

# NACHHALTIGKEIT. GANZHEITLICH. AUCH UMS ECK.



## Impressum

### Herausgeber:

WSG Wohnungs- und Siedlungs-GmbH

Jürgensplatz 36-38

40219 Düsseldorf

Fon: 0211 90189-0

Fax: 0211 90189-27

E-Mail: [info@wsg-wohnen.de](mailto:info@wsg-wohnen.de)

Internet: [www.wsg-wohnen.de](http://www.wsg-wohnen.de)

### Konzeption und Gestaltung:

Q:marketing Aktiengesellschaft

Mülheim an der Ruhr

[www.Qmarketing.de](http://www.Qmarketing.de)

### Fotografie:

Alex Muchnik, Schuchrat Kurbanov

### Druck:

Rehms Druck GmbH

Landwehr 52

46325 Borken

# INHALT

Mitarbeiter der WSG	4
Verabschiedung des Aufsichtsratsvorsitzenden Bernhard Greßmeyer	6
Vorwort	8
<b>TEIL I</b>	
Nachhaltigkeitsbericht	10
1. Wesentlichkeitsanalyse	14
2. Environment – Ökologische Nachhaltigkeit	16
3. Social – Soziale Nachhaltigkeit	24
4. Governance – Nachhaltigkeit im Unternehmen	32
5. Weiterentwicklung der Nachhaltigkeit in der WSG	34
<b>TEIL II</b>	
Zahlen   Daten   Fakten	36
Bericht des Geschäftsführers	40
Bilanz	46
Anhang	50
Bericht des Aufsichtsrates	63





# BERNHARD GREßMEYER

## VERLÄSST DEN AUFSICHTSRAT DER WSG NACH 16 JAHREN.



Herr Bernhard Greßmeyer ist seit dem 18. Juli 2008 Mitglied des Aufsichtsrates der WSG. Seit dem 25. August 2008 kontinuierlich als Aufsichtsratsvorsitzender.

In dieser Zeit hat sich die WSG entscheidend verändert. Vom Wohnraumversorger für breite Schichten der Bevölkerung hat sich die WSG zum kundenorientierten Dienstleister für ein zeitgemäßes, differenziertes, aber bezahlbares Wohnungsangebot gewandelt.



Aktuelle und ehemalige Gesellschafter, Aufsichtsräte und Geschäftsführer der WSG

Unter dem Vorsitz von Herrn Greßmeyer ist das Bilanzvolumen der WSG von 60 Millionen Euro auf rund 200 Millionen Euro gewachsen.

Das Portfolio wurde kontinuierlich analysiert. Nicht mehr benötigte Bestände wurden verkauft oder abgerissen. Wohnungsneubau stand an erster Stelle. Daneben wurden alte Wohnungsbestände mit Potenzial kontinuierlich modernisiert. Das Zeitfenster zwischen darstellbaren Baukosten und günstiger Finanzierung wurde optimal und punktgenau ausgenutzt.

In den letzten beiden Jahren wurde eine Dekarbonisierungsstrategie entwickelt, die ab 2024 umgesetzt wird. Durch die Maßnahmen ist eine kontinuierliche Wertsteigerung des Wohnungsbestandes der WSG gesichert.

Herr Greßmeyer hat all dies in der WSG durch seine besonnene und bescheidene Art erreicht. Er hat sich niemals als Person in den Vordergrund gestellt und war immer auf der Suche nach vermittelnden und konsensualen Lösungen. Dies hat ihm den Respekt aller Aufsichtsräte und Gesellschafter der WSG eingebracht.

Er wird uns allen in der täglichen Arbeit sehr fehlen.

Hans-Jörg Schmidt, Geschäftsführer  
Juni 2024



# KLIMASTRATEGIEN GANZHEITLICH DENKEN.

Wurde das Geschäftsjahr 2022 mit all seinen Entwicklungen vor einem Jahr noch als einzigartig empfunden, so stellt sich zunehmend heraus, dass dieses Geschäftsjahr erst der Anfang einer Entwicklung gewesen ist. Das Geschäftsjahr 2023 hat nahtlos dort angesetzt, wo 2022 aufgehört hat.

Dies liegt nicht daran, dass die Baukosten weiter steigen – das tun sie schon lange. Auch an die mittlerweile um die vier Prozent eingependelten Zinssätze liegen in der langfristigen Betrachtung noch immer in einem unteren Bereich.

Die Fortsetzung der in 2022 eingesetzten Entwicklungen lag vor allem an der Flut der neuen gesetzlichen Änderungen und den damit verbundenen neuen Herausforderungen an die Wohnungswirtschaft.

Einige gesetzliche Veränderungen sind von der Wohnungswirtschaft als dringend erforderlich

erachtet worden, wie etwa das Wärmeplanungsgesetz (WPG). Durch die Verpflichtung der Kommunen, eine verbindliche Fernwärmeplanung vorzulegen, können wir unsere Klimastrategien danach ausrichten und verbindlich planen. Auch das von der Bundesregierung beschlossene Solarpaket 1 (in Kraft getreten am 16. Mai 2024) ist ein wichtiges Instrument, selbsterzeugten grünen Strom für den Betrieb von Wärmepumpen einzusetzen und diesen über die Betriebskostenabrechnung abrechnen zu können. Bisher war dieser Bereich – mangels gesetzlicher Regelung – reines Richterrecht, d. h. im Falle eines Rechtsstreites ergebnisoffen.

Demgegenüber steht die Novellierung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG). Wenn bereits das formelle Gesetzgebungsverfahren durch das Bundesverfassungsgericht gestoppt wurde, weil die obersten Richter eine Einschränkung des Beratungsrechtes für Abgeordnete festgestellt haben, wie mag es dann um die materielle Seite des Gesetzes bestellt sein? Ab dem 1. Januar 2024 muss der Anteil

erneuerbarer Energien bei neuen Heizungsanlagen in Neubauten über 65 Prozent liegen. Die Austauschverpflichtungen im Bestand sind an verschiedene Vorgaben gekoppelt. Staatliche Förderungen bis zu 70 Prozent sind nur für Eigenheimbesitzer mit kleinem Einkommen vorgesehen, institutionelle Vermieter erhalten maximal 30 Prozent Förderung. Gefördert wird nur die Wärmepumpe selbst. Die sinnvolle Kombination mit Photovoltaik und Stromspeicher wird nicht gefördert. Ebenso besteht keine Verbindung zwischen der Heizart und der Gebäudehülle. Gerade bei ungedämmten Gebäuden ist der Einsatz einer Wärmepumpe aufgrund des sehr hohen Strombedarfs besonders unwirtschaftlich. Durch hohe Stromkosten sind Steigerungen der Heizkosten vorprogrammiert.

Aus wohnungswirtschaftlicher Sicht kommt es darauf an, Instandhaltung, Wärmedämmung und klimaneutrale Heizungen optimal miteinander zu verbinden und durch eine optimierte Schrittfolge die Investitionen kostensparend und mietschonend aufeinander abzustimmen, damit letztlich auch die Mieter nicht überfordert werden. An dieser Stelle offenbart die derzeitige Bundesregierung ihre Ohnmacht, ganzheitlich denken und handeln zu können.

Ebenso offenbart sich eine Überheblichkeit gegenüber Immobilieneigentümern, Vorgaben einzufordern, ohne ausreichende Förderprogramme dafür anzubieten. Andererseits wird trotz der bekannten Rahmenbedingung von der Immobilienwirtschaft ohne irgendwelche Anreize ein jährliches Neubauvolumen i.H.v. 300.000 Wohnungen eingefordert. Tatsächlich sind in 2023 nur 245.000 Wohnungen fertiggestellt worden und für 2024 bzw. 2025 werden 210.000 Wohnungen bzw. 175.000 Wohnungen erwartet.

Anders als die Bundesregierung bietet das Land Nordrhein-Westfalen ein Förderprogramm an, das mit einem deutlichen Schwerpunkt auf energetische Modernisierungen im Bestand ausgerichtet ist. Durch die jährliche Anpassung der Förderbedingungen an die realen Entwicklungen in der Immobilienbranche können energetische Maßnahmen zu bezahlbaren Mieten realisiert werden.

Auf europäischer Ebene wurde gerade noch rechtzeitig die europäische Gebäudeenergieeffizienzrichtlinie angepasst. Der ursprüngliche Entwurf der Richtlinie sah vor, dass bis 2033 alle Wohngebäude in Europa

die Energieeffizienzklasse D erreicht haben sollten. In Deutschland müssten bis 2033 über 50 Prozent aller Wohngebäude energetisch saniert werden. Nach Feststellung, dass alle europäischen Länder die Grenzen der Energieeffizienzklassen sehr unterschiedlich festgelegt haben (bspw. haben Belgien und die Niederlande ihre Grenzen so großzügig festgelegt, dass die Effizienzrichtlinie ohne aktives Handeln bereits jetzt erreicht wäre), wurde die Richtlinie überarbeitet.

Die seit April 2024 geltende neue Richtlinie sieht vor, dass die europäischen Einzelstaaten einen eigenen nationalen Zielpfad festlegen. Vorgabe ist allerdings, dass der durchschnittliche Primärenergieverbrauch von Wohngebäuden bis 2030 um 16 Prozent und bis 2035 um 20 bis 22 Prozent gesenkt wird. Weiterhin müssen die nationalen Maßnahmen sicherstellen, dass mindestens 55 Prozent der Senkung des durchschnittlichen Primärenergieverbrauchs durch die Renovierung von Gebäuden mit der schlechtesten Energieeffizienz erzielt wird.

Diese politischen Themen wirken sich natürlich auch auf das tägliche Handeln der WSG aus. Vor allem aber sind aktuell die strategischen Planungen betroffen. Macht eine Planung über den Einsatz von Wärmepumpen Sinn, solange die Kommunen ihre Wärmeplanung noch nicht abgeschlossen haben? Was ist, wenn eine Kommune einen Anschluss- und Benutzungszwang für ihr zukünftiges Wärmenetz beschließt? Was ist, wenn die Kommunen ihre Wärmeplanung nicht umsetzen? Wie wirkt sich das Gebot der Kostenneutralität gem. § 556c BGB bei einem Wechsel zur Fernwärme aus? Verändern sich die Förderangebote bei einem Regierungswechsel?

Selbstverständlich bekennt sich die WSG zu Ihrer gesetzlichen, aber auch ethischen Verpflichtung, Ihren Wohnungsbestand bis 2045 zu dekarbonisieren. Zur Erreichung dieses immens wichtigen Zieles hat die WSG eine eigene Stabstelle gegründet, die die strategischen Voraussetzungen schaffen soll, bis 2045 klimaneutral zu werden.

Diese Stabstelle hat in 2023 unter bestmöglicher Berücksichtigung der Unwägbarkeiten und der in 2023 absehbaren politischen Entwicklungen einen Klimapfad in die Unternehmensplanung bis 2030 eingearbeitet. Die einzelnen Eckpfeiler werden in dem folgenden Nachhaltigkeitsbericht der WSG dargestellt.



Hans-Jörg Schmidt  
Geschäftsführer der WSG

TEIL I:

# NACH- HALTIG- KEITS- BERICHT





## VERPFLICHTEND UND EPISCH? FREIWILLIG UND AUF DEN PUNKT!

Die Nachhaltigkeitsberichterstattung gewinnt innerhalb der Immobilienwirtschaft zunehmend an Bedeutung. Neben den beschriebenen Erfordernissen aus Sanierungs- und Entwicklungsverpflichtungen bestehen unterschiedliche rechtliche Anforderungen zur Berichterstattung wirtschaftlicher Unternehmen.

Die jüngste Veränderung zu Pflichten der Nachhaltigkeitsberichterstattung ist die sogenannte „Corporate Sustainability Reporting Directive“ (CSRD) für Mitgliedsstaaten der Europäischen Union. Im August 2023 wurde die Richtlinie erlassen und ist seitens der Mitgliedsstaaten bis zum Juni 2024 in geltendes Recht umzuwandeln. Durch diese Richtlinie wird die bestehende gesetzliche Pflicht zur nicht-finanziellen Berichterstattung verschärft und die Berichterstattungsweise durch zu berücksichtigende Standards vereinheitlicht. Gemäß der CSRD wird der erste Unternehmenskreis über das Berichtsjahr 2024 gesetzlich berichtspflichtig, sofern entsprechende Unternehmen durch die Erfüllung von zwei von drei Kriterien als große Wirtschaftsunternehmen handelsrechtlich zu charakterisieren sind. Die hierbei handelsrechtlich festgesetzten Größenkriterien sind die Größe der Belegschaft (> 500 Mitarbeiter), die Bilanzsumme (> 20 Millionen Euro) und der Jahresumsatz (> 40 Millionen Euro). Liegen Rechtsvorschriften vor, welche einem Unternehmen die Berichterstattung in Anlehnung an große Unternehmen vorschreibt, so ist ebenso eine Berichtspflicht anzunehmen.

## AKTUELLER BESTAND DER WSG:

**2.406**  
WOHNUNGEN

**19**  
GEWERBE-  
EINHEITEN

**603**  
TIEF-/  
GARAGEN

**202**  
OBERIRDISCHE  
STELLPLÄTZE

Die WSG erfüllt nur eine Bedingung (Bilanzsumme > 20 Millionen). In keinem Organstatut ist eine Verpflichtung zur Bilanzierung entsprechend großer Unternehmen geregelt, daher ist die WSG auch nicht zur Berichterstattung nach den Standards der CSRD verpflichtet. Bei dem nachfolgenden Nachhaltigkeitsbericht handelt es sich also um eine freiwillige Berichterstattung der WSG, die über die gesetzlichen Erfordernisse des Unternehmens hinausgeht.



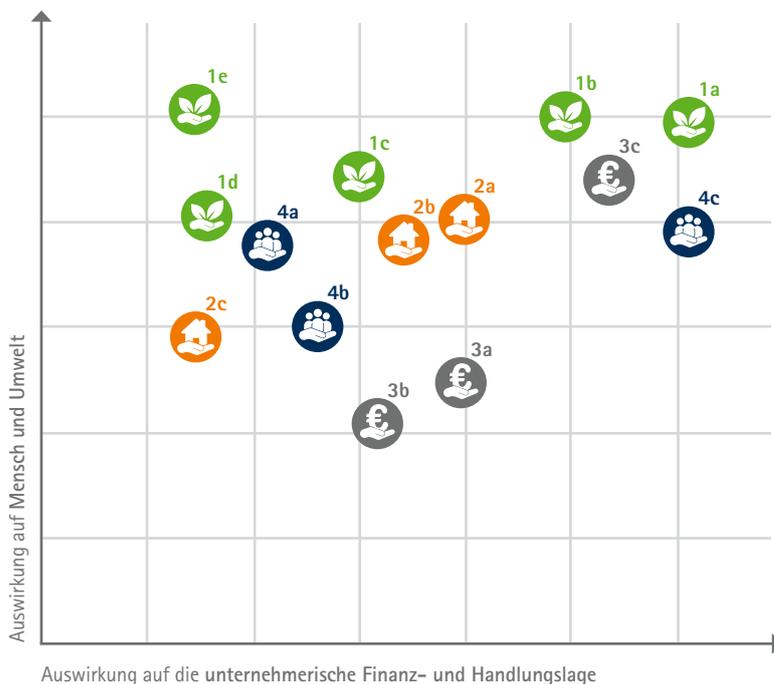
# 1. WESENTLICHKEITSANALYSE

## AUFBAU DER NACHHALTIGKEITSBERICHTERSTATTUNG

Um die Grenzen einer Nachhaltigkeitsberichterstattung festzulegen, ist in Abhängigkeit des angewendeten Berichtsstandards eine Wesentlichkeitsanalyse durchzuführen. Eine derartige Analyse definiert unternehmensspezifisch sowohl den Umfang als auch die Tiefe einzelner Berichterstattungsbereiche. Da in unterschiedlichen Standards verschiedene Regularien für Wesentlichkeitsanalysen festzustellen sind, orientiert sich die nachfolgende Darstellung an den Vorgaben der CSRD.

Nach der CSRD filtert eine Wesentlichkeitsanalyse die möglichen Berichterstattungsthemen danach, ob für diese eine der nachfolgenden genannten Punkte zutreffen:

- Wird durch unternehmerische Handlungen eine Auswirkung für Mensch und Umwelt verursacht? Diese Auswirkung kann positiv oder negativ sein.
- Werden durch einen Nachhaltigkeitsaspekt Risiken oder Chancen hervorgerufen, welche sich auf die unternehmerische Handlungsfähigkeit oder die Finanzlage des Unternehmens auswirken?



- KLIMA UND ÖKOLOGIE** 
  - 1a: CO<sub>2</sub>-Reduktion des Immobilienbestandes
  - 1b: Energieeffizienz des Immobilienbestandes
  - 1c: E-Mobilität
  - 1d: Klimaneutrales Bauen
  - 1e: Wasser und Abwasser
- WOHNEN UND KUNDEN** 
  - 2a: Bedarfsgerechtes Wohnen
  - 2b: Wohnen zu fairen Preisen
  - 2c: Kommunikation mit Mietern
- VERANTWORTUNGSVOLLE UNTERNEHMENSFÜHRUNG** 
  - 3a: Compliance
  - 3b: Risikomanagement
  - 3c: Verflechtung Unternehmensziele und Finanzen
- UNTERNEHMENSKULTUR UND VERANTWORTUNG** 
  - 4a: Vielfalt in der Gesellschaft
  - 4b: Chancengleichheit in der Gesellschaft
  - 4c: Mitarbeiterzufriedenheit



### IM KERN DER BETRACHTUNG

Für die WSG wurde eine Wesentlichkeitsanalyse zur Betrachtung möglicher Berichterstattungsgebiete erstellt. Die Ergebnisse innerhalb der voranstehenden Wesentlichkeitsmatrix zeigen für die WSG jene Themen auf, welche Kern einer Betrachtung bzw. einer nicht-finanziellen Berichterstattung sein sollten. Diese Themen werden innerhalb der Berichterstattung aufgegriffen.

Es gilt dabei darauf hinzuweisen, dass es sich um Kenntnisse aus der Unternehmensperspektive handelt. Bestehende Kenntnisse über Interessen der Stakeholder des Unternehmens sind einbezogen worden. Eine Befragung entsprechender Anspruchsgruppen ist allerdings nicht erfolgt. Mit der Weiterentwicklung der Nachhaltigkeitsberichterstattung in weiteren Jahren wird diese Wesentlichkeitsanalyse einer fortlaufenden Überprüfung unterzogen werden, auch unter direktem Einbezug der jeweiligen Anspruchsgruppen.

### BEWERTUNG MIT VALIDER STRUKTURBASIS

Um eine adressatenkonforme Berichterstattung durch diese freiwillige Darstellung zu ermöglichen, wird die nachfolgende Berichterstattung strukturell an den sogenannte ESG-Kriterien angelehnt. Die Einordnung nach den ESG-Kriterien entstammt der Nachhaltigkeitsbewertung von Anlageinvestitionen. Damit stellt sie auch zur wirtschaftlichen Investitionsbewertung der WSG Düsseldorf eine valide Strukturbasis dar. Eine Nachhaltigkeitsbewertung nach ESG-Kriterien untersucht dabei den Erfüllungsgrad von Wirtschaftsaktivitäten hinsichtlich ökologischer (Environment), sozialer (Social) Aspekte, sowie relevanter Komponenten einer guten Unternehmensführung (Governance).

Verschiedene Berichterstattungspflichten enthalten ESG-Kriterien. Für die erstmalige und freiwillige Einordnung der eigenen Geschäftstätigkeiten berichtet die WSG Düsseldorf daher mittels eines verkürzten „ESG“-Berichtes.

# 2. ENVIRONMENT – ÖKOLOGISCHE NACHHALTIGKEIT

Bis 2045 sollen in Deutschland alle Wirtschaftssektoren klimaneutral sein. Die Wohnungswirtschaft ist hierbei gefragt, die Klimaneutralität von Gebäuden für die eigenen Bestände voranzutreiben.

Auch die WSG hat sich dieser Herausforderung gestellt und im Jahr 2023 die Klimabilanz mittels der Energieverbrauchsdaten von 2021 aktualisiert. Innerhalb der daraus abgeleiteten Klimastrategie bis zum Jahr 2030 sind Meilensteine benannt worden, welche eine systematische Reduktion der Emissionen ermöglichen. Die WSG orientiert sich beim Zwischenziel 2030 an den Vorgaben der Bundesregierung und plant, klimaschädliche Emissionen bis 2030 um 65 Prozent gegenüber 1990 zu senken. Die Zielsetzung der Klimaneutralität bis 2045 – ebenso in Anlehnung an das Klimaschutzgesetz – will die WSG über einen zweiten Teil zum Klimapfad bis 2045 erreichen. Dazu befindet sich die Klimastrategie 2024 – 2030 bereits in der Weiterentwicklung.





Die Klimastrategie 2024 – 2030 umfasst unterschiedliche Handlungsfelder. Die gezielte Modernisierung von Wohnbeständen sowie die intelligente Bestandsentwicklung durch Einführung von Monitoringsystemen und Wechsel der Energieträger soll die schrittweise Klimaneutralität der WSG sichern.

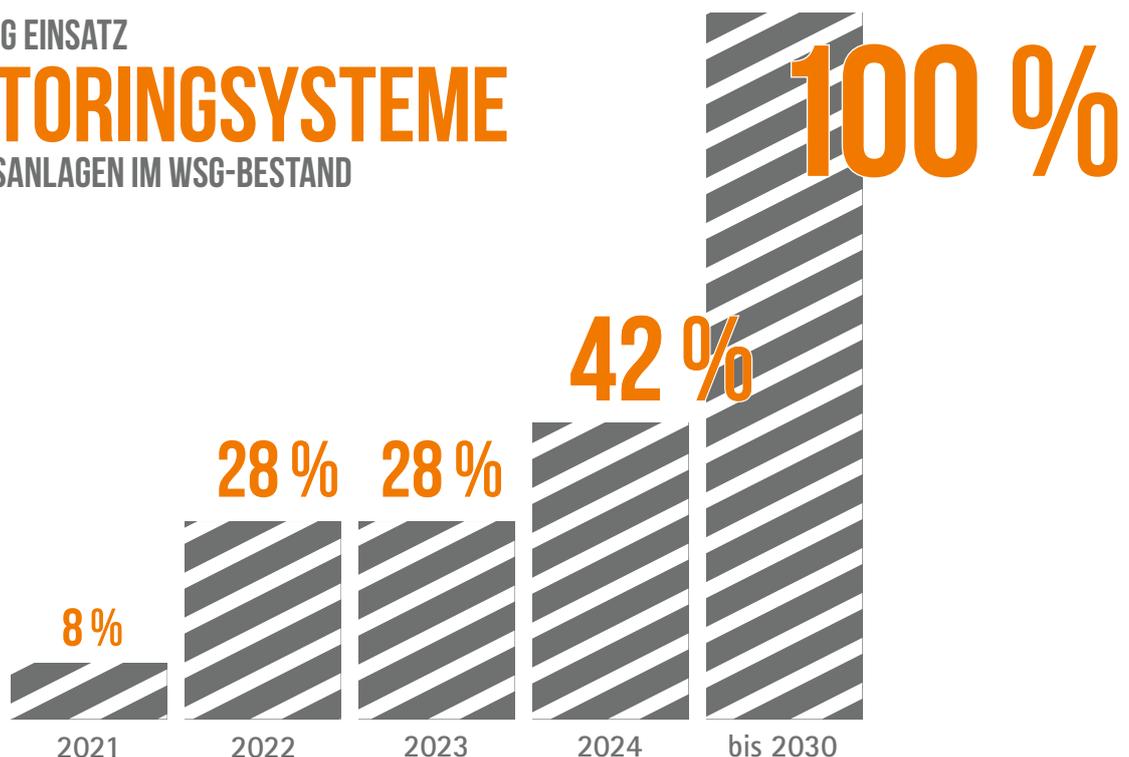
Die einzelnen Handlungsfelder des Klimapfades beinhalten unterschiedliche Maßnahmenpakete bzw. Einzelmaßnahmen. Die Maßnahmenumsetzung ermöglicht bis zum Jahr 2030 die gezielte Steuerung des Klimapfades sowie die systematische Emissionsreduktion. Beispielsweise bildet die schrittweise klimaneutrale Umstellung der Energieträger des WSG-Bestandes einen Maßnahmenbereich – übergreifend zwischen unterschiedlichen Handlungsfeldern.

Die Umsetzung erster Maßnahmen entsprechend der Klimastrategie ist für das Jahr 2024 geplant.

## ENTWICKLUNG EINSATZ

# MONITORINGSYSTEME

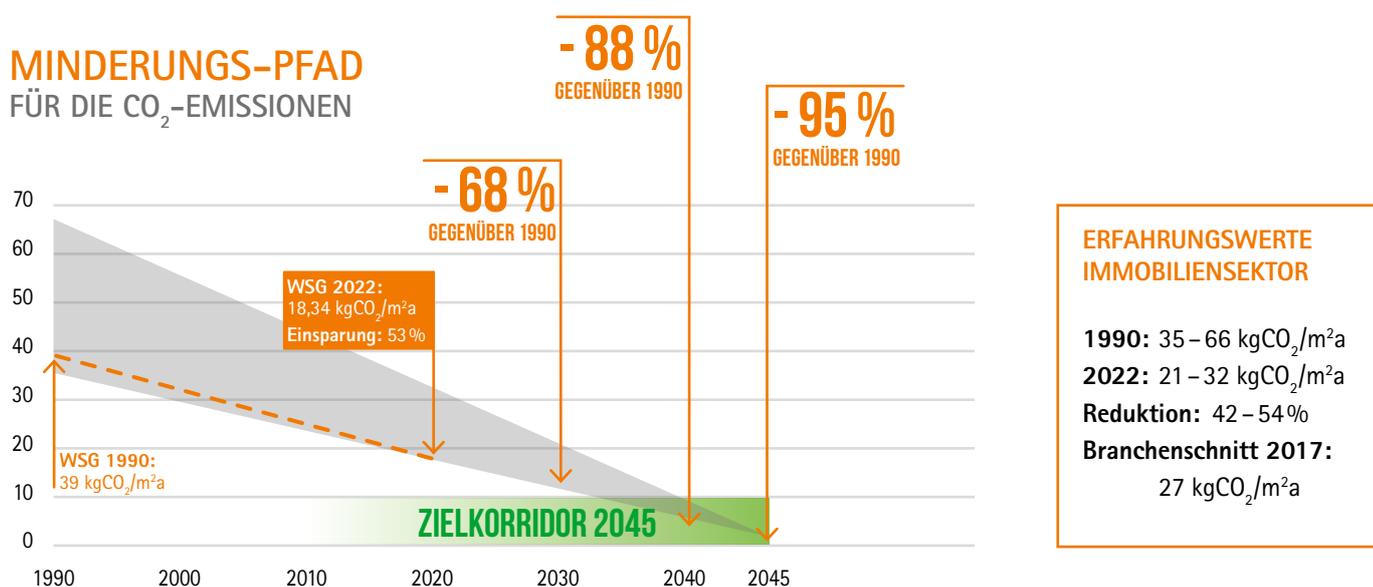
BEI HEIZUNGSANLAGEN IM WSG-BESTAND





Bis 2030 plant die WSG klimarelevante Investitionen in Höhe von rund 21 Millionen Euro in die energetische Sanierung von Bestandsflächen. Diese Vorhaben sind bereits in die mittelfristige Unternehmensplanung 2024 bis 2030 eingebettet.

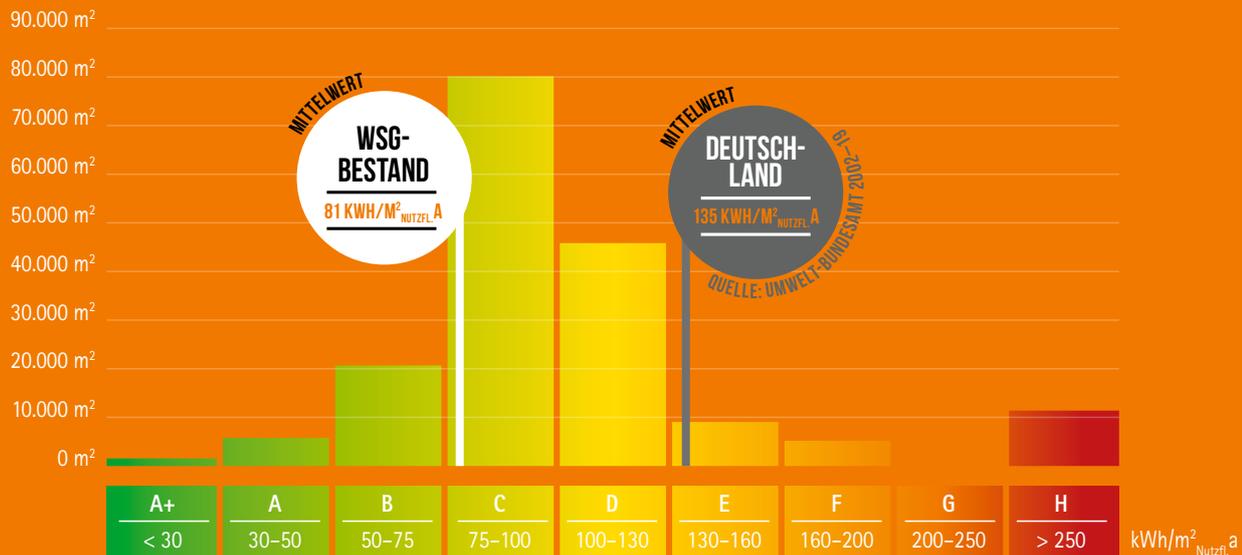
Das Ziel der Senkung der Emissionen um **65 Prozent** im Vergleich zu 1990 ist zu Vergleichs- und Steuerungs- zwecken abhängig von der Fläche des Wohnungsunternehmens anzugeben. Die WSG hat mit einem Klimabilanzierungstool die eigenen Emissionswerte auf einen Mittelwert von 1990 zurückgerechnet. Um eine Reduktion der Emissionen von 65 Prozent bis 2030 zu erreichen, sieht die Planung der WSG daher vor, die Emissionen unter einen ermittelten Zielwert von 14kg/m<sup>2</sup>Wfl./a zu reduzieren.



CO<sub>2</sub>-Bilanzierungstool der IWB (Immobilienwirtschaftliche Beratung GmbH)

# ENERGIEEFFIZIENZKLASSEN WSG

STAND 2022



Vergleichswert Basis: GdW – Bundesverband deutscher Wohn- und Immobilienunternehmen  
 Berechnungsbasis: Daten des verwendeten CO<sub>2</sub>-Bilanzierungs-Tools der Immobilienwirtschaftliche Beratung GmbH (IwB)

## AMBITIONIERTES KLIMAZIEL

Dieser Zielwert kann mit durchschnittlichen Zielwerten der Wohnimmobilienbranche verglichen werden: Für die gesamte Branche ist mittels entsprechender Vergleichswerte anzumerken, dass im Schnitt ein Zielemissionswert von 24 kg/m<sup>2</sup>Wfl./a angestrebt ist. Damit hat sich die WSG ein deutlich ambitionierteres Klimaziel auferlegt als die Branche.

### MASSNAHMENBEREICH ENERGIE – HANDLUNGSBEDARF ENERGIETRÄGER

Der Verlauf der Minderungskurve der CO<sub>2</sub>-Emissionen zeigt, dass bereits vor dem Start der Klimastrategie durch die bisherige Investitionstätigkeit eine deutliche Reduktion erfolgt ist. Für 2022 lag die WSG bei einem Emissionswert in Höhe von 18,34 kg/m<sup>2</sup>Wfl./a. Dies kommt einer CO<sub>2</sub>-Einsparung in Höhe von 53 Prozent gegenüber dem Ausgangswert von 1990 gleich. Dieser Emissionswert wird nicht zuletzt durch die jüngsten Neubauvorhaben erreicht. Vor allem die systematische Wärmedämmung der Hausfassaden und die Wahl der Energieträger bei diesen Gebäuden haben eine Emissionssenkung begünstigt.

Die WSG denkt bei der Sanierung der Gebäude zudem ganzheitlich: Zur Identifikation von Maßnahmen und Gebäuden werden die Ergebnisse der bestehenden CO<sub>2</sub>-Bilanzierung ebenso herangezogen wie die Energieeffizienz der Gebäude und die vorherrschenden Energieträger.

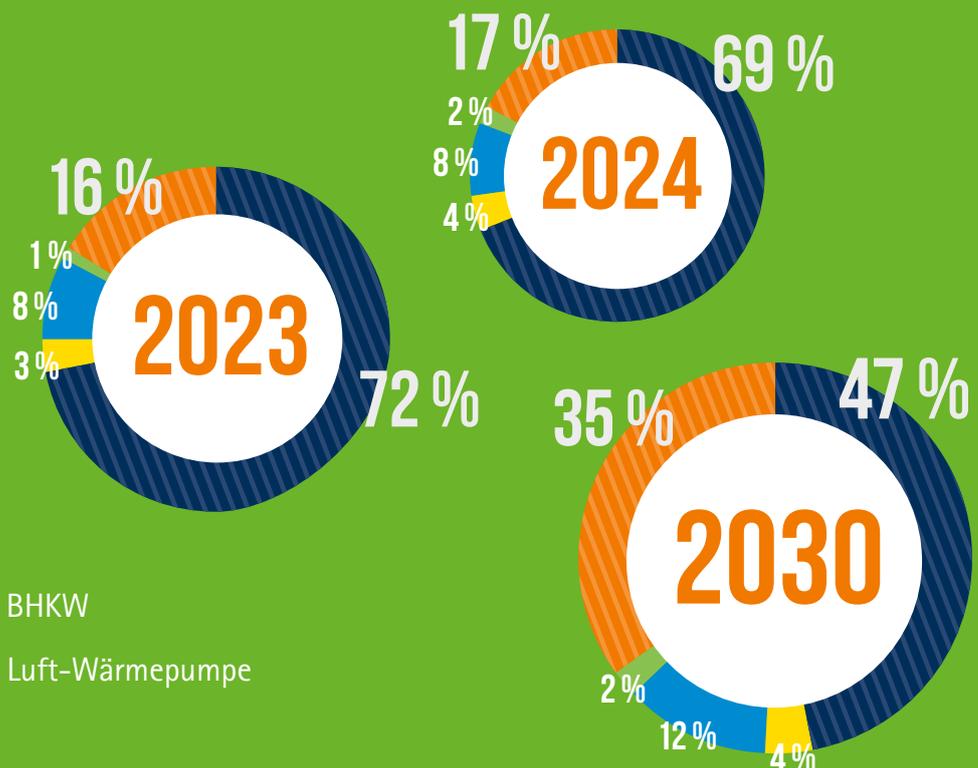
# HAUPTKERN DER DEKARBONISIERUNG:

- WECHSEL DER ENERGIEERZEUGUNGSART
- REDUZIERUNG DER FOSSILEN HEIZUNGSANLAGEN VON 72 AUF 47 PROZENT BIS 2030

## EMMISSIONSSENKUNG: WECHSEL DER ENERGIEERZEUGUNGSART

Anhand der voranstehenden Grafik (Seite 15 oben) kann die Verteilung der WSG-Gebäude gemäß ihrer Energieeffizienzklasse abgelesen werden. Es zeigt sich, dass sich die Zuordnung der Gebäude über das gesamte Spektrum der Energieeffizienzklassen A bis H erstreckt. Im Mittel weist das Portfolio mit dem letzten Datenstand von 2022 eine Effizienz von 81 kWh/m<sup>2</sup> Nutzfläche/a auf. Damit liegt die WSG unter dem Branchendurchschnitt. Unter Bezugnahme auf die Klimastrategie zeigt sich die Verknüpfung von CO<sub>2</sub>-Reduktionen und Optimierung der Energieeffizienz: Sechs der Gebäude, welche mit den ersten Maßnahmen der Klimastrategie 2024 bis 2030 saniert werden, weisen eine schlechtere Energieeffizienzklasse als Klasse D auf. Damit ist durch deren Sanierung nicht nur von einer bilanziellen CO<sub>2</sub>-Verbesserung, sondern auch von einer Verschiebung des Mittels der Energieeffizienz im betrachteten Portfolio auszugehen.

Im Rahmen der Umsetzung der Klimastrategie werden die Energieträger der WSG-Bestände zu klimaneutralen Alternativen ausgetauscht: Der Ersatz von Erdgas als Energieträger zu Fernwärme oder Strom über Wärmepumpen wird umgesetzt. Derzeit werden ca. 72 Prozent des WSG-Bestandes noch mit Erdgas versorgt. Der schrittweise Austausch entsprechender Heizungsanlagen ist zwecks Emissionsenkung zentraler Teil der Klimastrategie.



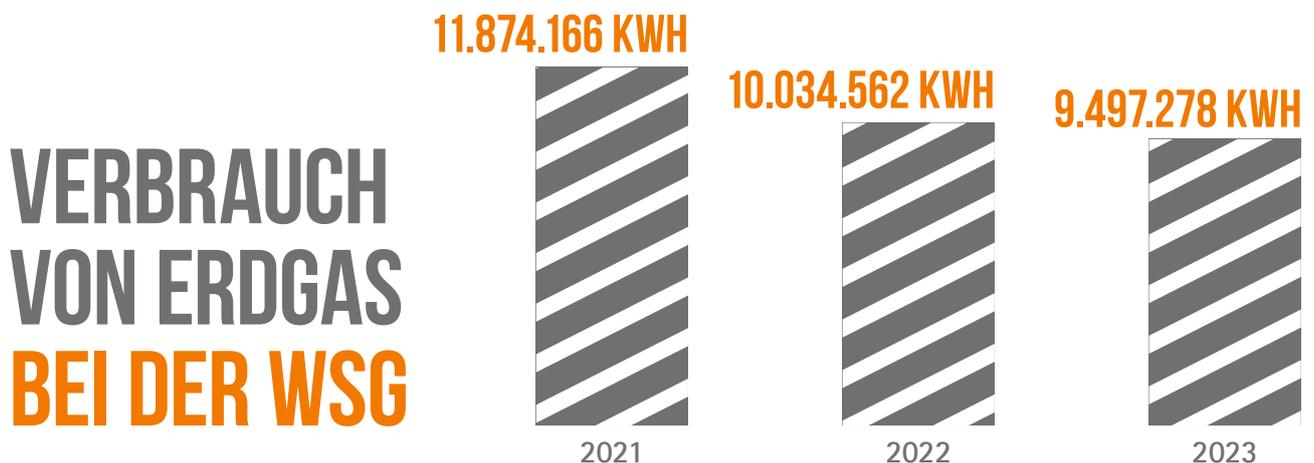
# DEKARBONISIERUNGSPFAD WSG

1990:	39,0 kgCo <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> a
2021:	20,6 kgCo <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> a
2022:	18,34 kgCo <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> a
2030:	< 15 kgCo <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> a
2045:	7 kg – 12 kgCo <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> a

Über das gesamte Portfolio existieren unterschiedliche Energieträger im Bestand der WSG. Für die systematische Veränderung der Struktur vorhandener Heizenergieträger ist das Wissen zum Betrieb regenerativer Energieträger bereits bei der WSG vorhanden.

## EINFLUSSREICHE MIETER: SINKENDER ENERGIEVERBRAUCH

Einen weiteren Beitrag zum Klimaschutz hat nicht zuletzt auch das Verbrauchsverhalten der Mieter geleistet. Im Jahr 2022 zeigte sich in der Folge des Ukrainekrieges eine deutliche Veränderung der klimabereinigten Verbrauchsdaten. Sinkende Energieverbräuche sind zum Teil durch die massiv gestiegenen Energiepreise und damit verbundene Erhöhungen der monatlichen Heizkostenvorauszahlungen verursacht. Aber auch die intensive mediale Thematisierung des Heizverhaltens und dessen Kosten hat die weitere Reduzierung der Emissionen durch die WSG forciert.





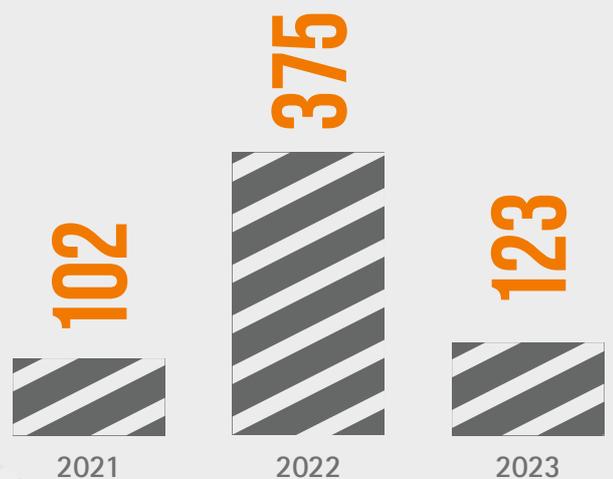
## ÄNDERUNG DES MIETERVERHALTENS BEWUSSTER UMGANG.

Insgesamt ist der Erdgasverbrauch von 2021 bis 2024 um rund 2.377.000 kWh zurückgegangen. Dies entspricht einem Rückgang innerhalb von zwei Jahren um 20 Prozent.

Dass die Verbrauchsdaten der Wohnungen den jeweiligen Mietparteien – abhängig von der Zahl der Funk ablesbaren Zähler – monatlich zur Verfügung gestellt werden, steigert den bewussten Umgang mit Heizenergie. Die Anmeldungen im Mieterportal sind deutlich gestiegen, seit dem Zeitpunkt der digitalen Einsehbarkeit der Verbrauchsdaten.

Der WSG ist es ein Anliegen, nicht nur den physikalischen Energiebedarf der Gebäude zu reduzieren, sondern entsprechend auch die individuellen Verbräuche zu reduzieren.

NEUANMELDUNGEN CRM PORTAL WSG:



INSGESAMT SIND ANFANG 2024

RUND **1/3 DER MIETER**  
(CA. 1.000) IM CRM PORTAL ANGEMELDET.

# MASSNAHMENBEREICH MOBILITÄT – EIN IMMOBILIENUNTERNEHMEN BEWEGT SICH WEITER.

Klimaneutrale Mobilität ist ein ergänzendes Handlungsfeld, das die WSG im Auge hat. Im Verlauf von 2023 wurden die Ladeinfrastruktur für elektrobetriebene Fahrzeuge um 15 Punkte erweitert, so dass zum Ende 2023 insgesamt mehr als 110 E-Ladepunkte installiert waren. Diese können zum Teil in Form einer privaten Nutzung durch WSG-Mieter in Kombination mit einem Stellplatz angemietet werden. Darüber hinaus bietet die WSG mit zwei dieser Ladepunkte auch eine Lademöglichkeit für Dritte.

Für die Klimaneutralität der betrieblichen Arbeit setzt die WSG bereits seit 2021 auf E-Mobilität. Mehr als zwölf Ladepunkte der oben beschriebenen Infrastruktur dienen dahingehend zum Laden der eigenen Fahrzeugflotte. Die WSG nutzt für betriebliche Erfordernisse derzeit insgesamt fünf elektrobetriebene Poolfahrzeuge.

## WSG FÖRdert NAHVERKEHR

Die Schaffung klimaneutralen Verkehrs als Handlungsfeld betrifft die Belegschaft der WSG auch auf dem Arbeitsweg. Als Arbeitgeber fördert die WSG daher die Nutzung des Öffentlichen Personennahverkehrs: Wer sich bei der WSG gegen einen Parkplatz am Düsseldorfer Jürgensplatz – dem Standort der WSG – und damit gegen die Nutzung des Autos entscheidet, erhält das Deutschlandticket über das gesamte Jahr ohne zusätzliche Kosten.

FÜR MIETER MEHR ALS

**110 E-LADEPUNKTE**

FÜR MITARBEITER MEHR ALS

**12 E-LADEPUNKTE**

**5** ELEKTROBETRIEBENE

**POOLFAHRZEUGE**



# 3. SOCIAL – SOZIALE NACHHALTIGKEIT

Menschen, deren Geschichten und auch deren individuelle Bedürfnisse, prägen die Arbeit der Wohnungswirtschaft in Deutschland. Die WSG versteht sich als ehemaliges gemeinnütziges Wohnungsunternehmen und mit der Gesellschafterstruktur bereits von Grunde auf als ein Wohnungsunternehmen mit einem sozialen Auftrag.

## WOHNEN BEI DER WSG – BEDARFSGERECHT UND BEZAHLBAR

IN 2023 SIND

# 566

WOHNUNGEN DER WSG  
GEFÖRDERT.

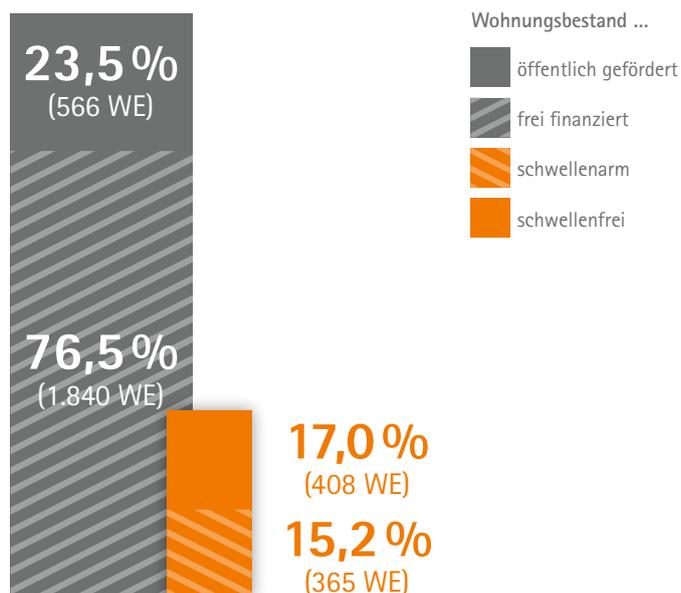




# GEFÖRDERTER WOHNRAUM BEI DER WSG.

Gerade in Neubauvorhaben stellt das Angebot öffentlich geförderten Wohnraums daher einen wichtigen Faktor dar. In 2023 sind 23,5 Prozent aller Wohnungen der WSG gefördert. Diese Wohnungen unterliegen der Mietpreisbindung und stehen nur Mietern unterhalb bestimmter Einkommensgrenzen zur Verfügung. Insbesondere in Düsseldorf als Großstadt mit einem hohen Mietpreisniveau stellt die WSG damit eine wichtige Komponente im Angebot um bezahlbares Wohnen.

2.406 Wohneinheiten



2022/2023

# SOZIAL VERANTWORTLICHE MIETENSTRUKTUR.

## MIETANPASSUNG AUF DEM MITTELWERT DES MIETSPIEGELS BEGRENZT

Die finanzielle Belastung – insbesondere für das Wohnen – ist für viele Menschen in Deutschland während der Jahre 2020 bis 2022 deutlich gestiegen. Die Corona-Pandemie hat die Lebensumstände vieler Menschen stark verändert und beeinträchtigt. Die Bestandsmieten stellten somit zum Teil bereits für viele Mieter eine Belastung dar. Als WSG sahen wir uns hier in der sozialen Verantwortung. Daher wurden in diesen Jahren keine Mieten für frei finanzierte Wohnungen erhöht. In 2023 wurden diese Mieterhöhungen unter Berücksichtigung des jeweiligen mittleren Wertes örtlicher Mietspiegel nachgeholt. Trotz wirtschaftlicher Erfordernisse und vielfältiger finanzieller Herausforderungen wurde seitens der WSG auf die mögliche Durchsetzung höherer Mieten bewusst verzichtet. Um die Finanzierbarkeit der investiven Maßnahmen des Klimapfades 2024 bis 2030 zu sichern, sind weitere Mietanpassungen an das Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete unvermeidbar. Dies wird für die Mieter erträglicher, da diese doch auch von niedrigeren Energiebedarfen der Gebäuden und die sukzessive Umstellung auf regenerative Primärenergiequellen profitieren.



27,2 %

DER WSG WOHNUNGEN SIND  
BARRIEREFREI/-ARM



# SELBSTSTÄNDIG LEBEN DER INKLUSIVE ANSATZ DER WSG.



## **BARRIEREN ABBAUEN, WOHNQUALITÄT STEIGERN**

Sehr viel Wert legt die WSG auch auf barrierefreien Wohnraum: Die Inklusion von Menschen mit körperlichen Einschränkungen soll über den Wohnraum der WSG vereinfacht werden. Für den Wohnungsbestand ohne Barrierefreiheit werden bei Modernisierungs- oder Instandhaltungsmaßnahmen Optimierungen bis hin zur Barrierefreiheit stets geprüft. Ziel der WSG ist es – wo technisch machbar – überall dort barrierearmes Wohnen zu ermöglichen, wo es wirtschaftlich tragbar ist. Die Schaffung wirklicher Barrierefreiheit kann sowohl technisch als auch wirtschaftlich in Bestandswohnungen selten umgesetzt werden. Die WSG verfolgt dabei jedoch ein klares Ziel: Auch wenn diese Wohnungen letztlich nur barrierearm sind, bedeutet jede verschwundene Barriere eine Erleichterung für die darauf angewiesenen Menschen.

Resultierend aus dieser Strategie in den bisherigen Entwicklungen sind im Bestand der WSG zum Stand 2023 27,2 Prozent der Wohnungen entweder barrierefrei oder – im Falle eines Bestandsumbaus – barrierearm.



WSG und VdK NRW: Gewinner des Bundesteilhabepreises 2022

## **NEUBAU MIT GANZHEITLICHEM ANSATZ**

In Neubauvorhaben und grundlegenden Sanierungsmaßnahmen realisiert die WSG nicht nur barrierefreie Wohnungen, sondern plant den barrierefreien Zugang zu den Wohnungen und die barrierefreie Nutzung des Wohnumfeldes mit ein. Der Zugang zu Freiraumflächen und auch zu Müllentsorgungsbereichen wird hierbei – sofern möglich – ebenso mitgedacht und behindertengerecht geplant.



## WOHNEN BEI DER WSG – MITEINANDER STATT ALLEINE.

Die WSG hat den Anspruch, Menschen mit unterschiedlichen Bedürfnissen anzusprechen und in Quartieren zusammenzubringen. Daher steht neben dem Aspekt der Barrierefreiheit auch die Kommunikation und soziale Integration im Fokus der WSG-Quartiersarbeit: Bereits seit mehreren Jahren wird die Quartiersarbeit höchst engagiert von einer Quartiersmanagerin stetig ausgebaut. Ende 2023 verfügte die WSG über drei Quartierstreffe in Dortmund, Köln und Krefeld. Darüber hinaus hat die WSG Quartiersplätze und Begegnungsorte in Dortmund und in Monheim geschaffen.



# ZIELE DER QUARTIERSARBEIT:

- MENSCHEN ZUSAMMENBRINGEN
- BEDÜRFNISSE ANSPRECHEN
- BARRIEREN ABBAUEN
- BEGEGNUNGSORTE SCHAFFEN



## WSG-QUARTIERSMANAGERIN BRINGT MIETER ZUSAMMEN

Jede Gruppe der Quartierstreffe ist bunt gemischt und zeigt, wie vielfältig die Mieterschaft in unseren Wohnungen ist. Hier können Menschen mit unterschiedlichen Bedürfnissen und Erfahrungen, jeglicher Herkunft oder Generation zusammenfinden und sich kennenlernen. Jede Quartierstreffe-Gruppe funktioniert selbstorganisiert. Die WSG-Quartiersmanagerin unterstützt die Organisationsteams mit dem Ziel, die Eigenständigkeit der Mieter zu fördern. So individuell wie die Zusammensetzung der Teilnehmenden an Quartierstreffe, so unterschiedlich ist auch die multifunktionale Nutzung der Quartierstreffe selbst. Die Begegnungsräume bieten Raum für Kaffeekränzchen, Spielenachmittage, gemeinsames Kochen, Tanznachmittage, gezielte Weiterbildungen oder auch kleinere Quartiersveranstaltungen.

Die Quartiersplätze bieten den entsprechenden Anwohnern dagegen insbesondere den Raum zur Organisation kleinerer und größerer Veranstaltungen. Bisher konnten hier z. B. Mieterfeste oder auch sportliche Veranstaltungen angeboten werden.

IN 2023 „INVESTIERTE“ DIE WSG RUND  
**75.000 EURO**  
AN PERSONAL- UND SACHKOSTEN IN DIE  
QUARTIERSARBEIT.



WSG-Quartiersmanagerin  
Heike Wollmann-Zintel

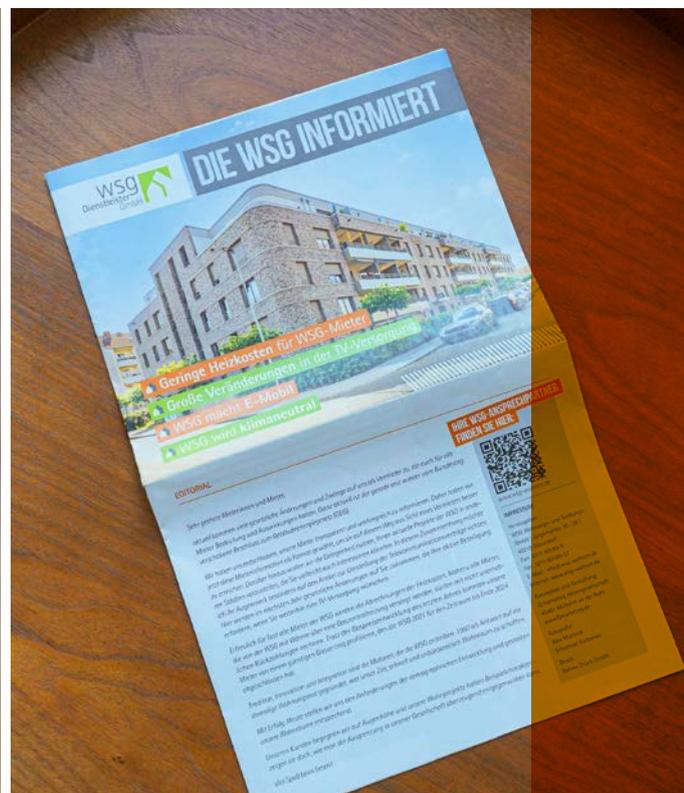
# EIN SCHLÜSSEL DER QUARTIERSARBEIT MIETERKOMMUNIKATION.

Grundsätzlich will die WSG für alle Mieter soziale Angebote machen können. Diese Aufgabe wird dadurch erschwert, dass die WSG in über 13 Kommunen vertreten ist und dort zum Teil nur über vereinzelte Wohngebäude verfügt. Nur dort wo die WSG eine größere Anzahl von Wohnungen in einem Gebiet besitzt, kann eine systematische und qualitativ hochwertige Quartiersarbeit umgesetzt werden.

## INFORMATIONSQLUELLE MIETERMAGAZIN

Nur gut informierte Mieter können am nachbarschaftlichen Leben teilhaben – trotz etwaiger Einschränkungen – oder wissen über den eigenen Handlungsspielraum beim Thema Klimaschutz und Energiesparen Bescheid. Insofern widmet sich die WSG verstärkt der Mieterkommunikation. In 2023 erschien deshalb erstmals ein Mieterinformationsmagazin. Das Magazin bietet in einer anschaulichen Aufmachung für alle Mieter einen umfangreichen Informationsfundus. Die WSG nutzte das Magazin beispielsweise, um über gesetzliche Änderungen wie den Wegfall der Umlegbarkeit der Gebühren für die Fernsehgrundversorgung auf die Betriebskosten aufmerksam zu machen. Das Mietermagazin ermöglicht der WSG aber auch, allgemein über die Arbeit der WSG, wie beispielsweise Veränderungen in der Mieterapp oder die Quartiersarbeit, zu informieren. Um eine Kommunikation mit sämtlichen Mietern mittels dieser Maßnahme zu verbessern, wurde das Mietermagazin zunächst auch als Printausgabe an die Haushalte im WSG-Bestand verteilt.

Und manchmal wird das soziale Engagement auch honoriert. So geschehen beim Quartierprojekt „Glockenspitze“ in Krefeld: Der integrative und soziale Ansatz wurde 2022 mit dem Bundesteilhabepreis des Bundesarbeitsministeriums ausgezeichnet. Gemeinsam mit dem VdK NRW als größten Gesellschafter plant die WSG, auch in der Zukunft in ihren Bauprojekten soziales und bezahlbares Wohnen mit inklusivem Miteinander zu verbinden.





## ARBEITEN BEI DER WSG – SOZIAL BEGINNT IM UNTERNEHMEN SELBST.

### MIT WERTSCHÄTZUNG BETRIEBSKLIMA FÖRDERN

Die WSG nimmt nicht nur für ihre Mieter eine große soziale Verantwortung wahr. Ebenso liegt der WSG ein gutes Betriebsklima aller Mitarbeiter am Herzen. Außervertragliche Zusatzleistungen sieht die WSG daher als eine Möglichkeit, als Arbeitgeber attraktiv zu bleiben und zugleich die Wertschätzung für das ganze Team zum Ausdruck zu bringen. Daher erhalten alle Mitarbeiter ohne tarifvertragliche Verpflichtung ein Jobrad, für dessen Kosten die WSG vollumfänglich aufkommt. Die WSG möchte so die Gesundheit der Mitarbeiter fördern und zur Bewegung auf dem Arbeitsweg wie in der Freizeit anregen.



Vierbeinige Unterstützung  
im WSG-Büro: Knete

# 4. GOVERNANCE – NACHHALTIGKEIT IM UNTERNEHMEN

Governance als Teil einer nachhaltigen Unternehmensausrichtung befasst sich mit einer guten Unternehmensführung. Hierbei steht die Ganzheitlichkeit des zentralen unternehmerischen Handelns im Fokus. Es ist das Ziel, eine langfristige Unternehmensführung zu betreiben, die im Einklang mit Verantwortung gegenüber der (Stadt-)Gesellschaft und der Einhaltung gesetzlicher Regularien und Normen steht. Eine gute Unternehmensführung umfasst demnach ethische Grundsätze ebenso wie Integrität, Transparenz, unabhängige Überprüfungen und die Einhaltung von Vorschriften.

Eine Ausprägung der „Governance“ der WSG ist die Einrichtung einer Stabstelle für Nachhaltigkeit, die für die Erarbeitung der Klimastrategie zuständig ist und deren Einhaltung überprüft. Diese bündelt die vielfältigen Erfordernisse von Nachhaltigkeit aus Sicht der WSG. Auch in den weiteren Jahren wird die WSG ihre freiwillige Berichterstattung im Rahmen des Geschäftsberichtes ausweiten und intensivieren. Durch die jährliche Berichterstattung von Kennzahlen kann die Entwicklung auf dem Weg zu einem rundum nachhaltigen Wohnungsunternehmen transparent dargestellt und mit Branchenbenchmarks verglichen werden.





Zur Sicherung der langfristigen Handlungsfähigkeit wurden die klimarelevanten Investitionserfordernisse für die WSG in deren strategische Finanzplanung integriert. Zudem hat sich die WSG entschlossen, ihr Risikomanagement zu aktualisieren. Unter Berücksichtigung der Unternehmensgröße und wirtschaftlicher Handlungsfähigkeit sind neue Anforderungen in das System eingearbeitet worden. Da die Herausforderungen und Risiken für die unternehmerische Handlungsfähigkeit gestiegen sind, wird das System zudem um gänzlich neue Risikobereiche erweitert.

#### **COMPLIANCE – RECHTSKONFORM UND ETHISCH FUNDIERT**

Die WSG verfügt bereits über eine unternehmerische Compliancevereinbarung. Diese bildet in der bestehenden Form zentrale Aspekte rund um Korruptionsprävention im unternehmerischen Handeln ab. Als Folge der Aktualisierung des Risikomanagementsystems plant die WSG für 2024 die Überprüfung und Anpassung der Compliancevereinbarung. Auch langfristig soll damit die rechtskonforme, aber auch ethisch fundierte Handlungsweise gesichert werden.

Die Unternehmensführung und auch die Handlungsfähigkeit sind eng mit der Funktionsfähigkeit der IT-Infrastruktur verflochten. Digitalisierte Prozesse in der WSG erfordern dies ebenso wie der Zugriff auf Daten zur Steuerung des Unternehmens. In 2023 erfolgten mehrmals Hackerangriffe in einigen nordrhein-westfälischen Kommunen. Diese Angriffe hatten nicht zuletzt das Ziel, auf sensible Daten zugreifen zu können. Datensicherheit genießt deshalb bei der WSG oberste Priorität: In 2024 wird daher die Datensicherheit bei der Aktualisierung des Risikofrühwarnsystems einen Schwerpunkt darstellen. Auch soll die Belegschaft der WSG 2024 für die Belange der Datensicherheit und den Schutz personenbezogener Daten im Rahmen von Schulungen sensibilisiert werden.

# 5. WEITERENTWICKLUNG DER NACHHALTIGKEIT IN DER WSG

Durch die gezielte Betrachtung der relevanten ESG-Bereiche implementiert die WSG in 2023 erstmals eine systematische Erweiterung des Geschäftsberichtes hinsichtlich nicht-finanzieller Aspekte. Die WSG nimmt sich der Herausforderungen ihrer Zeit an und bildet damit die Basis für eine zukunftsorientierte Unternehmensführung und -entwicklung.

## HANDLUNGSFELDER ERKENNEN UND NACHJUSTIEREN

Die einzelnen Bereiche von „Environment“, „Social“ und „Governance“ zeigen zum Berichtsjahr 2023 auf: Die WSG erkennt die eigenen Handlungsfelder und adressiert diese durch gezielte Maßnahmen. In den nächsten Jahren wird mittels dieser Berichterstattung der Klimapfad und dessen Meilensteine laufend überprüft und überall dort, wo es notwendig erscheint, auch nachjustiert.

## KLIMASTRATEGIE WSG



Ebenso werden auch die anderen Handlungsfelder ihre Bedeutung im unternehmerischen Handeln beibehalten. Die WSG wird in der weiteren unternehmerischen Nachhaltigkeitsentwicklung diese Themen untersuchen. Sofern auch weiterhin eine Wesentlichkeit dieser Themen für die Arbeit der WSG festzustellen ist, werden auch diese Facetten Teil der weiteren Nachhaltigkeitsentwicklung der WSG.

So kann die WSG auch zukünftig über ergänzende und sich aktualisierende Kennzahlen ein transparentes Unternehmensbild schaffen. Die Nachhaltigkeit des Unternehmens wird als Teil der Berichterstattung verstanden.

## KLIMAZIELE WSG:

**2030:  
REDUZIERUNG DES CO<sub>2</sub>-AUSSTOSSES AUF  
UNTER 15 KG CO<sub>2</sub>/M<sup>2</sup>\* A**

**2035:  
KEINE GEBÄUDE SCHLECHTER ALS  
EFFIZIENZKLASSE E**

**2045:  
KLIMANEUTRALITÄT: ERREICHUNG DES  
ZIELKORRIDORS VON  
7 KG – 12 KG CO<sub>2</sub>/M<sup>2</sup>\* A**



## TEIL II: DIE WSG 2023

**ZAHLEN**

**DATEN**

**FAKTEN**



## AUF EINEN BLICK

	in	2023	2022	2021	2020	2019
Bilanzsumme	TEuro	197.537	198.898	199.304	181.333	168.936
Sachanlagevermögen	TEuro	188.698	190.763	188.316	169.834	157.892
Sachanlagenintensität	%	95,52	95,91	94,49	93,66	93,46
Eigenkapital (langfristig)	TEuro	50.660	49.844	48.503	46.690	45.908
Eigenkapitalquote	%	25,65	25,06	24,34	25,75	27,17
Umsatzerlöse	TEuro	20.253	19.381	18.116	17.647	17.097
Jahresüberschuss	TEuro	1.316	1.841	2.462	1.482	1.769
davon Erträge aus Anlageverkäufen	TEuro	8	754	1.297	0	0
Wohnungsbestand	WE	2.406	2.406	2.333	2.353	2.424
Durchschnittliche Wohnungsmiete	Euro/m <sup>2</sup> / Monat	8,21	7,81	7,67	7,43	7,27
Instandhaltungskosten	Euro/m <sup>2</sup>	12,15	12,01	14,70	12,24	10,70
Leerstandsquote	%	1,41	2,24	2,06	2,80	4,99
davon nachfragebedingt	%	0,25	0,74	0,47	0,42	0,33
davon maßnahmenbedingt	%	1,16	1,50	1,59	2,38	4,66
Fluktuationsquote	%	7,86	9,60	10,16	8,80	11,01



**DER MENSCH  
STEHT IMMER  
IM FOKUS.**





# LAGEBERICHT

## 1. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS UND GESCHÄFTSVERLAUF

Die WSG Wohnungs- und Siedlungs-GmbH mit Sitz in Düsseldorf ist ein bestandhaltendes Wohnungsunternehmen mit einem eigenen Bestand am 31. Dezember 2023 von 2.406 Wohnungen, 19 Gewerbeeinheiten sowie 603 Tief-/Garagen- und 202 oberirdischen Stellplätzen in 14 Städten in Nordrhein-Westfalen. Die Objekte werden im Rahmen einer Geschäftsbesorgung von der Tochtergesellschaft WSG Dienstleister GmbH verwaltet. Die Anzahl der eigenen Wohnungen hat sich im Geschäftsjahr nicht verändert. Die am Stichtag unter Anlagen im Bau ausgewiesene Maßnahme mit 25 Wohneinheiten wird in 2024 fertiggestellt. Der Wirtschaftsplan weist für die Folgejahre ein Modernisierungsprogramm von 189 Wohneinheiten aus.

## 2. GESCHÄFTSVERLAUF

Laut Jahresbericht 2022/2023 des VdW Rheinland-Westfalen e.V. betragen die durchschnittlichen Wohnungsmieten 2022 im Verbandsgebiet 6,13 Euro/m<sup>2</sup>. Die Wohnungsmieten der WSG Wohnungs- und Siedlungs-GmbH betragen in 2023 durchschnittlich 8,21 Euro/m<sup>2</sup> und lagen damit über den Vergleichszahlen. Die einzelnen Mieten je Euro pro m<sup>2</sup>-Wohnfläche bewegten sich dabei im Rahmen zwischen 4,26 Euro und 15,00 Euro. Am Stichtag standen insgesamt 34 Wohneinheiten leer, davon sechs fluktuationsbedingt und 28 wegen baulicher Maßnahmen. Die Leerstandsquote betrug insgesamt 1,4 Prozent nach 2,2 Prozent im Vorjahr. Für 2024 wird nicht mit einem nennenswerten Anstieg des fluktuationsbedingten Leerstandes gerechnet. Die Fluktuationsquote hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 1,7 Prozent-Punkte auf 7,9 Prozent vermindert.

Insgesamt wird die Entwicklung der Gesellschaft positiv beurteilt, da der Wohnungsbestand durch Instandhaltung, Modernisierung und energetische Maßnahmen weiterentwickelt wird und die Ertragslage durch nachhaltig erzielbare Mieten sowie Mieterhöhungspotenziale langfristig gesichert ist.

Die wesentlichen Kennzahlen, die für die Unternehmensentwicklung von Bedeutung sind, fasst folgende Tabelle zusammen:

	Plan 2024	Ist 2023	Ist 2022
	TEuro	TEuro	TEuro
Umsatzerlöse aus Mieten	15.648	15.457	14.589
Instandhaltungsaufwendungen	2.500	2.079	2.140
Zinsaufwendungen	2.367	2.391	2.318
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>1.006</b>	<b>1.316</b>	<b>1.841</b>

Die Instandhaltungsaufwendungen betragen durchschnittlich 12,20 Euro/m<sup>2</sup> (Vorjahr: 12,01 Euro/m<sup>2</sup>). Zusätzlich wurden 2.886 TEuro (Vorjahr: 2.484 TEuro) für aktivierungspflichtige Modernisierungen aufgewendet.

### 3. WIRTSCHAFTLICHE LAGE DES UNTERNEHMENS

#### 3.1 Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2023 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

VERMÖGENSSTRUKTUR	31.12.2023		31.12.2022		Veränderung
Anlagevermögen	TEuro	%	TEuro	%	TEuro
Sachanlagen	188.698	95,5	190.261	95,7	-1.563
Finanzanlagen	502	0,3	502	0,2	0
	<b>189.200</b>	<b>95,8</b>	<b>190.763</b>	<b>95,9</b>	<b>-1.563</b>
<b>Umlaufvermögen und RAP</b>					
Langfristig					
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	729	0,4	691	0,3	38
Rechnungsabgrenzungsposten	90	0,0	94	0,1	-4
	819	0,4	785	0,4	34
	<b>190.537</b>	<b>96,2</b>	<b>191.548</b>	<b>96,3</b>	<b>-1.529</b>
Kurzfristig	7.518	3,8	7.350	3,7	168
<b>Dividende</b>	<b>197.537</b>	<b>100,0</b>	<b>198.898</b>	<b>100,0</b>	<b>-1.361</b>

KAPITALSTRUKTUR	31.12.2023		31.12.2022		Veränderung
Eigenkapital	TEuro	%	TEuro	%	TEuro
Langfristig					
Gezeichnetes Kapital	10.000	5,1	10.000	5,0	0
Rücklagen	39.844	20,2	38.503	19,4	1.341
Jahresüberschuss (ohne Dividende)	816	0,4	1.341	0,7	-525
	<b>50.660</b>	<b>25,7</b>	<b>49.844</b>	<b>25,1</b>	<b>816</b>
Kurzfristig	500	0,2	500	0,2	0
<b>Dividende</b>	<b>51.160</b>	<b>25,9</b>	<b>50.344</b>	<b>25,3</b>	<b>816</b>

### Fremdkapital und Rechnungsabgrenzungsposten

Langfristig					
Rückstellungen	748	0,4	707	0,4	41
Verbindlichkeiten	135.289	68,5	137.275	69,0	-1.986
Rechnungsabgrenzungsposten	1.937	1,0	2.069	1,0	-132
	<b>137.974</b>	<b>69,8</b>	<b>140.051</b>	<b>70,4</b>	<b>-2.077</b>
Kurzfristig					
Rückstellungen	145	0,1	121	0,1	24
Verbindlichkeiten	8.258	4,2	8.382	4,2	-124
	8.403	4,3	8.503	4,3	-100
<b>Gesamtkapital</b>	<b>197.537</b>	<b>100,0</b>	<b>198.898</b>	<b>100,0</b>	<b>-1.361</b>

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 1.361 TEuro (= 0,7 Prozent) vermindert.

Das Anlagevermögen beträgt 95,8 Prozent der Bilanzsumme (Vorjahr: 95,9 Prozent). Es ist im Wesentlichen durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt. Das Eigenkapital nahm um 816 TEuro zu. Im Vergleich zum Vorjahr ist die langfristige Eigenkapitalquote um 0,6 Prozent-Punkte von 25,1 Prozent auf 25,7 Prozent angestiegen. Die Vermögenslage ist geordnet und die Vermögens- und Kapitalstruktur solide.



### 3.2 Finanzlage

Im Rahmen des Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Banken termingerecht nachkommen zu können. Darüber hinaus gilt es, die Zahlungsströme so zu gestalten, dass ausreichende Eigenmittel für die Investitionen und die Modernisierung des Wohnungsbestandes zur Verfügung stehen, ohne dass dadurch die Eigenkapitalquote beeinträchtigt wird. Im Rahmen des Finanzmanagements werden die Ein- und Auszahlungen in einer wöchentlichen Vorausschau analysiert. Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der Euro-Währung, sodass Währungsrisiken nicht bestehen. Von Terminoptions- oder Swapgeschäften wird unter Risikoaspekten kein Gebrauch gemacht. Bei den für die Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich ausschließlich um langfristige Annuitätendarlehen mit Restlaufzeiten bis zu 30 Jahren. Die durchschnittliche Zinsbelastung für unsere Darlehen betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 1,77 Prozent nach 1,64 Prozent im Vorjahr.

Die Mittelherkunft und die Mittelverwendung ergibt sich aus der folgenden Kapitalflussrechnung:

	2023	2022
	TEuro	TEuro
<b>Jahresüberschuss</b>	1.316	1.841
Abschreibung auf Anlagevermögen	5.167	4.897
Veränderungen der langfristigen Rückstellungen	41	-40
Abschreibung auf Geldbeschaffungskosten	5	6
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge	-122	-101
<b>Cashflow</b>	<b>6.407</b>	<b>6.603</b>
Veränderungen der kurzfristigen Rückstellungen	24	49
Veränderungen der sonstigen Aktiva	120	-7
Veränderungen der sonstigen Passiva	491	918
Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des AV	-8	-754
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>7.034</b>	<b>6.809</b>
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-4.219	-8.063
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des AV	8	2.621
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-4.211</b>	<b>-5.442</b>
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	3.105	12.438
Rückzahlung von Darlehen und Zwischenfinanzierungsmitteln	-45	-9.088
Tilgung von Darlehen	-5.046	-4.765
Auszahlung von Dividenden für Vorjahr	-500	-650
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-2.486</b>	<b>-2.065</b>
<b>Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen</b>	<b>337</b>	<b>-698</b>
Finanzmittelbestand am 1. Januar	1.675	2.373
Finanzmittelbestand am 31. Dezember	2.012	1.675

Durch den regelmäßigen Liquiditätszufluss aus den Mieten wird bei sorgfältiger Vergabe von Instandhaltungsaufträgen die Zahlungsfähigkeit des Unternehmens auch zukünftig gesichert bleiben.

### 3.3. Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2023 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2023		2022		Veränderung
	TEuro	%	TEuro	%	TEuro
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	20.253	97,5	19.381	97,1	872
Andere aktivierte Eigenleistungen	71	0,4	49	0,3	22
Bestandsveränderungen	237	1,1	168	0,8	69
<b>Gesamtleistung</b>	<b>20.561</b>	<b>99,0</b>	<b>19.598</b>	<b>98,2</b>	<b>963</b>
Andere betriebliche Erträge	216	1,0	355	1,8	-139
<b>Betriebsleistung</b>	<b>20.777</b>	<b>100,0</b>	<b>19.953</b>	<b>100,0</b>	<b>824</b>
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	7.272	35,0	6.991	35,0	281
Abschreibungen	5.167	24,9	4.897	24,5	270
Andere betriebliche Aufwendungen	4.352	21,0	4.478	22,4	-126
Zinsaufwand	2.380	11,4	2.305	11,6	75
Sonstige Steuern	444	2,1	434	2,2	10
<b>Aufwendungen für die Betriebsleistung</b>	<b>19.615</b>	<b>94,4</b>	<b>19.105</b>	<b>95,7</b>	<b>510</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>1.162</b>	<b>5,6</b>	<b>848</b>	<b>4,3</b>	<b>314</b>
Beteiligungs- und Finanzergebnis	169		259		-90
Ergebnis des periodenfremden und neutralen Bereichs	11		734		-723
Ergebnis vor Ertragsteuern	1.342		1.841		-499
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-26		0		-26
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>1.316</b>		<b>1.841</b>		<b>-525</b>

Das Betriebsergebnis hat sich um 314 TEuro auf 1.162 TEuro erhöht. Die Erhöhung ergibt sich aus einer um 824 TEuro gestiegenen Betriebsleistung bei einem Anstieg der Aufwendungen für die Betriebsleistung von 510 TEuro.

Zu dem Betriebsergebnis haben folgende Leistungsbereiche beigetragen:

	2023	2022	Veränderung
	TEuro	TEuro	TEuro
Deckungsbeiträge			
Hausbewirtschaftung	5.462	5.042	420
Bautätigkeit	0	0	0
<b>Summe der Deckungsbeiträge</b>	<b>5.462</b>	<b>5.042</b>	<b>420</b>
Abzüglich			
Sachaufwand	-4.300	-4.194	-106
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>1.162</b>	<b>848</b>	<b>314</b>

Der Deckungsbeitrag der Hausbewirtschaftung ist im Vergleich zum Vorjahr um 420 TEuro auf 5.462 TEuro gestiegen. Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus dem Anstieg der Sollmieten (767 TEuro) durch Mietanpassungen nach §558 BGB sowie dem Rückgang der Erlösschmälerungen aus Sollmieten (96 TEuro). Gleichzeitig sind die Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen um 270 TEuro, die nicht umlagefähigen Betriebskosten um 261 TEuro und die Zinsaufwendungen um 75 TEuro gestiegen.

Im Beteiligungsergebnis ist im Wesentlichen die Ergebnisabführung der WSG Dienstleister GmbH von 171 TEuro (Vorjahr: 255 TEuro) enthalten.

Im neutralen Ergebnis stehen Erträgen aus Verkäufen (8 TEuro) und Erträgen aus früheren Jahren (18 TEuro) Umsatzsteuer für frühere Jahre (10 TEuro) und Spenden (7 TEuro) gegenüber.

#### 4. CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Das Risikomanagementsystem umfasst das Controlling und die regelmäßige interne Berichterstattung. Es wird laufend aktualisiert. Wesentliche Risiken sind nicht erkennbar.

Infolge des kriegerischen Angriffs der Russischen Föderation auf die Ukraine am 24. Februar 2022 waren die Rohstoffpreise, insbesondere die Gaspreise, an den Weltmärkten zwischenzeitlich deutlich gestiegen. Seit Oktober 2022 gehen die Preise wieder zurück und liegen aktuell wieder auf dem Niveau von Oktober 2021.

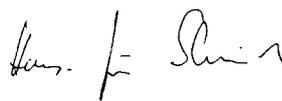
Bedingt durch den Abschluss eines Vertrages mit den Stadtwerken Düsseldorf über die Versorgung des gesamten Wohnungsbestandes mit Gas bis Ende 2024 zu günstigen Konditionen, waren unsere Mieterinnen und Mieter von den Kostensteigerungen nicht betroffen. Für die Verhandlungen über einen Anschlussvertrag sehen wir aufgrund des derzeitigen Preisgefüges lediglich ein geringes Risiko auf die Ertragslage.

Baukosten und Zinsen liegen weiterhin auf hohem Niveau; für die Gesellschaft sehen wir aktuell jedoch keine bestandsgefährdenden Risiken. Der Schwerpunkt der Investitionstätigkeit wird künftig auf Maßnahmen zur Verminderung des CO<sub>2</sub>-Ausstosses liegen, um die Klimaneutralität bis 2045 zu erreichen. Dabei werden zunächst die geringinvestiven Maßnahmen, wie das Monitoring aller Heizungsanlagen, umgesetzt. Folglich besteht zurzeit kein größerer Fremdkapitalbedarf. Für die bereits eingegangenen Darlehensverpflichtungen sind Verträge mit Zinsbindungen von 20 bzw. 30 Jahren abgeschlossen worden, sodass im Zeitraum vom 1. Januar 2024 bis 31. Dezember 2028 lediglich Prolongationen in einem Volumen von insgesamt 3,19 Mio. Euro an.

#### 5. PROGNOSE

Grundsätzlich rechnen wir trotz der steigenden Verbraucherpreise nicht mit nennenswertem Leerstand oder umfangreichen Mietausfällen. Bei auch zukünftig leicht steigenden Nutzungsgebühren (Mieten), planmäßiger Fortführung von Instandhaltung und Modernisierung sowie der aktuellen Zinssituation wird für 2024 mit Mieterträgen von 15.648 TEuro und Zinsaufwendungen von 2.367 TEuro gerechnet. Die Kosten für Instandhaltung sind mit 2.500 TEuro geplant. Für 2024 wird mit einem Jahresüberschuss von 1.006 TEuro gerechnet.

Düsseldorf, 14. Mai 2024



Hans-Jörg Schmidt  
– Geschäftsführer –

# BILANZ

## AKTIVA

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	Euro	Euro
<b>Anlagevermögen</b>		
<b>Sachanlagen</b>		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	183.698.845,04	187.459.322,74
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten	117.356,78	128.963,30
Technische Anlagen und Maschinen	269.726,24	261.040,75
Anlagen im Bau	3.670.747,08	1.625.736,87
Bauvorbereitungskosten	941.084,28	785.650,44
	<b>188.697.759,42</b>	<b>190.260.714,10</b>
<b>Finanzanlagen</b>		
Anteile an verbundenen Unternehmen	500.000,00	500.000,00
Andere Finanzanlagen	2.000,00	2.000,00
	<b>502.000,00</b>	<b>502.000,00</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>189.199.759,42</b>	<b>190.762.714,10</b>
<b>Umlaufvermögen</b>		
<b>Vorräte</b>		
Unfertige Leistungen	5.069.445,38	4.832.049,96
Geleistete Anzahlungen	0,00	1.111,00
	<b>5.069.445,38</b>	<b>4.833.160,96</b>
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
Forderungen aus Vermietung	87.969,04	71.148,04
Forderungen gegen verbundene Unternehmen davon gegenüber Gesellschaftern 6.308,52 Euro (34.305,09 Euro)	941.734,93	1.214.135,55
Sonstige Vermögensgegenstände	135.788,46	247.735,99
	<b>1.165.492,43</b>	<b>1.533.019,58</b>
<b>Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</b>		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.012.141,36	1.674.773,42
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>	<b>8.247.079,17</b>	<b>8.040.953,96</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		
Geldbeschaffungskosten	47.580,39	53.311,15
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	42.574,09	40.600,00
	<b>90.154,48</b>	<b>93.911,15</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>197.536.993,07</b>	<b>198.897.579,21</b>
Treuhandvermögen	2.944.884,18	2.828.684,83

## PASSIVA

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	Euro	Euro
<b>Eigenkapital</b>		
Gezeichnetes Kapital	10.000.000,00	10.000.000,00
Kapitalrücklagen	766.937,82	766.937,82
<b>Gewinnrücklagen</b>		
Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	10.000.000,00	10.000.000,00
Bauerneuerungsrücklage	1.195.363,53	1.195.363,53
Andere Gewinnrücklagen	27.881.756,00	26.540.434,65
	<b>39.077.119,53</b>	<b>37.735.798,18</b>
Jahresüberschuss	1.315.601,60	1.841.321,35
<b>Eigenkapital insgesamt</b>	<b>51.159.658,95</b>	<b>50.344.057,35</b>
<b>Rückstellungen</b>		
Rückstellungen für Pensionen	728.910,00	691.074,00
Sonstige Rückstellungen	164.450,00	137.091,00
	<b>893.360,00</b>	<b>828.165,00</b>
<b>Verbindlichkeiten</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	135.766.541,35	137.426.222,30
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern davon gegenüber Gesellschaftern: 4.666,67 Euro (4.666,67 Euro)	4.666,67	4.666,67
Erhaltene Anzahlungen	5.520.880,22	5.060.285,96
Verbindlichkeiten aus Vermietung	363.854,98	293.609,80
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.020.052,83	1.858.677,79
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	854.883,60	937.076,14
Sonstige Verbindlichkeiten davon gegenüber Gesellschaftern: 0,00 Euro (16.975,00 Euro) davon aus Steuern: 15.791,23 Euro (58.398,00 Euro)	15.791,23	75.373,00
	<b>143.546.670,88</b>	<b>145.655.911,66</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		
Rechnungsabgrenzungsposten	1.937.303,24	2.069.445,20
<b>Bilanzsumme</b>	<b>197.536.993,07</b>	<b>198.897.579,21</b>
Treuhandverbindlichkeiten	2.944.884,18	2.828.684,18



## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2023

	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	20.252.919,99	19.381.010,31
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	237.395,42	167.679,41
Andere aktivierte Eigenleistungen	70.937,35	48.823,49
Sonstige betriebliche Erträge	243.335,44	1.147.857,30
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	7.271.553,99	6.990.647,00
<b>Rohergebnis</b>	<b>13.533.034,21</b>	<b>13.754.723,51</b>
Abschreibungen auf Sachanlagen	5.167.073,44	4.897.226,79
Sonstige betriebliche Aufwendungen	4.359.001,25	4.536.241,17
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>4.006.959,52</b>	<b>4.321.255,55</b>
Erträge aus Ergebnisübernahmevertrag	170.879,64	255.316,65
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	8.937,61	16.679,45
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus der Aufzinsung: 11.405,00 Euro (12.763,00 Euro)	2.390.883,85	2.317.997,83
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	26.328,14	0,00
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>1.769.564,78</b>	<b>2.275.253,82</b>
Sonstige Steuern	453.963,18	433.932,47
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>1.315.601,60</b>	<b>1.841.321,35</b>



# ANHANG

## A. ALLGEMEINE ANGABEN

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023 der

WSG Wohnungs- und Siedlungs-GmbH, Düsseldorf  
eingetragen im Handelsregister B des Amtsgerichts  
Düsseldorf unter HRB 547

wird nach den aktuellen Vorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht der Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren gegliedert.

In der Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung haben sich gegenüber dem Vorjahr keine Veränderungen ergeben.

## B. ANGABEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgt unter der Annahme der Unternehmensfortführung (§ 252 Abs. 1 Nr. 2 HGB). Bei Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung sind unverändert folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt worden:

### Sachanlagen

Das Sachanlagevermögen wird zu den Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich Abschreibungen bewertet. Die aktivierungspflichtigen Herstellungskosten beinhalten, soweit von Bedeutung, auch angemessene Teile der Materialgemeinkosten, der Fertigungsgemeinkosten und des Werteverzehrs des Anlagevermögens, soweit dieser durch die Fertigung veranlasst ist.

Für die Sachanlagenzugänge 2023 werden als Anschaffungs- oder Herstellungskosten neben den Fremdkosten auch die aktivierungsfähigen Fremdkapitalzinsen während der Bauzeit angesetzt.

Die Abschreibung von Wohnbauten erfolgt mit Abschreibungssätzen, denen eine Nutzungsdauer von 50 bis 70 Jahren zugrunde liegt. Bei umfangreicher Modernisierung von Objekten wird eine 40-jährige Restnutzungsdauer ab Modernisierungsfertigstellung angesetzt. Andere Modernisierungskosten werden mit gleichbleibenden Abschreibungssätzen abgeschrieben.

Aufgrund der steuerlichen Abschreibungen nach § 6b EStG in 2006 ergibt sich im Geschäftsjahr ein um 32 TEuro vermindertes Abschreibungsvolumen.

Garagen werden auf eine Gesamtnutzungsdauer von 20 Jahren mit jährlich fünf Prozent abgeschrieben.

Technische Anlagen und Maschinen werden in Anlehnung an die steuerliche Afa-Tabelle mit fünf Prozent bzw. zehn Prozent jährlich linear abgeschrieben.

### **Finanzanlagen**

Das Finanzanlagevermögen ist zu Anschaffungskosten bewertet.

### **Vorräte**

Als unfertige Leistungen werden die mit den Mietern noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten unter Berücksichtigung des Ausfallrisikos ausgewiesen.

### **Forderungen**

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind mit ihrem Nennbetrag angesetzt. Individuelle Risiken werden durch Einzelwertberichtigungen, das allgemeine Ausfallrisiko durch eine angemessene Pauschalwertberichtigung (fünf Prozent) berücksichtigt.

### **Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten**

Der Kassenbestand und das Guthaben bei Kreditinstituten sind mit ihren Nominalbeträgen angesetzt.

### **Aktive Rechnungsabgrenzungsposten**

Die Geldbeschaffungskosten – Disagio – für aufgenommene langfristige Darlehen werden aktiviert und auf die Laufzeit der Verbindlichkeiten, bei Zinsbindungsfrist auf die Dauer der Zinsfestschreibung, linear abgeschrieben.

In den anderen Rechnungsabgrenzungsposten sind im Wesentlichen im Rahmen von Wärmelieferungsverträgen gewährte Baukostenzuschüsse bilanziert, die über die Laufzeit des jeweiligen Vertrages linear abgeschrieben werden.

### **Aktive latente Steuern**

Aus temporären Differenzen zwischen den handels- und steuerrechtlichen Wertansätzen bei den Sachanlagen und Rückstellungen resultieren aktive latente Steuern. Aufgrund der Inanspruchnahme des Wahlrechts des § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB werden aktive latente Steuern nicht angesetzt.

### **Rückstellungen für Pensionen**

Die Pensionsrückstellungen sind nach dem Teilwertverfahren unter Zugrundelegung der „Richttafeln 2018 G“ (Vorjahr: „Richttafeln 2018 G“) von Prof. Dr. Klaus Heubeck bewertet.

Dabei ist der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre, der sich bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren ergibt (§ 253 Abs. 2 Satz 2 HGB), zugrunde gelegt worden. Der Zinssatz beträgt 1,82 Prozent (Vorjahr: 1,78 Prozent). Des Weiteren erfolgte die Ermittlung unter Berücksichtigung einer Rentendynamik von 2,20 Prozent p.a. (Vorjahr: 1,00 Prozent p.a.).

### **Sonstige Rückstellungen**

Die Rückstellungen werden entsprechend § 249 Abs. 1 HGB für ungewisse Verbindlichkeiten gebildet. Zukünftige Preis- und Kostensteigerungen sind bei der Bewertung berücksichtigt worden.

### **Verbindlichkeiten**

Die Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert. Aufwendungsdarlehen, für die nach § 88 II. WoBauG ein Passivierungswahlrecht besteht, sind ausnahmslos passiviert.

### **Rechnungsabgrenzungsposten**

Es sind finanzielle Zuwendungen der öffentlichen Hand (Tilgungszuschüsse) bilanziert, die rätierlich entsprechend des Förderzeitraumes und der Zweckbindung über Umsatzerlöse aufgelöst werden.

## C. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

### I. Bilanz

1. Das Anlagevermögen entwickelte sich wie folgt:

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					
	Stand 01.01.2023 Euro	Zugänge d.Gj. Euro	davon akt. FK-Zinsen Euro	Abgänge d.Gj. Euro	Umbuchungen d. Gj. Euro	Stand 31.12.2023 Euro
<b>Sachanlagen</b>						
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	246.009.886,75	1.372.563,85	0,00	0,00	0,00 0,00	247.382.450,60
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	225.316,01	0,00	0,00	0,00	0,00 0,00	225.316,01
Technische Anlagen und Maschinen	554.658,02	31.110,86	0,00	37.418,36	0,00 0,00	548.350,52
Anlagen im Bau	2.051.509,83	2.045.010,21	70.937,35	0,00	0,00 0,00	4.096.520,04
Bauvorbereitungs- kosten	785.650,44	155.433,84	0,00	0,00	0,00 0,00	941.084,28
<b>Summe Sachanlagen</b>	<b>249.627.021,05</b>	<b>3.604.118,76</b>	<b>70.937,35</b>	<b>37.418,36</b>	<b>0,00 0,00</b>	<b>253.193.721,45</b>
<b>Finanzanlagen</b>						
Anteile an verbunde- nen Unternehmen	500.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00 0,00	500.000,00
Andere Finanzanlagen	2.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00 0,00	2.000,00
<b>Summe Finanzanlagen</b>	<b>502.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00 0,00</b>	<b>502.000,00</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>250.129.021,05</b>	<b>3.604,118,76</b>	<b>70.937,35</b>	<b>37.418,36</b>	<b>0,00 0,00</b>	<b>253.695.721,45</b>

Stand 01.01.2023 Euro	Abschreibungen			Stand 31.12.2023 Euro	Buchwerte	
	Abschreibungen d.Gj. Euro	Abgänge d. Gj. Euro	Umbuchungen d. Gj. Euro		Stand 31.12.2023 Euro	Stand 31.12.2022 Euro
58.550.564,01	5.133.041,55	0,00	0,00 0,00	63.683.605,56	183.698.845,04	187.459.322,74
96.352,71	11.606,52	0,00	0,00 0,00	107.959,23	117.356,78	128.963,30
293.617,27	22.425,37	37.418,36	0,00 0,00	278.624,28	269.726,24	261.040,75
425.772,96	0,00	0,00	0,00 0,00	425.772,96	3.670.747,08	1.625.736,87
0,00	0,00	0,00	0,00 0,00	0,00	941.064,28	785.650,44
<b>59.366.306,95</b>	<b>5.167.073,44</b>	<b>37.418,36</b>	<b>0,00 0,00</b>	<b>64.495.962,03</b>	<b>188.697.759,42</b>	<b>190.260.714,10</b>
0,00	0,00	0,00	0,00 0,00	0,00	500.000,00	500.000,00
0,00	0,00	0,00	0,00 0,00	0,00	2.000,00	2.000,00
<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00 0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>502.000,00</b>	<b>502.000,00</b>
<b>59.366.306,95</b>	<b>5.167.073,44</b>	<b>37.418,36</b>	<b>0,00 0,00</b>	<b>64.495.962,03</b>	<b>189.199.759,42</b>	<b>190.762.714,10</b>

2. Unter der Position „Anteile an verbundene Unternehmen“ ist die 100-prozentige Beteiligung an der WSG Dienstleister GmbH (Stammkapital: 500 TEuro) ausgewiesen.

3. Die Position „Unfertige Leistungen“ enthält mit 5.069 TEuro noch nicht abgerechnete Betriebskosten.

4. Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen von 942 TEuro (1.214 TEuro ) betreffen sonstige Vermögensgegenstände gegenüber der WSG Dienstleister GmbH, Düsseldorf, mit 936 TEuro (1.180 TEuro) und gegenüber dem Gesellschafter Sozialverband VDK NRW e.V., Düsseldorf, mit 6 TEuro (34 TEuro).

In der Forderung gegenüber der WSG Dienstleister GmbH ist ein Betrag von 729 TEuro (Vorjahr: 691 TEuro) mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr aus der Übernahme der Zahlungsverpflichtung aus Pensionszusagen enthalten.

5. Forderungen aus Vermietung und sonstige Vermögensgegenstände mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen – wie im Vorjahr – nicht.

6. In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

#### 7. Rücklagenspiegel

	01.01.2023	Einstellung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres	31.12.2022
	TEuro	TEuro	TEuro
<b>Kapitalrücklage</b>	767	0	767
<b>Gewinnrücklagen</b>			
Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	10.000	0	10.000
Bauerneuerungsrücklage	1.195	0	1.195
Andere Gewinnrücklagen	26.540	1.342	27.882

8. Für Verpflichtungen aus vor dem 1. Januar 1987 zugesagten Pensionen sind Rückstellungen in vollem Umfang gebildet.

Bei den Rückstellungen für Altersversorgungsverpflichtungen besteht zwischen dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen zehn Geschäftsjahren und dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen sieben Geschäftsjahren ein Unterschiedsbetrag von 3.002 Euro (Vorjahr: 12.375 Euro).

9. Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	TEuro
Rückstellung für unterlassene Instandhaltung bis 3. Monat	40
Rückstellung für erbrachte noch nicht in Rechnung gestellte Leistungen	35
Rückstellung für Abschluss- und Prüfungskosten	34
Rückstellung für Veröffentlichung	20
Rückstellung für Archivierung	19
Rückstellung für Steuerberatung	16



Platanenhöfe  
Wohnen in der grünen Mitte

WSG

8 Leistungsleistungen  
www.platanenhoe.de

sigo

1500K8  
82X0034



10. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherung gewährten Pfandrechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten (Vorjahresangaben in Klammern)	Restlaufzeiten				
	insgesamt Euro	bis zu 1 Jahr Euro	mehr als 1 Jahr Euro	davon zwischen 1 und 5 Jahre Euro	davon über 5 Jahre Euro
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	135.766.541,35 (137.426.222,30)	8.715.604,66 (5.206.926,00)	127.050.936,69 (132.219.296,30)	21.036.012,45 (20.781.646,72)	106.014.924,24 (111.437.649,59)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.666,67 (4.666,67)	4.666,67 (4.666,67)	0,00 (0,00)		
Erhaltene Anzahlungen	5.520.880,22 (5.060.285,96)	5.520.880,22 (5.060.285,96)	0,00 (0,00)		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	363.854,98 (293.609,80)	363.854,98 (293.609,80)	0,00 (0,00)		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.020.052,83 (1.858.677,79)	1.020.052,83 (1.858.677,79)	0,00 (0,00)		
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	854.883,60 (937.076,14)	854.883,60 (937.076,14)	0,00 (0,00)		
Sonstige Verbindlichkeiten	15.791,23 (75.373,00)	15.791,23 (75.373,00)	0,00 (0,00)		
<b>Gesamt</b>	<b>143.546.670,88</b> <b>(145.655.911,66)</b>	<b>16.495.734,19</b> <b>(13.436.615,36)</b>	<b>127.050.936,69</b> <b>(132.219.296,30)</b>	<b>21.036.012,45</b> <b>(19.079.931,99)</b>	<b>106.014.924,24</b> <b>(107.628.519,71)</b>

gesichert Euro	Art der Sicherung
135.766.541,35 (137.426.222,30)	GPR GPR
<b>135.766.541,35</b> <b>(137.426.222,30)</b>	

11. Die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern beinhalten mit 5 TEuro Zinsen für ein im Jahr 2022 zurückgezahltes Gesellschafterdarlehen des Sozialverband VdK NRW e.V., Düsseldorf (verbundenes Unternehmen).

12. Die Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen betreffen Verbindlichkeiten gegenüber der WSG Dienstleister GmbH, Düsseldorf, aus Cash-Pooling mit 838 TEuro (909 TEuro) und aus Lieferungen und Leistungen mit 17 TEuro (28 TEuro).

## II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. Es sind keine wesentliche und/oder periodenfremde Erträge von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung angefallen.

## D. SONSTIGE ANGABEN

### Haftungsverhältnisse

1. Es bestanden keine Haftungsverhältnisse im Sinne der §§ 251 und 268 Abs. 7 HGB.
2. Zum Abschlussstichtag bestanden sonstige finanzielle Verpflichtungen von 347 TEuro aus bereits erteilten Aufträgen für begonnene Investitionsvorhaben.
3. Finanzielle Belastungen aus nicht passivierter unterlassener Instandhaltung bestehen nicht. Zukünftige Bauinstandhaltung kann unternehmensüblich mit Eigenmitteln aus dem Jahresergebnis finanziert werden. Zukünftige Investitionsmaßnahmen werden überwiegend fremdfinanziert. Haftungen bestehen nicht.
4. Auf die Angabe der Bezüge des Geschäftsführungsorgans und des ehemaligen Mitglieds des Organs wird gem. § 286 Abs. 4 HGB verzichtet.
5. Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates betragen im Geschäftsjahr 30 TEuro. Vorschüsse und Kredite für Mitglieder des Aufsichtsrates bestehen nicht. Ebenso wurden keine Haftungsverhältnisse zu Gunsten des Aufsichtsrates eingegangen.
6. Anteilsbesitz:

Name und Sitz der Gesellschaft	Anteil am Kapital %	Eigenkapital Euro	Ergebnis 2022 Euro
WSG Dienstleister GmbH, Düsseldorf	100	500.000,00	0,00

Aufgrund des Ergebnisübernahmevertrages vom 22. Januar 2013 werden für 2023 170.879,64 Euro (Vorjahr: 255.316,65 Euro) von der WSG Dienstleister GmbH abgeführt.

7. Die Gesellschaft verfügt über kein eigenes Personal. Die Verwaltung wird im Rahmen eines Geschäftsbesorgungsvertrages von der WSG Dienstleister GmbH durchgeführt.
8. Nachtragsbericht:  
Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2023 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.
9. Das Geschäftsjahr 2023 schließt mit einem Jahresüberschuss von 1.316 TEuro.

Die Geschäftsführung schlägt der Gesellschafterversammlung vor, aus dem Jahresüberschuss eine Dividende von 500 TEuro auszuschütten und den verbleibenden Betrag von 816 TEuro den anderen Gewinnrücklagen zu zuführen.

## Mitglieder der Geschäftsführung

Hans-Jörg Schmidt, Meerbusch

## Mitglieder des Aufsichtsrates

Dipl.-Kaufmann Bernhard Greßmeyer, Köln

Mitglied des Landesverbandsvorstandes  
Sozialverband VdK Nordrhein-Westfalen e.V., Düsseldorf  
– Vorsitzender –

Ernst Steinbach, Geschäftsführer, Bochum

Mitglied des Rates der Stadt Bochum  
– Stellvertretender Vorsitzender –

Wilfried Böhm, Kirchenverwaltungsoberrat i.R., Werther

Mitglied des Landesverbandsvorstandes  
Sozialverband VdK Nordrhein-Westfalen e.V., Düsseldorf

Dr. Markus Bradtke, Bochum

Stadtbaurat der Stadt Bochum

Monika Alexandra Czyn, Studentin, Bochum

Mitglied des Rates der Stadt Bochum

Josef Weiner, Rentner, Bottrop

Mitglied des Landesverbandsvorstandes  
Sozialverband VdK Nordrhein-Westfalen e.V., Düsseldorf

Rechtsanwalt Thomas Zander M.Sc.,

Landesgeschäftsführer, Düsseldorf  
Sozialverband VdK Nordrhein-Westfalen e.V., Düsseldorf

Düsseldorf, den 14. Mai 2024



Hans-Jörg Schmidt  
Geschäftsführer



# WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023 und dem Lagebericht für 2023 der WSG Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH, Düsseldorf, unter dem Datum vom 14. Mai 2024 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

## BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die WSG Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Düsseldorf

### Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresabschluss der WSG Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Düsseldorf, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2023 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der WSG Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Düsseldorf, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2023 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

## Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses“ unseres Bestätigungsvermerks weitgehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zum Jahresabschluss zu dienen.

### Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner ist der gesetzliche Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die er in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt hat, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses ist der gesetzliche Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren hat er die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus ist er dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem ist der gesetzliche Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner ist der gesetzliche Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die er als notwendig erachtet hat, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

### Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zu treffen darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.



Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, das aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieses System der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werten und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von dem gesetzlichen Vertreter angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie, ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von dem gesetzlichen Vertreter dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von dem gesetzlichen Vertreter zu Grunde gelegt und bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zu Grunde liegenden anderen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Düsseldorf, 14. Mai 2024

DOMUS AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft

gez. Ranker  
Wirtschaftsprüfer

gez. Meier  
Wirtschaftsprüfer



## Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr die ihm nach den gesetzlichen Bestimmungen und dem Gesellschaftsvertrag obliegenden Aufgaben wahrgenommen. Er hat sich von der Geschäftsführung regelmäßig über die Lage und Entwicklung der Gesellschaft sowie über bedeutsame Geschäftsvorfälle unterrichten lassen. Dies ist unter anderem in jeweils vier Prüfungsausschusssitzungen und vier Aufsichtsratssitzungen geschehen. In den Sitzungen wurden alle wichtigen Fragen des Unternehmens eingehend beraten.

Die DOMUS AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft in Düsseldorf hat den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023 und den Lagebericht über das Geschäftsjahr 2023 in der Zeit vom 15. April bis 14. Mai 2024 nach Maßgabe der §§ 316 ff. HGB geprüft. Außerdem erstreckte sich die Prüfung auf die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung.

In der Sitzung des Aufsichtsrates am 25. Juni 2024 ist das Prüfungsergebnis im Einzelnen ausführlich mit dem Wirtschaftsprüfer besprochen worden. Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde erteilt.

Der Aufsichtsrat stimmt dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023 und dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023 zu und empfiehlt der Gesellschafterversammlung:

- a) den Jahresabschluss festzustellen;
- b) die von der Geschäftsführung vorgeschlagene Gewinnverteilung zu beschließen;
- c) der Geschäftsführung Entlastung zu erteilen.

Für die im Jahre 2022 geleistete Arbeit spricht der Aufsichtsrat der Geschäftsführung und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern Dank und Anerkennung aus.

Düsseldorf, 25. Juni 2024

Dipl.-Kaufmann Bernhard Greßmeyer  
- Vorsitzender des Aufsichtsrates -

