Geschäftsbericht
1. Oktober 2021 – 30. September 2022

WOGEDO
Wohnen, leben, zu Hause sein

Die Welt wandelt sich – Solidarität bleibt.

Inhalt

Strategie 4

Solidarische Individualgemeinschaft – wichtiger denn je 6

Bauen 8

Neubauprojekte 10
Bestandspflege 13

Vertreter:innenversammlung 14
Bericht des Aufsichtsrates 16

Zahlen 18

Lagebericht 20
Jahresabschluss 28
Gewinn- und Verlustrechnung 30
Anhang 31
Zusammengefasstes Prüfungsergebnis 38

Impressum 39

Kennzahlen

Wohnungsgenossenschaft Düsseldorf-Ost eG (WOGEDO)	Gründung	19. Juli 1919	Anlagevermögen	200.400 T€
	Mitglieder	9.990	Eigenkapital	100.398 T€
			Umsatzerlöse	29.911 T€
Amtsgericht Düsseldorf, GnR 423	Wohnungen	4.327	Jahresüberschuss	5.948 T€
	Garagen	2.117	Instandhaltung und Modernisierung	10.013 T€
	Wohn-/Nutzfläche	313.371 qm		
	Bilanzsumme	213.248 T€		

Liebe Leserinnen und Leser,

„es bleibt schwierig“ – so lässt sich die Lage im abgelaufenen Geschäftsjahr 2021/22 wohl auf den Punkt bringen. Kaum verspürten wir die Erleichterung des Alltagslebens unter der langsam nachlassenden Pandemie, zeigten sich die wirtschaftlichen Schäden, die dieser weltweite Ausnahmezustand verursacht hat. Unter diesen Vorzeichen richteten wir uns – wie der Rest der Welt – auf die Rückkehr zu einer „neuen Normalität“ ein. Doch im Februar 2022 trat eine neue ernste Krise ganz anderer Natur auf: der russische Krieg in der Ukraine. Die schon zuvor begonnenen Kostenbewegungen in der Energiebranche, Materialknappheit und Inflation zeigen seitdem für alle spürbare Auswirkungen.

In diese herausfordernde Zeit fällt unter anderem eines der größten Bauprojekte in der Geschichte der WOGEDO: „Die Passage“ in Gerresheim. Trotz aller genannten Widrigkeiten liegt unser Projekt aber gut im Zeitplan. Auch gehen wir mit der „Passage“ energetisch ganz neue Wege, um einen wichtigen Beitrag zur Klimaneutralität zu leisten. Für unser großes Neubauprojekt „Schlösser-Areal“ können wir nun die endgültige Fertigstellung verkünden. Mit der Vermietung des zweiten Bauabschnitts konnten wir für unsere Mitglieder erneut modernen, bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung stellen.

In dieser Zeit der „Multikrisen“ sehen wir mehr denn je, wie wichtig unsere genossenschaftliche Solidarität ist und welche Kraft sie, wenn notwendig, entwickeln kann. Auch wenn unsere individuellen Lebensentwürfe sich seit den Anfangstagen der WOGEDO gewandelt haben, ist der damals entstandene Geist des Zusammenhalts unverändert und unübersehbar da. Im Bewusstsein dieser gemeinschaftlichen Kraft können wir unser Modell der „Solidarischen Individualgemeinschaft“ weiterentwickeln und den Gedanken des genossenschaftlichen Zusammenlebens in die Zukunft tragen.

Wir können auf unser Geschäftsjahr 2021/2022 stolz sein und vor allem auf die Gemeinschaftsleistung, die dahintersteht. So blicken wir zuversichtlich in die Zukunft.

Ihr Vorstand

Andreas Vondran Dirk Mowinski

Strategie

Unsere genossenschaftliche Kultur ist die Grundlage all unseres Handelns – und sie gewinnt zunehmend an Bedeutung. Diese Kultur dient der Gemeinschaft und muss sich mit den Anforderungen der Menschen und der Zeiten wandeln und daran wachsen. Im Kern bleibt jedoch stets der Wunsch nach Individualität, geschützt durch eine solidarische Gemeinschaft. Diese „Solidarische Individualgemeinschaft“ entwickeln wir stetig weiter und orientieren uns dabei an unseren strategischen Handlungsfeldern „Klimaneutralität“, „Garantierte Bestandspflege“, „Bestes Preis-Leistungs-Verhältnis“ und „Digitale Weiterentwicklung“.

Strategie

Wir erleben derzeit anschaulich, wie fragil unsere – oft als selbstverständlich wahrgenommene – Welt ist. Auch wenn die meisten Schutzmaßnahmen gegen die COVID-19-Pandemie aufgehoben werden konnten, bleibt uns eine unbeschwerte „Rückkehr zur Normalität“ verwehrt. Im Februar 2022 verlangte eine neue ernste Krise unsere Aufmerksamkeit: der Krieg in der Ukraine. Seitdem bestimmen das Leid der vom Krieg betroffenen Menschen und die infolge der politischen und wirtschaftlichen Verwerfungen entstandene Gasknappheit, Energiepreissteigerungen und eine hohe Inflation die Schlagzeilen. Die für alle spürbaren Auswirkungen zeigen uns auch, wie wichtig Zusammenhalt ist. Für unsere WOGEDO-Gemeinschaft ist Solidarität wesentlicher Bestandteil der genossenschaftlichen Prinzipien. Und so blicken wir auch in schwierigen Phasen weiterhin mit Zuversicht in die Zukunft, denn es waren ähnlich herausfordernde Zeiten, in denen der Gedanke des solidarischen Miteinanders seinen Siegeszug begann.

In den Ereignissen der Weltpolitik, aber auch in unserem persönlichen Umfeld erkennen wir, dass ein solidarisches Miteinander wichtiger ist denn je. Genau diese Erkenntnis bildete in Zeiten der Wohnungsnot und schwieriger Lebensumstände die Basis für die Gründung unserer genossenschaftlichen Gemeinschaft und sie lebt bis heute weiter: mit gemeinschaftlicher Kraft zum Wohle jedes Einzelnen beizutragen. Wir als WOGEDO leben und handeln ganz im Sinne dieses Geistes der gegenseitigen Unterstützung und des Zusammenhalts – als große Vision. „Dieses Selbstverständnis leitete uns auch im Frühjahr 2022. Als Genossenschaft helfen wir Geflüchteten, die ihr Zuhause und meist noch so viel mehr verloren haben. Wir kooperieren erfolgreich mit Organisationen, die den Menschen als wichtige erste Anlaufstelle dienen, und organisieren ihnen eine Wohnung als vorübergehende Unterkunft“, berichtet WOGEDO-Vorstand Dirk Mowinski. Durch die Energiekrise ergeben sich auch neue Aufgaben in der Organisation der WOGEDO. „Für viele Mieter:innen können die steigenden Heizkosten zu großen finanziellen Schwierigkeiten führen. Um unsere Mieter:innen bestmöglich zu unterstützen, hat sich aus dem Kreise der Mitarbeitenden der WOGEDO das ‚Team Energieversorgung‘ gebildet. In wöchentlichen Terminen finden die Beurteilung der Situation sowie die Vorbereitung unseres Krisenmanagements für den Fall einer möglichen Gasmangellage, statt. Besonders wichtig ist es uns, unsere Mieter:innen zu unterstützen, sei es bei der Beantwortung von Fragen oder auch bei sich abzeichnenden finanziellen Engpässen. Wir hören zu und leisten, wo nötig, Beistand. Besonders in der Energiekrise halten wir als Genossenschaft fest zusammen und stehen durch das Einsparen von Energie solidarisch füreinander ein“, unterstreicht Dirk Mowinski.

„Solidarische Individualgemeinschaft“ als Leitgedanke der Strategie

„Die Solidarität ist seit Bestehen der WOGEDO eine wesentliche Säule für uns als genossenschaftliche Gemeinschaft, sie ist in unserem Fundament verankert“, betont Andreas Vondran, Vorstand der WOGEDO, und ergänzt: „Aus diesem Grund hat sie eine besondere Bedeutung für die WOGEDO-Strategie. Mehr noch: Sie ist Dreh- und Angelpunkt für unser Denken und Handeln.“ Aber was verstehen wir heute unter Solidarität? „Mit dieser Frage beschäftigen wir uns eingehend und analysieren immer wieder die wesentlichen Trends für die Zukunft. Das Ergebnis: Solidarität hat sich im Laufe der Jahrzehnte verändert, da auch wir Menschen uns verändert haben. Wir sprechen daher im Zuge unserer Strategie von der ‚Solidarischen Individualgemeinschaft‘. Sie ist ein Sinnbild für das genossenschaftliche Zusammenleben im 21. Jahrhundert“, informiert er. Aber was ist eigentlich eine „Solidarische Individualgemeinschaft? „Es ist der ausgeprägte Wunsch nach Individualität, verbunden mit einem gleichzeitig starken Bedürfnis nach Gemeinschaft und Solidarität. Unser Ziel ist es, diese zwei Pole in unserem genossenschaftlichen Miteinander sinnvoll und zum Wohle unserer Mitglieder zum #TEAM WOGEDO zu verbinden. Denn individuelle Freiheit funktioniert nur dort, wo auch das gemeinschaftliche Zusammensein intakt ist“, so Andreas Vondran.

Selbstverständlich gibt es darüber hinaus noch einige andere strategisch wichtige Handlungsfelder, auf denen wir aktiv werden müssen und wollen. Und das sind unsere Missionen:

1. Wir erreichen bis 2045 die Klimaneutralität unserer Bestände.
„Klimaneutralität erreichen“ – eine Jahrhundertaufgabe, die sofortiges Handeln erfordert. Wir werden unserer Verantwortung gegenüber der jungen und der nachfolgenden Genossenschaftsgemeinschaft gerecht und setzen uns schon heute intensiv für mehr Nachhaltigkeit ein – sowohl in unserer Geschäftsstelle als auch im Gebäudebetrieb unserer Bestände. Den „WOGEDO-Investitions-Klimapfad“ haben wir bereits entwickelt. Wir haben untersucht, wie unsere Gebäude energetisch zu bewerten sind, welchen Energieeffizienzklassen sie entsprechen, und prüfen ihren aktuellen CO_2-Fußabdruck. Ausgehend von diesem Status quo können wir ableiten, welche Investitionen notwendig sind, um das Ziel der Klimaneutralität zu erreichen. Hintergrund ist das Bundes-Klimaschutzgesetz, das vorsieht, dass bis zum Jahr 2045 eine Netto-Treibhausgasneutralität erreicht werden muss. Diese Ziele gelten für den gesamten Gebäudesektor und somit auch für unsere genossenschaftliche Gemeinschaft – in der Beheizung, der Warmwasserbereitstellung sowie in der Allgemeinstromversorgung.

2. Wir garantieren die Pflege unserer Bestände.
Die „Garantierte Bestandspflege“ hat für uns nach wie vor oberste Priorität und wächst immer enger mit dem sehr bedeutsamen Strategiefeld „Klimaneutralität“ zusammen. Darüber hinaus bleiben wir als Genossenschaft durch eine sorgfältige Bestandspflege attraktiv für unsere heutigen und zukünftigen Mitglieder und stärken die WOGEDO als Unternehmen, da wir unsere Bestände zukunftsfähig, modern – aber auch bezahlbar halten.

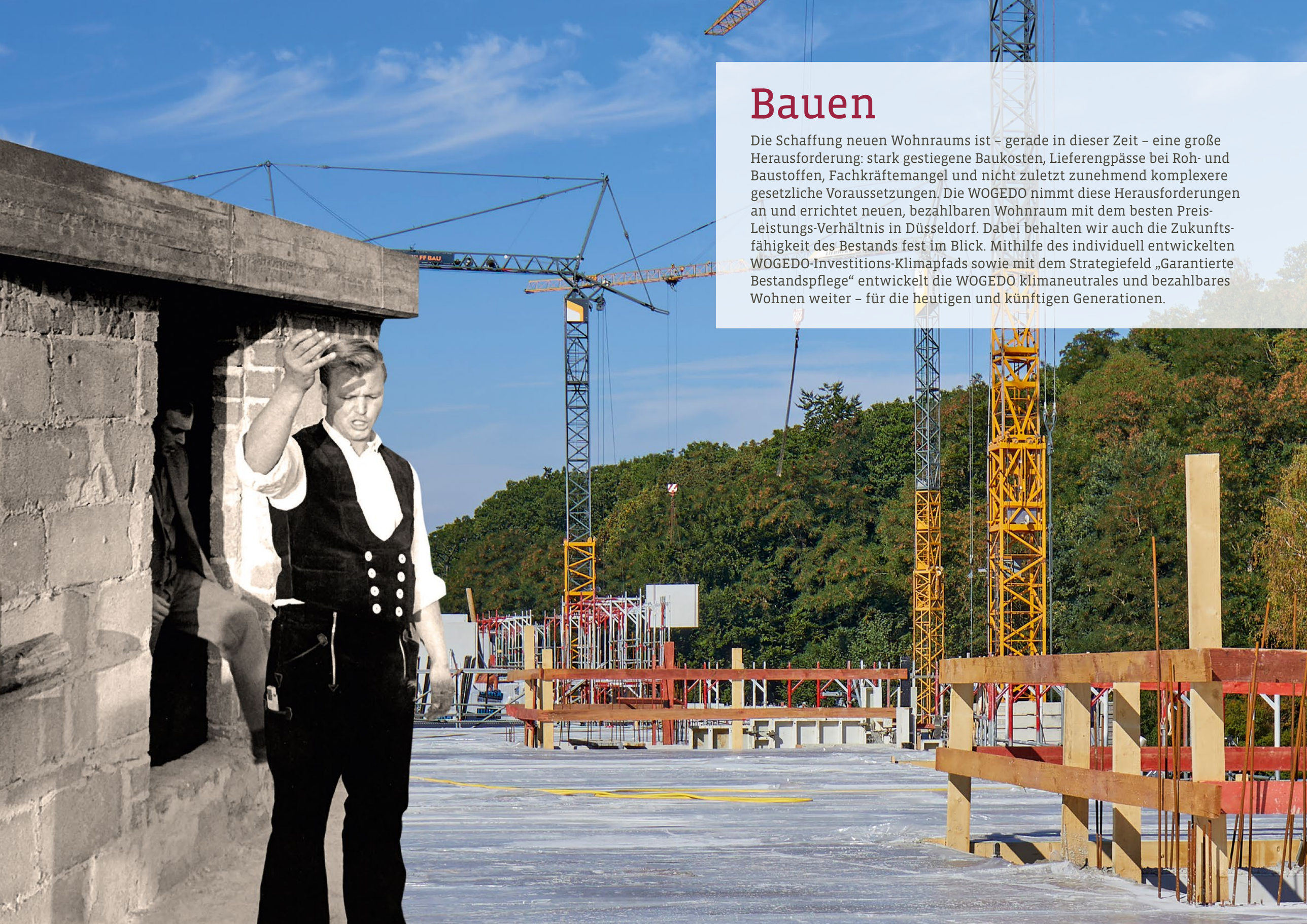
3. Wir bieten das beste Preis-Leistungs-Verhältnis.
Unser eigener Anspruch, der nach wie vor von hoher Relevanz für uns ist: Wir wollen das beste Preis-Leistungs-Verhältnis in der Stadt bieten. Im Vergleich zu rein renditeorientierten Immobilienunternehmen ist unser Ziel als genossenschaftliche Gemeinschaft nicht die Gewinnmaximierung, sondern die sinnvolle Investition in die Zukunft – für unsere Mitglieder und Mieter:innen. Deshalb können wir als WOGEDO deutlich günstigere Mieten als der Markt anbieten.

4. Wir nutzen die digitalen Entwicklungen für die Umsetzung.
Virtuelle Meetings, Onlineterminbuchungen, die Kommunikation via Mail und Chat – die digitalen Kommunikationswege haben mit Corona noch einmal stark an Bedeutung gewonnen. Auch wir bei der WOGEDO haben die Digitalisierung in unsere tägliche Arbeit integriert. Und wir wollen sie weiter ausbauen. Dabei ist uns allerdings eines wichtig: Kanäle zu identifizieren, die unseren Mitgliedern komfortablen und einfachen Zugang zur Kommunikation ermöglichen – nach außen und auch untereinander.

Diese Säulen bilden die Grundlage für unsere WOGEDO-Strategie, die uns in die nächsten Jahre führen soll. Dabei ist uns bewusst, dass eine Strategie kein starres Gebilde ist, sondern sich immer fortentwickeln muss.

Stimmige Strategie als Grundlage für den Erfolg

„Für uns ist der Bereich der Unternehmensstrategie besonders bedeutend. Als wir im Jahr 2010 vor großen Herausforderungen standen, haben wir mit unserer Strategie ‚Bestes Preis-Leistungs-Verhältnis‘ eine passende Antwort gefunden. Wir haben uns konsequent auf die Bedürfnisse unserer Mieter:innen ausgerichtet und damit sehr erfolgreich gewandelt. In der Branche gelten wir heute als progressive und innovative Genossenschaft. Das haben wir erreicht, weil wir uns immer wieder hinterfragen und die aktuelle Situation analysieren. Aus den wichtigen Themen der Gegenwart leiten wir unsere strategischen Handlungsfelder für die Zukunft ab. Unsere Mitglieder, Mieter:innen, Vertreter:innen und Mitarbeitenden stehen dabei im Mittelpunkt“, so Andreas Vondran. „Wir bieten unseren Mitarbeitenden viel Raum für herausfordernde Tätigkeiten, abwechslungsreiches und eigenverantwortliches Arbeiten – das gilt auch für die Mitgestaltung unserer Unternehmensstrategie. Hier binden wir alle Mitarbeitenden frühzeitig ein und schaffen Möglichkeiten für aktive Beteiligung. Deshalb freuen wir uns darauf, gemeinsam mit unseren Mieter:innen, Vertreter:innen und Mitarbeitenden weiter so konstruktiv an unserer Vision zu arbeiten. Damit wir über unsere Strategie das Zusammenleben auf Basis unseres Leitgedankens der ‚Solidarischen Individualgemeinschaft‘ noch genossenschaftlicher gestalten“, schließt Dirk Mowinski.



Bauen

Die Schaffung neuen Wohnraums ist – gerade in dieser Zeit – eine große Herausforderung: stark gestiegene Baukosten, Lieferengpässe bei Roh- und Baustoffen, Fachkräftemangel und nicht zuletzt zunehmend komplexere gesetzliche Voraussetzungen. Die WOGEDO nimmt diese Herausforderungen an und errichtet neuen, bezahlbaren Wohnraum mit dem besten Preis-Leistungs-Verhältnis in Düsseldorf. Dabei behalten wir auch die Zukunftsfähigkeit des Bestands fest im Blick. Mithilfe des individuell entwickelten WOGEDO-Investitions-Klimapfads sowie mit dem Strategiefeld „Garantierte Bestandspflege“ entwickelt die WOGEDO klimaneutrales und bezahlbares Wohnen weiter – für die heutigen und künftigen Generationen.

Herausforderung gemeistert: WOGEDO-Bauprojekte liegen bestens im Zeitplan

Bauen in Krisenzeiten ist und bleibt eine Herausforderung. Noch immer kommt es aufgrund der COVID-19-Pandemie zu Verzögerungen bei Baustoffproduktionen und -lieferungen. Massiv steigende Preise erschweren Bautätigkeiten zusätzlich und führen dazu, dass viele Bauprojekte in der Branche zurückgestellt oder vollends aufgegeben werden. Die WOGEDO hält dagegen ihren Kurs und treibt ihre Aktivitäten für bezahlbares und zukunftsfähiges Wohnen weiter voran. Mit Erfolg: Das Neubauprojekt „Schlösser-Areal“ ist bereits vollständig vermietet und das Bestandsersatzprojekt „Die Passage“ mit 187 neuen Wohnungen in Gerresheim liegt bestens im Zeitplan und wird Mitte 2024 fertiggestellt.

„Schlösser-Areal“

Vollvermietung in Düsseldorf-Derendorf

Der zweite Bauabschnitt mit 27 weiteren WOGEDO-Wohnungen des Neubauprojekts „Schlösser-Areal“ wurde pünktlich fertiggestellt und die neuen Mieter:innen in der Elfriede-Bial-Straße 7 und der Rose-Ausländer-Straße 3 haben bereits den ersten Jahreswechsel in Düsseldorf-Derendorf erlebt. „Gerade in der aktuellen Situation sind wir sehr froh und auch stolz, dass der Neubau pünktlich fertiggestellt worden ist. Trotz stark gestiegener Baukosten und hoher Grundstückspreise, die wir als genossenschaftliches Bündnis an die Stadt Düsseldorf gezahlt haben, halten wir unsere Mieten auf einem Niveau, welches rund 30 Prozent unterhalb der durchschnittlichen Neubaumiete im Düsseldorfer Stadtgebiet liegt“, erklärt Dirk Mowinski. Die 45 Wohnungen des ersten Bauabschnitts wurden im sogenannten „preisgedämpften Segment“ errichtet. „Rechtlich hätten wir die Wohnungen zu einer durchschnittlichen Kaltmiete von über 11 Euro je Quadratmeter im Monat anbieten können. Wir liegen mit 9,60 Euro je Quadratmeter im Monat jedoch deutlich darunter“, unterstreicht Dirk Mowinski und ergänzt: „Die 27 Wohnungen des zweiten Bauabschnitts unterliegen keinen Einkommensgrenzen, sodass hier auch Menschen einziehen konnten, deren Einkommen mehr als 60 Prozent über der Grenze für einen Wohnberechtigungsschein liegt. Aufgrund höherer Baukosten im zweiten Bauabschnitt liegen die Kaltmieten dort bei durchschnittlich 10,40 Euro je Quadratmeter im Monat.“

Gemeinschaftsflächen für das gute Miteinander

Die begrünten Innenhöfe sind als Gemeinschaftsparkflächen für alle Mieter:innen im Schlösser-Areal gestaltet. Neben Spielplätzen, die besonders Familien mit Kindern sehr schätzen, gibt es überall Möglichkeiten für Aktivitäten der Bewohner:innen im Freien. Das gute nachbarschaftliche Miteinander – verbunden mit den Vorteilen einer genossenschaftlichen Gemeinschaft – ist der WOGEDO sehr wichtig. „Schon bei den ersten Vermietungsgesprächen haben wir festgestellt, dass sich viele Interessierte vorab sehr intensiv mit dem Thema ‚Wohnen in einer Genossenschaft‘ auseinandergesetzt haben und diese Wohnform für sich sehr positiv bewerten. Für uns als genossenschaftliche Gemeinschaft ist es von hoher Bedeutung und eine erfreuliche Entwicklung, dass die Menschen sich bewusst für die WOGEDO entschieden haben und ihnen ein gutes nachbarschaftliches Miteinander – als Teil der Hausgemeinschaft, aber auch der gesamten Genossenschaft – wichtig ist“, schildert Andreas Vondran.

Modernes, attraktives und klimagerechtes Wohnen

Die 72 hellen 1- bis 4-Zimmer-Wohnungen der WOGEDO sind zwischen 42 und 127 Quadratmeter groß und bieten somit viel Platz für unterschiedliche Lebenssituationen. Alle Wohnungen überzeugen mit attraktiven Außenbereichen: Terrassen in den Erd- und Dachgeschossen und Loggien in den dazwischenliegenden Geschossen. Die komfortable Fußbodenheizung nutzt Fernwärme – eine effiziente und umweltschonende Energie mit geringem CO_2-Ausstoß. Schallgeschützte Wärmeschutzfenster halten die Wärme in der kalten Jahreszeit in der Wohnung, an wärmeren Tagen schützen sie vor der Hitze. Ein modernes Glasfasernetz für schnelle Internetverbindungen reicht bis in die einzelnen Wohnungen mit Anschlüssen in allen Wohnräumen.

Die Wohnungen sind mit hochwertigen Böden ausgestattet und verfügen über attraktive Außenbereiche

Komfortable Fußbodenheizungen mit geringem CO_2-Ausstoß bieten wohlige Wärme in allen Räumen

Gemeinsames genossenschaftliches Engagement zeigt Wirkung

Entstanden ist das Neubauprojekt „Schlösser-Areal“ auf dem Gelände der einstigen Produktionsstätte der Schlösser-Brauerei im Zuge des „Düsseldorfer Bündnisses für genossenschaftliches Wohnen“. Hier sorgt die WOGEDO gemeinsam mit zwei weiteren Wohnungsgenossenschaften auf einer Fläche von 12.000 Quadratmetern für bezahlbares Wohnen in Düsseldorf. Gemeinsam zeigen sie ihr genossenschaftliches Engagement, indem sie das geschaffen haben, was Düsseldorf so dringend benötigt: bezahlbaren und zukunftsfähigen Wohnraum. Insgesamt 215 neue Wohnungen sind mit dem Projekt „Schlösser-Areal“ entstanden, wovon 72 nun den Bestand der WOGEDO auch im Stadtteil Derendorf erweitern.

Hier entstehen 187 Wohnungen
für die unterschiedlichsten Menschen

„Die Passage“

Alles im Zeitplan

Das Arbeiten für das WOGEDO-Bestandsersatzprojekt „Die Passage“ in Gerresheim kommen äußerst gut voran und liegen sehr gut im Zeitplan. Der Beginn der Vermietung des ersten Bauabschnitts ist bereits für das Frühjahr 2023 geplant, die Fertigstellung des gesamten Projekts für Mitte 2024. Insgesamt 187 neue Wohnungen entstehen bis 2024 an der Hagener/Lüdenscheider Straße und verteilen sich auf insgesamt 16 Mehrfamilienhäuser.

Ein Vorzeigeprojekt in der Geschichte der WOGEDO

Seit Planungsbeginn arbeiten sehr viele Menschen eng zusammen und stellen sicher, dass eines der größten Bestandsersatzprojekte in der über 100-jährigen Geschichte der WOGEDO erfolgreich und pünktlich fertiggestellt wird. „Wir freuen uns sehr, dass trotz der Corona-Pandemie und des Kriegsgeschehens in der Ukraine die Arbeiten auf den Baufeldern vollständig nach Plan verlaufen. Wir haben sehr früh mit den Vorbereitungen dieses sehr umfangreichen Projekts begonnen und alle Maßnahmen sinnvoll aufeinander abgestimmt. Hierbei kommt uns zweifelsohne auch unsere Erfahrung mit unseren anderen Bauprojekten zugute“, berichtet Andreas Vondran und fügt hinzu: „Wie bei allen unseren Bautätigkeiten haben wir auch hier alle Beteiligten sehr früh in unsere Planungen miteinbezogen. So können die Menschen sich jederzeit bestens informiert und aufgehoben fühlen. Dass dies der richtige Weg ist, sehen wir immer wieder am positiven Feedback der Öffentlichkeit.“

Klimagerecht und effizient

Mit dem Bestandsersatzprojekt „Die Passage“ geht die WOGEDO energetisch ganz neue Wege, um einen wichtigen Beitrag zur Klimaneutralität zu leisten. Gerade in Zeiten steigender Energiepreise ist der Einsatz von Wärmepumpen und Photovoltaikanlagen ein wichtiger Faktor zur Reduzierung der immer höher werdenden Energiekosten. „Ein weiterer Schritt in Richtung Klimaneutralität: 12 Prozent der neuen Wohneinheiten können wir vollständig CO_2-Emissions-frei betreiben. Infrarotheizungen und Warmwasser werden mit selbst erzeugtem Strom oder mit Elektrizität aus erneuerbaren Energiequellen versorgt. Damit verzichten wir vollständig auf die Verbrennung fossiler Ressourcen. Im Ergebnis beträgt die Primärenergieeinsparung rund 276.400 kWh/Jahr – der CO_2-Ausstoß reduziert sich pro Jahr um 64 Tonnen“, erläutert Dirk Mowinski.

Wohnungstypen für unterschiedliche Bedürfnisse

Geplant wurde „Die Passage“ für die unterschiedlichsten Menschen und ihre individuellen Lebenssituationen. Die 16 Mehrfamilienhäuser bieten mit 120 frei finanzierten und 67 geförderten Wohnungen Menschen in allen Lebensphasen – von Wohnungsstarter:innen über junge Paare und Familien bis hin zu Senior:innen – ein gutes und bezahlbares Zuhause.

Wohnungsmix:

- 108 Zweizimmerwohnungen, von ca. 35 m² bis 68 m²
- 49 Dreizimmerwohnungen, von ca. 62 m² bis 90 m²
- 25 Vierzimmerwohnungen, von ca. 90 m² bis 113 m²
- 5 Fünfzimmerwohnungen, von ca. 108 m² bis 113 m²

Auch setzt sich die WOGEDO für gesellschaftliche Solidarität ein. „Eine besonderer Beitrag unseres neuen Wohnkonzepts für ‚Die Passage‘ ist die Integration von insgesamt acht selbst verwalteten, öffentlich geförderten Wohnungen. Diese sollen jungen Menschen mit Behinderung ein neues Zuhause bieten. Die Bewohner:innen in den teils barrierefreien oder -armen sowie rollstuhlgerechten Wohnungen werden von der evangelischen Stiftung HEPHATA in Wohngruppen betreut und dabei unterstützt, ihr Leben so selbstbestimmt wie möglich zu gestalten“, unterstreicht Dirk Mowinski.

Alle Wohnungen sind mit Balkon, Terrasse
oder Loggia ausgestattet

Hochwertige und komfortable Ausstattung

Die Ausstattung der neuen Wohnungen ist attraktiv – mit viel Komfort. Alle zukünftigen Mieter:innen dürfen sich über einen Balkon, eine Terrasse oder eine Loggia freuen. In den Wohnungen ist für einen bequemen Einzug alles bestens vorbereitet. In den 120 frei finanzierten Wohnungen können zudem die Böden erstmals frei ausgewählt werden: drei verschiedene Designböden – zwei in Holz-, einer in Steinoptik – stehen hier zur Auswahl und bringen die Einrichtung bestmöglich zur Geltung. Die hochwertigen Bäder werden in der WOGEDO-Linie „Aros“ vorbereitet. Große weiße Wandfliesen bieten in den Bädern einen eleganten Kontrast zu dunklen Bodenfliesen. Badkeramiken mit verchromten Badarmaturen gehören ebenso zur Ausstattung wie eine Duschabtrennung gegen Spritzwasser. Die offenen Küchen erhalten einen Designboden in der Optik der übrigen Wohnräume, geschlossene Küchen werden mit Bodenfliesen ausgestattet. Geheizt wird klimagerecht: Eine Wärmepumpe liefert Warmwasser und Wärme für die Heizung, zusätzlich gewährleistet eine hocheffiziente Gas-Brennwertanlage auch an besonders kalten Wintertagen ein behagliches Wohnklima für unsere künftigen Bewohner:innen.

Bezahlbares Wohnen für Düsseldorf

Die Mieten der WOGEDO liegen in der Regel rund 30 Prozent unter denen vergleichbarer Wohnungen in den jeweiligen Stadtteilen. Umso wichtiger, dass die WOGEDO als solidarische Gemeinschaft genossenschaftlich denkt und handelt – dabei aber auch wirtschaftliche Zusammenhänge stets im Blick behält. „Eigentlich selbstverständlich, denn schließlich sind alle WOGEDO-Mitglieder zugleich auch Miteigentümer:innen und daher sehr an der wirtschaftlichen Stabilität und Vorteilhaftigkeit unserer WOGEDO interessiert. Aber auch das gute Miteinander ist für uns ein wichtiges Fundament, damit sich jede:r inmitten vieler Gleichgesinnter wohlfühlt“, so Andreas Vondran. Mit dem Neubau sorgt die WOGEDO einmal mehr für bezahlbares und zukunftsfähiges Wohnen mit dem besten Preis-Leistungs-Verhältnis in Düsseldorf.

Dank umsichtiger und frühzeitiger Planung
liegen alle Maßnahmen sehr gut im Zeitplan

GARANTIERT. GUT. WOHNEN. Klimagerecht und zukunftsfähig.

Die „Garantierte Bestandspflege“ in der Nixenstraße

Die „Garantierte Bestandspflege“ ist das WOGEDO-Strategiefeld, in dem die Zukunftsfähigkeit und die Wohnqualität der WOGEDO-Wohnhäuser im Mittelpunkt stehen. Aktuell schließen wir die Planungen des zweiten Projekts der „Garantierten Bestandspflege“ ab und bereits Anfang März 2023 werden die umfangreichen Arbeiten in der Nixenstraße beginnen. Mit den geplanten Maßnahmen erhöht die WOGEDO die Attraktivität ihrer Häuser und entwickelt den Bestand weiter. Zudem unternimmt sie wichtige Schritte, um die erforderliche Klimaneutralität zu erreichen.

Umfassende Maßnahmen für einen attraktiven Bestand

Effizienz wird bei diesem Projekt großgeschrieben: Die Fassaden, Dächer und teilweise auch die Kellerdecken werden gedämmt. Zudem erhalten alle Häuser neue, moderne Fenster. Vorstellbalkone erweitern die bereits vorhandenen Loggien und bieten den Mieter:innen zukünftig ganz neue Nutzungszonen in den Außenbereichen der Wohnungen. Eine frische Optik durch ein stimmiges Farbkonzept, neue Haustüren und in den Vorgärten angesiedelte Briefkastenanlagen werden den Charme der Häuser in der Nixenstraße weiter erhöhen. Neue Ziegel auf den Dächern und frisch gestrichene Treppenhäuser runden das umfangreiche Maßnahmenpaket ab.

Vertreter:innenversammlung

Die Vertreter:innenwahl fand im Januar 2021 statt. Es waren 114 Vertreter:innen und 45 Ersatzvertreter:innen zu wählen. Die Amtszeit der gewählten Vertreter:innen begann am 24. März 2021. Die Vertreter:innenversammlung zum Geschäftsjahr 2021/2022 fand am 23. März 2023 mit den Vertreter:innen statt.

WAHLBEZIRK 1

Mitglieder in Düsseldorfer Stadtteilen ohne Wohnungsbestand

Bellroth, Peter
Ketelaar, Thomas
Kleinbongartz, Sigrid
Mühlbauer, Annemarie
Rola, Marcellina
Schmalenberg, Alica
Schön-Rola, Monika
Schüßler, Sonja
Thiet, Michael
Zimmer-Hegmann, Ralf

WAHLBEZIRK 2

Mitglieder außerhalb der Stadtgebiete Düsseldorf und Erkrath

Ebbers, Bernd
Erdlenbruch, Wolfram
Fornol, Kai Robert
Glomb, Olympia
Goetz, Claudia
Körsgen, Willi
Krawietz, Sandra
Martin, Dirk
Massing, Stephan
Porbadnik, Marie Kristin
Rüggeberg-Geduldig, Simone
Stiebner, Fynn
Tirsch, Rainer
Volkmar, Lea
Weinberg, Frank
Woinowski, Bodo
Zaeper, Kerstin

WAHLBEZIRK 3

Siedlung Freiheit

Caspari, Wilfried
Kramer, Jutta
Sonntag, Detlef
Tatschner, Norbert

WAHLBEZIRK 4

Tannenhof-Nord

Beurer, Marion
Reinhardt, Anke

WAHLBEZIRK 5

Tannenhof-Süd

Bröde, Mathias
Hufer, Hans-Jürgen
Niedzwetzki, Janina

WAHLBEZIRK 6

Lierenfeld

Pelzer, Heike
Ritter, Nicole

WAHLBEZIRK 7

Lierenfeld-Mitte

Adams, Christa
Gabriel, Birgit
Riedrich, Sonja
Schüller, Sandra
van Gulijk, Nils
Watermann, Roswitha

WAHLBEZIRK 8

Eller

Mühlmann, Martin
Wolzen, Uwe
Zielesny, Marion

WAHLBEZIRK 9

Eller-Süd

Frank, Dieter
Ronig, Silke

WAHLBEZIRK 10

Wersten-Nord

Blum, Bernhard
Franz, Daniel
Hegewald, Heidemarie
Kreutzer, Irmgard
Lehr, Muriel
Pawig, Georg
Sarajan, Nick
Welkens, Uwe

WAHLBEZIRK 11

Wersten-Ost

Bartsch, Brigitte
Pußar, Bärbel
Schienbein, Norbert

WAHLBEZIRK 12

Wersten-West

Förster, Gabriele
Gerst, Robert

WAHLBEZIRK 13

Holthausen

Adams, Claudia
El Yaouti, Naziha

WAHLBEZIRK 14

Garath-West

Krökel, Oliver
Müller, Helga

WAHLBEZIRK 15

Garath-Nordost

Lahna, Elisabeth Brigitte
Mendrek, Christian

WAHLBEZIRK 16

Garath-Südost

Baumgartner, Michel
Gasper, Ralf
Hahn, Kurt
Heitz, Sylvia
Herdt, Alexandra

WAHLBEZIRK 17

Hellerhof

Kröger, Hans-Jürgen
Polin, Michael
Rothländer, Heinz-Jörgen

WAHLBEZIRK 18

Bilk-Ost

Cremer, Claudia
Ender, Alessandra
Türmer, Karl
Wegner, Bastian

WAHLBEZIRK 19

Bilk-West

Fuchs-Seiler, Christa
Richter, Georg

WAHLBEZIRK 20

Unterrath

Drewlo, Frank
Hübscher, André
Wermuth, Annette

WAHLBEZIRK 21

Mörsenbroich

Krüger, Ralf Thomas
Starosta, Witold

WAHLBEZIRK 22

Düsseltal

Hilleke, Angelika
Klemens, Christoph

WAHLBEZIRK 23

Gerresheim-Nord

Erkes, Markus
Greinert, Beate
Jaik, Gabriela
Lehr, Patrick
Leibauer, Christine
Schmidt, Torsten
Strack-Pohl, Tatjana

WAHLBEZIRK 24

Gerresheim-Mitte

Erkes, Janine
Erkes, Kerstin
Friedel, Stephan
Heide, Karin
Leibauer, Otto

WAHLBEZIRK 25

Norbert-Schmidt-Siedlung

Knecht, Angelika
Knecht, Raffael
Schertel, Petra

WAHLBEZIRK 26

Gerresheim-Süd

Höche, Hans
Hoff, Friedhelm
Kalenberg, Melanie
Möseler, Thomas

WAHLBEZIRK 27

Gerresheim-West

Depcik, Tülin
Holzberg, Anke
Petersen, Günther

WAHLBEZIRK 28

Erkrath

Brants, Tomma
Ehlert, Detlef
Reiche, Marius

Bericht des Aufsichtsrates

Die Aufgaben des Aufsichtsrates ergeben sich aus dem Genossenschaftsgesetz sowie der Satzung. Der Aufsichtsrat hat den Vorstand bei seiner Geschäftsführung zu fördern und zu überwachen. Hierbei bedient er sich seiner in den Ausschüssen vorbereiteten Beschlüsse und beachtet dabei die Leitungsbefugnis des Vorstandes nach dem Genossenschaftsgesetz.

Der Aufsichtsrat, von links nach rechts:

- **Jürgen Aust,** Kanzleimanager, Köln
- **Heribert Schiefer,** Dipl.-Verwaltungswirt, Erster Beigeordneter und Kämmerer der Stadt Erkrath im Ruhestand, Mettmann (bis 18.08.2022)
- **Prof. Andreas Krys,** Dipl.-Ing. Architekt/ Professor für Architektur und Projektentwicklung an der EBZ Business School, Münster
- **Monika Düker,** Dipl.-Sozialpädagogin, ehemaliges Mitglied des Landtags Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf
- **Helga Leibauer,** Bankkauffrau, im Ruhestand, Düsseldorf
- **Annegret Buch,** Schulleiterin, OStD i. E., Bochum
- **Hans-Jochem Witzke,** Dipl.-Betriebswirt, Erster Vorsitzender des Mietervereins Düsseldorf e. V., Düsseldorf
- **Manfred Schüßler,** Staatlich geprüfter Techniker und Technischer Betriebswirt im Ruhestand, Düsseldorf
- **Thomas Schlüter,** Rechtsanwalt, Düsseldorf

Die bestimmenden Themen des Geschäftsjahres 2021/2022 waren sicher die Herausforderungen des Klimawandels, Baukostensteigerungen, Materialmangel, lange Genehmigungsverfahren, Zinsanstiege und die Zuspitzung der Versorgungssituation durch die Folgen des Ukrainekonflikts. Vorstand und Aufsichtsrat reagierten in einer Sondersitzung mit der Aufstellung und Diskussion eines Klimapfads am 13. September 2022. Flüchtlingen aus der Ukraine konnte unbürokratisch Wohnraum zur Verfügung gestellt werden.

Der bisherige Aufsichtsratsvorsitzende Thomas Schlüter erklärte, dass er aus persönlichen Gründen für eine Wiederwahl zum Vorsitzenden nicht zur Verfügung steht. Der Aufsichtsrat bedankt sich herzlich für die auch weiterhin kollegiale und konstruktive Zusammenarbeit.

In derselben personellen Zusammensetzung wie im Vorjahr wählte der Aufsichtsrat in seiner konstituierenden Sitzung am 5. April 2022 Helga Leibauer zur Vorsitzenden, Andreas Krys zu ihrem Stellvertreter, Hans-Jochem Witzke zum Schriftführer und Manfred Schüßler zu seinem Stellvertreter. Die Ausschüsse werden von Manfred Schüßler (Bauausschuss), Jürgen Aust (Organisationsausschuss) und Andreas Krys (Prüfungsausschuss) geleitet. Entsprechend den Compliance-Richtlinien, dem Genossenschaftsgesetz und der Satzung befasste sich der Aufsichtsrat mit Rechtsgeschäften mit Aufsichtsratsmitgliedern.

Im Hinblick auf die Nachfolge der mit Ablauf der Vertreter:innenversammlung 2023 ausscheidenden Aufsichtsratsmitglieder Heribert Schiefer und Hans-Jochem Witzke diskutierten die Aufsichtsratsmitglieder Leitlinien für die Wahlvorschläge des Aufsichtsrates. Nach einer sorgfältigen Vorbereitung hat eine kleine Kommission Gespräche mit geeigneten Bewerber:innen geführt. Ergebnis des Verfahrens: Sarah Primus und Miriam Beul werden der Vertreter:innenversammlung als Kandidatinnen für den Aufsichtsrat vorgeschlagen. Manfred Schüßler wird zur Wiederwahl vorgeschlagen.

Heribert Schiefer, Aufsichtsratsmitglied und langjähriger Vorsitzender, schied im August 2022 aus persönlichen Gründen aus. Wir bedanken uns aufs Herzlichste für die engagierte und menschlich-sympathische Zusammenarbeit.

Inhalte der gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand waren neben den oben genannten Themen die Neubauprojekte „Schlösser-Areal“ (Baufortschritt, Kostencontrolling, Vermietung) sowie „Die Passage“ (Abriss, Neuplanung, Kostencontrolling). Auf der Tagesordnung 2022 stand erneut die Verlängerung des Erbbaurechts „Unter den Eichen 67–79“, was sich zum Leidwesen der Beteiligten im Geschäftsjahr nicht abschließend hat klären lassen.

Im Rahmen der Weiterentwicklung der Unternehmensstrategie trafen sich Vorstand und Aufsichtsrat am 16. März 2022 zu einem Workshop. Als strategisches Leitziel soll bis 2035 das Modell der „Solidarischen Individualgemeinschaft“ als ideale Form des Zusammenlebens entwickelt werden.

Am 13. September 2022 fand eine gemeinsame Sondersitzung zum Aufbau eines WOGEDO-Klimapfades statt. Die notwendigen Handlungsempfehlungen zur Erreichung der Klimaneutralität sowie die monetären Auswirkungen wurden ausführlich diskutiert. Die Ergebnisse sind in die Wirtschaftsplanung für das Geschäftsjahr 2022/23, die Zehnjahresplanung und den Fünfjahres-Instandhaltungsplan eingeflossen.

Vorstand und Aufsichtsrat haben beschlossen, dass der Erwerb einer Mitgliedschaft auch weiterhin grundsätzlich auf den Fall der Überlassung einer Genossenschaftswohnung beschränkt bleiben soll. Die Zeichnung weiterer Geschäftsanteile – einschließlich der Ansparung durch Dividenden oder Wohnungsbauprämien – wird weiterhin ausgesetzt.

Der Organisationsausschuss nahm die jährlichen Berichte zur Kommunikation, zum Personalmanagement und zur Arbeitssicherheit sowie den Datenschutzaudit zur Kenntnis. Im Rahmen des Jahresberichts Controlling/digitale Transformation nahmen die Weiterentwicklung von Controlling und Reporting sowie der ERP-Wechsel zum 1. Oktober 2023 breiten Raum ein. Die Änderungen von Satzung und Geschäftsordnungen bereitete der Ausschuss vor.

Der Bauausschuss befasste sich auch 2022 fortlaufend und detailliert mit den anstehenden Neubauprojekten. Am 21. Juni 2022 verschafften sich die Mitglieder des Aufsichtsrates – gemeinsam mit den Mitarbeitenden sowie dem Vorstand der WOGEDO – vor Ort einen Überblick über die Projekte „Schlösser-Areal“, „Die Passage“ sowie über die weiteren Bestände. Die durchgeführten und in Ausführung befindlichen Instandhaltungen, auch im Bereich der „Garantierten Bestandspflege“, wurden ausführlich dargestellt. Im Jahr 2022 wurde zudem die Diskussion zur angestrebten Weiterentwicklung des „Düsseldorfer Bündnisses für genossenschaftliches Wohnen“ weitergeführt.

Der Prüfungsausschuss befasste sich in seinen Sitzungen im Rahmen des Risikomanagements mit dem Forderungs- und Mahnwesen und den Aktivierungen von Einzelmodernisierungen. Regelmäßige Beobachtungsfelder im Rahmen der Risikobewertungen sind die Bereiche Vermietung (einschließlich Fluktuation und Leerstand), Mitgliederentwicklung (einschließlich Entwicklung der freiwilligen Geschäftsanteile sowie Altersstruktur) und Finanzen (Liquidität, Kapitaldienst, Kapitalmarktzins und nicht begünstigte Tätigkeiten). Der Ausschuss prüfte den Jahresabschluss und den Lagebericht zum 30. September 2022 sowie den Vorschlag über die Verwendung des Jahresüberschusses. Hierbei nutzte er den Bericht des Prüfungsverbandes und die Ergebnisdarstellung der Prüfung durch die Abschlussprüfer in der Sitzung am 7. Februar 2023. Die Prüfer haben bestätigt, dass die Geschäfte der Genossenschaft ordnungsgemäß im Sinne des Genossenschaftsgesetzes geführt wurden. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreter:innenversammlung, den Jahresabschluss zum 30. September 2022, d. h. die Bilanz nebst Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang, festzustellen, den ausgewiesenen Bilanzgewinn in Höhe von 1.095.631,74 Euro als Dividende (4 Prozent) an die dividendenberechtigten Mitglieder auf deren Geschäftsguthaben per 1. Oktober 2021 auszuschütten und den Vorstandsmitgliedern Entlastung zu erteilen.

Am 20. September 2022 beschäftigten sich Vorstand und Aufsichtsrat mit dem Thema der Satzungsänderung in Anlehnung an die neue GdW-Mustersatzung. Genossenschaften sollen auch zukünftig durch das schriftliche Beschlussverfahren oder andere Vorgehensweisen handlungsfähig bleiben.

Im Berichtsjahr verstarben 132 Mitglieder. Stellvertretend erinnern wir an das ehemalige Vorstandsmitglied Erhard Reiche, der am 20. Juli 2022 im Alter von 80 Jahren verstarb. 15 Jahre lang hat Erhard Reiche als Vorstand die Entwicklung unserer WOGEDO mit Weitblick, Umsicht und großer Leidenschaft geprägt. Erhard Reiche wird uns immer in guter Erinnerung bleiben.

Der Aufsichtsrat dankt weiter den Mitgliedern des Vorstandes und allen Mitarbeitenden für ihren tatkräftigen Einsatz während der fortdauernden Pandemie und bei der Bewältigung der Folgen der aktuellen gesellschaftlichen und politischen Herausforderungen. Den Vertreterinnen und Vertretern sind wir ebenso dankbar für ihr Engagement in der WOGEDO.

Düsseldorf, 7. Februar 2023

Helga Leibauer, Vorsitzende des Aufsichtsrates

Zahlen

Die Zahlen belegen den Erfolg der WOGEDO. Aber der wahre Erfolgsfaktor sind die Menschen, die dies erst möglich machen. Die Mitarbeitenden des #TEAM WOGEDO setzen zum Teil schon seit vielen Jahren ihre Expertise und ihre Erfahrung ein, um das genossenschaftliche Projekt auch unternehmerisch leistungsfähig zu gestalten. Dabei dient die Investition in die Zukunft der Mieter:innen und Mitglieder als Leitbild. Kontinuität, Respekt und die gleichen Ziele schaffen hohe Zufriedenheit der Mitarbeitenden und damit auch langjährige Treue. Die WOGEDO ist stolz auf ihre Expertinnen und Experten.

Lagebericht

für das Geschäftsjahr vom 01.10.2021 bis 30.09.2022

1. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Vorwort

Die Klimakrise schreitet voran und wird von einer abstrakten zu einer immer realeren Bedrohung. Extreme Wetterereignisse wie Dürren oder Starkregen nehmen Jahr für Jahr weltweit zu und führen neben großem menschlichen Leid letztendlich auch zu negativen wirtschaftlichen Auswirkungen. Dass der Klimawandel auch die Verbreitung von Zoonosen, also die Übertragung von Infektionskrankheiten von Tier zu Mensch bzw. Mensch zu Tier, begünstigen kann, wird von Forschenden längst angenommen. So muss die Entstehung und Verbreitung des COVID-19-Virus nicht als eigenständiges Ereignis, sondern auch als Folge der Klimakrise verstanden werden. Seit nunmehr fast drei Jahren bringen die Corona-Pandemie und die damit verbundenen Lockdowns bzw. die in China bis vor Kurzem praktizierte und vehement durchgesetzte sogenannte „Null-COVID-Strategie“ das eng vernetzte globale Wirtschaftssystem ins Wanken. Und noch vor offizieller Beendigung der Pandemie und vor der Normalisierung der weltweiten Lieferketten trifft die Welt eine neue – wiederum menschengemachte – Krise: der Krieg in der Ukraine, der am 24. Februar 2022 begann.

Als wären die Einordnung und die Prognose wirtschaftlicher Entwicklungen nicht schon durch die Corona-Pandemie nach wie vor schwierig genug, so machen die Auswirkungen des Ukrainekrieges eine Beurteilung des weiteren wirtschaftlichen Verlaufs nahezu unmöglich. Die Ausführungen zu den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen müssen daher vor dem Hintergrund der genannten Krisen gesehen werden.

Fokus: Bundesrepublik Deutschland

Wie entwickelt sich die Wirtschaft in Deutschland weiter? Eine schwierige Frage vor dem Hintergrund der im Vorwort dargestellten aktuellen Rahmenbedingungen. Für das Jahr 2022 liegen die Prognosen noch relativ nah beisammen: Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) könnte um 1,1 bis 2,5 Prozent steigen – nach zuletzt 2,7 Prozent im Vorjahr 2021. Die Erholung der deutschen Wirtschaft – nach der Rezession in 2020 – könnte sich damit auch 2022 fortsetzen, wenn auch deutlich gedämpfter als noch vor dem Ausbruch des Ukrainekrieges geschätzt. Wie groß die Unsicherheiten für das Jahr 2023 sind, spiegeln die Prognosen Stand November 2022 von Bundesbank, Bundesregierung und den etablierten Wirtschaftsinstituten wider: Die Entwicklung des BIP wird sehr unterschiedlich erwartet und schwankt von −1,75 (Institut der deutschen Wirtschaft Köln) bis +3,7 Prozent (ifo Institut, München).

Zu einem Rekord könnte es 2022 hinsichtlich der Entwicklung der Inflationsrate kommen: Die für die Einzelmonate Oktober und November 2022 vom Statistischen Bundesamt ausgewiesenen Raten – gemessen am „Harmonisierten Verbraucherpreisindex“ – waren zweistellig und lagen bei 11,6 bzw. 11,3 Prozent. Zweistellige Inflationsraten wurden in Deutschland das letzte Mal vor über 70 Jahren gemessen. Im vierten Quartal 1951 waren es nach den damaligen Berechnungen 11 Prozent.

Verteuerten sich durch Lieferkettenprobleme und Fabrikschließungen infolge der Bekämpfung der Corona-Pandemie die Verbraucherpreise in 2021 bereits um 3,2 Prozent – ein Höchstwert seit dem Jahr 1993 (4,5 Prozent) –, liegen die Schätzungen für Deutschland zu Ende November 2022 zwischen 6,8 Prozent (ifo Institut, München) und 8,8 Prozent (EU-Kommission) für das Gesamtjahr 2022. Nach Einschätzung der Bundesbank, die von einer Inflationsrate von 7,1 Prozent in 2022 und von 4,5 Prozent in 2023 ausgeht, liegen die Preisanstiege vor allem an den rasant gestiegenen Preisen für Energie und Nahrungsmitteln. Besonders hohe Teuerungsraten gab es im Bereich der Baumaterialien: So verteuerte sich beispielsweise Konstruktionsvollholz in 2021 um 77,3 Prozent, Dachlatten um 65,1 Prozent. Der gesamte Erzeugerpreisindex für Baustoffe erhöhte sich in 2021 gegenüber 2020 um 10,5 Prozent.

Bundesbankpräsident Dr. Joachim Nagel resümiert hinsichtlich der historisch hohen Teuerungsraten in der Bundesbank-Projektion von Juni 2022: „Der Rückgang der Inflationsraten im Euroraum wird kein Selbstläufer sein. Die Geldpolitik ist aufgerufen, die Teuerung durch konsequentes Handeln zurückzuführen.“ Adressat der Forderung ist die Europäische Zentralbank (EZB). Die EZB verfolgt das Ziel der Preisstabilität im Euroraum mit einem Inflationszielwert von 2,0 Prozent. Um mittelfristig dieses Ziel zu erreichen, hat sie binnen weniger Monate den wichtigsten der drei Leitzinssätze, den Hauptrefinanzierungssatz, von 0,0 auf 2,5 Prozent per 15. Dezember 2022 erhöht.

Fokus: Nordrhein-Westfalen

Nordrhein-Westfalen (NRW) erlebte 2021, nach einem Schrumpfen der Wirtschaftsleistung in 2020 um -4,5 Prozent, wieder ein positives Wirtschaftswachstum. Laut Statistischem Landesamt lag das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt 2021 bei 2,2 Prozent. In einer Prognose des RWI – Leibniz-Instituts für Wirtschaftsforschung könnte die Wirtschaft in NRW 2022 mit 2,0 Prozent und 2023 mit 2,5 Prozent wachsen. Allerdings hat sich seit Veröffentlichung dieser Zahlen im Mai 2022 der NRW.Bank.ifo-Geschäftsklima-Index, ein bedeutender Frühindikator für die konjunkturelle Entwicklung, gedreht und sich seit Juli 2022 durchweg negativ entwickelt.

Positive Nachrichten kommen vom Arbeitsmarkt: Die Arbeitslosenquote in NRW lag im Dezember 2021 bei 6,7 Prozent und damit 0,8 Prozentpunkte niedriger als noch ein Jahr zuvor. Das Niveau vor Ausbruch der Corona-Pandemie ist damit nicht mehr weit entfernt: Im Dezember 2019 lag die Arbeitslosenquote bei 6,4 Prozent. Allerdings werden die Auswirkungen des Ukrainekrieges im Verlaufe des Jahres 2022 voraussichtlich einen negativen Einfluss auf die Arbeitslosigkeit haben. Die Integration und Aufnahme der arbeitslos gemeldeten Flüchtlinge aus der Ukraine in ein Beschäftigungsverhältnis wird Zeit in Anspruch nehmen. Außerdem agieren Unternehmen in Zeiten wirtschaftlicher Unsicherheiten bei Neubesetzungen vorsichtiger und zurückhaltender.

Ende 2021 lebten in NRW, dem bevölkerungsreichsten Bundesland, 17.924.591 Menschen. Damit war die Bevölkerungszahl um 979 Einwohner:innen niedriger (−0,01 Prozent) als zum Jahresende 2020 und das zweite Jahr in Folge rückläufig. Nach einem Einbruch der Zuzüge in 2020, hauptsächlich bedingt durch temporäre Grenzschließungen aufgrund der Corona-Pandemie, erlebte NRW in 2021 allerdings wieder einen positiven Wanderungssaldo (+45.864 Personen). Dieser wird in 2022 voraussichtlich noch höher ausfallen: Im ersten Halbjahr 2022 lag der Überschuss an Zuzügen bereits bei 186.000 Menschen. Diese Entwicklung dürfte besonders an der Welle ukrainischer Flüchtlinge seit Beginn des russischen Angriffskrieges auf die Ukraine liegen.

Bevölkerungswachstum setzt auch voraus, dass das Angebot an Wohnungen erhöht wird. Gemäß der vom Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung in NRW in Auftrag gegebenen Wohnungsmarktprognose 2040 werden bis 2025 pro Jahr rund 51.200 neue Wohnungen benötigt. Im Jahr 2021 wurden von den nordrhein-westfälischen Bauämtern 49.555 Wohnungen (einschl. Umbaumaßnahmen) als fertiggestellt gemeldet. Dies waren 0,4 Prozent weniger als im Jahr 2020. Die Baugenehmigungen gingen in 2021 gegenüber dem Vorjahr um 1,5 Prozent auf 60.911 Wohnungen zurück. Stark steigende Baukosten, Fachkräftemangel im Baugewerbe sowie ein signifikanter Anstieg der Bauzinsen dürften die Hauptindikatoren dafür sein, dass die Anzahl an Baugenehmigungen auch in den ersten neun Monaten des Jahres 2022 nochmals um 1,3 Prozent im Vergleich zum Vorjahreszeitraum gesunken ist.

Fokus: Düsseldorf

Düsseldorf ist nicht nur die Landeshauptstadt Nordrhein-Westfalens. Sie führt auch in NRW die Statistik beim sogenannten Pendelsaldo an. So pendelten 2021 täglich rund 320.000 Personen nach Düsseldorf, während rund 110.000 Personen aus Düsseldorf in andere Städte hinauspendelten. Per Saldo wächst Düsseldorf somit jeden Morgen um rund 210.000 Menschen netto an. Das zeigt: Die Stadt ist ein höchst attraktiver Wirtschafts- und Arbeitsstandort.

Trotzdem hat auch die Landeshauptstadt die Auswirkungen der Corona-Pandemie deutlich zu spüren bekommen. So stieg beispielsweise die Arbeitslosenquote auf 8,0 Prozent per Dezember 2020. Mittlerweile hat sich die Situation aber wieder deutlich verbessert: Im Dezember 2021 lag die Quote bei 6,9 Prozent, im November 2022 bei 6,6 Prozent. Damit liegt sie unterhalb der Arbeitslosenquote in NRW (6,9 Prozent).

Aber dass die Rheinmetropole weit mehr als nur ein attraktives Wirtschaftszentrum ist und es sich dort auch sehr gut wohnen sowie leben lässt, zeigt die seit Jahren ansteigende Bevölkerungszahl. Von 2012 bis 2021 vergrößerte sich die Landeshauptstadt laut Demografiemonitoring des Amts für Statistik und Wahlen Düsseldorf um rund 35.000 Menschen. Auch wenn im zweiten Jahr in Folge die Bevölkerung Düsseldorfs leicht gesunken ist, auf 643.753 Personen per 31. Dezember 2021: Die Fachleute des Amts für Statistik und Wahlen prognostizieren einen deutlichen Bevölkerungsanstieg. Je nach Variante könnten in der Landeshauptstadt bis 2035 rund 690.000 bis 715.000 Personen leben.

Wenn mehr Menschen neu in eine Stadt ziehen, bedeutet dies natürlich einen wachsenden Bedarf an Wohnraum. So erwartet auch die vom Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes NRW in Auftrag gegebene Wohnungsmarktprognose 2040 die kräftigsten Wachstumsdynamiken in den kreisfreien Städten Köln, Münster, Bonn und eben Düsseldorf. Den statistischen Informationen über den Wohnungsmarkt des Amts für Statistik und Wahlen zufolge sind in Düsseldorf im Zeitraum von 2017 bis 2021 rund 16.300 neue Wohnungen genehmigt und rund 12.400 fertiggestellt worden.

Zwei Statistiken in dem Bericht weisen auf einen negativen Trend hin. Zum einen sinkt die Anzahl an Baugenehmigungen kontinuierlich: von rund 4.200 in 2019 auf rund 2.300 in 2021 – ein Rückgang um annähernd die Hälfte. Zum anderen liegt der Anteil neu gebauter Wohnungen mit einer Miet- bzw. Belegungsbindung an den rund 12.400 insgesamt fertiggestellten

Tabelle 1: Hausbewirtschaftung

	Anzahl	30.09.2022 Wohn-/Nutzfläche	Anzahl	30.09.2021 Wohn-/Nutzfläche
Häuser	497		495	
Wohnungen	4.327	276.514 qm	4.288	272.669 qm
Garagen/Tiefgarageneinstellplätze	2.117	31.755 qm	2.088	31.320 qm
Gewerbliche Objekte und sonstige Einrichtungen	31	5.102 qm	31	5.102 qm
		313.371 qm		**309.091 qm**

Einheiten bei 12,6 Prozent. Vor dem Hintergrund der Tatsache, dass bis 2031 circa 9.000 der insgesamt rund 15.600 öffentlich geförderten Bestandswohnungen in Düsseldorf aus der Miet- bzw. Belegungsbindung fallen, wird es eine große Herausforderung sein, das Angebot an bezahlbarem Wohnraum zu erhalten bzw. sogar auszuweiten.

Trifft eine hohe Nachfrage auf ein zu geringes Angebot, steigt normalerweise der Preis für ein Gut. Dies gilt seit Jahren für die Mietpreise in Düsseldorf. Nachdem sich der Anstieg der Angebotsmieten in 2021 verlangsamt hatte, zeigt der Bericht über den Düsseldorfer Wohnungsmarkt von Jones Lang LaSalle aus August 2022 nun wieder ein deutlich dynamischeres Bild. So sind die darin ermittelten Angebotsmieten in der Landeshauptstadt im ersten Halbjahr 2022 gegenüber dem Vorjahr um 3,8 Prozent gestiegen, auf eine Medianmiete von 12,35 Euro je Quadratmeter im Monat. Im Neubausegment lag die ermittelte durchschnittliche Angebotsmiete bei 16,05 Euro je Quadratmeter im Monat.

Die Mietspiegelwerte folgen der Mietpreisentwicklung der Angebotsmieten. Das zeigt auch der vom Unternehmen FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH in Hamburg herausgegebene Mietspiegelindex 2021. Er weist per 31.12.2022 für Düsseldorf eine durchschnittliche Mietspiegelmiete von 8,86 Euro je Quadratmeter im Monat aus. Im Vergleich zum Vorjahr ein Anstieg von 4,2 Prozent.

2. Hausbewirtschaftung

Am 30. September 2022 bewirtschaftete unsere Genossenschaft 4.327 Wohnungen. Die Veränderungen im Vergleich zum Vorjahr ergeben sich aus der Fertigstellung von 45 Wohnungen im Rahmen des Neubauprojekts „Schlösser-Areal“, WA 3, sowie aus Verkäufen und den Zusammenlegungen von Wohnungen.

Im Berichtsjahr wurden 266 (Vorjahr: 284) Wohnungen gekündigt. Das entspricht einer Fluktuationsrate von 6,2 %. Die Fluktuationsrate ist seit Jahren erfreulich gering.

Am 30. September 2022 standen 23 Wohnungen wegen fehlender Anschlussvermietung leer, für alle Wohnungen wurden Nutzungsverträge zu einem späteren Zeitpunkt abgeschlossen. Die seit Jahren niedrige Leerstandsquote ist zum einen ein Indiz für den starken lokalen Markt. Zum anderen steht sie für unseren erfolgreichen Strategiebaustein des „Besten Preis-Leistungs-Verhältnisses“.

Vom Gesamtbestand der Wohnungen (4.327) befinden sich noch 942 Wohnungen (21,8 %) in der Preisbindung.

3. Neubau

Projekt „Schlösser-Areal“
Auf dem Gelände der einstigen Schlösser-Brauerei errichtet die Wohnungsgenossenschaft auf zwei Baufeldern insgesamt 72 neue Wohnungen. Baufeld WA 3: Das Grundstück wurde 2018 von der Stadt Düsseldorf erworben. Nach Erhalt der Baugenehmigung im Oktober 2019 wurde Ende 2019 mit dem Bau von 45 Wohneinheiten im preisgedämpften Segment begonnen. Der Rohbau ist im Dezember 2020 fertiggestellt worden. Die Gesamtfertigstellung war im Dezember 2021 abgeschlossen. Der Erstbezug erfolgte ab 1. Dezember 2021. Baufeld WA 2: Das Grundstück wurde 2019 von der Stadt Düsseldorf erworben. Der Bauantrag für den Neubau von insgesamt 27 freifinanzierten Wohneinheiten wurde im September 2020 genehmigt. Ende 2020 wurde mit dem Bau begonnen. Die Fertigstellung erfolgte nach Bilanzstichtag, im November 2022.

Projekt „Die Passage“
Das Bestandsersatzprojekt „Die Passage“ in Gerresheim umfasst 187 Wohnungen, von denen 36 Prozent öffentlich gefördert und 52 Prozent freiwillig preisgedämpft angeboten werden. Die verbleibenden 12 Prozent der freifinanzierten Wohnungen werden vollständig CO_2-emissionsfrei betrieben. Darüber hinaus werden zwei Gewerbeeinheiten, eine Tiefgarage mit 112 Stellplätzen sowie 392 Fahrradstellplätze errichtet. Der Abriss des alten Bestands erfolgte in 2021. Mit dem Bau wurde im November 2021 begonnen. Wir planen eine Bezugsfertigkeit im Frühjahr 2024.

Tabelle 2: Instandhaltung und Modernisierung

	30.09.2022 T€	30.09.2021 T€	30.09.2020 T€	30.09.2019 T€	30.09.2018 T€
Instandhaltung und Instandsetzung	6.868	7.293	6.991	7.044	6.893
Aktivierungsfähige Modernisierungen	3.145	4.588	3.890	2.854	2.349
Ausgaben für die Bestandspflege gesamt	**10.013**	**11.881**	**10.881**	**9.898**	**9.242**
Bestandspflege je qm Wohnfläche	31,95 €	38,44 €	34,21 €	31,08 €	29,01 €

Die Investitionen in die Neubauprojekte werden branchenüblich mit langfristigen Darlehen, öffentlichen Fördermitteln und Eigenkapital finanziert.

4. Instandsetzung und Modernisierung

Die Aufwendungen für Instandhaltung und Instandsetzung betragen einschließlich verrechneter Personal- und Sachkosten und abzüglich Erstattungen von Versicherungen und Mietern 6.868 T€ (Vorjahr 7.293 T€). Das sind 21,92 € je qm Wohn- und Nutzfläche (Vorjahr 23,60 € je qm).

Schwerpunkte der Instandhaltung und Instandsetzung waren:

- Austausch und Erneuerung von Heizungsanlagen
- Instandsetzung und Anstrich von Fassaden
- Erstellung von Müllstandsplätzen und Fahrradstellplätzen
- Maßnahmen zur Umsetzung der Trinkwasserverordnung
- Renovierung von Treppenhäusern
- Maßnahmen zur Verkehrssicherung
- Umfangreiche Modernisierung und Instandsetzung von 108 Wohnungen vor Neuvermietung
- Erneuerung von Haustüren
- Instandsetzung von Abwasserkanälen
- Sanierung von Balkonen

Der Gesamtbetrag der Ausgaben für die Bestandspflege setzt sich aus den Aufwendungen für Instandhaltung und Instandsetzung sowie den Ausgaben für aktivierungsfähige Modernisierungsmaßnahmen zusammen und hat sich wie in Tabelle 2 abgebildet entwickelt.

Wir werden die Instandsetzungs- und Modernisierungsausgaben auf dem hohen Niveau der Vorjahre fortsetzen. Dadurch sichern wir die Qualität unseres Wohnungsbestands und gewährleisten die Vermietbarkeit der Wohnungen auch in der Zukunft.

5. Mitglieder

Mit 9.990 Mitgliedern (Vorjahr: 9.991) hat unsere Genossenschaft mehr als doppelt so viele Mitglieder wie Wohnungen. Im Berichtsjahr haben wir 236 neue Mitglieder aufgenommen. 237 Mitglieder sind ausgeschieden.

Die Altersstruktur ist gegenüber dem Vorjahr stabil geblieben; das Durchschnittsalter beträgt 55,59 Jahre (Vorjahr: 55,14 Jahre).

6. Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme hat sich um 4.124 T€ erhöht. Das Anlagevermögen hat sich um 17.548 T€ erhöht und das Umlaufvermögen hat sich um 13.423 T€ vermindert. Bei den Rechnungsabgrenzungsposten ergibt sich ein Rückgang von 1 T€. Hinsichtlich der Vermögensstruktur enthält die Bilanz zum 30. September 2022 langfristig gebundenes Sachanlagevermögen in Höhe von 200.360 T€ (94,00 Prozent). Zum Bilanzstichtag ergibt sich eine Stichtagsliquidität (Netto-Geldbedarf) von –578 T€. Das Eigenkapital ist im Geschäftsjahr 2021/2022 um 4.645 T€ auf 100.398 T€ gestiegen (+ 4,85 Prozent). Das entspricht einem Anteil an der Bilanzsumme in Höhe von 47,1 Prozent. Das langfristige Eigenkapital beträgt 98.752 T€ und sein Anteil an der Bilanzsumme beträgt 46,3 Prozent. Die Rückstellungen und Verbindlichkeiten haben sich um 513 T€ reduziert.

Die zum Stichtag fälligen, aber noch nicht abgebuchten Annuitäten werden als kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten dargestellt. Die Liquidität war während des ganzen Geschäftsjahres gesichert. Wir konnten unsere finanziellen Verpflichtungen jederzeit erfüllen. Die Zahlungsfähigkeit für das Geschäftsjahr 2021/2022 war zu jeder Zeit gesichert.

Tabelle 3: Vermögens- und Finanzlage

AKTIVA	30.09.2022		30.09.2021		Veränderung
Anlagevermögen	200.400 T€	94,0 %	182.852 T€	87,4 %	17.548 T€
Umlaufvermögen	12.807 T€	6,0 %	26.230 T€	12,6 %	–13.423 T€
Rechnungsabgrenzungsposten	41 T€	0,0 %	42 T€	0,0 %	–1 T€
Gesamtvermögen	**213.248 T€**	**100 %**	**209.124 T€**	**100 %**	**4.124 T€**

PASSIVA	30.09.2022		30.09.2021		Veränderung
Eigenkapital	100.398 T€	47,1 %	95.753 T€	45,8 %	4.645 T€
Rückstellungen	8.421 T€	4,0 %	8.561 T€	4,1 %	–140 T€
Verbindlichkeiten	104.255 T€	48,9 %	104.628 T€	50,0 %	–373 T€
Rechnungsabgrenzungsposten	174 T€	0,1 %	182 T€	0,1 %	–8 T€
Gesamtkapital	**213.248 T€**	**100 %**	**209.124 T€**	**100 %**	**4.124 T€**

Tabelle 4: Ertragslage

	30.09.2022 T€	30.09.2021 T€	Veränderung T€
Umsatzerlöse aus			
der Hausbewirtschaftung	29.866	28.887	979
der Betreuungstätigkeit	4	4	0
anderen Lieferungen und Leistungen	41	47	–6
Bestandsveränderungen	209	316	–107
Andere aktivierte Eigenleistungen	493	559	–66
Gesamtleistung	**30.613**	**29.813**	**800**
Andere betriebliche Erträge	530	281	249
Betriebsleistung	**31.143**	**30.094**	**1.049**
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	13.395	13.436	–41
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	40	43	–3
Personalaufwand	3.240	3.604	–364
Abschreibungen	4.890	4.622	268
Andere betriebliche Aufwendungen	1.345	1.200	145
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.627	1.750	–123
Sonstige (gewinnunabhängige) Steuern	701	703	–2
Aufwendungen für die Betriebsleistung	**25.238**	**25.358**	**-120**
Betriebsergebnis	5.905	4.736	1.169
Beteiligungs- und Finanzergebnis	–193	–255	62
Neutrales Ergebnis	236	–1.503	1.739
Ergebnis vor Ertragsteuern	**5.948**	**2.978**	**2.970**
Ertragsteuern	0	0	0
Jahresüberschuss	**5.948**	**2.978**	**2.970**

7. Ertragslage

Der Jahresabschluss 2021/2022 weist einen Jahresüberschuss in Höhe von 5.948 T€ aus und liegt damit 2.085 T€ über dem geplanten Ergebnis. Die wesentlichen Gründe liegen in der Verschiebung von Instandhaltungsmaßnahmen im Bereich der Großmaßnahmen in geringeren Altersvorsorgeaufwendungen im Zusammenhang mit der Entwicklung der Pensionsrückstellung sowie in der Einsparung bei den sonstigen betrieblichen Aufwendungen. Es ist die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 4 Prozent (1.096 T€) vorgesehen. Der verbleibende Überschuss von 4.852 T€ wird den Ergebnisrücklagen zugeführt.

9. Finanzinstrumente

Besondere Finanzinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte kamen nicht zum Einsatz. Die Laufzeiten der Darlehen sind grundsätzlich langfristig ausgerichtet. Zur Finanzierung des Anlagevermögens haben wir Annuitätendarlehen mit Laufzeiten von mindestens 10 Jahren eingesetzt. Die Darlehensausläufe sind zu unterschiedlichen Zeiten terminiert. Innerhalb unseres Risikomanagements beobachten wir die Zinsentwicklung. Wir sehen auf Basis des heutigen Zinsniveaus keine geschäftsbeeinträchtigenden Risiken.

Tabelle 5: Finanzielle Leistungsindikatoren

KENNZAHL	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018
Gesamtkapitalrentabilität	3,6 %	2,4 %	3,4 %	3,1 %	3,9 %
Eigenkapitalrentabilität	5,9 %	3,1 %	4,8 %	4,4 %	6,0 %
Cashflow	10.818 T€	8.144 T€	10.149 T€	8.950 T€	9.686 T€
Investitionen/Sachanlagen	22.446 T€	15.819 T€	8.579 T€	4.780 T€	9.987 T€
Durchschnittliche Miete/qm/Monat	6,05 €	5,97 €	5,77 €	5,73 €	5,61 €
Leerstandsquote (vermietungsbedingt)	0,5 %	0,8 %	0,8 %	0,8 %	0,7 %
Fluktuationsquote	6,2 %	6,6 %	6,3 %	6,2 %	7,1 %
Instandhaltungskosten/qm	21,92 €	23,60 €	21,98 €	22,12 €	21,64 €
Zinsquote	7,3 %	8,0 %	8,3 %	8,3 %	9,4 %
Mietenmultiplikator	7,4	7,4	7,4	7,6	7,6

Das Betriebsergebnis hat sich gegenüber dem Vorjahr um 1.169 T€ auf 5.905 T€ erhöht. Das Ergebnis resultiert im Vergleich zum Vorjahr aus um 1.049 T€ höheren Erträgen, insbesondere aufgrund höherer Sollmieten für Mietwohnungen in Höhe von 601 T€, sowie aus um 120 T€ gesunkenen Aufwendungen.

Das Beteiligungs- und Finanzergebnis hat sich um 62 T€ auf –193 T€ verbessert. Das Ergebnis beruht im Wesentlichen auf der Abzinsung der Pensions-, Jubiläums- und Altersteilzeitrückstellungen in Höhe von –130 T€.

Das neutrale Ergebnis beträgt 236 T€ (Vorjahr –1.503 T€). Im Vorjahr waren im neutralen Ergebnis die Abbruchkosten des Bestandsersatzprojekts „Die Passage“ (1.901 T€) enthalten.

8. Finanzielle Leistungsindikatoren

Siehe Tabelle 5.

10. Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Der Angriff Russlands auf die Ukraine am 24. Februar 2022 hat Entwicklungen, die bereits durch die Corona-Pandemie in Gang gesetzt wurden, nochmals verschärft. Ein massiver Preisanstieg für fossile Brennstoffe, nach wie vor gestörte Lieferketten sowie ein seit Jahren sich anbahnender branchenübergreifender Mangel an Fachkräften führen zu großen Unsicherheiten und Mehrbelastungen – sowohl aufseiten der Unternehmen als auch aufseiten der Verbraucher:innen. Volkswirtschaftliche Kettenreaktionen sind die Folge: Auf eine steigende Inflation folgen höhere Leitzinsen und damit auch steigende Bauzinsen. Außerdem besteht die akute Gefahr einer Lohn-Preis-Spirale. Der Staat versucht, mit massiven Ausgaben gegenzusteuern.

Die Hauptrisiken, die sich aus der gegenwärtigen Situation ergeben, müssen differenziert betrachtet werden. So liegt der Wohnungsbestand der WOGEDO schwerpunktmäßig in Düsseldorf. Die Region in und rund um Düsseldorf herum ist wirtschaftlich besonders stark. Viele Menschen zieht es hierhin.

Somit ist die Nachfrage – gerade nach genossenschaftlichem Wohnraum – sehr hoch. Die Verknappungstendenzen, insbesondere verursacht durch den Bevölkerungszuwachs der letzten Jahre sowie durch einen nicht ausreichenden Neubau bezahlbarer Wohnungen, werden aus unserer Sicht mittelfristig weiter anhalten. Wir betreiben eine sehr zurückhaltende Mietenpolitik. Für uns steht nicht die Maximierung des Gewinns an erster Stelle, sondern die Förderung unserer Mitglieder und die Pflege des Wohnungsbestands. Die von uns verlangten Mietpreise in den Bereichen Bestand, Neuvermietung sowie Neubau liegen weit unter dem Marktdurchschnitt. Für die Zukunft verbleibt ein entsprechend großes Potenzial hinsichtlich der Möglichkeit von notwendigen Mieterhöhungen. Außerdem sehen wir keine Risiken aus Erlösausfällen bedingt durch Leerstand.

Allerdings kann nicht ausgeschlossen werden, dass Mieter:innen aufgrund der massiven Inflation, speziell im Bereich der Heiz- und Stromkosten, und der damit einhergehenden Nettoeinkommensverluste Probleme bekommen können, ihre Mietzahlung vollständig und pünktlich zu zahlen. Hierbei sehen wir einen Teil unseres Wohnungsbestands besonders im Fokus: Rund 30 Prozent unserer Mieter:innen haben im Zusammenhang mit der Wärmeversorgung ihrer Wohnung ein direktes Vertragsverhältnis mit Energieversorger:innen, da dies aufgrund der technischen Gegebenheiten nicht anders möglich ist. Uns liegen in diesen Fällen keine Informationen über Vorauszahlungshöhen und Vertragskonditionen vor. Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen die Mietrückstände auf einem stabilen Niveau. Es ist aber gerade in der kommenden Abrechnungsperiode Mitte 2023 mit einer erhöhten Ausfallwahrscheinlichkeit zu rechnen. Wir haben hierzu unsere Risikoberichterstattung und den Berichtsturnus entsprechend angepasst.

Für rund 64 Prozent unseres Wohnungsbestands haben wir einen bis Ende 2023 zu relativ günstigen Konditionen laufenden Gaslieferungsvertrag. Aus heutiger Sicht rechnen wir mit einer deutlichen Preiserhöhung ab Januar 2024. Um Liquiditätsengpässen zuvorzukommen, die sich aus der Differenz zwischen unseren Vorauszahlungen an die Energieversorger:innen und den Heizkostenvorauszahlungen der Mieter:innen an uns ergeben könnten, werden wir die Heizkostenvorauszahlungen in der Abrechnungsperiode 2023 entsprechend erhöhen.

Im Zusammenhang mit unseren laufenden Neubauprojekten – „Schlösser-Areal“ und „Die Passage“ – sind drei Risiken zu nennen. Zum einen die Bauzinsen: Innerhalb nicht einmal eines Jahres hat sich deren Niveau fast vervierfacht. Da die Projektfinanzierungen aber bereits vor Entstehung der Situation abgeschlossen wurden, gibt es keine unmittelbaren Risiken für die WOGEDO. Das zweite Risiko sind die stark gestiegenen Baukosten. Aktuell gehen wir davon aus, dass besonders unser Projekt „Die Passage“ davon betroffen sein wird. Wir erwarten allerdings moderate Kostensteigerungen. Diese sind durch Eigenmittel sowie ein extra aufgrund der besonderen Sachlage aufgelegtes Ergänzungsdarlehen des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung in NRW abgedeckt. Höhere Mieten als ursprünglich geplant können zur Sicherung der Wirtschaftlichkeit nicht ausgeschlossen werden. Zuletzt sind zeitliche Verzögerungen im Bauverlauf zu nennen. Dieses Risiko kann zum einen durch einen Mangel an Fachunternehmen, zum anderen durch nicht verfügbare Baumaterialien entstehen. Auch könnten Vertragspartner:innen aufgrund des Krisengeschehens in Schwierigkeiten geraten. Aus aktueller Sicht sehen wir für unsere Projekte allerdings sehr geringe Risiken. Keine:r unsere:r Vertragspartner:innen ist von den aktuellen Problemen in der Art betroffen, dass mit einem Risiko der Nichterfüllung einer Leistung zu rechnen ist. Wir gehen von einer pünktlichen Fertigstellung aus – sehen sogar eher die Chance, den Bezug vorzuziehen.

Alle drei im Zusammenhang mit dem Neubau von Wohnungen genannten Risiken führen dazu, dass unsere Neubauüberlegungen, die über die aktuell laufenden Projekte hinausgehen, zurückhaltend sind. Insbesondere die Kombination von hohem Baupreisniveau und stark gestiegenen Zinsen führt zu sehr hohen kalkulatorischen Mietpreisen. Diese wären nötig, um die Wirtschaftlichkeit von weiteren Neubauprojekten zu gewährleisten.

Die Bewältigung der Klimakrise stellt auch für die WOGEDO eine immense Herausforderung dar. Gemeinsam mit dem Beratungsunternehmen Eco2nomy aus Stuttgart und dem Forschungsinstitut der Wohnungswirtschaft InWIS in Bochum haben wir in 2022 eine Treibhausgasbilanz erstellt. Um das im Bundes-Klimaschutzgesetz für den Gebäudesektor vorgegebene Ziel – eine Netto-Treibhausgasneutralität bis 2045 – zu erreichen, wurde auf Basis der Treibhausgasbilanz ein gezielter Investitionsplan aufgestellt. Dieser beinhaltet sowohl Maßnahmen zur Verbrauchsreduktion als auch zur Umstellung auf eine CO_2-freie Versorgung des WOGEDO-Wohnungsbestands. Dieser sogenannte „Investitions-Klimapfad“ ist eng mit unserem Portfoliomanagement-Programm, der „Garantierten Bestandspflege“, verzahnt. Mittel- bis langfristige Risiken, die sich im Zusammenhang mit der Klimakrise ergeben, sind auf der einen Seite die Entwicklung der Baukosten und Bauzinsen sowie auf der anderen Seite die Förderlandschaft. Für die Umsetzung der Investitionsplanungen werden bis 2045 massive finanzielle Mittel benötigt. Daher stellt die Entwicklung der Baukosten und Bauzinsen einen erheblichen Risikofaktor dar. Damit die Transformation in eine CO_2-freie Versorgung nicht allein auf den Schultern der Mieter:innen und der WOGEDO ausgetragen wird, ist der Aufbau einer entsprechenden Förderlandschaft entscheidend. Der Staat ist dabei gefordert, Kontinuität und Verlässlichkeit bei der Zurverfügungstellung der Fördermittel zu wahren. Weitere Risiken, die sich aus dem Themengebiet der Klimakrise ergeben können, sind insbesondere im Finanzierungsbereich zu sehen. Kreditinstitute werden durch Vorhaben wie die sogenannte Taxonomie-Verordnung oder die ESG-Richtlinien immer mehr dazu angehalten, stärker auf den Klimaschutz und die Nachhaltigkeit zu achten. Diese Entwicklung kann mittel- bis langfristig zu schlechteren Konditionen für Baudarlehen oder zu einem geringeren Beleihungswert im Falle einer schlechten CO_2-Bilanz führen.

Unser bestehendes Darlehensportfolio ist hinsichtlich der Laufzeiten so strukturiert, dass Darlehensausläufe auf unterschiedliche Zeiten terminiert sind. Die Laufzeiten der Darlehen sind grundsätzlich langfristig ausgerichtet. In den kommenden Jahren müssen auslaufende Darlehen, die in den letzten Jahren mit einem relativ geringen Zinssatz abgeschlossen wurden, refinanziert werden. Durch ein aktives Beleihungs- und Darlehensmanagement werden zukünftige Darlehensprolongationen überwacht und gegebenenfalls über Forward-Darlehen abgesichert. Die Auswirkung höherer Zinsen auf diese Refinanzierungen haben wir in unserer 10-Jahres-Unternehmensplanung bereits simuliert. Wir sehen auf Basis des heutigen Zinsniveaus keine geschäftsbeeinträchtigenden Risiken.

Das vom Vorstand eingerichtete Risikomanagementsystem, bei dem in verschiedenen Beobachtungsfeldern Risikobewertungen in Bezug auf die ermittelten Risikoindikatoren durchgeführt werden, unterstützt bei der Verhinderung nachteiliger Entwicklungen. Dieses Frühwarnsystem, ergänzt durch eine regelmäßig durchgeführte 10-Jahres-Langfristplanung, gewährleistet die rechtzeitige Identifizierung von Chancen und Risiken der Unternehmensentwicklung und ermöglicht die Einleitung wirksamer Maßnahmen.

Die Chancen- und Risikobeurteilung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage fällt im Vergleich zum Vorjahr unterschiedlich aus: Bergen die positive Situation am Düsseldorfer Wohnungsmarkt und das vorhandene Ergebnispotenzial unserer relativ geringen Mieten auf der einen Seite viele Chancen, stellen die akuten Auswirkungen des Ukrainekriegs und die sich aus der Bekämpfung der Klimakrise anbahnenden Aufgaben auf der anderen Seite große Risiken dar. Viel hängt zum einen davon ab, wie schnell die Kriegshandlungen eingestellt werden und sich die makroökonomischen Faktoren wieder normalisieren. Zum anderen ist der Staat wie noch nie dazu aufgefordert, unter anderem durch eine verlässliche und umfangreiche Förderpolitik, das Spannungsdreieck – bestehend aus Ökologie, Ökonomie und Sozialem – genau im Blick zu behalten und mit zu gestalten.

11. Voraussichtliche Entwicklungen

Die wohnungswirtschaftlichen Rahmenbedingungen – gerade in einer boomenden Stadt wie Düsseldorf – sind sehr günstig. Wir werden auf Basis unserer Portfoliostrategie diese weiterhin nutzen und schwerpunktmäßig im Bereich der Bestandspflege und -entwicklung agieren. Für die Bestandspflege liegen unsere Ausgaben seit Jahren auf einem hohen Niveau. Neben der Erhöhung der Attraktivität unserer Quartiere stellen wir dabei die Zukunftsfähigkeit und das Erreichen einer CO_2-Neutralität in den Vordergrund. Unser Strategiebaustein, die Garantierte Bestandspflege, wurde dafür extra mit dem sogenannten „Investitions-Klimapfad“ gekoppelt. Im Bereich der Bestandsentwicklung liegt der Fokus auf dem Bestandsersatz und dem Neubau. Hier gilt es aktuell, umsichtig und achtsam die eher negativen Neubau-Rahmenbedingungen zu beobachten, ohne dabei Vorplanungen vorzeitig zu verwerfen.

Für das Geschäftsjahr 2022/2023 weist der Wirtschaftsplan einen Überschuss in Höhe von 4.182 T€ aus. Der Planung haben wir die Annahme zugrunde gelegt, dass sich die Vermietungssituation wie im Vorjahr entwickelt. In 2023 planen wir zum einen den ersten Schritt zur Umsetzung unserer neuen Strategie, der „Solidarischen Individualgemeinschaft“. Hierfür sind zusätzliche Personalkapazitäten eingeplant. Zum anderen starten die Arbeiten an der Umstellung unseres ERP-Systems zum 1. Oktober 2023. Die Projektkosten wirken sich entsprechend im Bereich des Personal- und Sachaufwands aus. Die Risiken aus den Auswirkungen des Ukrainekriegs, insbesondere bei den Mietrückständen bzw. Betriebs- und Heizkostennachforderungen, die Neubauprojekte „Die Passage“ und „Schlösser-Areal“ sowie die Maßnahmen aus unserem Programm „Garantierte Bestandspflege“ wurden entsprechend berücksichtigt. Die voraussichtliche Entwicklung der WOGEDO beurteilen wir nach wie vor positiv.

Düsseldorf, den 07.02.2023

Der Vorstand
Dirk Mowinski Andreas Vondran

Jahresabschluss

Bilanz bis zum 30.09.2022

AKTIVA

	Geschäftsjahr		Vorjahr
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Software und Lizenzen	30.754,00 €		42.047,00 €
		30.754,00 €	**42.047,00 €**
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	174.405.875,14 €		162.389.618,25 €
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	251.645,72 €		344.084,72 €
3. Grundstücke ohne Bauten	12.295,72 €		103.351,25 €
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter sowie Bauten auf fremden Grundstücken	894,02 €		894,02 €
5. Maschinen	11.152,83 €		11.219,83 €
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	139.865,53 €		155.180,53 €
7. Anlagen im Bau	25.427.137,48 €		16.025.968,10 €
8. Bauvorbereitungskosten	111.482,41 €		3.770.774,57 €
		200.360.348,85 €	**182.801.091,27 €**
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen	7.251,00 €		7.251,00 €
2. Andere Finanzanlagen	2.080,49 €		2.080,49 €
		9.331,49 €	**9.331,49 €**
Anlagevermögen insgesamt		200.400.434,34 €	**182.852.469,76 €**
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
Unfertige Leistungen	7.154.106,25 €		6.944.720,51 €
		7.154.106,25 €	**6.944.720,51 €**
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	131.225,68 €		89.272,04 €
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	14.776,58 €		14.403,47 €
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	31.869,87 €		33.516,92 €
4. Sonstige Vermögensgegenstände	905.819,08 €		945.263,89 €
		1.083.691,21 €	**1.082.456,32 €**
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		4.568.766,99 €	**18.203.007,66 €**
Umlaufvermögen insgesamt		12.806.564,45 €	**26.230.184,49 €**
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		41.093,22 €	**41.634,52 €**
Bilanzsumme		213.248.092,01 €	**209.124.288,77 €**

PASSIVA

	Geschäftsjahr		Vorjahr
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	531.840,14 €		657.207,04 €
2. der verbleibenden Mitglieder	28.088.870,88 €		28.144.269,59 €
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 7.007,61 € (Vorjahr: 3.095,78 €)	18.500,00 €		26.000,00 €
		28.639.211,02 €	**28.827.476,63 €**
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 595.000,00 € (Vorjahr: 298.000,00 €)	10.455.927,66 €		9.860.927,66 €
2. Andere Ergebnisrücklagen davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 4.256.870,07 € (Vorjahr: 1.564.557,35 €)	60.206.643,52 €		55.949.773,45 €
		70.662.571,18 €	**65.810.701,11 €**
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	5.947.501,81 €		2.977.896,27 €
2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	4.851.870,07 €		1.862.557,35 €
		1.095.631,74 €	**1.115.338,92 €**
Eigenkapital insgesamt		100.397.413,94 €	**95.753.516,66 €**
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	7.292.027,00 €		7.302.941,00 €
2. Sonstige Rückstellungen	1.129.492,95 €		1.257.899,15 €
		8.421.519,95 €	**8.560.840,15 €**
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	93.039.767,01 €		94.019.571,20 €
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	658.368,01 €		698.466,74 €
3. Erhaltene Anzahlungen	7.562.015,01 €		7.301.173,93 €
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	232.263,33 €		231.802,64 €
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	306.225,81 €		291.781,41 €
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.249.982,91 €		1.873.628,46 €
7. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 48.738,63 € (Vorjahr: 43.680,58 €)	206.894,71 €		210.998,25 €
		104.255.516,79 €	**104.627.422,63 €**
D. Rechnungsabgrenzungsposten			
		173.641,33 €	**182.509,33 €**
Bilanzsumme		213.248.092,01 €	**209.124.288,77 €**

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01.10.2021 bis 30.09.2022

	Geschäftsjahr		Vorjahr
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	29.865.702,63 €		28.886.216,24 €
b) aus Betreuungstätigkeit	4.314,17 €		4.322,92 €
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	40.903,82 €		47.415,72 €
		29.910.920,62 €	**28.937.954,88 €**
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		209.385,74 €	315.824,51 €
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		493.400,00 €	558.900,00 €
4. Sonstige betriebliche Erträge		1.142.854,40 €	1.029.571,09 €
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	13.395.224,51 €		13.436.060,50 €
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	40.008,59 €		43.395,62 €
		13.435.233,10 €	**13.479.456,12 €**
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.536.513,48 €		2.409.831,03 €
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 267.708,19 € (Vorjahr: 770.471,35 €)	703.533,62 €		1.193.897,16 €
		3.240.047,10 €	**3.603.728,19 €**
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und auf Sachanlagen		4.890.101,87 €	4.681.598,20 €
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.714.446,78 €	3.388.340,82 €
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens und aus anderen Finanzanlagen	33,25 €		8,75 €
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	12,27 €		80,65 €
		45,52 €	**89,40 €**
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus der Abzinsung: 130.262,00 € (Vorjahr: 139.900,00 €)		1.819.936,56 €	2.006.002,22 €
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag		0,00 €	−0,31 €
13. Ergebnis nach Steuern		**6.656.840,87 €**	**3.683.214,64 €**
14. Sonstige Steuern		709.339,06 €	705.318,37 €
15. Jahresüberschuss		**5.947.501,81 €**	**2.977.896,27 €**
16. Einstellungen in Ergebnisrücklagen		4.851.870,07 €	1.862.557,35 €
17. Bilanzgewinn		**1.095.631,74 €**	**1.115.338,92 €**

Anhang

1. Allgemeine Angaben

Die Wohnungsgenossenschaft Düsseldorf-Ost eG (WOGEDO) mit Sitz in Düsseldorf ist beim Amtsgericht Düsseldorf unter der Nummer GnR 423 eingetragen.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. i. V. m. §§ 336 ff. HGB sowie nach den einschlägigen Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes und nach den Regelungen der Satzung der Genossenschaft 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.

Im Berichtsjahr ergaben sich bis auf die Anpassung der Nutzungsdauern bei Neubaumaßnahmen keine Abweichungen von den im Vorjahr angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.

2. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

2.1 Anlagevermögen

a) Immaterielle Vermögensgegenstände

Unter den immateriellen Vermögensgegenständen werden die Anschaffungskosten für Anwendungssoftware ausgewiesen. Der planmäßigen Abschreibung liegt eine Nutzungsdauer von 3 bzw. 10 Jahren zugrunde.

b) Sachanlagen

Das Sachanlagevermögen ist mit den Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet, die sich durch planmäßige lineare Abschreibungen entsprechend der voraussichtlichen wirtschaftlichen Nutzungsdauer vermindern. Bei zum Abriss vorgesehenen Gebäuden werden außerplanmäßige Abschreibungen bis auf einen Erinnerungswert vorgenommen.

Für Sachanlagenzugänge sind als Anschaffungs- und Herstellungskosten Fremdkosten sowie Kosten für eigene Architekten- und technische Leistungen angesetzt, bis zur Höhe der anteiligen Gebühren nach HOAI (abzüglich 10 %). Zinsen für Fremdkapital wurden nicht in die Herstellungskosten einbezogen.

Die planmäßigen Abschreibungen auf Wohngebäude wurden auf der Grundlage einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren linear ermittelt. Neubaumaßnahmen mit Fertigstellung bis zum 30. September 2021 werden auf 50 Jahre linear abgeschrieben. Für die Fertigstellung von Neubauten ab dem 1. Oktober 2021 erfolgt die Abschreibung mit einer Restnutzungsdauer von 65 Jahren. Die Bausubstanz der Neubauten lässt eine Restnutzungsdauer von 65 Jahren erwarten. Bei Modernisierungsmaßnahmen erfolgen die Abschreibungen in Anlehnung an die steuerrechtlichen Vorschriften mit 2 % jährlich, sofern die handelsrechtlichen Abschreibungssätze nicht den tatsächlichen Werteverzehr aufgrund der bestehenden Restnutzungsdauern widerspiegeln. Bei Erbbaugrundstücken werden für die Wohnbauten 70 Jahre Nutzungsdauer angesetzt. Aktivierte Modernisierungskosten werden generell nach Maßgabe der buchmäßigen Restnutzungsdauer abgeschrieben. Bei Grundstücken mit Geschäfts- und anderen Bauten wurden die Abschreibungen planmäßig vorgenommen. Dabei wird von einer Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren für das Verwaltungsgebäude und von 25 Jahren für Garagen ausgegangen. Maschinen werden mit Sätzen zwischen 7 und 25 % jährlich linear abgeschrieben. Betriebs- und Geschäftsausstattung wird mit 5 bis 33,33 % jährlich linear abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter im Wert von 250 € bis 1.000 €, zuzüglich Umsatzsteuer, werden im Zugangsjahr in einem Sammelposten erfasst und mit jährlich 20 % abgeschrieben.

c) Finanzanlagen

Die anderen Finanzanlagen sind mit den Anschaffungskosten bewertet. Die Beteiligung an der WRW Wohnungswirtschaftliche Treuhand Rheinland-Westfalen GmbH i. L. ist mit dem Erinnerungswert von 1 € bewertet.

2.2 Umlaufvermögen

a) Unfertige Leistungen

Unter dieser Position werden die mit den Mieter:innen noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten ohne Umlageausfallwagnis sowie weitere abzurechnende Bewirtschaftungskosten ausgewiesen.

b) Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden zum Nennwert bilanziert.

2.3 Rückstellungen

a) Rückstellungen für Pensionen

Die Pensionsrückstellungen sind aufgrund eines versicherungsmathematischen Gutachtens nach dem modifizierten Teilwertverfahren, unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen ermittelt worden. Dabei wurden die Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck mit einem Abzinsungssatz von 1,78 % zum 30.09.2022 (30.09.2021: Zinssatz 2,05 %) zugrunde gelegt, bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren. Der Rententrend wurde mit 1,20 %, der Gehaltstrend mit 1,50 % angesetzt. Der Unterschiedsbetrag zwischen dem Ansatz der Rückstellung nach Maßgabe des durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen 10 Jahren zu 7 Jahren gemäß § 253 Abs. 6 HGB beträgt 431 T€.

b) Sonstige Rückstellungen

Die Rückstellungen wurden entsprechend § 249 Abs. 1 HGB für ungewisse Verbindlichkeiten gebildet. Den Rückstellungen für unterlassene Aufwendungen für Instandhaltung, die während des ersten bis dritten Monats nach dem Bilanzstichtag nachgeholt werden, wurden 277 T€ zugeführt. Den Rückstellungen für ungewisse Verbindlichkeiten wurde ein Betrag in Höhe von 47 T€ zugeführt. Die Rückstellungen wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz abgezinst.

2.4 Verbindlichkeiten

Sie sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

2.5 Rechnungsabgrenzungsposten

Der Ausweis betrifft einen ursprünglich gewährten Tilgungsnachlass in Höhe von 222 T€, der über die Darlehenslaufzeit von 25 Jahren ertragswirksam aufgelöst wird. Außerdem werden vorzeitig erhaltene Erbbauzinsen ausgewiesen.

2.6 Latente Steuern

Zwischen den handels- und steuerrechtlichen Wertansätzen bestehen insbesondere bei den bebauten Grundstücken Differenzen, die sich in späteren Geschäftsjahren voraussichtlich abbauen und zu aktiven latenten Steuern führen. Aufgrund des Wahlrechts des § 274 Abs. 1 S. 2 HGB wurde auf den Ansatz aktiver latenter Steuern verzichtet.

3. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

3.1 Bilanz

a) Unter Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten werden das Verwaltungsgebäude, Gewerbe- und Garagenbauten, soweit sie nicht zu den Grundstücken mit Wohnbauten gehören, ausgewiesen. Hierin sind 246 Garagen und Einstellplätze sowie 1 Gewerbeeinheit enthalten.

b1) Bei den Grundstücken ohne Bauten handelt es sich um diverse Kleingärten und Restflächen.

b2) Bei den Bauten auf fremden Grundstücken handelt es sich um den Anteil an einer Tiefgarage mit 41 Einstellplätzen.

b3) Der Ausweis unter dem Posten Anlagen im Bau betrifft Grundstücks- und Baukosten der Bauvorhaben „Schlösser-Areal“ (WA 2) und „Die Passage“ sowie des Projekts der „Garantierten Bestandspflege“ in der Nixenstraße.

b4) Bei den Bauvorbereitungskosten handelt es sich um Kosten des Projekts „Po-To-Wei“ im Rahmen der „Garantierten Bestandspflege“.

c) Es bestehen Anteile an der WRW Wohnungswirtschaftliche Treuhand Rheinland-Westfalen GmbH i. L., Düsseldorf, und an der EBZ Service GmbH, Bochum, die unter den Beteiligungen ausgewiesen werden.

d) Bei den anderen Finanzanlagen sind Geschäftsguthaben bei der Münchener Hypothekenbank eG und der Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft eG ausgewiesen.

e) Als unfertige Leistungen werden 7.154.106,25 € noch nicht abgerechnete Betriebs- bzw. Bewirtschaftungskosten (19 T€, Vorjahr: 19 T€) ausgewiesen.

f) Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: Siehe Tabelle 1.

g) In den sonstigen Vermögensgegenständen sind keine Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

h) Die flüssigen Mittel bestehen überwiegend aus Guthaben bei Kreditinstituten auf laufenden Konten einschließlich Tages- und Festgeldanlagen. Bei den Guthaben bei Kreditinstituten sind Mietsicherheiten in Höhe von 25.757,26 € enthalten, die unter den Verbindlichkeiten aus Vermietung ausgewiesen sind, sowie erhaltene Zahlungen in Höhe von 285.194,41 € für die Instandhaltungsrücklage einer Eigentümergemeinschaft, die unter Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit erfasst sind. Von dem per 30.09.2022 ermittelten Gesamtbetrag der flüssigen Mittel in Höhe von 4.568.766,99 € ist der Betrag in Höhe von 1.681.427,03 € (Vorjahr: 1.681.427,03 €) zugunsten der Bauwens Construction GmbH und Co. KG aus dem Generalunternehmervertrag des Bauvorhabens „Schlösser-Areal, Realteil B“ bei der Stadtsparkasse Düsseldorf verpfändet.

i) Bei den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten handelt es sich im Wesentlichen um EDV-Kosten und Mitgliedsbeiträge.

j) In die gesetzliche Rücklage wurde aus dem Jahresüberschuss ein Betrag in Höhe von 595.000,00 € eingestellt.

k) Die Pensionsrückstellungen haben sich um 10.914,00 € verringert.

l) Sonstige Rückstellungen: siehe Tabelle 2.

m) In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen: siehe Tabelle 3.

Tabelle 1: Forderungen

Forderungen	insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	
		Geschäftsjahr	Vorjahr
aus Vermietung	131.225,68 €	608,54 €	654,04 €
aus Betreuungstätigkeit	14.776,58 €	0,00 €	0,00 €
aus anderen Lieferungen und Leistungen	31.869,87 €	10.863,35 €	7.784,16 €
Sonstige Vermögensgegenstände	905.819,08 €	0,00 €	0,00 €
	1.083.691,21 €	**11.471,89 €**	**8.438,20 €**

Tabelle 2: Sonstige Rückstellungen

Rückstellungen für	
Ungewisse Verbindlichkeiten	512 T€
Unterlassene Instandhaltung (1 – 3 Monate)	277 T€
Sonderzahlungen an Arbeitnehmer:innen, Urlaubsanspruch und Jubiläumszahlungen	156 T€
Jahresabschluss-, Prüfungs- und Steuerberatungskosten sowie Geschäftsbericht	142 T€
Pensionssicherungsverein a. G.	17 T€
Berufsgenossenschaftsbeiträge	16 T€
Versicherungsschäden (Instandhaltung)	9 T€
	1.129 T€

Tabelle 3: Verbindlichkeiten

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte stellen sich per 30.09.2022 wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	insgesamt	davon				
		unter 1 Jahr	1 – 5 Jahre Restlaufzeit	über 5 Jahre	gesichert	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	93.039.767,01 € (94.019.571,20 €)	3.948.363,52 € (3.673.801,50 €)	12.127.424,30 € (12.692.812,99 €)	76.963.979,19 € (77.652.956,71 €)	93.039.767,01 € (94.019.571,20 €)	Grundpfandrecht
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	658.368,01 € (698.466,74 €)	40.940,78 € (40.098,73 €)	172.542,87 € (168.994,09 €)	444.884,36 € (489.373,92 €)	658.368,01 € (698.466,74 €)	Grundpfandrecht
Erhaltene Anzahlungen	7.562.015,01 € (7.301.173,93 €)	7.562.015,01 € (7.301.173,93 €)	0,00 € (0,00 €)	0,00 € (0,00 €)	0,00 € (0,00 €)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	232.263,33 € (231.802,64 €)	206.505,77 € (204.006,08 €)	25.757,56 € (27.796,56 €)	0,00 € (0,00 €)	0,00 € (0,00 €)	
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	306.225,81 € (291.781,41 €)	21.031,40 € (20.047,01 €)	285.194,41 € (271.734,40 €)	0,00 € (0,00 €)	0,00 € (0,00 €)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.249.982,91 € (1.873.628,46 €)	2.249.982,91 € (1.873.628,46 €)	0,00 € (0,00 €)	0,00 € (0,00 €)	868.566,05 € (722.921,73 €)	verpfändet
Sonstige Verbindlichkeiten	206.894,71 € (210.998,25 €)	206.894,71 € (210.998,25 €)	0,00 € (0,00 €)	0,00 € (0,00 €)	0,00 € (0,00 €)	
Gesamtbetrag (Vorjahr)	**104.255.516,79 € (104.627.422,63 €)**	**14.235.734,10 € (13.323.753,96 €)**	**12.610.919,14 € (13.161.338,04 €)**	**77.408.863,55 € (78.142.330,63 €)**	**94.566.701,07 € (95.440.959,67 €)**	

Tabelle 4: Anlagenspiegel per 30.09.2022

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Abschreibungen			Ab- u. Zuschreibungen		
	AK/HK (historisch) 01.10.2021	Zugänge 2021/2022	Abgänge 2021/2022	Umbuchungen 2021/2022	AK/HK 30.09.2022	kumuliert zum 01.10.2021	des Geschäftsjahres 2021/2022	auf Abgänge des Geschäftsjahres 2021/2022	kumuliert zum 30.09.2022	Buchwerte zum 30.09.2022	Buchwerte zum 30.09.2021
Immaterielle Vermögensgegenstände											
Entgeltlich erworbene Software und Lizenzen	724.162,27 €	4.155,48 €	9.373,63 €	0,00 €	718.944,12 €	682.115,27 €	15.447,48 €	9.372,63 €	688.190,12 €	30.754,00 €	42.047,00 €
	724.162,27 €	**4.155,48 €**	**9.373,63 €**	**0,00 €**	**718.944,12 €**	**682.115,27 €**	**15.447,48 €**	**9.372,63 €**	**688.190,12 €**	**30.754,00 €**	**42.047,00 €**
Sachanlagen											
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	273.195.255,08 €	3.145.030,57 €	49.973,96 €	13.605.058,93 €	289.895.370,62 €	110.805.636,83 €	4.722.592,65 €	38.734,00 €	115.489.495,48 €	174.405.875,14 €	162.389.618,25 €
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.396.462,07 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	4.396.462,07 €	4.052.377,35 €	92.439,00 €	0,00 €	4.144.816,35 €	251.645,72 €	344.084,72 €
Grundstücke ohne Bauten	131.661,72 €	0,00 €	0,00 €	-91.055,53 €	40.606,19 €	28.310,47 €	0,00 €	0,00 €	28.310,47 €	12.295,72 €	103.351,25 €
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter sowie Bauten auf fremden Grundstücken	115.806,38 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	115.806,38 €	114.912,36 €	0,00 €	0,00 €	114.912,36 €	894,02 €	894,02 €
Maschinen	207.195,02 €	1.939,00 €	0,00 €	0,00 €	209.134,02 €	195.975,19 €	2.006,00 €	0,00 €	197.981,19 €	11.152,83 €	11.219,83 €
Betriebs- und Geschäftsausstattung	909.803,23 €	43.276,74 €	22.911,57 €	0,00 €	930.168,40 €	754.622,70 €	57.616,74 €	21.936,57 €	790.302,87 €	139.865,53 €	155.180,53 €
Anlagen im Bau	16.025.968,10 €	19.200.958,68 €	0,00 €	-9.799.789,30 €	25.427.137,48 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	25.427.137,48 €	16.025.968,10 €
Bauvorbereitungskosten	3.770.774,57 €	54.921,94 €	0,00 €	-3.714.214,10 €	111.482,41 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	111.482,41 €	3.770.774,57 €
	298.752.926,17 €	**22.446.126,93 €**	**72.885,53 €**	**0,00 €**	**321.126.167,57 €**	**115.951.834,90 €**	**4.874.654,39 €**	**60.670,57 €**	**120.765.818,72 €**	**200.360.348,85 €**	**182.801.091,27 €**
Finanzanlagen											
Beteiligungen	15.338,76 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	15.338,76 €	8.087,76 €	0,00 €	0,00 €	8.087,76 €	7.251,00 €	7.251,00 €
Andere Finanzanlagen	2.080,49 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	2.080,49 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	2.080,49 €	2.080,49 €
	17.419,25 €	**0,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	**17.419,25 €**	**8.087,76 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	**8.087,76 €**	**9.331,49 €**	**9.331,49 €**
Anlagevermögen insgesamt	**299.494.507,69 €**	**22.450.282,41 €**	**82.259,16 €**	**0,00 €**	**321.862.530,94 €**	**116.642.037,93 €**	**4.890.101,87 €**	**70.043,20 €**	**121.462.096,60 €**	**200.400.434,34 €**	**182.852.469,76 €**

3.2 Gewinn- und Verlustrechnung

Tabelle 1: Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung

Sollmieten	22.763 T€
Erträge aus Umlagen	7.338 T€
Gebühren und Zuschüsse	45 T€
Erlösschmälerungen	–281 T€
	29.866 T€

Tabelle 2: Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung

Betriebskosten	6.881 T€
Instandhaltungskosten	5.981 T€
Zuführung zur Rückstellung für unterlassene Instandhaltung	277 T€
Andere Aufwendungen	256 T€
	13.395 T€

a) Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung: siehe Tabelle 1.
b) In den sonstigen betrieblichen Erträgen in Höhe von 1.143 T€ sind Erträge aus Anlageabgängen in Höhe von 414 T€ enthalten.
c) Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung: siehe Tabelle 2.
d) In den Abschreibungen sind keine außerplanmäßigen Abschreibungen enthalten.
e) Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von 1.714 T€ beinhalten sächliche Verwaltungsaufwendungen in Höhe von 1.248 T€.
f) Im Zinsaufwand sind die Kosten aus der Abzinsung von Rückstellungen in Höhe von 130 T€ enthalten.
g) In den sonstigen Steuern sind Grundsteuern in Höhe von 708 T€ enthalten.

4. Sonstige Angaben

a) Es bestehen keine aus der Bilanz nicht ersichtlichen Haftungsverhältnisse im Sinne von §§ 251, 268 Abs. 7 HGB.
b) Aus dem Generalunternehmervertrag mit der Bauwens Constructions GmbH und Co. KG besteht bezüglich des Neubauvorhabens „Schlösser-Areal, Realteil B“ (WA 2) eine sonstige finanzielle Verpflichtung aus offenen Vergütungen in Höhe von 773.780,18 €. Aus dem Neubauprojekt „Die Passage“ besteht eine sonstige finanzielle Verpflichtung gegenüber leistenden Handwerkern und Dienstleistern in Höhe von 24.950.593,13 €. Weitere finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind, waren am Bilanzstichtag nicht vorhanden.
c) Nachtragsbericht: Nach Abschluss des Geschäftsjahres sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.
d) Die Anzahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer:innen betrug: siehe Tabelle 3.
e) Mitgliederbewegungen: siehe Tabelle 4.
f) Am Bilanzstichtag bestanden keine Forderungen gegen Mitglieder des Vorstandes oder Mitglieder des Aufsichtsrates.
g) Zuständiger Prüfungsverband
Verband der Wohnungs- und
Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V.
Goltsteinstraße 29, 40211 Düsseldorf
h) Mitglieder des Vorstandes
Dirk Mowinski, Dipl.-Kaufmann (FH)
Andreas Vondran, Immobilienfachwirt
i) Mitglieder des Aufsichtsrates
Helga Leibauer, Bankkauffrau, Vorsitzende
Professor Andreas Krys, Architekt,
stellvertretender Vorsitzender
Jürgen Aust, Kanzleimanager
Annegret Buch, Schulleiterin, OStD i. E.
Monika Düker, Dipl.-Sozialpädagogin
Heribert Schiefer, Dipl.-Verwaltungswirt (bis 18.08.2022)
Thomas Schlüter, Rechtsanwalt
Manfred Schüßler, staatlich geprüfter Techniker
und technischer Betriebswirt
Hans-Jochem Witzke, Dipl.-Betriebswirt

Tabelle 3: Anzahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer:innen

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännisch	18	7
Technisch	7	0
	25	**7**

Außerdem wurden zwei Auszubildende beschäftigt.

Tabelle 4: Mitgliederbewegungen

	Mitglieder	Anteile
01.10.2021	9.991	113.531
Zugang	236	2.634
Abgang	237	2.550
30.09.2022	**9.990**	**113.615**

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 55.398,71 € vermindert.

j) Gewinnverwendungsvorschlag:
Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 5.947.501,81 €. Der Vorstand hat neben der satzungsgemäßen Zuführung zur gesetzlichen Rücklage in Höhe von 595.000,00 € mit Zustimmung des Aufsichtsrates beschlossen, vom Jahresüberschuss einen Betrag in Höhe von 4.256.870,07 € im Rahmen der Vorwegzuweisung in die anderen Ergebnisrücklagen einzustellen.

Der Vertreter:innenversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung vorgeschlagen.

Zudem wird vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von 1.095.631,74 € an die Mitglieder mit 4 % Dividende auszuschütten.

Düsseldorf, den 07.02.2023

Der Vorstand
Dirk Mowinski Andreas Vondran

Zusammengefasstes Prüfungsergebnis

Wir fassen das Ergebnis unserer Prüfung wie folgt zusammen:

Unsere Prüfung umfasst die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Dazu sind die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft zu prüfen. Zur Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse haben wir den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss und Lagebericht einbezogen.

Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder (Förderzweck) vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung. Die Genossenschaft darf gemäß Satzung Beteiligungen nach § 1 Abs. 2 GenG übernehmen.

Gegenstand des Unternehmens ist insbesondere die Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestands, der Gewerbeeinheiten und sonstigen Einrichtungen. Am Bilanzstichtag wurden 497 Häuser mit 4.327 Wohnungen, 31 gewerblichen Einheiten und sonstigen Einrichtungen sowie 2.117 Garagen/Tiefgaragenplätze bewirtschaftet.

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir festgestellt, dass die Genossenschaft mit ihrer im Prüfungszeitraum ausgeübten Geschäftstätigkeit ihren satzungsmäßigen Förderzweck gegenüber den Mitgliedern verfolgt hat.

Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Vorschriften.

Der Jahresabschluss zum 30. September 2022 wurde ordnungsgemäß aus den Büchern der Genossenschaft entwickelt. Er entspricht den gesetzlichen Vorschriften sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung.

Unsere Prüfung hat ergeben, dass § 264 Abs. 2 HGB beachtet wurde und der Jahresabschluss insgesamt, d. h. im Zusammenwirken von Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang, unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt.

Der Lagebericht entspricht § 289 HGB und steht in Einklang mit dem Jahresabschluss und den bei unserer Prüfung gewonnenen Erkenntnissen. Der Bericht vermittelt insgesamt eine zutreffende Vorstellung von der Lage der Genossenschaft und stellt die wesentlichen Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend dar.

Die Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft ist geordnet.

Das Geschäftsjahr 2021/2022 schließt mit einem Jahresüberschuss von T€ 5.948. Das Ergebnis resultiert überwiegend aus dem Hausbewirtschaftungsbereich.

Nach dem Ergebnis unserer Prüfung wurden die Geschäfte der Genossenschaft in der Berichtszeit ordnungsgemäß im Sinne des Genossenschaftsgesetzes geführt. Vorstand und Aufsichtsrat sind den ihnen nach Gesetz und Satzung obliegenden Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen.

Düsseldorf, 7. Februar 2023

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
Rheinland Westfalen e. V.

Engbert
Wirtschaftsprüfer

Linke
Wirtschaftsprüferin

Impressum

Herausgeber
Wohnungsgenossenschaft
Düsseldorf-Ost eG
(WOGEDO)

Anschrift
WOGEDO
Gleiwitzer Straße 8
40231 Düsseldorf
Telefon 0211 22900-0
Fax 0211 2290099-80
info@wogedo.de
www.wogedo.de

Verantwortlich für den Herausgeber
Lars Gerling
Unternehmenskommunikation
Telefon 0211 22900-15
gerling@wogedo.de

Konzeption und Redaktion
WOGEDO
und
zeron GmbH / Agentur für PR & Content
Erkrather Straße 234 a
40233 Düsseldorf

Lektorat
Barbara Flarup
Schwalmtal

Druck
ALBERSDRUCK GmbH & Co. KG
Leichlinger Straße 11
40591 Düsseldorf

Bildnachweis
Lars Gerling (S. 18/19)
Getty Images/Maskot (S. 4/5)
Max Hampel (S. 1, 8/9, 10, 11, 12, 13)
Robin Brückmann (S. 3)
Shutterstock/Engel.ac (S. 27)
Volker Wiciok (S. 15, 16)
WOGEDO (S. 1, 5, 8, 19)

WOGEDO
Wohnen, leben, zu Hause sein

WOGEDO
Gleiwitzer Straße 8
40231 Düsseldorf
Telefon 0211 22900-0
Fax 0211 2290099-80
info@wogedo.de
www.wogedo.de