabei sind die Guthaben der verbleibenden Mitglieder von 798.466 € auf 810.961 € gestiegen. Das Eigenkapital beträgt nach der Veränderung des Geschäftsguthabens und der Zuführung zu den Rücklagen 5.538.134 € nach im Vorjahr 5.516.888 €. An Rücklagen stehen insgesamt 4.653.560 € zur Verfügung.

Im Geschäftsjahr betrugen die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung 5.912.689 €. Die Vergleichszahl des Vorjahres betrug 5.978.418 €. Die Sollmieten ohne Betriebskosten betrugen 4.642.421 € nach im Vorjahr 4.587.360 € (plus 55.061 €). Die Erlösschmälerungen aus Grund- und Garagenmieten haben sich um 29.153 € erhöht.

Außerordentliche wesentliche bilanzielle Effekte sind nicht entstanden.

Die Zinsaufwendungen gegenüber Kreditinstituten sind im Vergleich zum Vorjahr nur leicht gestiegen. Sie liegen mit 537.153 € knapp 10.000 € über dem Vorjahreswert (527.270 €) und betragen 11,6 % der Sollmieten ohne Betriebskosten.

Für 2024 kann ein Jahresüberschuss in Höhe von 35.604 € ausgewiesen werden. Im Vorjahr hatte der Überschuss 420.491 € betragen. Der starke Rückgang lässt sich im Wesentlichen auf Einmaleffekte zurückführen, die einen Unterschied von ungefähr 340.000 € ausmachen. Dazu zählen einmalig erhöhte Personalkosten sowie eine notwendige Anpassung der Pensionsrückstellungen. Hinzu kommen deutlich erhöhte (+160.237 €) Abschreibungen von 1.715.718 €. Hintergrund sind die Altersstruktur des Gebäudebestands und die damit verbundenen Restnutzungsdauern. Derzeit wird in Abstimmung mit dem Verband der Wohnungswirtschaft überprüft, inwiefern hier Anpassungen erfolgen können, um dem Effekt entgegenzuwirken.

Mietforderungen bestanden nach Abschreibungen und unter Berücksichtigung von Wertberichtigungen zum Ende des Geschäftsjahres noch in Höhe von 23.915 € (Vorjahr 27.900 €).

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 1.938.485 €. Dabei sind, wie auch in den Vorjahren, Sonderabschreibungen bzw. Forderungsverzichte und Wertberichtigungen unberücksichtigt.

in EURO	2020	2021	2022	2023	2024
Jahresergebnis	355.974	338.901	449.223	420.491	35.604
Abschreibungen	1.151.311	1.239.971	1.384.347	1.555.481	1.715.718
Ab- / Zunahme Pensionsverpflichtungen	52.026	108.364	9.520	-55.695	187.163
Cashflow	1.559.311	1.687.236	1.843.090	1.920.277	1.938.485

Modernisierung / Instandhaltung

Im Geschäftsjahr 2024 wurden für Modernisierungen 1.540.654 € aktiviert (Vorjahr 1.428.935 €), darin sind 173.103 € (Vorjahr 153.100 €) eigene technische und Verwaltungsleistungen enthalten.

Für Instandhaltungen wurden 635.892 € aufgewendet (Vorjahr 781.924 €). Durch eigene Handwerker wurden darüber hinaus Leistungen in Höhe von 152.466 € (Vorjahr 139.272 €) erbracht.

Bezogen auf die bewirtschaftete eigene Wohnfläche (Vorjahreswerte in Klammern) betrugen die Modernisierungen 22,09 (20,42) €/m², die Instandhaltungen 9,17 (11,27) €/m² und die Leistungen eigener Handwerker 2,20 (2,01) €/m². Insgesamt wurden 33,45 (33,70) €/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 2024 wurden von der GEWOG Annuitäten in Höhe von 282.675 € 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 12.512 € (Vorjahr: Überschuss 139.809 €). Zusammen mit dem Gewinnvortrag aus dem Vorjahr beträgt der Bilanzgewinn 456.765 € (Vorjahr 469.277 €).

Das Eigenkapital beträgt 732.365 € (Vorjahr 744.877 €).

Die Umsatzerlöse liegen mit 1.313.052 € geringfügig unter dem Niveau des Vorjahres (1.367.565 €). Dabei liegen die reinen Mieteinnahmen (Sollmieten abzgl. Erlösschmälerung) mit 1.003.807 € minimal unter dem Vorjahresniveau von 1.032.213 €. Zu begründen ist dies mit zeitweise leicht erhöhten Leerständen.

Die Instandhaltungskosten liegen mit 47.852 € deutlich unter dem Niveau des Vorjahres (74.172 €).

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten wurden weiter zurückgeführt und betragen noch 2.578.470 € (Vorjahr 2.853.462 €). Ebenfalls verringert haben sich dabei die Zinsaufwendungen und betragen nun 67.855 € nach 74.860 € 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 60.495 € (Vorjahr 71.696 €).

Die in früheren Jahren bereits zur Existenzsicherung der Wohndorf Laar Treuhand- und Beteiligungs- GmbH geleisteten Liquiditätsunterstützungen der GEWOGE als Gesellschafterin wurden 2024 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.

Da der Pachtvertrag mit der KZVK (Kirchliche Zusatzversorgungskasse) zum 31. März 2025 ausgelaufen ist, entfällt die daraus resultierende finanzielle Belastung der Wohndorf Laar Treuhand- und Beteiligungs- GmbH zukünftig.

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 31.12.2024 betrug 813.821 € und lag damit deutlich unter dem Vorjahresniveau (1.511.686 €). 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, 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. Rahmenzusagen 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 2024 und bis zur Erstellung dieses Berichtes nicht eingetreten.

Das Jahresergebnis 2024 – bereinigt um die Einmaleffekte – 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.

Organisation

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

Außerdem ist Dominik Schneider seit dem 01.11.2024 als Vorstandsmitglied tätig.

Am 31. Dezember 2024 waren zehn 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 2023 und 2024 gegenübergestellt worden. Danach ergibt sich folgendes Bild:

in T€	2023	2024	Veränderung
Erträge			
Umsatzerlöse			
- Sollmieten	4.587	4.642	55
- Kaltwasser + Strom	341	297	-44
- Heizkosten	538	537	-1
- Betriebskosten	933	881	-52
Bestandsveränderung			
unfertige Leistungen	-112	71	183
Erlösschmälerungen	-421	-445	-24
Summe Erträge	5.866	5.983	117
Aufwendungen			
Abschreibungen	1.555	1.716	161
Instandhaltungsaufwand o.Vers.	696	577	-119
Betriebskostenaufwand einschl. Grundsteuer	1.729	1.819	-90
Verwaltungsaufwand			
- Sächlicher Aufwand	249	284	
- Personalkosten	850	1.190	
abzügl. aktivierte Eigenleistungen	-153	-173	355
Zinsen, Erbbauzinsen	569	579	
abzügl. aktivierte Fremdzinsen	569	579	10
Summe Aufwendungen	5.495	5.992	497
Ergebnis Hausbewirtschaftung	371	-9	-380
Erträge aus Anlage-Verkauf	0	0	0
Aufwendungen Tochterunternehmen	-50	-50	0
Außerordentliche Aufwendungen	0	0	0
Übrige Erträge	99	95	-4
Jahresüberschuss	420	36	-384

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat ist im Geschäftsjahr 2024 den ihm nach Gesetz, Satzung und seiner Geschäftsordnung obliegenden Kontroll- und Beratungsaufgaben sorgfältig nachgekommen. Er nahm seine Überwachungsfunktion wahr und fasste die notwendigen Beschlüsse. Die Geschäftsführung des Vorstandes wurde dabei beratend begleitet. Der Vorstand unterrichtete den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend in schriftlichen und mündlichen Berichten über die Lage und Entwicklung sowie den Geschäftsverlauf unserer Genossenschaft. Beschlüsse über zustimmungspflichtige Geschäfte wurden gefasst. Wir haben den Vorstand bei dessen Geschäftsführung kontinuierlich überwacht. 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.

Zum 31.12.2024 ist Peter Sander als hauptamtlicher Vorstand unserer Genossenschaft in den wohlverdienten Ruhestand gegangen. Zu seinem Nachfolger hat der Aufsichtsrat in seiner Sitzung vom 06.05.2024 Dominik Schneider berufen. Erfreulicherweise steht Herr Peter Sander unserer Genossenschaft weiterhin als nebenamtlicher Vorstand gemeinsam mit Stephan Oberhoff zur Verfügung. Der Aufsichtsrat bedankt sich für die fast 25 Jahre der guten und erfolgreichen Zusammenarbeit und freut sich auf die weitere Zusammenarbeit.

Die nach § 53 Genossenschaftsgesetz vorgeschriebene Prüfung des Jahresabschlusses mit Anhang für das Geschäftsjahr 2023 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 17.02.2025 durch den Wirtschaftsprüfer vorgestellt und erörtert. Das Ergebnis nahm der Aufsichtsrat zustimmend zur Kenntnis.

Den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2024 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 01.01.2024. Wir empfehlen der Mitgliederversammlung, die vorgeschlagene Ausschüttung zu beschließen sowie den Jahresabschluss 2024 festzustellen.

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

Der Dank des Aufsichtsrats gilt dem Vorstand für die geleistete Arbeit und die vertrauensvolle und konstruktive Zusammenarbeit. Vielen Dank allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die mit ihrem besonderen Engagement für einen reibungslosen und guten Ablauf in der Genossenschaft gesorgt haben.

Der Aufsichtsrat

Meier
Vorsitzende

Jahresabschluss 2024

Bilanz zum 31.12.2024

Aktivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		6.097,00	7.561,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	25.684.132,96		25.756.589,13
Grundstücke mit anderen Bauten	348,70		348,70
Grundstücke ohne Bauten	0,51		0,51
Betriebs- und Geschäftsausstattung	48.614,00		67.821,00
Bauvorbereitungskosten			
geleistete Anzahlungen		25.733.096,17	74.970,00
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.600,00		25.600,00
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	60.494,68		71.696,97
Sonstige Ausleihungen	4.708,51		5.424,84
Andere Finanzanlagen	5.000,00	95.803,19	5.000,00
Anlagevermögen insgesamt		25.834.996,36	26.015.012,15
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	1.581.808,89		1.510.570,97
Andere Vorräte		1.581.808,89	
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	23.914,70		27.900,73
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	232.674,77		235.166,99
Sonstige Vermögensgegenstände	13.342,30	269.931,77	51.921,58
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.167.111,67	1.167.111,67	1.667.385,39
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		149,15	362,75
Bilanzsumme:		28.853.997,84	29.508.320,56

Passivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	31.886,74		43.232,13
der verbleibenden Mitglieder	810.961,24		798.466,65
aus gekündigten Geschäftsanteilen		842.847,98	
Kapitalrücklage			
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	1.065.565,00		1.062.004,60
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt (3.560,40 €)			(42.049,12)
Andere Ergebnisrücklagen	3.587.995,40	4.653.560,40	3.587.995,40
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt			(357.950,88)
Unverteilter Bilanzgewinn Vorjahr			
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	35.604,01		420.491,17
Gewinnvortrag	9.682,23		4.698,95
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-3.560,40	41.725,84	-400.000,00
Eigenkapital insgesamt		5.538.134,22	5.516.888,90
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.588.665,00		1.401.502,00
Sonstige Rückstellungen	55.500,00	1.644.165,00	56.000,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	19.430.157,75		20.385.880,99
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern			
Erhaltene Anzahlungen	1.888.250,68		1.893.980,32
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	120.385,35		98.369,84
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	178.790,78		107.193,61
Sonstige Verbindlichkeiten	54.114,06	21.671.698,62	48.504,90
davon aus Steuern (18.990,05 €)			(15.309,95)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit (2.034,58 €)			(1.756,70)
Bilanzsumme		28.853.997,84	29.508.320,56

Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01.2024 bis 31.12.2024

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
aus Bewirtschaftungstätigkeit	5.912.688,54		5.978.418,52
aus Betreuungstätigkeit	43.183,89		30.259,12
aus anderen Lieferungen und Leistungen	20.572,79	5.976.445,22	24.252,45
Mehrung des Bestandes an unfertigen Leistungen		71.237,92	-112.475,40
Andere aktivierte Eigenleistungen		173.102,57	153.100,31
Sonstige betriebliche Erträge		93.961,74	153.084,80
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		2.293.457,80	2.352.520,37
Rohergebnis		4.021.289,65	3.874.119,43
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	823.186,79		705.947,36
soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	366.443,04	1.189.629,83	143.803,56
davon für Altersversorgung (220.203,34 €)			(4.072,65)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.715.717,62	1.555.480,59
Sonstige betriebliche Aufwendungen		346.002,57	319.342,38
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	2.451,66		2.560,37
davon aus verbundenen Unternehmen	(1.997,71)		(2.328,38)
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		2.451,66	
Zinsen auf laufenden Konten	11.551,38	11.551,38	8.610,69
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	562.274,48	562.274,48	552.692,94
davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen (25.121,00 €)			(25.422,00)
Steuern vom Einkommen und Ertrag			
Ergebnis nach Steuern		221.668,19	608.023,66
Sonstige Steuern		186.064,18	187.532,49
Jahresüberschuss		35.604,01	420.491,17
Gewinnvortrag		9.682,23	4.698,95
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		-3.560,40	-400.000,00
Bilanzgewinn		41.725,84	25.190,12

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 (AbschlWUV). Durch die Anwendung der aktuellen Verordnung ergeben sich Änderungen bei der Postenbezeichnung /-Aufteilung. Die Vorjahreszahlen wurden

den entsprechend zugeordnet. Die Posten wurden über das Gliederungsschema der JAbschlWUV hinaus nach § 265 Abs. 5 und Abs. 6, § 268 Abs. 1 nzw. § 337 Abs. 1 bis 3 HGB erweitert bzw. angepasst. Für die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung findet das Gesamtkostenverfahren Anwendung.

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

Geschäftsvorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem Abschluss des Geschäftsjahres 2024 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 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 Anwartschaftswertverfahren entsprechend der Bestimmungen des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) (Rechnungszins: gemäß Versicherungsmathematischem Gutachten Hartmut Karras (vom 06. Januar 2025) = 1,90 %, 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 jeweils 2 % zugrunde gelegt.

Der Unterschiedsbetrag aus der Berechnung auf der Grundlage des sieben- und zehnjährigen Marktzinssatzes beläuft sich gemäß § 253 Abs. 6 HGB auf -10.581,00 €.

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 2024 (Vorjahr)	Davon					
		Restlaufzeit				gesichert (Vorjahr)	Art der Sicherung
		bis zu 1 Jahr (Vorjahr)	Mehr als 1 Jahr (Vorjahr)	Zwischen 1 und 5 Jahren (Vorjahr)	über 5 Jahre (Vorjahr)		
		€	€	€	€	€	
Verbindlichkeiten gegen- über Kreditinstituten	19.430.157,75 (20.385.880,99)	960.623,27 (959.888,33)	18.469.534,48 (19.425.992,66)	4.044.529,82 (4.126.279,30)	14.425.004,66 (15.299.713,36)	19.395.626,27 (20.354.020,10)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	1.888.250,68 (1.893.980,32)	1.888.250,68 (1.893.980,32)					
Verbindlichkeiten aus Vermietung	120.385,35 (98.369,84)	120.385,35 (98.369,84)					
Verbindlichkeiten aus Liefe- rungen und Leistungen	178.790,78 (107.193,61)	178.790,78 (107.193,61)					
Sonstige Verbindlichkeiten	54.114,06 (48.504,90)	54.114,06 (48.504,90)					
Gesamtbetrag	21.671.698,62 (22.533.929,66)	3.202.164,14 (3.107.937,00)	18.469.534,48 (19.425.992,66)	4.044.529,82 (4.126.279,30)	14.425.004,66 (15.299.713,36)	19.395.626,27 (20.354.020,10)	GPR

GPR = Grundpfandrecht
Vorjahr in Klammern

Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die GEWOGE bewirtschaftete am 31. Dezember 2024 1.051 eigene Wohnungen mit 68.722,30 qm Wohnfläche, 9 gewerbliche Einheiten mit 813,68 qm und 255 Garagen und Einstellplätze. Außerdem werden 121 Wohnungen, 20 Zimmer in zwei Demenz-Wohngemeinschaften und 66 Garagen und Einstellplätze für fremde Eigentümer verwaltet.

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 1.581.808,89 € an noch nicht abgerechneten Betriebskosten enthalten. (Abschlag für Leerstand = 110.000,00 € wurden berücksichtigt). Die Forderungen aus Vermietung wurden mit 10.229,15 € 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 55.500,00 €.

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

Die Umsatzerlöse enthalten 43.183,89 € für die verwaltungsmäßige Betreuung fremder Wohnungen, Garagen und Einstellplätze sowie Umsatzerlöse aus sonstigen Lieferungen und Leistungen in Höhe von 20.572,79 €.

Die Positionen „Sonstige betriebliche Erträge“ sowie „Aufwendungen für Hausbewirtschaftung“ enthalten 59.154,13 € 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	41.562,05	2.554,90		
Sachanlagen				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	60.551.290,70	1.540.654,12		+
Grundstücke mit anderen Bauten	4.222,14			
Grundstücke ohne Bauten	0,51			
Betriebs- und Geschäftsausstattung	177.196,76	4.411,43		
Bauvorbereitungskosten				-
Geleistete Anzahlungen	74.970,00			
	60.807.680,11	1.545.065,55	0,00	
Finanzanlagen				
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.600,00			
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	71.696,97		11.202,29	
Sonstige Ausleihungen	5.424,84		716,33	
Andere Finanzanlagen	5.000,00			
	107.721,81		11.918,62	
Anlagevermögen insgesamt	60.956.963,97	1.547.620,45	11.918,62	

Umbuchungen	Zuschreibungen	Abschreibungen (kumulierte)	Buchwert am 31.12.2024	Abschreibungen des Geschäftsjahres
		38.019,95	6.097,00	4.018,90
74.970,00		36.482.781,86	25.684.132,96	1.688.080,29
		3.873,44	348,70	
			0,51	
		132.994,19	48.614,00	23.618,43
74.970,00				
149.940,00		36.619.649,49	25.733.096,17	1.711.698,72
			25.600,00	
			60.494,68	
			4.708,51	
			5.000,00	
			95.803,19	
149.940,00		36.657.669,44	25.834.996,36	1.715.717,62

Anhang IV

Sonstige Pflichtangaben

Es bestanden folgende Haftungsverhältnisse:

in €	davon gegenüber verbundenen Unternehmen			
	Geschäftsjahr	Vorjahr	Geschäftsjahr	Vorjahr
Verbindlichkeiten aus Bürgschaften und aus gesamtschuldnerischer Haftung	2.578.469,59	2.853.463,32	2.578.469,59	2.853.463,32

Die GEWOGE Duisburg-Ruhrort eG ist zu 100 % an der Wohn-dorf Laar Treuhand- und Beteiligungs GmbH beteiligt. Das Geschäftsjahr 2024 schloss mit einem Jahresfehlbetrag von 12.511,75 € (Vorjahr Jahresüberschuss 139.809,01 €) ab. Unter Berücksichtigung des Gewinnvortrags in Höhe von 469.277,08 € ergibt sich ein Bilanzgewinn von 456.765,33 €.

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 2023) betrug:

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

Außerdem wurde eine Auszubildende (1) beschäftigt.

Mitgliederbewegung

Anfang	2024	1.333 Mitglieder
Zugang	2024	84 Mitglieder
Abgang	2024	63 Mitglieder
Ende	2024	1.354 Mitglieder

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 12.495,59 € erhöht.

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr um 10.500,00 € erhöht. Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf 677.000,00 € (Vorjahr 666.500,00 €).

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
Dominik Schneider ab 01.11.2024

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Ricarda Meier (Vorsitzende), Selbstst. PR-Referentin u. Journalistin
Thorsten Kühn, Verlademeister bis 10.06.2024
Christa Uschtrin, Kaufm. Angestellte
Rudolf Gande, Speditionskaufmann
Bärbel Schmidt, Physiotherapeutin
Ernst-Uwe Nickel, Kaufm. Angestellter
Silvia Potrafke, Immobilienkauffrau ab 10.06.2024
Bernd Meier, Prokurist ab 10.06.2024

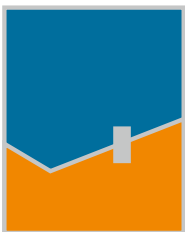
Gewinnverteilungsplan

Aufsichtsrat und Vorstand schlagen der Mitgliederversammlung vor, für das Geschäftsjahr 2024 eine Dividende in Höhe von 2 % auszuschütten und den Jahresüberschuss in Höhe von insgesamt 35.604,01 € (45.286,24 € incl. Vortrag) wie folgt zu verwenden:

Einstellung in die gesetzliche Rücklage (10 %)	3.560,40 €
Bilanzgewinn	41.725,84 €
Ausschüttung 2% auf das Geschäftsguthaben vom 01.01.2024 (798.466,65 €)	15.969,33 €
Gewinnvortrag auf neue Rechnung	25.756,51 €

Duisburg, 05. Mai 2025

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