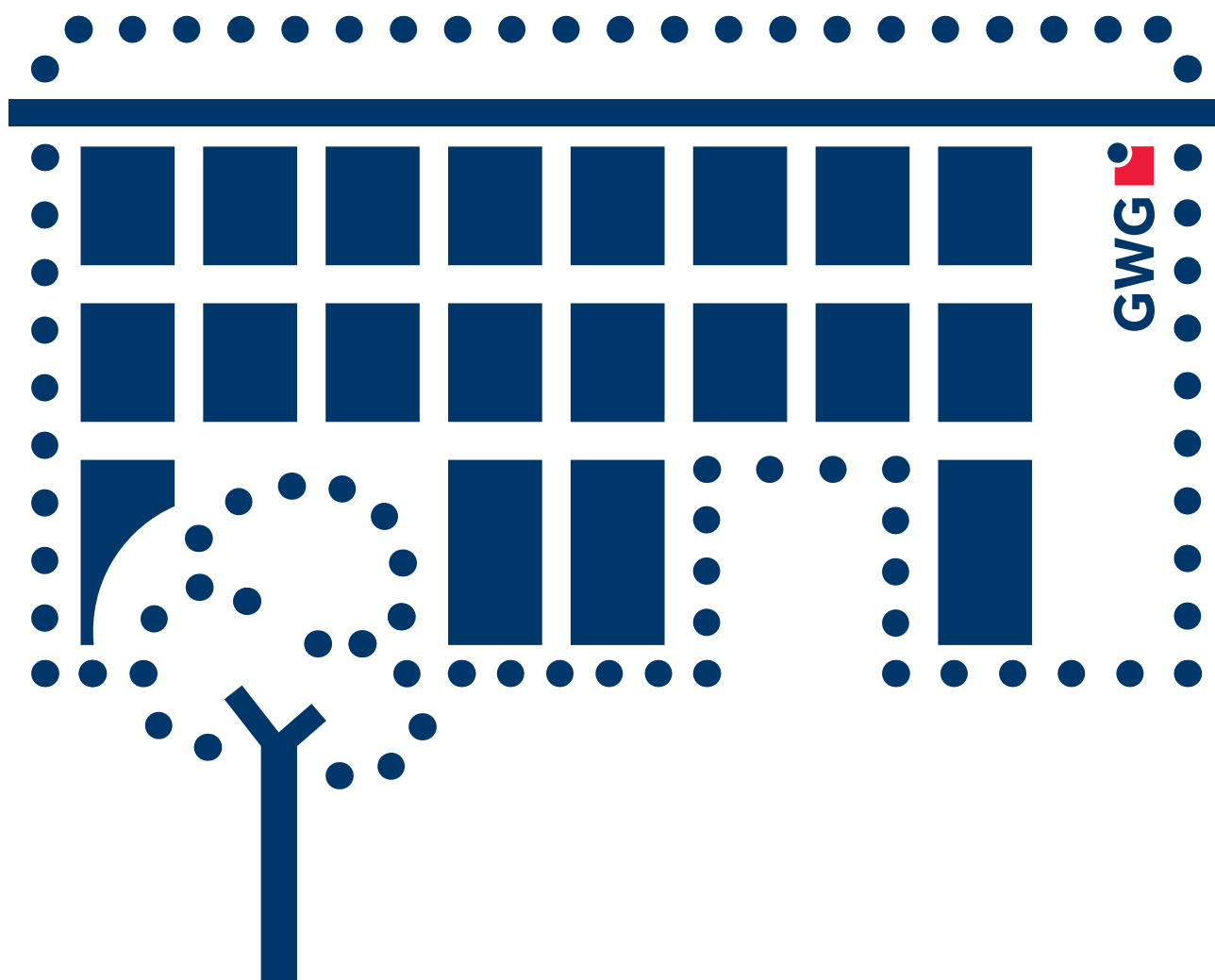


# DER BERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2019



4.269 **Mitglieder** in 6 Wahlbezirken

83 **Vertreter** in der Vertreterversammlung

### **Aufsichtsratsvorsitzender**

Heinz Runde

### **Mitglieder des Aufsichtsrates**

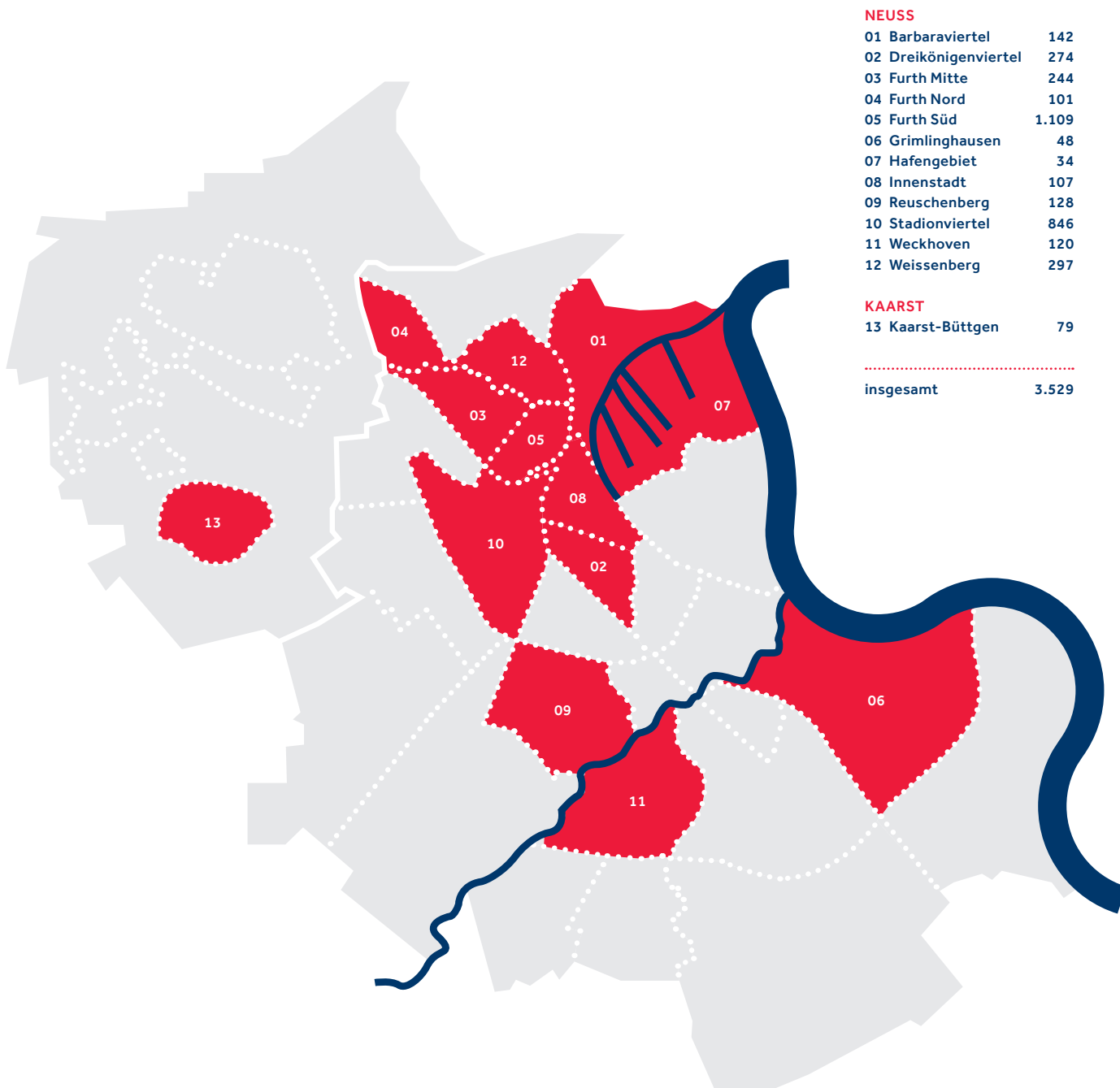
Dr. Horst Ferfers  
(Stellvertretender Vorsitzender)  
Alfred Feuchthofen  
Wilfried Fiedel (verstorben: 22.04.2019)  
Helmut Grahle  
Karlheinz Irnich  
Arno Jansen  
Gudrun Jüttner (seit 27.06.2019)  
Karsten Mankowsky  
Angelika Quiring-Perl

### **Mitglieder des Vorstandes**

Dipl.-Ing. Ulrich Brombach Mag. rer. publ., hauptamtlich  
Stefan Zellnig, hauptamtlich  
Hannelore Staps, nebenamtlich (bis 31.12.2019)

<b>Vorwort</b> .....	5
<b>Geschäftsjahr 2019</b> .....	6
<b>Bautätigkeit</b> .....	11
Neubau und Sanierung .....	12
Wohlfühlorte für Kinder .....	18
<b>Genossenschaftsleben</b> .....	20
<b>Bericht des Aufsichtsrates</b> .....	25
<b>Lagebericht des Vorstandes</b> .....	28
I. Gegenstand des Unternehmens .....	29
II. Geschäftsverlauf .....	30
III. GWG-Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbe-Bau GmbH .....	33
IV. Darstellung der Lage der Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. ....	34
V. Risiko- und Chancenbericht .....	39
VI. Prognosebericht .....	41
<b>GWG im Überblick</b> .....	42
<b>Jahresabschluss und Anhang</b> .....	43
Bilanz .....	44
Gewinn- und Verlustrechnung .....	46
Anhang .....	48
<b>Bestätigungsvermerk</b> .....	56
<b>Zusammensetzung der Vertreterversammlung</b> .....	59

## Verteilung des Wohnungsbestandes



Verteilung des Wohnungsbestandes  
der Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G.  
in den Stadtgebieten Neuss und Kaarst,  
Stand 31.12.2019

## LIEBE LESERINNEN UND LESER,

während diese Zeilen formuliert werden, tobt weltweit die Corona-Pandemie. Das Alltagsleben hat sich in einer Geschwindigkeit verändert, wie es noch vor wenigen Wochen nicht denkbar gewesen ist. Weltweit haben sich hunderttausende Menschen mit COVID-19 infiziert. Viele Menschen sind bereits an dem Virus verstorben. Wir wissen heute nicht, was noch auf uns zukommt. Wie viele Menschen werden noch sterben? Was bedeutet die Pandemie für unsere Gesellschaft, unsere Wirtschaft? Wie kommen wir wieder zurück in ein normales Leben?

Trotz aller Ängste und Sorgen muss es weitergehen. Hierzu gehört auch, Ihnen mit diesem Geschäftsbericht das Geschäftsjahr 2019 der Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. zu präsentieren. Wie Sie sehen werden, war es wieder ein erfolgreiches Jahr für die Genossenschaft.

Wir hoffen, dass sich die Welt wieder etwas beruhigt hat, wenn Sie diese Zeilen lesen. Dies ist unser Wunsch für uns alle. Passen Sie auf sich auf und bleiben Sie gesund!

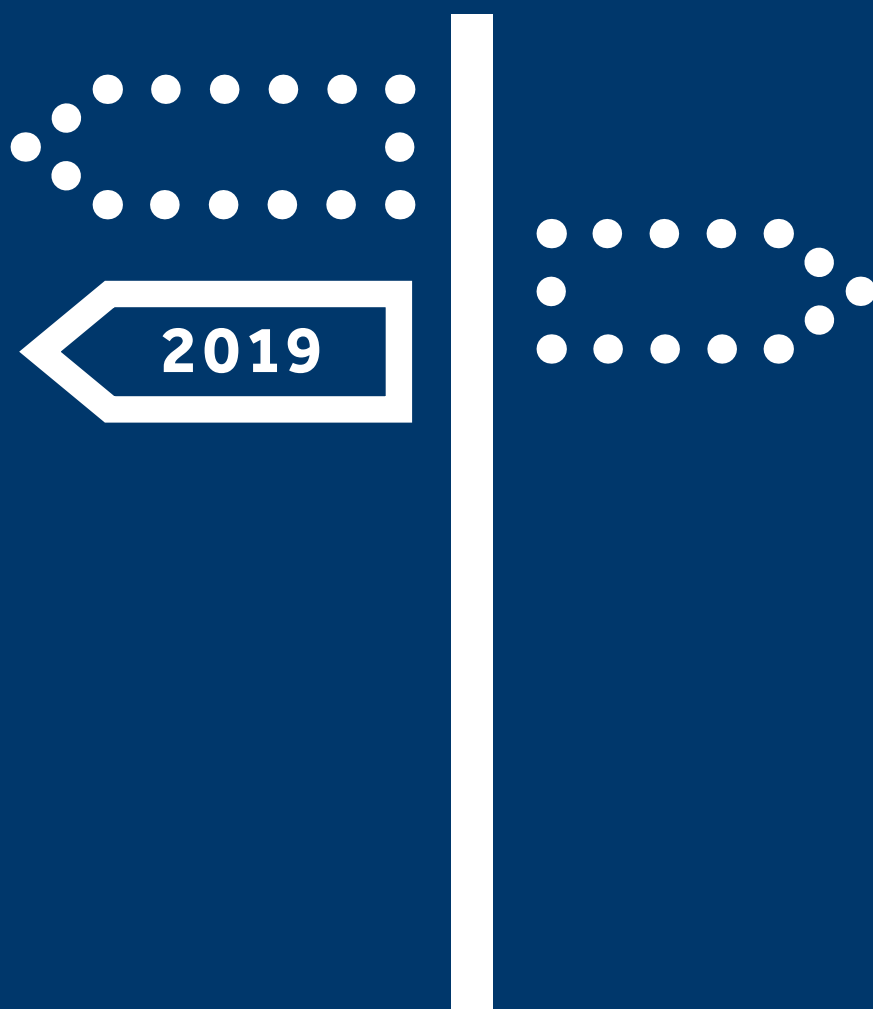
**Ulrich Brombach**

**Stefan Zellnig**



Stefan Zellnig und Ulrich Brombach

# GESCHÄFTS- JAHR 2019



---

# GESCHÄFTSJAHR 2019

**Die Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. und ihre Tochtergesellschaft, die GWG – Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbe-Bau GmbH, können auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2019 zurückblicken.**

Mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 1.772 T€ wurden die im Wirtschaftsplan gesetzten Ziele von der Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. deutlich übertroffen.

Durch erhebliche Investitionen in die Wohnungsbestände der Genossenschaft ist die Bilanzsumme auf über 207 Mio. € angestiegen.

Investiert haben wir in die Pflege unserer Bestandsgebäude. Diese Maßnahmen reichten von kleineren Instandhaltungsarbeiten und der Modernisierung einzelner Wohnungen bis hin zu Modernisierungen ganzer Gebäude. Ein Schwerpunkt waren energetische Modernisierungen, die zu einer Verbesserung der Energiebilanz von Gebäuden und einer Verminderung von Heizkosten führen.

Seit vielen Jahren helfen wir im Rahmen unseres Badumbauprogramms gerade älteren Mitgliedern, die aus gesundheitlichen Gründen Schwierigkeiten haben, in ihren Bädern zurechtzukommen. Hier werden beispielsweise Bädern durch Duschen ersetzt. Häufig bewirken diese Umbaumaßnahmen, dass ältere Menschen in ihrer lieb gewonnenen Wohnung dauerhaft wohnen bleiben können.

Investiert wurde aber auch in Neubaumaßnahmen. Die Genossenschaft ist hier sehr aktiv und leistet so ihren Beitrag zur Schaffung von zukunfts offenem, bezahlbarem Wohnraum.

Die guten wirtschaftlichen Eckdaten der Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. stellen sicher, dass auch künftig in die Wohnungsbestände und damit in die Zukunft der Genossenschaft investiert werden kann.

Die Genossenschaft verfügte zum 31.12.2019 über 68,9 Mio. € Eigenkapital und damit über eine Eigenkapitalquote von 33 %.



Viktoriastraße 25, Neuss



Frankenstraße, Neuss



Obwohl die Wohnungsmärkte in Neuss und Kaarst angespannt sind, betrug die durchschnittliche Kaltmiete bei der Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. pro Quadratmeter Wohnraum zum 31.12.2019 6,19 €. Die Mieten der Genossenschaft liegen damit deutlich unterhalb des Marktniveaus von Neuss und Kaarst.

In den mehr als 3.500 Wohnungen der Genossenschaft leben mehr als 7.000 Menschen. Das Wohnangebot umfasst öffentlich geförderte und freifinanzierte Wohneinheiten, es reicht vom kleinen Apartment bis hin zu ganzen Mietefamilienhäusern. Jeder kann bei der Genossenschaft ein schönes Zuhause finden. Die Wohndauer der meisten Mitglieder ist daher auch überdurchschnittlich lang. Viele unserer Mitglieder identifizieren sich mit „ihrer Genossenschaft“ in besonderer Weise.

Dies verdeutlicht auch die seit vielen Jahren gute Leerstandsquote. Zum 31.12.2019 stand er-

neut keine Wohnung der Genossenschaft aufgrund von Vermietungsschwierigkeiten leer. Vorhandene Leerstände sind allenfalls auf Modernisierungsmaßnahmen oder Ähnliches zurückzuführen, es handelt sich hierbei um sogenannte strategische Leerstände.

Auch die GWG - Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbe-Bau GmbH kann auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2019 zurückblicken. Mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 213 T€ wurden die Prognosen des Wirtschaftsplans deutlich übererfüllt.

Als WEG-Verwalterin betreut die GWG - Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbe-Bau GmbH 31 Wohnungseigentümergeinschaften mit 680 Wohneinheiten. Weitere Geschäftsfelder sind das Bauträgergeschäft und die Vermietung von Wohn- und Gewerbeeinheiten. Seit einigen Jahren baut und vermietet die Tochtergesellschaft



---

Kindertageseinrichtungen. Sie trägt damit zu einer Verbesserung der Infrastruktur und einem guten Wohnumfeld bei.

Ausdruck des sozialen Engagements der Genossenschaft ist die Stiftung zugunsten der Musikschule in Neuss, welche anlässlich des 100-jährigen Bestehens der Genossenschaft im Jahre 2001 ins Leben gerufen worden ist. Seit dieser Zeit hat die Stiftung die Musikschule und deren Schülerinnen und Schüler mit einem Betrag in Höhe von mehr als 100 T€ unterstützt.

Seit ihren Ursprüngen ist es Aufgabe der Genossenschaft, ihre Mitglieder mit gutem, sicherem und sozial verantwortlichem Wohnraum zu versorgen. So sieht es unsere Satzung vor. Die Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. nimmt daher seit vielen Jahren in Neuss und seit einiger Zeit auch in Kaarst eine wichtige Aufgabe bei der Schaffung und Versorgung von bzw. mit bezahlbarem Wohnraum ein. Hier wollen wir auch künftig unseren Beitrag leisten.

Leider wird das zunehmend schwierig. Steigende Bau- und Grundstückskosten machen das Bauen und damit das Wohnen zunehmend teuer. Das Marktumfeld wird immer herausfordernder, Baukapazitäten sind erschöpft.

Steigende Bau- und Grundstückskosten konnten durch immer niedrigere Zinsen für Finanzierungen und die ständig verbesserten Förderprogramme zur Schaffung öffentlich geförderten Wohnraums in der Vergangenheit zum Teil kompensiert werden. Hier zeichnet sich aber ab, dass schon bald eine Belastungsgrenze erreicht sein wird.

Hinzu kommt, dass Wohnen auch durch andere Faktoren verteuert wird. Noch ist zum Beispiel unklar, wie sich die anstehende Grundsteuerreform tatsächlich auf die von unseren Mitgliedern zu entrichtenden Nebenkosten auswirken wird. Wir befürchten, dass es hier zu einer Erhöhung der Nebenkosten kommen wird.

Die in der vergangenen Zeit in großem Umfang durchgeführten Straßen- und Kanalbauarbeiten in Neuss führen ebenfalls zu ganz erheblichen Belastungen der Genossenschaft durch künftig hierfür zu leistende Straßenbaubeiträge gemäß § 8 Kommunalabgabengesetz NRW. Allein im Geschäftsjahr 2019 musste für entsprechende Leistungen eine Rückstellung in Höhe von 650 T€ gebildet werden.

Neben unserem Alltagsgeschäft beschäftigen uns vermehrt auch weitere Themen. So werden Strategien weiterentwickelt, wie die Genossenschaft ihren Beitrag zur Erreichung der Klimaziele 2030 leisten kann. Der CO<sub>2</sub>-Ausstoß bei Gebäuden soll im Betrachtungszeitraum von 1990 bis 2030 um 40% abgesenkt werden. Mit welchen Technologien und Investitionen dies - möglichst unter Beibehaltung bezahlbarer Mieten - geleistet werden kann, ist eine große Frage.

Wie kann eine Nachhaltigkeitsstrategie für die Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. aussehen? Als Wohnungsgenossenschaft verfolgen wir ein nachhaltiges Geschäftsmodell, dass nicht die Gewinnmaximierung, sondern die Versorgung unserer Mitglieder mit gutem Wohnraum in den Vordergrund stellt. Wie lassen sich soziale, ökonomische und ökologische Aspekte im Rahmen eines nachhaltigen Wirtschaftens noch besser in Einklang bringen? Bereits im Jahr 2013 haben wir begonnen, uns diesen Fragen zu stellen, indem wir eine Corporate Social Responsibility-Strategie entwickelt und unser Handeln hinterfragt haben. Hier gilt es am Ball zu bleiben.

Auch das Dauerthema Digitalisierung spielt bei der Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. eine Rolle. Wie wird unser Weg in einer zunehmend digitalisierten Welt aussehen? Wie können wir Organisationsabläufe verbessern, ohne uns von unseren Mitgliedern zu entfernen? Es wird darum gehen, das Beste aus beiden Welten - der analogen und der digitalen - miteinander zu verknüpfen.





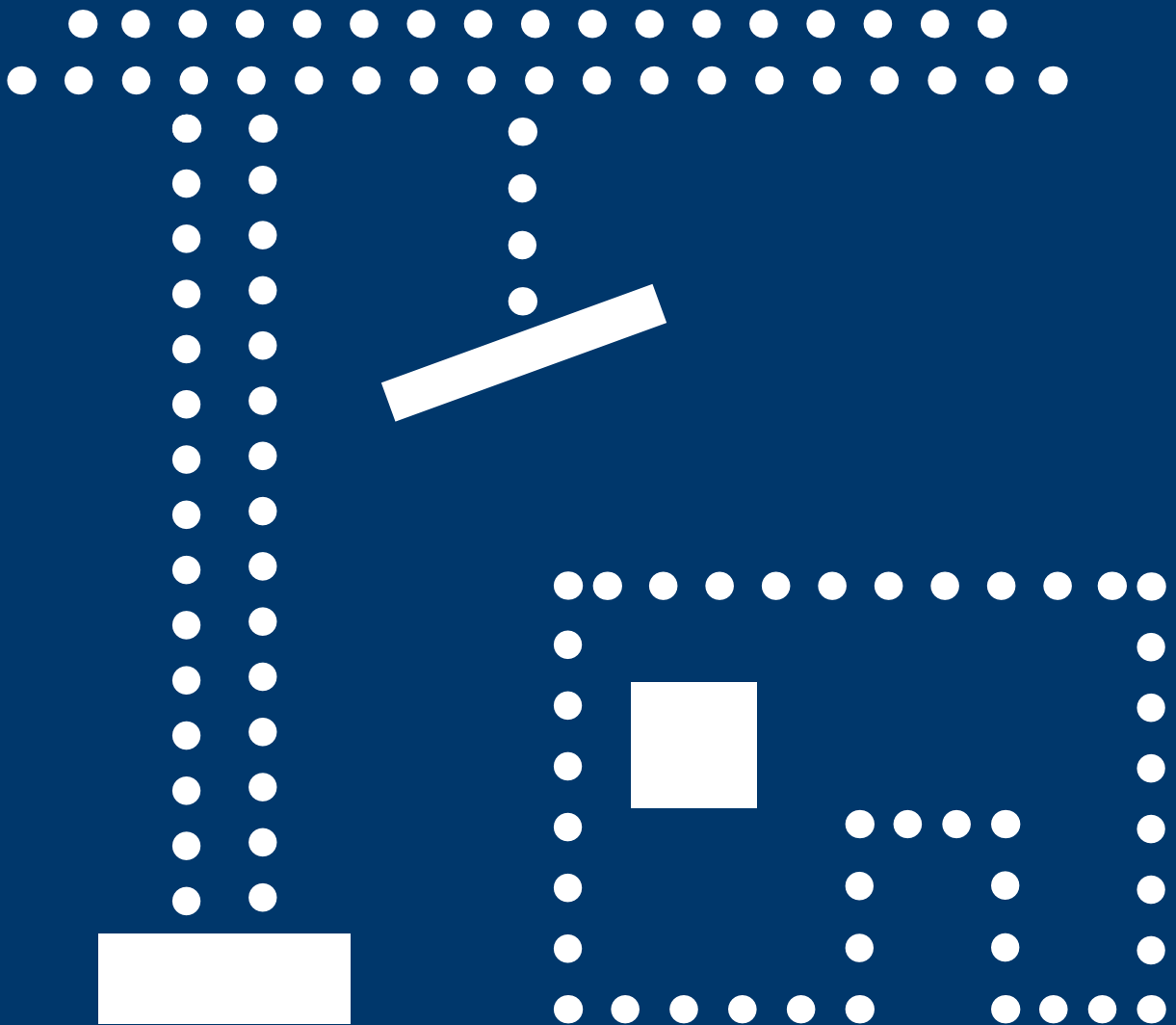
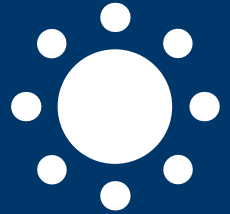
Fühlen sich wohl in ihrem neuen Zuhause am Glehner Weg: Leonie, Leana, Christopher, Laura und Julia



Ein Blick in die Zukunft gestaltet sich aktuell schwierig. Alles wirkt wie eingefroren durch die Corona-Pandemie. Hoffen wir, dass wir diese Krise bald überstanden haben. Im Rahmen unserer Möglichkeiten werden wir unsere Mitglieder in dieser schweren Zeit begleiten und Hilfe anbieten. Niemand soll aufgrund der Corona-Pandemie seine Wohnung verlieren. Auch hier gilt das genossenschaftliche Prinzip: Was einer nicht schafft, das schaffen viele.

Zu unserer genossenschaftlichen Selbstbestimmung gehört es auch, dass in 2020 alle Mitglieder der Genossenschaft aufgerufen sind, ihre Vertreterinnen und Vertreter für die Vertreterversammlung zu wählen. Wir hoffen auf eine rege Beteiligung, stellt die Vertreterversammlung doch unser höchstes Organ dar.

# BAUTÄTIGKEIT



# NEUBAU UND SANIERUNG

Hier investiert die Genossenschaft.

**Die Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. hilft, die Verfügbarkeit von Wohnungen in Neuss und in Kaarst zu sichern und die Kosten des Wohnens bezahlbar zu halten. Seit mehreren Jahren schon nutzt die Genossenschaft deshalb die sich bietenden Möglichkeiten und erweitert ihren Wohnungsbestand um barrierefreie, bezahlbare Neubauwohnungen. Außerdem wird durch hohe Investitionen in den Bestand die Zukunftsfähigkeit des Wohnungsangebotes gewährleistet.**

## Neubau

In den letzten Jahren hat die GWG bereits rund 200 Wohnungen neu errichtet. Weitere 249 Neubauwohnungen befinden sich im Bau oder in Planung. Weit fortgeschritten ist der Bau von 44 Wohnungen in drei Mehrfamilienhäusern an der Freiheitstraße im Neusser Norden, die Ende des Jahres bezogen werden können. Nicht weit entfernt entstehen an der Fesserstraße/Ecke Römerstraße zurzeit 41 Neubauwohnungen. Diese Wohnungen werden im kommenden Jahr bezugsfertig, ebenso wie 24 Wohnungen an der Danziger Straße in Kaarst. Direkt benachbart errichtet hier die Tochtergesellschaft der GWG außerdem neun Mietefamilienhäuser, die bereits im Herbst 2020 fertig werden sollen. 85 von 109 zurzeit im Bau befindlichen Genossenschaftswohnungen werden aus Mitteln des Bundes und der NRW.Bank öffentlich gefördert. Sie stehen damit ausschließlich Mitgliedern zur Verfügung, die einen Wohnberechtigungsschein besitzen. Noch für 2020 ist darüber hinaus der Baubeginn für 50 Wohnungen an der Astrid-Lindgren-Straße in Kaarst geplant, hier werden 28 Wohnungen öffentlich gefördert. In 2021 soll mit dem Abbruch von Bestandswohnungen an der Annostraße und dem Neubau von 62 Genossenschaftswohnungen an gleicher Stelle begonnen werden.

## Energetische Sanierungen im Bestand

Bei den Investitionen in den Wohnungsbestand liegt bereits seit Langem ein starker Fokus auf energetischen Sanierungsmaßnahmen. Direkt benachbart zu unserem Neubauprojekt an der Fesserstraße erhält zurzeit die Fesserstraße 16 eine neue Gebäudehülle. Das ehemalige Bürohaus, welches zuletzt als Flüchtlingsunterkunft genutzt wurde, ist zu einem Wohnhaus mit 12 Genossenschaftswohnungen umgebaut worden. Bereits im Herbst 2019 konnte die Sanierung der Mühlenstraße 62 mit 45 Wohnungen abgeschlossen werden, auch die Generalmodernisierung der Viktoriastraße 25 mit drei Wohnungen wurde in 2019 vollendet. Die Teilsanierung der Bismarckstraße 3-11 ist im Januar 2020 fertig geworden.

Aktuell werden in mehreren Bauabschnitten 27 Häuser mit 142 Wohnungen im Barbaraviertel nachhaltig modernisiert. Neben dem Einbau einer neuen Heizungsanlage werden unter anderem die Dächer erneuert und gedämmt. Weiterhin hat die Genossenschaft begonnen, ihre Einfamilienhäuser an der Tulpenstraße in Reuschenberg nach und nach von Grund auf zu modernisieren. Von insgesamt 41 Häusern stehen zurzeit fünf Häuser leer und werden in 2020 saniert. Noch für 2020/2021 steht außerdem die energetische Sanierung von insgesamt 24 Häusern mit 216 Wohnungen an der Rheydter Straße, der Carlo-Mierendorff-Straße, an der Weckhovener Straße, der Römerstraße und am Weißenberger Weg auf dem Programm. Bei allen diesen Häusern werden die Fassaden gedämmt und die Fenster ausgetauscht, außerdem werden neue Heizungen eingebaut und die Dächer werden erneuert. Die 16 Wohnungen an der Rheydter Straße werden darüber hinaus erstmalig mit Balkonen ausgestattet.

- 1 Modernisierung Fesserstraße 16, Neuss
- 2 Neubau Einfamilienhäuser Danziger Straße, Kaarst
- 3 Neubau Freiheitstraße, Neuss
- 4 Neubau Kita Am Bauhof, Kaarst
- 5 Neubau Römer-/Fesserstraße, Neuss



1



2



3



4



5



Mühlenstraße 62, Neuss, nach der Sanierung

## FERTIGSTELLUNG MODERNISIERUNG MÜHLENSTRASSE 62

Die energetische Modernisierung des Wohngebäudes Mühlenstraße 62 in der Neusser Innenstadt konnte im September 2019 erfolgreich abgeschlossen werden. Neben dem Anbau einer neuen Wärmedämmfassade und dem Einbau neuer Fenster wurde unter anderem die Heizungsanlage komplett erneuert und der Aufzug ausgetauscht. Zur Verbesserung des Einbruchschutzes wurden außerdem neue Wohnungseingangstüren eingebaut.



Mühlenstraße 62, Neuss,  
vor der Sanierung



Mehrfamilienhäuser Glehner Weg 17h, 17i, Neuss

## FERTIGSTELLUNG GLEHNER WEG

Am Glehner Weg, in unmittelbarer Nähe zum Neusser Jahnstadion, hat die Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. acht Mieteinfamilienhäuser errichtet, die im Mai 2019 von den neuen Mietern bezogen werden konnten. Im Juli und August 2019 sind weitere 20 Wohnungen im benachbarten Mehrfamilienhaus bezugsfertig geworden. Auch eine Tiefgarage wurde am Glehner Weg neu gebaut.



Mieteinfamilienhäuser  
Glehner Weg 17-17g, Neuss



Neubau Fesserstraße 18-20a, Neuss

## FESSERSTRASSE/ECKE RÖMERSTRASSE

An der Fesserstraße/Ecke Römerstraße in Neuss baut die Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. vier Mehrgenerationenhäuser mit insgesamt 41 Wohnungen inklusive einer Gruppenwohnung für demenziell Erkrankte. 36 Wohnungen sowie die Gruppenwohnung werden aus Mitteln des Bundes und der NRW.Bank öffentlich gefördert.

Die Wohngemeinschaft mit zehn Wohnplätzen ist für Menschen mit Pflegebedarf und demenzieller Veränderung konzipiert. In der Wohngemeinschaft, die ihnen sowohl eine familiäre Atmosphäre und Struktur, aber auch Raum für individuelle Entfaltung und Rückzug bietet, bestimmen die Bewohner in allen Fragen des Wohn- und Lebensalltages selbst. Dabei werden sie von einem ambulanten Pflegedienst 24 Stunden am Tag unterstützt.

Zur Entlastung der Parksituation wird zudem eine Tiefgarage errichtet.

Visualisierung Neubau  
Fesserstraße/Ecke Römerstraße, Neuss







Visualisierung Gartenseite Neubau Astrid-Lindgren-Straße, Kaarst

## ASTRID-LINDGREN-STRASSE, KAARST

Im Norden von Kaarst plant die Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. die Errichtung von vier Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 50 Wohnungen, einer Tiefgarage und einem Fahrradhaus. Außerdem wird in der Wohnanlage ein Quartierstreff entstehen. 28 Wohnungen werden aus Mitteln des Bundes und der NRW.Bank öffentlich gefördert. Sämtliche Wohnungen werden barrierefrei errichtet und erhalten Loggien oder Dachterrassen. Alle Gebäude werden an die Nahwärmeversorgung der Stadtwerke Kaarst angebunden.



Visualisierung Straßenseite  
Neubau Astrid-Lindgren-Straße, Kaarst

# WOHLFÜHLORTE FÜR KINDER

Die Kindertagesstätten der GWG.

**Ende 2017 wurde die Eröffnung der ersten von der GWG errichteten Kindertagesstätte an der Weberstraße in Neuss gefeiert. Seit-her haben zwei weitere GWG-Kitas in Neuss-Weckhoven und in Kaarst ihren Betrieb aufgenommen. Zum 1. April 2020 konnte bereits die vierte GWG-Kindertagesstätte an der Eichenallee in Neuss-Norf planmäßig an die Betreiberin Kinderzentren Kunterbunt gGmbH übergeben werden. In Kaarst befindet sich Kita Nummer fünf im Bau.**

Sowohl die jüngst fertig gestellte Kita in Norf als auch die noch im Bau befindliche Einrichtung in Kaarst sind im Wesentlichen baugleich mit den beiden Kindertagesstätten an der Weberstraße in Neuss und an der Erftstraße in Kaarst. „Es ist ein großes Glück, dass diese Kita in ihren Abmessungen auf mehrere Grundstücke gut passt. Das spart nicht nur Planungskosten, sondern auch immens viel Zeit. In der aktuellen Situation, wo der Bedarf an Betreuungsplätzen jedes Jahr stark ansteigt, hilft das den Kommunen natürlich enorm“, sagt GWG-Vorstand

Ulrich Brombach. Mindestens ebenso wichtig: Das Raumkonzept hat sich bewährt, Kinder und ErzieherInnen fühlen sich wohl. Auch deshalb entsteht Am Bauhof in Kaarst gerade eine weitere Kindertagesstätte nach ebendiesem Muster. Die Kitas bieten jeweils vier Gruppen Platz, so dass schon jetzt rund 240 Kinder unter dem Dach der GWG spielen und lernen. Begleitet und gefördert werden sie dabei von ErzieherInnen des DRK Rhein-Kreis Neuss, welches die Trägerschaft der drei ersten GWG-Kitas übernommen hat. Bis Ende des Jahres können dann rund 400 Kinder im Vorschulalter in Einrichtungen der GWG betreut werden. Für GWG-Vorstand Stefan Zellnig ist die Zusammenarbeit mit den Städten Neuss und Kaarst ein Erfolgsmodell im beiderseitigen Interesse: „Als Wohnungsgenossenschaft, die über 7.000 Menschen ein Zuhause bietet, tragen wir gerne dazu bei, dass die Kinderbetreuung in ausreichendem Maße sichergestellt werden kann. Wir können uns durchaus vorstellen, unser Engagement in diesem Bereich noch auszuweiten.“



- 1 Kita Am Hummelbach, Neuss-Weckhoven
- 2 Kita Eichenallee, Neuss-Norf



# GENOSSEN- SCHAFTS- LEBEN



### Nachruf Wilfried Fiedel

Wilfried Fiedel war 17 Jahre lang Mitglied im Aufsichtsrat der Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft e.G. Mit hohem sozialen Engagement hat er die Geschicke der Genossenschaft mitbestimmt und sich stets für die Belange unserer Mitglieder eingesetzt. Am 22. April 2019 ist Wilfried Fiedel im Alter von 72 Jahren plötzlich verstorben. Er war uns allen ein treuer Weggefährte, vielen von uns war er ein Freund. Aufsichtsrat, Vorstand und die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der GWG sind Wilfried Fiedel dankbar für alles und werden ihn nicht vergessen.

### www.gwg-neuss.de

Seit Mai 2019 erscheint die Website der GWG im neuen, responsiven Design. Der neue Internetauftritt bietet Fakten und Fotos zu sämtlichen Wohnanlagen und Neubauprojekten der Genossenschaft in Neuss und in Kaarst. Auch alle Ansprechpartner mit ihren Kontaktdaten, Informationen rund um das Wohnen bei der GWG, sowie praktische Services wie eine Online-Schadensmeldung sind dank der klaren Menüführung schnell zu finden.



www.gwg-neuss.de

### Personal

Christine Welter wurde am 1. März 2019 als Sachbearbeiterin in der Technischen Abteilung neu im Team der GWG aufgenommen. Im Juni 2019 hat Frederic Knopf seine Ausbildung zum Immobilienkaufmann erfolgreich abgeschlossen und verstärkt seither das Team der Wohnungsverwaltung. Zum 1. August 2019 konnte die GWG Sarah Wermuth als neue Hauswartin begrüßen, außerdem konnte Manuela Ferreira für das Reinigungsteam gewonnen werden. Ebenfalls im August hat Simon Ring seine Ausbildung zum Immobilienkaufmann begonnen. Zum 1. November 2019 ist Pia Schneider aus der Elternzeit zurückgekehrt, ebenso wie Fadoua Chaaiba zum 1. Januar 2020.

### Net(t) Neuss – Leben im Alter

Die Stadt Neuss hat am 9. Mai 2019 Menschen, die sich in der nachberuflichen Phase befinden, ins Neusser Zeughaus zu einem Informationstag unter dem Motto „Leben im Alter Füreinander – Miteinander“ eingeladen. Auch die GWG war hier mit einem Infostand vertreten.

### Hilfe für Wildbienen

Wildbienen leisten durch die Bestäubung unserer heimischen Blütenpflanzen sowohl in der Natur als auch im Obst-, Gemüse- und Gartenanbau unschätzbare wertvolle Dienste für den Fortbestand der Pflanzen und für die Ausbildung von Früchten. Durch landwirtschaftliche Monokulturen, den Einsatz von Pestiziden und durch den Wegfall von Nistplätzen geht der Bestand an Bienen heute aber immer weiter zurück, etwa die Hälfte der Bienenarten ist vom Aussterben bedroht. Wildbienen brauchen deshalb in besonderem Maße Schutz und Hilfe. Im Juni 2019 hat die GWG insgesamt 200 bienenfreundliche Stauden an ihre Mitglieder verschenkt und hilfreiche Tipps gegeben, wie jeder Einzelne den Bienen helfen kann.

### Neue Partner der GWG ServiceCard

Drei Firmen sind seit 2019 neue Partner der GWG Service-Card, über welche die GWG ihren Mitgliedern bereits seit 2004 viele Dienstleistungen und Produkte zu exklusiven Mitgliederkonditionen vermittelt.

Die Mitarbeiterinnen der **JP Servicefee** kümmern sich um den Haushalt, verbringen mit ihren Kunden wertvolle Zeit und bieten vielerlei Hilfen wie Erledigung des liegen gebliebenen

Papierkrams oder eine Begleitung zum Arzt. Ruth und Peter Kowsky bieten ihren Kunden im **Barrique** an der Oberstraße in Neuss hochqualitative Produkte wie Weine, Liköre, Feinkost, Essige, Saucen und vieles mehr in familiärer Atmosphäre zu bezahlbaren Preisen.

Bei **Tee Gschwendner** an der Niederstraße finden Teeliebhaber eine variantenreiche Auswahl von rund 380 erstklassigen Teesorten, zahlreiche Zubehörartikel wie Teekannen und Teesiebe, sowie eine kompetente und individuelle Beratung durch Inhaberin Andrea Schmidt und ihre Mitarbeiterinnen.

### Sommernachtslauf

Beim Neusser Sommernachtslauf der Turngemeinde Neuss ging am 15. Juni 2019 für die GWG ein 37-köpfiges, laufstarkes Team an den Start. Wie in jedem Jahr hat sich wieder ein großer Kreis von Unterstützern des GWG-Laufteams am Drusushof eingefunden und die Läufer lautstark angefeuert. So geriet der Sommernachtslauf erneut zu einem großartigen Gemeinschaftserlebnis.

### Spatenstich Kita Eichenallee

Am 25. Juni 2019 setzten Bürgermeister Reiner Breuer und Architekt Richard Wichmann gemeinsam mit Ulrich Brombach und Stefan Zellnig den symbolischen Spatenstich auf dem Grundstück der zukünftigen Kita Eichenallee in Norf. Bereits im März 2020 wurde die viergruppige Kindertagesstätte fertiggestellt und an den Betreiber, die Kinderzentren Kunterbunt gGmbH, übergeben. Es ist die nunmehr vierte Kita, die von der Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbe-Bau GmbH errichtet wurde.



Spatenstich Kita Eichenallee, Neuss-Norf



Auch optisch bot das GWG-Team beim Neusser Sommernachtslauf einen starken Auftritt

### Gudrun Jüttner neu im Aufsichtsrat

Die Mitglieder der Vertreterversammlung haben die Diplom-Sozialarbeiterin Gudrun Jüttner, die bei der Stadt Neuss unter anderem die Senioren- und Quartiersarbeit leitet, am 27. Juni 2019 einstimmig in den Aufsichtsrat gewählt. Sie folgt auf Wilfried Fiedel, der sich viele Jahre lang für die Genossenschaft engagiert hatte und der im April 2019 plötzlich verstorben ist. Zu ihrer neuen Aufgabe sagt Gudrun Jüttner: „Ich fühle mich als GWG-Mitglied und Bewohnerin mit den anderen Mitgliedern vertraut und verbunden. Daher mache ich mir zur Aufgabe, dass ich auch mit meinem beruflichen Hintergrund Maßnahmen zur Erhaltung, Weiterentwicklung und Planung von Wohneinheiten mitgestalte. Ich möchte und werde Ideen mit einbringen. Ich würde mich freuen, wenn Mieter und Mitglieder mich ansprechen, wenn sie Anregungen haben oder auch Kritik äußern möchten.“

### Wandertag in den belgischen Ardennen

Am 8. September 2019 führte Ulrich Brombach beim beliebten jährlichen Wandertag 50 Wanderbegeisterte der GWG durch die Wallonie am Westrand des Hohen Venns. Die Wanderer folgten dabei heckengesäumten Wegen durch Wiesen und Felder, durch die Waldausläufer der Ardennen und vorbei am Gileppe-Stausee auf einem Rundweg, der im malerischen, mittelalterlichen Städtchen Limbourg begann und endete. Wieder einmal war es ein rundum gelungener Tag für alle Teilnehmer.

### Nachbarschaftsfest Glehner Weg

Bei herrlichem Spätsommerwetter sind am 19. September 2019 zahlreiche Mitglieder der Einladung der GWG zum Nachbarschaftsfest vor den neu gebauten Einfamilienhäusern und Genossenschaftswohnungen am Glehner Weg gefolgt. Bei kühlen Getränken und leckerem Essen aus dem Foodtruck nutzten sie die Gelegenheit zum Plaudern, Feiern und Kennenlernen. Viele Nachbarskinder ließen sich kunstvoll schminken.

### Besuch beim WDR Köln

Wer einmal hinter die Kulissen des WDR schauen wollte, hatte dazu am 15. Oktober 2019 beim Mitglieder Ausflug der GWG Gelegenheit. In einer rund zweistündigen Führung wurden die Mitglieder durch die TV-Studios in Köln geführt und sahen unter anderem das Studio der samstäglichen Sportschau und die Kulisse des Polit-Talkmagazins „Hart aber Fair“. Außerdem erfuhren sie, wie Hörspiele produziert werden.

### GWG ist Markenbotschafterin der NRW.BANK

Für einen Imagefilm der NRW.BANK, der Förderbank des Landes Nordrhein-Westfalen, fanden im Juni 2019 Dreharbeiten im Stauffenbergpark, am Glehner Weg und im Kolpingviertel statt. In dem Film wird die Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. für den Förderschwerpunkt „Wohnbauförderung“ der NRW. Bank beispielhaft als Fördernehmerin vorgestellt. Nach zwei Drehtagen ist ein 104 Sekunden langer Film entstanden, der in aller Kürze ein sehr sympathisches Bild der GWG zeichnet.

### Neue Erklärfilme der GWG

Die GWG hat zu den Themen Ausbildung, Genossenschaft und Vertreterwahl drei kurze und unterhaltsame Erklärfilme gemeinsam mit der Agentur Lockstoff entwickelt. Die Filme können auf der Website der GWG unter [gwg-neuss.de](http://gwg-neuss.de) angeschaut werden.

### Abschied nach 15 Jahren

Hannelore Staps ist zum Jahresende 2019 nach 15 Jahren als nebenamtliches Vorstandsmitglied aus dem Vorstand der GWG ausgeschieden. Mit ihrem sozialen Engagement, ihrem herzlichen Wesen und ihrer stets menschenzugewandten Grundhaltung hat sie die Geschicke der Genossenschaft besonders positiv mitbestimmt. Ihr



Nachbarschaftsfest Glehner Weg

besonderes Augenmerk galt stets der Gewährleistung einer sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung und der Solidarität der Mitglieder untereinander. Der Genossenschaft bleibt sie als Mitglied und einigen Mitgliedern auf der Neusser Furth auch als Nachbarin erhalten. Als Vorstandsmitglied des Fördervereins der Musikschule wird sie außerdem auch weiterhin ein Auge darauf haben, dass die Mittel der GWG-Musikschulstiftung bestmöglich verwendet werden.

### Weihnachtsaktion 2019

Die GWG hatte Ende November 2019 zur weihnachtlichen Spendenaktion zugunsten der „Aktion Luftballon“, dem Förderverein der Kinderklinik im Lukaskrankenhaus, aufgerufen. Auf



Spendenübergabe an die „Aktion Luftballon“

das Konto des Fördervereins ist die stolze Summe von 9.005 Euro eingegangen, 2.000 Euro davon spendete die GWG. Susanne Thywissen, 1. Vorsitzende der Aktion Luftballon und Chefarzt Prof. Dr. Guido Engelmann bedanken sich bei allen Spendern, die zu dieser großen Summe beigetragen haben. Der Erlös soll für die Anschaffung eines modernen Screening- Gerätes verwendet werden, um vor allem bei Neugeborenen angeborene Hörstörungen zu erkennen.

### **Auszeitwohnung**

Die 40 Quadratmeter große Wohnung in der Further Straße 112 kann bereits seit einigen Jahren als Gästewohnung angemietet werden. Seit Januar 2020 besteht nun auch die Möglichkeit, sie als sogenannte Auszeitwohnung zu speziellen Mietkonditionen über einen längeren Zeitraum zu bewohnen. GWG-Mitglieder können hier im Bedarfsfall den manchmal nötigen und hilfreichen räumlichen Abstand zu Stress- und Konfliktsituationen in ihrem eigenen Zuhause gewinnen.

### **Karneval in der Viktoriastube**

Am 13. Februar 2020 hat die GWG in der Viktoriastube die närrische fünfte Jahreszeit eingeläutet. Bereits zum zwölften Mal führte der beliebte Moderator Heinz Langlitz durch die dreistündige Veranstaltung und begrüßte neben dem Neusser Prinzen Bernd I (Heck) und seiner Novesia Conny I (Breuer-Heck) das Kinderprinzenpaar Lea I (Wallraff) und Phil I (Müskes). Für richtig gute Stimmung im Gemeinschaftsraum sorgten Thilly Meester als Kuhstall-Liesel und Ralf Gerresheim als jecker Flachlandtiroler. Die tanzenden blauen Fünkchen durften natürlich ebenso wenig fehlen wie DJ Markus, der mit flotter Karnevalsmusik für Stimmung sorgte.



Karnevalsfeier Viktoriastube





# BERICHT DES AUF SICHTSRATES



Der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr 2019 seine Aufgaben nach den einschlägigen Gesetzen und der Satzung der Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. wahrgenommen. In insgesamt sechs Sitzungen, die er gemeinsam mit dem Vorstand durchgeführt hat, hat sich der Aufsichtsrat ausführlich über die Tätigkeit und die Entwicklung der Genossenschaft Bericht erstatten lassen, aktuelle Fragestellungen erörtert sowie mittel- und langfristige Themen diskutiert. Zudem wurde im Berichtsjahr 2019 eine Sitzung des Prüfungsausschusses durchgeführt, in welcher der Jahresabschluss 2018 eingehend erörtert und die Beschlüsse des Aufsichtsrates und der Vertreterversammlung zum Jahresabschluss vorbereitet worden sind.

### **Die Berichte des Vorstandes im Rahmen der gemeinsamen Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand betrafen u.a.**

- die Geschäftslage der Genossenschaft, insbesondere deren wirtschaftliche Entwicklung und die Einhaltung des Wirtschaftsplanes für das laufende Geschäftsjahr,
- den Umfang und die Ursachen von Wohnungsleerständen (Leerstandsbericht) sowie die Vermietungssituation der Gästewohnungen und Gemeinschaftsräume,
- die Entwicklung der Wohnungskaltmieten und der Betriebskosten,
- den Stand laufender und die Planung künftiger Modernisierungen (z.B. energetische Modernisierung von Wohngebäuden und Umbaumaßnahmen im Barbaraviertel, in der Carlo-Mierendorff-Straße, in der Bismarckstraße, in der Fesserstraße und in der Römerstraße in Neuss) sowie die Durchführung von Neubaumaßnahmen (z.B. in der Freiheitstraße und der Fesserstraße in Neuss und der Danziger Straße in Kaarst) und die Konzeption und Planung künftiger Neubaumaßnahmen (z.B. in der Astrid-Lindgren-Straße in Kaarst),
- die Abwicklung von Einzelmodernisierungen, die Einhaltung des laufenden Instandhaltungsplanes sowie die Vorstellung eines Instandhaltungsplanes für das Geschäftsjahr 2020 und
- die Mitgliederaktivitäten der Genossenschaft.

Der Vorstand hat dem Aufsichtsrat ferner über die aktuellen Marketing- und PR-Aktivitäten, insbesondere über die Überarbeitung der Internetpräsenz der Genossenschaft, Bericht erstattet. Weitere Erörterungen betrafen die vom Vorstand jährlich erstellte Risikopotenzialanalyse und die Auswertung des Darlehensportfolios. Gegenstand von Erörterungen war darüber hinaus die Lage auf dem Neusser und Kaarster Wohnungsmarkt. Die Berichte des Vorstandes sind in gemeinsamen Sitzungen erörtert und von den Aufsichtsratsmitgliedern kritisch hinterfragt worden.

Darüber hinaus waren Aufsichtsrat und Vorstand mehrfach in den gemeinsamen Sitzungen mit der Überprüfung und Optimierung von Unternehmensbereichen und sonstigen Fragen von zentraler Bedeutung befasst. Gegenstand von Erörterungen war beispielsweise ein vom Vorstand vorgestellter mehrjähriger Investitionsplan. Ferner wurde die Sanierung von asbestbelasteten Oberböden in Genossenschaftswohnungen und die davon ausgehenden Auswirkungen auf die Wiedervermietung der Wohneinheiten sowie die Belastung der Ertragssituation erörtert. Dargestellt und hinterfragt wurden auch die Auswirkungen der Straßen- und Kanalbauarbeiten der Stadt Neuss und die Belastung der Genossenschaft mit Anliegerbeiträgen.

Schließlich waren Aufsichtsrat und Vorstand auch mit Änderungen wesentlicher gesetzlicher Rahmenbedingungen, wie beispielsweise der Grundsteuerreform und dem Mietrechtsanpassungsgesetz, befasst. Erneut war auch die Mietpreisgestaltung der Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. in den angespannten Wohnungsmärkten Neuss und Kaarst Beratungsgegenstand. Der Aufsichtsrat hat den Beschluss des Vorstandes unterstützt, auch im Geschäftsjahr 2019 keine allgemeine Mieterhöhung durchzuführen.

Vom 12. bis zum 15.09.2019 hat der Aufsichtsrat eine Informationsfahrt nach Wilhelmshaven unternommen. Hierbei haben sich die Mitglieder des Aufsichtsrates zunächst über die städte- und

wohnungsbauliche Entwicklung Wilhelmshavens informiert. Die Aufsichtsratsmitglieder haben die Bauverein Rüstringen eG und die Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft eG besucht und sich dort aktuelle Projekte vorstellen lassen. Besichtigt wurden unter anderem ein Mietertreff sowie ein energieautarkes Mehrfamilienhaus.

Einige Aufsichtsratsmitglieder haben darüber hinaus an Fortbildungsveranstaltungen des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V. teilgenommen.

### Der Aufsichtsrat hat ferner

- den Wirtschaftsplan 2020 eingehend beraten und diesem zugestimmt,
- den Finanz-, den Investitions- und den Instandhaltungsplan für 2020 zustimmend zur Kenntnis genommen,
- die notwendigen satzungsgemäßen Beschlüsse gefasst und Gegenstände, die nach § 28 der Satzung der Genossenschaft der gemeinsamen Beratung von Vorstand und Aufsichtsrat bei getrennter Abstimmung zugewiesen sind, beraten und beschlossen.
- In der Sitzung am 26.09.2019 wurde der Aufsichtsrat durch einen Wirtschaftsprüfer des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V. detailliert über das Ergebnis der Pflichtprüfung für den Jahresabschluss 2018 informiert. Hierbei wurde die Ertragslage der Genossenschaft anhand der einzelnen Leistungsbereiche dargestellt. Bilanzierung und Bewertung wurden mit dem Wirtschaftsprüfer erörtert. Veränderungen gegenüber dem Vorjahr wurden analysiert. Den Kennzahlen der Genossenschaft wurden Vergleichswerte anderer Wohnungsunternehmen gegenübergestellt.

Das Ergebnis der Pflichtprüfung (Prüfungs-Nr. RW91576-0101-2018) des Jahresabschlusses 2018 nebst Lagebericht des Vorstandes, das vom gesetzlichen Prüfungsverband - dem Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V. - vorgelegt wurde, ist entgegengenommen und beraten worden. Der Prüfungsbericht enthält keine Beanstandungen.

In der Sitzung des Prüfungsausschusses am 08.05.2020 wurden der Jahresabschluss 2019 mit Anhang und der Lagebericht des Vorstandes eingehend erörtert und dem Aufsichtsrat zur Beschlussfassung empfohlen.

In der Sitzung am 26.05.2020 hat der Aufsichtsrat den Jahresabschluss mit Anhang, den Lagebericht des Vorstandes und den Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2019 beraten. Aufgrund des vom Prüfungsausschuss erstatteten Berichtes billigt der Aufsichtsrat den vom Vorstand vorgelegten Jahresabschluss 2019 nebst Anhang und Lagebericht sowie den Gewinnverteilungsvorschlag des Vorstandes. Er folgt mit hin der Empfehlung des Prüfungsausschusses, der Vertreterversammlung vorzuschlagen:

- a) den Jahresabschluss 2019 nebst Anhang festzustellen,
- b) den Lagebericht des Vorstandes und
- c) den Bericht des Aufsichtsrates zustimmend zur Kenntnis zu nehmen,
- d) die Verteilung des Bilanzgewinnes unter Billigung der Vorwegzuweisung in die Ergebnisrücklagen wie vorgeschlagen zu beschließen und
- e) Vorstand und Aufsichtsrat Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat dankt den Vertreterinnen und Vertretern, dem Vorstand und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Genossenschaft für die geleistete Arbeit. Den Mitgliedern der Genossenschaft dankt der Aufsichtsrat für ihre Treue und Verbundenheit. Auch die Neumitglieder heißt der Aufsichtsrat herzlich willkommen und dankt ihnen für das entgegengebrachte Vertrauen.

Neuss, im Mai 2020  
Der Aufsichtsrat

Heinz Runde  
Vorsitzender

# LAGEBERICHT DES VORSTANDES



---

## GEGENSTAND DES UNTERNEHMENS



Gemäß § 2 Abs. 1 der Satzung ist Zweck der Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. vorrangig eine gute, sichere und sozialverantwortliche Wohnungsversorgung der Mitglieder der Genossenschaft. Hauptgeschäftsfelder der Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. sind insofern die Errichtung und Vermietung von Wohnungen und Häusern in den Städten Neuss und Kaarst.

Mit ihrer 100%igen Tochtergesellschaft, der GWG - Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbe-Bau GmbH, realisiert sie zudem Bauträgermaßnahmen und bietet Leistungen für den Bereich der Wohnungseigentums- und Mietverwaltung an. Darüber hinaus betätigt sich die GWG - Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbe-Bau GmbH auch als Vermieterin von Wohn- und Gewerbeeinheiten.

Sanierung Bismarckstraße 3-11, Neuss





## GESCHÄFTSVERLAUF

### a) Rahmenbedingungen

Mit ihrer Lage in der Rheinschiene und der Nähe zur Landeshauptstadt Düsseldorf bieten die Städte Neuss und Kaarst ein gutes Umfeld für die Vermietung von Genossenschaftswohnungen.

Zum 31.12.2019 lebten 159.802 Menschen in Neuss. Die Zahl der Einwohner ist in einem 10-Jahres-Vergleich von Ende 2009 bis Ende 2019 um 3,85 % angestiegen. Für den Zeitraum bis 2050 ist zunächst von einer weiter steigenden Bevölkerungszahl und dann von einer bei rund 160.000 Personen stagnierenden Bevölkerungszahl auszugehen.

In Kaarst lebten am 31.01.2020 43.728 Einwohner. Die Zahl der Einwohner ist in den vergan-

genen Jahren ebenfalls angestiegen (2012: 42.150 Einwohner). Für die kommenden Jahre bis 2040 prognostiziert der Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) eine leichte Verringerung der Bevölkerung auf 41.786 Menschen in 2040 (-0,9%), wobei der Anteil der älteren Bevölkerung stark ansteigen wird.

Die Städte Neuss und Kaarst bleiben auch weiterhin attraktive und nachgefragte Wohnstandorte.

### b) Bestandsbewirtschaftung

Die Entwicklung des Wohnungsbestandes und der anderen bewirtschafteten Einheiten in 2019 zeigt die nachfolgende Tabelle:

	Wohnungen	Garagen Einstellplätze	gewerblich genutzte Einheiten	Häuser
Bestand am 31.12.2018	3.505	1.371	15	728
Zugang 2019	28	61	-	10
Abgang 2019	4	-	-	3
Bestand am 31.12.2019	3.529	1.432	15	735

Der gesamte Objektbestand befindet sich in den Städten Neuss und Kaarst. Der Belegungsbindung unterliegen am 31.12.2019 1.083 öffentlich geförderte Wohneinheiten.

### c) Grundstücksverkehr

Im Geschäftsjahr 2019 hat die Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. ein Haus auf der Annostraße 55, Neuss, gekauft und drei Häuser (Bergheimer Straße 438 und 446 sowie Eintrachtstraße 1, alle in Neuss) verkauft.

### d) Neubau

Für Neubauten wurden in 2019 7.613 T€ aktiviert.

Im Geschäftsjahr 2019 wurden folgende Bau-maßnahmen abgeschlossen:

#### Glehner Weg 17-17g · Neuss

Neubau von 8 Mietefamilienhäusern (öffentlich gefördert und freifinanziert) mit Stellplätzen

#### Glehner Weg 17h und 17i · Neuss

Neubau von 20 Wohneinheiten (öffentlich gefördert und freifinanziert) mit Tiefgarage

Folgende Baumaßnahmen wurden begonnen bzw. fortgeführt:

**Freiheitstraße 30, 30a und 30b - Neuss**

Neubau von 2 Atriumhäusern und einem Punkthaus mit insgesamt 44 Wohneinheiten (öffentlich gefördert und freifinanziert) mit gemeinsamer Tiefgarage

**Fesserstraße 18, 18a, 20, 20a - Neuss**

Neubau von Mehrgenerationenhäusern mit einer öffentlich geförderten Demenz-Gruppenwohnung und 40 Wohneinheiten (öffentlich gefördert und freifinanziert) mit Tiefgarage

**Danziger Straße 38, 40 - Kaarst**

Neubau von 2 Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 24 Wohneinheiten (öffentlich gefördert und freifinanziert) mit oberirdischen Stellplätzen

Als weitere Neubauvorhaben sind ab 2020 vorgesehen:

**Annostraße 55-75 - Neuss**

Abriss von Bestandsgebäuden und Neubau von öffentlich geförderten und freifinanzierten Wohneinheiten mit Tiefgarage

**Astrid-Lindgren-Straße**

**(vormals Karlsforster Straße) - Kaarst**

Neubau von 50 Wohneinheiten (öffentlich gefördert und freifinanziert) mit Tiefgarage und Quartierstreff

**e) Modernisierung, Um- und Ausbau**

Für Modernisierungen und für Um- und Ausbau wurden in 2019 5.346 T€ aktiviert.

Im Geschäftsjahr 2019 wurden folgende Maßnahmen fertiggestellt:

**Viktoriastraße 25 - Neuss**

Generalmodernisierung von 3 Wohneinheiten

**Mühlenstraße 62 - Neuss**

Energetische Modernisierung von 45 Wohneinheiten

Folgende Maßnahmen werden in 2020 fertiggestellt, fortgeführt bzw. voraussichtlich begonnen:

**Barbaraviertel - Neuss**

Energetische Modernisierung von 142 Wohneinheiten

**Bismarckstraße 3-11 - Neuss**

Energetische Modernisierung von 17 Wohneinheiten

**Tulpenstraße 35 - Neuss**

Generalmodernisierung von einem Einfamilienhaus

**Tulpenstraße 65 - Neuss**

Generalmodernisierung und Umbau von 2 Wohneinheiten zu einem Einfamilienhaus

**Tulpenstraße 83 - Neuss**

Generalmodernisierung von einem Einfamilienhaus

**Tulpenstraße 85 - Neuss**

Generalmodernisierung von einem Einfamilienhaus

**Tulpenstraße 67 - Neuss**

Generalmodernisierung von einem Einfamilienhaus

**Carlo-Mierendorff-Straße 22, 23, 24, 25 · Neuss**

Energetische Modernisierung von 48 Wohneinheiten

**Römerstraße 91-95 · Neuss**

Energetische Modernisierung von 32 Wohneinheiten

**Fesserstraße 16 · Neuss**

Energetische Modernisierung und Umbau einer Flüchtlingsunterkunft zu 12 Wohneinheiten

**Weißberger Weg 160-170 · Neuss**

Energetische Modernisierung von 48 Wohneinheiten

**Weißberger Weg 226-226c · Neuss**

Energetische Modernisierung von 30 Wohneinheiten und Aufstockung um 6 Wohneinheiten

**Rheydter Straße 44-46 · Neuss**

Balkonanbau und energetische Modernisierung von 16 Wohneinheiten

**Wolkerstraße 1-11 und 2-8,  
Wingenderstraße 3 a+b und 5-7 · Neuss**

Quartiersentwicklung und energetische Modernisierung von bis zu 164 Wohneinheiten

**Weckhovener Straße 62-78 · Neuss**

Energetische Modernisierung von 72 Wohneinheiten

**f) Instandhaltung**

Für die Instandhaltung wurden in 2019 insgesamt 5.564 T€ (Vorjahr: 3.981 T€) aufgewandt. Hiervon entfielen in 2019 1.914 T€ (Vorjahr: 1.209 T€) auf die Einzelmodernisierung bzw. Instandhaltung von 426 Wohnungen (Vorjahr: 298).

**g) Vermietung**

Im Dezember 2019 standen bei der Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. 107 Wohnungen leer (Vorjahr: 112). Dies entspricht 3,0 % (Vorjahr: 3,2 %) des Wohnungsbestandes. 62 Wohnungen standen aufgrund von Modernisierungen, 23 Wohnungen wegen geplantem Abriss und 22 Wohnungen wegen späterer Vermietung (bereits vereinbarte Mietverhältnisse, die zu einem späteren Zeitpunkt beginnen) leer. Wie im Vorjahr gab es keine Wohnung, die aufgrund von Vermietungsschwierigkeiten leer stand.

In 2019 waren 374 Mieterwechsel (Vorjahr: 272) zu verzeichnen. Die Fluktuationsquote für das Geschäftsjahr 2019 lag bei 10,6 % (Vorjahr: 7,8 %). In den vorgenannten Mieterwechseln enthalten sind 31 Erstvermietungen von Neubauwohnungen. Ohne diese Vermietungen ergäbe sich eine Fluktuationsquote von 9,7 %.

Die wesentlichen Ursachen für die Fluktuation in der Rangfolge ihrer Häufigkeit waren: Umzug von Mietern innerhalb des Wohnungsbestandes der Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. (Tauschmieter), Tod des Mieters, Umsiedlung in ein Alten- oder Pflegeheim, Umzug in eine andere Stadt bzw. Wohngegend und Umzug ins Eigentum. Die Unzufriedenheit mit der Genossenschaft oder der Nachbarschaft wurde nur vereinzelt als Kündigungsgrund genannt.

Die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete für eine Wohnung der Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. betrug zum 31. Dezember 2019 428,50 € (Vorjahr: 421,48 €). Die je m<sup>2</sup> Wohnfläche zu bezahlende Nettokaltmiete lag durchschnittlich bei 6,19 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr: 6,10 €/m<sup>2</sup>). Die Erhöhung beruht auf angepassten Wiedervermietungsmieten nach Instandhaltungsmaßnahmen und Modernisierungen, auf Erstvermietungen sowie auf Staffelmieten bei diversen öffentlich geförderten Objekten.



---

# GWG-GESELLSCHAFT FÜR WOHNUNGS- UND GEWERBE-BAU GMBH



Die GWG - Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbe-Bau GmbH wurde im Jahr 1990 als 100%ige Tochtergesellschaft der Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. gegründet. Geschäftsfelder der GWG - Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbe-Bau GmbH sind das Bauträgergeschäft sowie die Wohneigentums- und Mietverwaltung. Darüber hinaus vermietet die GWG - Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbe-Bau GmbH Wohn- und Gewerbeeinheiten. Hierzu zählt seit einigen Jahren vermehrt die Vermietung von Kindertageseinrichtungen an die Städte Neuss und Kaarst. Schließlich erbringt die GWG - Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbe-Bau GmbH im Rahmen eines Geschäftsbesorgungsvertrages Leistungen (z.B. Bau- und Objektbetreuungsleistungen) für die Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G.

Im Geschäftsjahr 2019 erwirtschaftete die GWG - Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbe-Bau GmbH einen Jahresüberschuss in Höhe von 213 T€ (Vorjahr: 375 T€).

## **a) Bauträgertätigkeit**

In 2019 wurden keine Einheiten aus Bauträgerprojekten an Erwerber übergeben. Eine Bauträgermaßnahme in Bergisch Gladbach (Neubau von acht Einfamilienhäusern Im Aehlemaar) befindet sich in der Planung und soll im Geschäftsjahr 2020 in die Bauphase gehen.

## **b) Eigentums- und Mietwohnungsverwaltung**

Im Rahmen der Eigentumsverwaltung betreute die GWG - Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbe-Bau GmbH im Geschäftsjahr 2019 31 Eigentümergemeinschaften mit 680 Wohnungen und 619 Garagen bzw. Stellplätzen. In der Mietverwaltung werden 33 Wohnungen fremdverwaltet. Die Umsatzerlöse aus der Eigentums- und Mietwohnungsverwaltung betragen im Geschäftsjahr 2019 251 T€ (Vorjahr: 244 T€).

## **c) Vermietungstätigkeit**

Die durch Vermietungstätigkeit erwirtschafteten Umsatzerlöse betragen im Geschäftsjahr 2019 544 T€ (Vorjahr 333 T€). Dieses Geschäftsfeld wurde insbesondere durch den Bau und die Vermietung von Kindertageseinrichtungen in den vergangenen Jahren kontinuierlich ausgebaut. Im Geschäftsjahr 2020 sollen zwei weitere Kindertageseinrichtungen fertiggestellt und an die Betreiber übergeben werden.

Darüber hinaus sind die Errichtung und Vermietung von neun Einfamilienhäusern (davon sechs öffentlich geförderte) an der Danziger Straße in Kaarst vorgesehen.



## DARSTELLUNG DER LAGE DER GEMEINNÜTZIGE WOHNUNGS-GENOSSENSCHAFT E.G.

### a) Ertragslage

Die Ertragslage wurde nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten aus der Gewinn- und Verlustrechnung abgeleitet und stellt sich wie folgt dar:

	2019 TEUR	Vorjahr TEUR	Veränderung zum Vorjahr in %
Hausbewirtschaftung (inkl. Bestandsveränderung)	24.819	24.380	1,80
Andere aktivierte Eigenleistungen	322	284	13,38
Gesamtleistung	25.141	24.664	1,93
Andere betriebliche Erträge	711	844	-15,76
<b>Betriebsleistung</b>	<b>25.852</b>	<b>25.508</b>	<b>1,35</b>
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	11.529	9.840	17,16
Personalaufwand	3.308	3.135	5,52
Abschreibungen (planmäßig)	4.596	4.355	5,53
Andere betriebliche Aufwendungen	1.202	1.239	-2,99
Zinsaufwand	2.594	2.646	-1,97
Gewinnunabhängige Steuern	664	653	1,68
<b>Aufwendungen für die Betriebsleistung</b>	<b>23.893</b>	<b>21.868</b>	<b>9,26</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>1.959</b>	<b>3.640</b>	<b>-46,18</b>
Beteiligungs- und Finanzergebnis	-1.425	-1.305	-9,20
Neutrales Ergebnis	1.238	171	623,98
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>1.772</b>	<b>2.506</b>	<b>-29,29</b>

Zu dem positiven Betriebsergebnis haben folgende Leistungsbereiche beigetragen:

	2019 TEUR	Vorjahr TEUR	Veränderung zum Vorjahr in %
Hausbewirtschaftung	1.981	3.648	-45,70
Bau- und Modernisierungstätigkeiten	0	0	0,00
Sonstige betriebliche Tätigkeiten	-22	-8	-175,00
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>1.959</b>	<b>3.640</b>	<b>-46,18</b>

Die Veränderung des Betriebsergebnisses aus dem Kerngeschäft resultiert im Wesentlichen aus gestiegenen Instandhaltungsaufwendungen (+T€ 1.527) und Abschreibungen auf Sachanlagen (+T€ 273), denen insbesondere gestiegene Mieterlöse (+T€ 290) gegenüberstehen.

Das negative Beteiligungs- und Finanzergebnis setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	<b>2019 TEUR</b>	<b>Vorjahr TEUR</b>	<b>Veränderung zum Vorjahr in %</b>
<b>Erträge</b>			
Verzinsung der Ausleihungen an verbundene Unternehmen	21	22	-4,55
Zinserträge	17	16	6,25
	<b>38</b>	<b>38</b>	<b>0,00</b>
<b>Aufwendungen</b>			
Aufzinsung von Rückstellungen	1.460	1.340	8,96
Zinsen für laufenden Konten u.a.	3	3	0,00
	<b>1.463</b>	<b>1.343</b>	<b>8,94</b>
	<b>-1.425</b>	<b>-1.305</b>	<b>-9,20</b>

Das neutrale Ergebnis setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	<b>2019 TEUR</b>	<b>Vorjahr TEUR</b>	<b>Veränderung zum Vorjahr in %</b>
<b>Erträge aus</b>			
dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	669	105	537,14
der Auflösung von Rückstellungen	547	75	629,33
Erbbauzinsen	21	21	0,00
Sonstigem	31	74	-58,11
	<b>1.268</b>	<b>275</b>	<b>361,09</b>
<b>Aufwendungen</b>			
Abbruchkosten	0	66	-100,00
Abschreibung auf sonstige Vermögensgegenstände	3	13	-76,92
Sonstige	27	25	8,00
	<b>30</b>	<b>104</b>	<b>-71,15</b>
	<b>1.238</b>	<b>171</b>	<b>623,98</b>

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unseres Wohnungsunternehmens als gut im gegebenen Marktumfeld.

**Vermögenslage**

In den nachfolgenden Übersichten der Bilanz sind die einzelnen Posten nach ihren wirtschaftlichen und finanziellen Gesichtspunkten zusammengefasst:

	2019 TEUR	Vorjahr TEUR	Veränderung zum Vorjahr in %
<b>Vermögensstruktur</b>			
<b>Anlagevermögen</b>			
Immaterielle Vermögensgegenstände	17	38	-55,26
Sachanlagen	187.978	179.185	4,91
Finanzanlagen	7.655	7.775	-1,54
	195.650	186.998	4,63
<b>Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
<b>Langfristig</b>			
• Forderungen und Rechnungsabgrenzungsposten	51	46	10,87
<b>Kurzfristig</b>			
• Unfertige Leistungen und andere Vorräte	5.719	5.585	2,40
• Flüssige Mittel	4.059	6.880	-41,00
• Übrige Aktiva	2.417	3.028	-20,18
<b>Bilanzsumme – Gesamtvermögen</b>	<b>207.896</b>	<b>202.537</b>	<b>2,65</b>
<b>Kapitalstruktur</b>			
<b>Eigenkapital</b>			
<b>Langfristig</b>			
• Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder	9.184	9.185	-0,01
• Rücklagen	58.869	57.459	1,93
• Bilanzgewinn (ohne Dividende)	75	80	6,25
<b>Kurzfristig</b>			
• Geschäftsguthaben ausgeschiedener Mitglieder und Dividende	741	658	12,61
<b>Fremdkapital</b>			
<b>Langfristig</b>			
• Pensionsrückstellungen	15.306	14.478	5,72
• Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung	108.866	107.952	0,85
• Sonstige Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten	2.411	2.143	12,51
	126.583	124.573	1,61
<b>Kurzfristig</b>			
• Übrige Rückstellungen	1.284	884	45,25
• Erhaltene Anzahlungen	7.155	6.912	3,52
• Übrige Verbindlichkeiten	4.005	2.786	43,75
	12.444	10.582	17,60
<b>Bilanzsumme - Gesamtkapital</b>	<b>207.896</b>	<b>202.537</b>	<b>2,65</b>

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 5.359 T€ auf einen Wert von 207.896 T€ erhöht. Bei den Sachanlagen standen den Investitionen in Höhe von 13.369 T€ Abgänge in Höhe von 82 T€ sowie planmäßige Abschreibungen in Höhe von 4.565 T€ gegenüber.

Bei den Finanzanlagen handelt es sich zum größten Teil mit 7.651 T€ um Anteile und Ausleihungen an verbundenen Unternehmen.

Unter den unfertigen Leistungen mit 5.719 T€ werden gegenüber den Mietern noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten sowie mit Dritten noch nicht abgerechnete Kosten aus Wärmelieferungen ausgewiesen.

Das langfristige Eigenkapital erhöhte sich aufgrund des nicht zur Ausschüttung vorgesehenen Teils des Jahresüberschusses bei gleichzeitiger

Abnahme des Geschäftsguthabens verbleibender Mitglieder um 1.487 T€ auf 68.869 T€. Damit beläuft sich die Eigenkapitalquote wie im Vorjahr auf 33 %.

Die Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung vermehrten sich im Vergleich zum Vorjahr um 914 T€. Diese Veränderung ist maßgeblich mit der Neuvaluierung von 6.979 T€ im Rahmen von Neubaumaßnahmen und Modernisierungen sowie planmäßigen Tilgungen in Höhe von 3.100 T€ und vorzeitigen Rückzahlungen in Höhe von 1.874 T€ und einem Tilgungsnachlass von 1.091 T€ verbunden.

Bei den kurzfristigen übrigen Verbindlichkeiten handelt es sich mit 2.096 T€ um Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.

## b) Finanzlage

Die nachfolgende Aufgliederung der Bilanz zum 31. Dezember 2019 nach Fristigkeiten zeigt folgende Deckungsverhältnisse:

	2019 TEUR	Vorjahr TEUR	Veränderung zum Vorjahr in %
<b>Langfristiger Bereich</b>			
Vermögenswerte	195.701	187.044	4,63
Finanzierungsmittel	194.711	191.297	1,78
<b>Unter-/Überdeckung</b>	<b>-990</b>	<b>4.253</b>	<b>-123,28</b>
<b>Kurzfristiger Bereich</b>			
Finanzmittelbestand (flüssige Mittel)	4.059	6.880	-41,00
Übrige kurzfristig realisierbare Vermögensgegenstände	8.136	8.613	-5,54
	12.195	15.493	-21,29
Kurzfristige Verpflichtungen	13.185	11.240	17,30
<b>Stichtagsliquidität</b>	<b>-990</b>	<b>4.253</b>	<b>-123,28</b>

Die in der Bilanz zum 31.12.2019 enthaltenen langfristigen Vermögenswerte, insbesondere Sachanlagen, sind im Wesentlichen durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital gedeckt.

Sämtliche Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen sind fristgerecht finanziert. Die Zahlungsfähigkeit war im Jahr 2019 gegeben.

**c) Finanzielle Leistungsindikatoren**

Die für die Genossenschaft bedeutsamen finanziellen Leistungsindikatoren stellen sich im Vergleich zu den Vorjahren wie folgt dar:

	in	2019	2018	2017
Eigenkapitalquote	%	32,7	32,9	33,0
Eigenkapitalrentabilität (Jahresergebnis vor EE-Steuern/Eigenkapital)	%	2,6	3,7	4,6
Gesamtkapitalrentabilität (Jahresergebnis vor EE-Steuern+FK-Zinsen/ Bilanzsumme)	%	1,4	2,5	2,9
Cashflow	T€	7.099	7.938	7.862
Durchschnittliche Wohnungs-Nettomiete am Bilanzstichtag	€ p.m./m <sup>2</sup>	6,19	6,10	6,08
Durchschnittliche Instandhaltungskosten	€ p.m./m <sup>2</sup>	2,19	1,69	1,58
Durchschnittliche Verwaltungskosten	€ p.m./WE	493,00	468,00	445,00
Fluktuationsquote	%	10,6	7,8	9,2
Leerstandsquote am Bilanzstichtag	%	3,0	3,2	1,6
Leerstandsquote mangels Bewerber am Bilanzstichtag	%	0,0	0,0	0,0



## a) Risiko der künftigen Entwicklung

### Risikomanagementsystem und Compliance

Der Vorstand hat aufgrund des Gesetzes zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KonTraG) ein Risikomanagementsystem eingeführt. Es ist unter anderem darauf ausgerichtet, die dauerhafte Zahlungsfähigkeit sicherzustellen und das Eigenkapital zu stärken. Dazu werden in verschiedenen Beobachtungsbereichen Risikoindikatoren, die zu einer Störung der Vollvermietung oder zur Mietminderung führen könnten, ermittelt und bewertet.

Zum internen Kontrollsystem der Genossenschaft gehören auch Compliance-Regelungen. Neben den geltenden gesetzlichen Bestimmungen sind unternehmensinterne Richtlinien und Anweisungen Bestandteil des Compliance-Management-Systems, das regelmäßig überprüft und aktualisiert wird. Die Aktualisierung und Weiterentwicklung des Risikomanagements und des Compliance-Systems ist eine laufende, mit hoher Priorität verfolgte Managementaufgabe. Der Aufsichtsrat wird in turnusmäßig gemeinsam mit dem Vorstand stattfindenden Sitzungen über die Entwicklungen in zentralen Geschäftsbereichen unterrichtet. Hinzu kommt ein dauerhafter Informationsaustausch zwischen dem Vorstand und den Mitgliedern des Aufsichtsrates. Hierdurch werden ein ständiger Informationsfluss und ein hoher Informationsgrad des Kontrollorgans gewährleistet.

### Risikoanalyse

Die Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. profitiert im besonderen Maße von der Zukunftsfähigkeit des Wirtschaftsraums Düsseldorf/Neuss/Kaarst. Es handelt sich hierbei um einen Standort mit positiven Zukunftsprognosen, beispielsweise in Bezug auf die Bevölkerungsentwicklung.

Zum Ende des Geschäftsjahres 2019 waren bis auf nicht abschätzbare Auswirkungen der Corona-Krise keinerlei Entwicklungen erkennbar, die den Fortbestand des Unternehmens gefährden oder dessen Entwicklungen wesentlich negativ beeinträchtigen können.

Das Leerstandsrisiko wird für die Gemeinnützi-

ge Wohnungs-Genossenschaft e.G. als eher gering bewertet. So sind gravierende Leerstände seit einigen Jahren, so auch zum Ende des Geschäftsjahres 2019, nicht zu verzeichnen. Vielmehr stand am 31.12.2019, ebenso wie in den Vorjahren, keine Wohnung aufgrund von Vermietungsschwierigkeiten leer.

Dem Leerstandsrisiko wird auch durch eine maßvolle Mietpreisgestaltung begegnet. So wurde im Geschäftsjahr 2019 erneut keine generelle Mieterhöhung ausgesprochen. Die Durchschnittskaltmiete aller Wohnungen der Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. lag im Dezember 2019 bei 6,19 €/m<sup>2</sup>/Monat (Vorjahr: 6,10 €/m<sup>2</sup>/Monat). Hierbei handelt es sich im Verhältnis zum Marktumfeld um einen sehr moderaten Wert, was auch bei einem Vergleich mit den Mietspiegeln für die Städte Neuss und Kaarst deutlich wird.

Bei Neuvermietungen von Wohnungen und Gewerbeeinheiten erfolgt eine standardisierte Bonitätsprüfung potentieller Mieter. Das Risiko von Mietausfällen ist in Einzelfällen vorhanden, in seiner Gesamtheit ist es jedoch als gering zu erachten. Uneinbringliche Forderungen bestanden im Geschäftsjahr 2019 in Höhe von 32 T€ (Vorjahr: 47 T€). Dies entspricht 0,17 % des Jahresmietsolls (Vorjahr: 0,26 %).

Seit vielen Jahren investiert die Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. in ihre Bestandsgebäude. Die Immobilienbestände weisen insofern keinen erhöhten Modernisierungstau auf. Auch befinden sich nahezu alle Gebäude in guten und mittleren Wohnlagen. Mit einem durchschnittlichen Buchwert in Höhe von 708 €/m<sup>2</sup> sind die Gebäude weit unterhalb derzeitiger Marktwerte bewertet.

Insgesamt zeichnen sich derzeit keine besonderen Vermietungsrisiken ab.

Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen, die dinglich gesichert sind. Ein Zinsänderungsrisiko besteht im Wesentlichen im Hinblick auf zukünftige Refinanzierungen auslaufender Kredite. Die Genossenschaft nutzt das derzeitige Marktumfeld, um sich durch Refinanzierungen von langfristigen Krediten zu günstigen Konditionen gegen dieses Risiko abzu-

sichern. Dies geschieht in Form langfristiger Festzinssatzkredite, um Zinsänderungsrisiken zu minimieren. Insgesamt hält sich das Zinsänderungsrisiko aufgrund steigender Tilgungsanteile in beschränktem Rahmen. Ausfallrisiken sind nicht zu verzeichnen. Darüber hinaus wird die Zinsentwicklung durch das Risikomanagementsystem fortlaufend beobachtet und überprüft.

Wesentlichen Risiken aus Zahlungsstromschwankungen und Liquiditätsrisiken ist die Genossenschaft aufgrund regelmäßiger Mietzahlungen nicht ausgesetzt. Als Sonderfaktor könnten sich hier allenfalls kurz- und mittelfristig Zahlungsausfälle durch die wirtschaftlichen Folgen der Corona-Pandemie realisieren. Dies dürfte aber allenfalls eine einige Monate umfassende Übergangszeit betreffen.

Die Mieterträge sind durch die Nutzungs- und Mietverträge gesichert, Preisänderungsrisiken bestehen aufgrund des vielfach bestehenden Abstands zum örtlichen Mietpreisniveau nicht. Das aktuelle Mietniveau bietet kurz- und mittelfristig Mieterhöhungsmöglichkeiten.

Angesichts des Mangels an bezahlbaren Neubaumietwohnungen in den Städten Neuss und Kaarst und der positiven Resonanz auf Neubauvorhaben wird auch das Risiko aus freigezogenen bzw. neu zu vermietenden Wohnungen als gering bewertet.

### **b) Chancen der zukünftigen Entwicklung**

Der Wohnungsbestand wird seit vielen Jahren kontinuierlich und in großem Umfang den sich ändernden Marktgegebenheiten und -entwicklungen entsprechend nachfragegerecht angepasst und verbessert.

Die demografische Entwicklung mit der entsprechenden Nachfrage nach seniorenrechtlichen Wohnungen wird bereits seit vielen Jahren angemessen in der Geschäftspolitik berücksichtigt. Dies betrifft sowohl die Herstellung barrierearmer und -freier Wohnungen, als auch den altersgerechten Umbau von Bestandswohnungen. Es werden nachhaltige Investitionen sowohl im Neubau als auch im Bestand vorgenommen. Diese Investitionen dienen ebenso wie die durchgeführten und geplanten Neubaumaßnahmen einer nachhaltigen Vermietbarkeit aller Objekte.

Die angebotenen wohnbegleitenden Dienstleistungen, Beratungsangebote und Quartierstreffpunkte sollen auch in den kommenden Jahren die Lebensqualität in den Quartieren weiter erhöhen und ausgewogene Nachbarschaftsstrukturen unterstützen.



Die Genossenschaft wird weiterhin den Fokus auf die nachhaltige Entwicklung des Bestandes, insbesondere die bauliche Erneuerung der Objekte durch umfassende Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen, richten und im großen Umfang den sich ändernden Marktgegebenheiten und -entwicklungen entsprechend anpassen und verbessern. Insofern wird die Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. auch in Zukunft hohe Investitionen in den Neubau sowie die Modernisierung und Instandhaltung des Wohnungsbestandes tätigen. Diese Investitionen sind der Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. nicht zuletzt aufgrund der für die kommenden Jahre erwarteten positiven Jahresergebnisse möglich. Ausweislich des Wirtschaftsplans 2020 wird ein Jahresüberschuss in Höhe von 1.005 T€ bei Umsatzerlösen in Höhe von 25.552 T€ erwartet.

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus SARS-CoV-2 (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft ist zu rechnen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle zu rechnen.

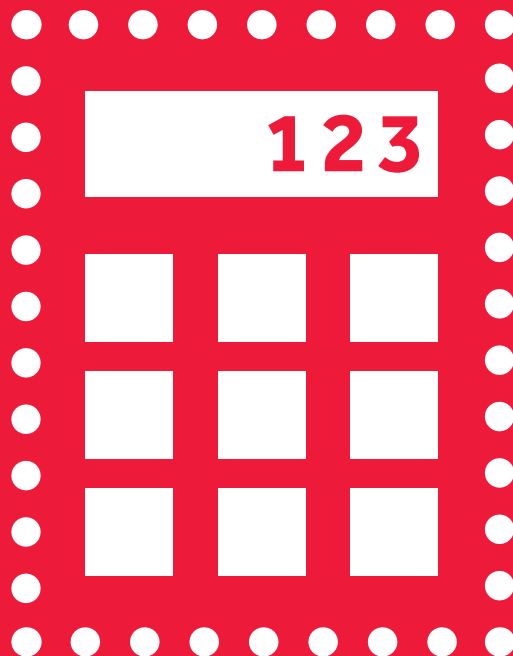
		2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
<b>Bilanzsumme</b>	<b>T€</b>	156.178	158.458	163.997	173.813	178.098	181.847	185.676	195.628	202.537	207.896
<b>Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung</b>	<b>T€</b>	20.732	20.973	21.518	22.167	22.700	23.447	23.418	24.011	24.463	24.669
<b>Investitionen</b>	<b>T€</b>	7.671	8.576	12.195	15.715	11.657	10.183	11.913	15.627	13.624	18.899
<b>Geschäftsguthaben</b>	<b>T€</b>	6.862	7.191	8.349	8.632	8.810	9.028	9.378	9.479	9.477	9.558
<b>Eigenkapital</b>	<b>T€</b>	48.339	50.088	53.439	55.538	57.519	59.971	62.509	65.241	67.382	68.869
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>T€</b>	1.270	1.679	2.455	2.093	2.126	2.561	2.527	2.978	2.506	1.772
<b>Zahl der bewirtschafteten eigenen Wohnungen</b>		3.326	3.298	3.304	3.363	3.386	3.422	3.434	3.468	3.505	3.529
<b>eigenen Garagen</b>		1.225	1.205	1.205	1.257	1.286	1.340	1.322	1.387	1.371	1.432
<b>Zahl der Mitglieder</b>		3.818	3.850	3.932	3.982	4.060	4.078	4.212	4.255	4.260	4.269
<b>Geschäftsanteile</b>		42.484	44.614	52.398	53.188	54.777	56.218	58.728	59.177	59.325	59.302

# JAHRES- ABSCHLUSS UND ANHANG

9

5

8



7

4

6

0

AKTIVA	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	EURO	EURO	EURO
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		17.264,00	37.682,00
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke mit Wohnbauten	170.028.961,83		162.661.707,87
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.691.754,21		4.851.043,21
Grundstücke ohne Bauten	7.246,45		681.471,47
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	1.027.997,61		1.027.997,61
Technische Anlagen und Maschinen	109.887,00		113.459,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	199.208,00		265.334,00
Anlagen im Bau	11.066.353,20		8.683.771,91
Bauvorbereitungskosten	845.636,76	187.977.045,06	900.300,61
<b>Finanzanlagen</b>			
Anteile an verbundenen Unternehmen	6.341.000,00		6.341.000,00
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	1.310.000,00		1.430.000,00
Beteiligungen	0,00		1,00
Sonstige Ausleihungen	3.150,00		4.050,00
Andere Finanzanlagen	1.340,00	7.655.490,00	1.340,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>195.649.799,06</b>	<b>186.999.158,68</b>
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>			
<b>Andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen		5.718.901,05	5.584.725,95
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	194.908,01		219.470,70
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	16.107,09		11.132,61
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	14,12		0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	670.276,00	881.305,22	1.385.125,05
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	4.058.895,93		6.879.522,84
Bausparguthaben	1.579.246,99	5.638.142,92	1.454.505,01
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		8.074,61	2.974,13
<b>BILANZSUMME</b>		<b>207.896.222,86</b>	<b>202.536.614,97</b>

**GESCHÄFTSJAHR**
**VORJAHR**
**PASSIVA**
**EURO**
**EURO**
**EURO**
**EIGENKAPITAL**
**Geschäftsguthaben**

 der mit Ablauf des Geschäftsjahres aus-  
 geschiedenen Mitglieder

374.015,00

289.659,02

der verbleibenden Mitglieder

9.183.778,69

9.185.156,47

aus gekündigten Geschäftsanteilen

0,00

9.557.793,69

2.325,00

Rückständige fällige Einzahlungen

auf Geschäftsanteile (€ 6.201,02)

(7.476,07)

**Ergebnisrücklagen**

Gesetzliche Rücklage

7.926.000,00

7.746.000,00

 davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr  
 eingestellt

(€ 180.000,00)

(260.000,00)

Bauerneuerungsrücklage

9.000.000,00

9.000.000,00

Andere Ergebnisrücklagen

41.942.644,24

58.868.644,24

40.712.787,70

davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt

(€ 79.856,54)

(65.202,79)

davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt
 (€ 1.150.000,00)

(1.800.000,00)

**Bilanzgewinn**

Jahresüberschuss

1.772.083,94

2.505.600,00

Einstellungen in Ergebnisrücklagen

1.330.000,00

442.083,94

2.060.000,00

**Eigenkapital insgesamt**
**68.868.521,87**
**67.381.528,19**
**Rückstellungen**

Rückstellungen für Pensionen

15.306.146,00

14.478.070,00

Sonstige Rückstellungen

1.284.056,00

883.638,00

16.590.202,00

**Verbindlichkeiten**

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

101.892.944,10

101.647.406,56

Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern

7.821.088,97

6.447.934,27

Erhaltene Anzahlungen

7.155.473,70

6.912.482,23

Verbindlichkeiten aus Vermietung

445.746,76

381.548,31

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

2.096.178,17

1.700.381,12

Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen

252.327,78

220.817,44

Sonstige Verbindlichkeiten

425.347,71

402.980,55

davon aus Steuern (€ 42.582,31)

120.089.107,19

(44.568,60)

davon im Rahmen der sozialen Sicherheit (€ 7.526,34)

(8.419,34)

**Rechnungsabgrenzungsposten**

2.348.391,80

2.079.828,30

**BILANZSUMME**
**207.896.222,86**
**202.536.614,97**
**Verbindlichkeiten aus Aufwendungsdarlehen (§ 88 Abs. 3 II. WoBauG)**

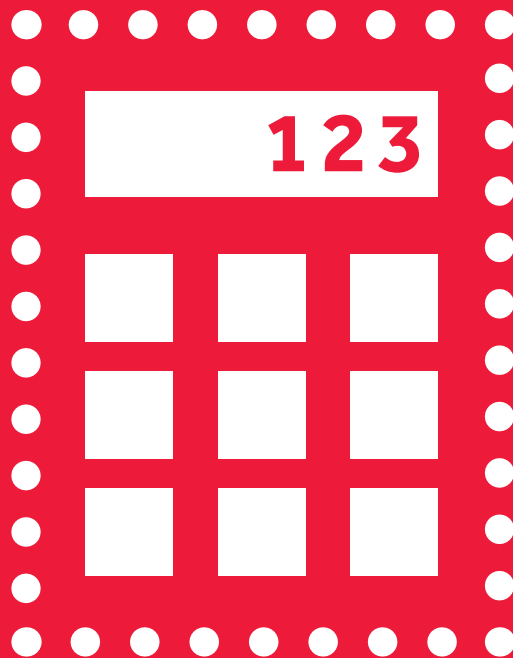
Barwert € 386.703,50 (Einzelangaben im Anhang)

	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	EURO	EURO	EURO
<b>UMSATZERLÖSE</b>			
a) aus der Hausbewirtschaftung	24.669.255,34		24.463.435,97
b) aus Betreuungstätigkeit	72.072,12		75.972,12
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	62.649,36	24.803.976,82	69.839,71
Erhöhung/Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		134.175,10	- 82.980,41
Andere aktivierte Eigenleistungen		321.597,09	283.656,21
Sonstige betriebliche Erträge		1.858.694,70	970.787,65
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	11.483.858,32		9.778.671,11
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	45.000,00	11.528.858,32	62.384,18
<b>Rohergebnis</b>		<b>15.589.585,39</b>	<b>15.939.655,96</b>
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.332.121,98		2.246.511,96
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für die Altersversorgung	976.701,96	3.308.823,94	888.833,71
davon für Altersversorgung	(€ 553.935,55)		(479.712,43)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		4.595.641,29	4.355.235,07
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.231.293,62	1.341.689,24
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		20.666,95	22.466,95
davon von verbundenen Unternehmen	(€ 20.625,00)		(22.425,00)
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		17.317,77	16.325,01
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		4.057.367,88	3.989.220,50
davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen	(€ 1.460.135,00)		(1.340.128,00)
Steuern vom Einkommen und Ertrag		- 0,71	- 1,48
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		<b>2.434.444,09</b>	<b>3.156.958,92</b>
Sonstige Steuern		662.360,15	651.358,92
Jahresüberschuss		1.772.083,94	2.505.600,00
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		1.330.000,00	2.060.000,00
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>442.083,94</b>	<b>445.600,00</b>

9

5

8



7

4

6

0

## ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2019

### A. Allgemeine Angaben

Die Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. hat ihren Sitz in Neuss und ist beim Amtsgericht Neuss unter Nummer GnR 217 eingetragen.

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

Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen wurde beachtet.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gem. § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt.

Die Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. ist eine mittelgroße Genossenschaft i.S.d. § 267 HGB in Verbindung mit § 336 Abs. 2 HGB. Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Im Interesse einer besseren Klarheit und Übersichtlichkeit werden die nach den gesetzlichen Vorschriften bei den Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung anzubringenden Vermerke ebenso wie die Vermerke, die wahlweise in der Bilanz bzw. Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang anzubringen sind, weitestgehend im Anhang dargestellt.

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden blieben gegenüber dem Vorjahr unverändert.

### B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

#### Immaterielle Vermögensgegenstände

Hierunter sind die EDV-Anwenderprogramme (Software) enthalten; die Bewertung erfolgte mit Anschaffungskosten abzüglich einer Abschreibung von 33 ⅓ %.

#### Sachanlagen

Das Sachanlagevermögen ist zu den Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich Abschreibungen bewertet.

Sachanlagenzugänge sind zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Bei Neubau- und Ausbaumaßnahmen wurden außerdem Kosten für technische und kaufmännische Eigenleistungen (eigene Architekten- und Verwaltungsleistungen) angesetzt. Die Eigenleistungen sind zu Vollkosten bewertet. Kosten zu Einzelmodernisierungen werden als Kosten für Erweiterungen und wesentliche Verbesserungen im Sinne von § 255 HGB aktiviert.

#### Fremdkapitalzinsen während der Bauzeit

Zinsen für Fremdkapital wurden nicht aktiviert.

#### Planmäßige Abschreibungen

Grundstücke mit Wohnbauten und Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten werden auf der Grundlage einer Gesamtnutzungsdauer von 33 bis 80 Jahren sowie Garagen entsprechend den dazu gehörenden Wohnbauten planmäßig linear abgeschrieben. Eigenständige Tief- und Einzelgaragen werden mit 2,5 %, Außenanlagen ab 1995 mit 10 % linear abgeschrieben. Technische Anlagen und Maschinen sowie die Betriebs- und Geschäftsausstattung werden mit Sätzen von 5 % bis 33 ⅓ % linear abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter bis zu einem Anschaffungswert von € 800 werden sofort abgeschrieben.



## Finanzanlagen

Beteiligungen und andere Finanzanlagen sind zu den Anschaffungskosten abzüglich Abschreibungen aktiviert. Ausleihungen sind zu den Nominalbeträgen abzüglich Tilgungen bzw. notwendiger Wertberichtigung angesetzt.

### Anteile an verbundenen Unternehmen

GWG - Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbe-Bau GmbH,  
Markt 36 · 41460 Neuss € 6.341.000,00

### Ausleihungen an verbundene Unternehmen

GWG - Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbe-Bau GmbH,  
Markt 36 · 41460 Neuss € 1.310.000,00

### Sonstige Ausleihungen

Unverzinsliche Arbeitgeberdarlehen,  
die zu Rückzahlungsbeträgen bewertet sind € 4.050,00

### Andere Finanzanlagen

Mitgliedschaften bei Genossenschaftsbanken,  
die mit Haftsummen von € 1.340,00 verbunden sind € 1.340,00

## Unfertige Leistungen

Unter dieser Position werden die mit den Mietern noch nicht abgerechneten, umlagefähigen Betriebs- und Heizkosten - ohne Ausfallrisikozuschlag - ausgewiesen.

## Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit Nominalbeträgen bewertet. Ausfallrisiken bei den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen werden durch Abschreibungen oder pauschalierte Einzelwertberichtigungen berücksichtigt.

## Rückstellungen

Sie werden für Pensionsverpflichtungen und andere ungewisse Verbindlichkeiten entsprechend § 249 Abs. 1 HGB gebildet und zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

Der Ausweis der Pensionsrückstellung entspricht dem in einem versicherungsmathematischen Gutachten gemäß dem modifizierten Teilwertverfahren bei einem Rechnungszinsfuß von 2,71 % ermittelten Erfüllungsbetrag. Die Bewertung erfolgte unter Anwendung der „Richttafeln 2018 G“ von Prof. Dr. Klaus Heubeck. Ferner flossen in die Berechnung ein Einkommenstrend von 3 % und ein Rententrend von 2,5 % ein. Der Ausweis der Jubiläumsrückstellung entspricht dem in einem versicherungsmathematischen Gutachten gemäß dem modifizierten Teilwertverfahren bei einem Rechnungszinsfuß von 1,97 % ermittelten Erfüllungsbetrag. Die Bewertung erfolgte unter Anwendung der „Richttafeln 2018 G“ von Prof. Dr. Klaus Heubeck. Ferner floss in die Berechnung ein Einkommenstrend von 3 % ein.

Ferner wurden Rückstellungen gemäß § 249 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 HGB für im Geschäftsjahr 2019 unterlassene Aufwendungen für Instandhaltung gebildet, die im folgenden Geschäftsjahr innerhalb von drei Monaten nachgeholt werden.

Die Sonstigen Rückstellungen sind so bemessen, dass die erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen berücksichtigt sind. Die Bewertung erfolgt jeweils in Höhe des Erfüllungsbetrags, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich ist, um zukünftige Zahlungsverpflichtungen abzudecken. Zukünftige Preis- und Kostensteigerungen werden berücksichtigt, sofern ausreichende objektive Hinweise für deren Eintritt vorliegen.

## Verbindlichkeiten

Sie sind zum Erfüllungsbetrag passiviert. Aufwendungsdarlehen im Sinne von § 88 Abs. 3 II. WobauG sind nicht passiviert, sondern ausnahmslos nachrichtlich zur Bilanz mit dem Barwert vermerkt.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01. des Geschäfts- jahres €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen + / - €	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12. des Geschäfts- jahres €
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>					
Entgeltlich erworbene Lizenzen	345.935,76	10.552,92	30.333,10	0,00	326.155,58
	345.935,76	10.552,92	30.333,10	0,00	326.155,58
<b>Sachanlagen</b>					
Grundstücke mit Wohnbauten	248.311.772,62	3.857.659,97	54.445,86	7.809.145,24 0,00	259.924.131,97
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	7.082.390,75	14.285,08	0,00	0,00	7.096.675,83
Grundstücke ohne Bauten	681.471,47	0,00	0,00	0,00 -674.225,02	7.246,45
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	1.027.997,61	0,00	0,00	0,00	1.027.997,61
Technische Anlagen und Maschinen	155.175,12	4.696,01	4.541,35	0,00	155.329,78
Betriebs- und Geschäftsausstattung	781.687,15	29.648,79	22.844,70	0,00	788.491,24
Anlagen im Bau	8.683.771,91	8.978.664,38	0,00	807.410,32 -7.403.493,41	11.066.353,20
Bauvorbereitungskosten	900.300,61	484.173,28	0,00	-538.837,13	845.636,76
	267.624.567,24	13.369.127,51	81.831,91	8.616.555,56 -8.616.555,56	280.911.862,84
<b>Finanzanlagen</b>					
Anteile an verbundenen Unternehmen	9.330.748,86	0,00	0,00	0,00	9.330.748,86
Ausleihungen an verbundenen Unternehmen	1.430.000,00	0,00	120.000,00	0,00	1.310.000,00
Beteiligungen	2.556,46	0,00	2.556,46	0,00	0,00
Sonstige Ausleihungen	4.050,00	0,00	900,00	0,00	3.150,00
Andere Finanzanlagen	1.340,00	0,00	0,00	0,00	1.340,00
	10.768.695,32	0,00	123.456,46	0,00	10.645.238,86
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>278.739.198,32</b>	<b>13.379.680,43</b>	<b>235.621,47</b>	<b>8.616.555,56 -8.616.555,56</b>	<b>291.883.257,28</b>

kumulierte Abschreibungen 01.01. des Geschäfts- jahres €	Abschreibungen des Geschäfts- jahres €	Änderungen im Zusammenhang mit Abgängen €	Änderungen im Zusammenhang mit Umbuchungen €	kumulierte Abschreibungen 31.12. des Geschäfts- jahres €	Buchwert 31.12. des Geschäfts- jahres €	Buchwert 31.12. des Vorjahres €
308.253,76	30.970,92	30.333,10	0,00	308.891,58	17.264,00	37.682,00
308.253,76	30.970,92	30.333,10	0,00	308.891,58	17.264,00	37.682,00
85.650.064,75	4.287.053,49	41.948,10	0,00	89.895.170,14	170.028.961,83	162.661.707,87
2.231.347,54	173.574,08	0,00	0,00	2.404.921,62	4.691.754,21	4.851.043,21
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.246,45	681.471,47
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.027.997,61	1.027.997,61
41.716,12	8.268,01	4.541,35	0,00	45.442,78	109.887,00	113.459,00
516.353,15	95.774,79	22.844,70	0,00	589.283,24	199.208,00	265.334,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11.066.353,20	8.683.771,91
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	845.636,76	900.300,61
88.439.481,56	4.564.670,37	69.334,15	0,00	92.934.817,78	187.977.045,06	179.185.085,68
2.989.748,86	0,00	0,00	0,00	2.989.748,86	6.341.000,00	6.341.000,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.310.000,00	1.430.000,00
2.555,46	0,00	2.555,46	0,00	0,00	0,00	1,00
000	0,00	0,00	0,00	0,00	3.150,00	4.050,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.340,00	1.340,00
2.992.304,32	0,00	2.555,46	0,00	2.989.748,86	7.655.490,00	7.776.391,00
<b>91.740.039,64</b>	<b>4.595.641,29</b>	<b>102.222,71</b>	<b>0,00</b>	<b>96.233.458,22</b>	<b>195.649.799,06</b>	<b>186.999.158,68</b>

2. In der Position Unfertige Leistungen sind ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten. Dem gegenüber werden die hierauf von den Mietern geleisteten Vorauszahlungen unter der Position Erhaltene Anzahlungen ausgewiesen.
3. In der Position Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände sind keine wesentlichen Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag entstehen.
4. Die Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr stellen sich wie folgt dar:

	Insgesamt	31.12.2019	31.12.2018
	€	€	€
Forderungen aus Vermietung	194.908,01	50.104,03	44.588,50
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	16.107,09	0,00	0,00
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	14,12	0,00	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	670.276,00	1.032,81	1.032,81
	<b>881.305,22</b>	<b>51.136,84</b>	<b>45.621,31</b>

5. Rücklagenspiegel	Bestand am Ende des Vorjahres	Einstellung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
	€	€	€	€
Gesetzliche Rücklage	7.746.000,00	0,00	180.000,00	7.926.000,00
Bauerneuerungsrücklage	9.000.000,00	0,00	0,00	9.000.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	37.712.787,70	79.856,54	1.150.000,00	38.942.644,24
Zweckgebundene Rücklagen	3.000.000,00	0,00	0,00	3.000.000,00
	<b>57.458.787,70</b>	<b>79.856,54</b>	<b>1.330.000,00</b>	<b>58.868.644,24</b>

Die zweckgebundene Rücklage besteht für eventuelle Höherverzinsungen bei prolongierten Darlehen nach Ablauf der Zinsfestschreibungsfrist.

6. Für zugesagte Pensionen bestehen Rückstellungen in voller Höhe. Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz beträgt T€ 1.698. Gewinne dürfen nur ausgeschüttet werden, wenn danach frei verfügbare Rücklagen - zuzüglich eines Gewinnvortrags und abzüglich eines Verlustvortrags - mindestens in Höhe des Unterschiedsbetrags verbleiben.
7. In den Sonstigen Rückstellungen sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

Straßenausbaubeiträge gem. § 8 KAG	T€ 871
Rückstellung für unterlassene Instandhaltung	T€ 155
Personalbereich	T€ 122
Jubiläumszuwendungen	T€ 60
Prüfungs- und Steuerberatungskosten	T€ 58

8. In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag entstanden sind.
9. Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen resultieren aus dem Lieferungs- und Leistungsverkehr.

10. Die Aufgliederung der Verbindlichkeiten nach Restlaufzeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte ergeben sich aus dem nachfolgenden Verbindlichkeitsspiegel (Vorjahresbeträge in Klammern):

	Gesamt €	bis zu 1 Jahr €	mehr als 1 Jahr €	davon 1 bis 5 Jahre €	davon mehr als 5 Jahre €	gesichert €	Art der Sicherung <sup>1)</sup>
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	101.892.944,10 (101.647.406,56)	3.617.841,12 (2.971.138,86)	98.275.102,98 (98.676.267,70)	11.635.196,16	86.639.906,82	101.685.886,09	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	7.821.088,97 (6.447.934,27)	281.144,23 (242.133,47)	7.539.944,74 (6.205.800,80)	1.047.741,91	6.492.202,83	7.821.088,97	GPR
Erhaltene Anzahlungen	7.155.473,70 (6.912.482,23)	7.155.473,70 (6.912.482,23)	0,00 (0,00)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	445.746,76 (381.548,31)	445.746,76 (381.548,31)	0,00 (0,00)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.096.178,17 (1.700.381,12)	2.096.178,17 (1.700.381,12)	0,00 (0,00)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	252.327,78 (220.817,44)	252.327,78 (220.817,44)	0,00 (0,00)	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	425.347,71 (402.980,55)	422.327,71 (399.960,55)	3.020,00 (3.020,00)	3.020,00	0,00	0,00	
	<b>120.089.107,19</b> (117.713.550,48)	<b>14.271.039,47</b> (12.828.461,98)	<b>105.818.067,72</b> (104.885.088,50)	<b>12.685.958,07</b>	<b>93.132.109,65</b>	<b>109.506.975,06</b>	<b>GPR</b>

<sup>1)</sup> GPR = Grundpfandrechte

## II. Gewinn - und Verlustrechnung

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind wesentliche periodenfremde und außergewöhnliche Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (T€ 547) und aus dem Abgang von Anlagevermögen (T€ 669) und keine wesentlichen periodenfremde oder außergewöhnlichen Aufwendungen enthalten.

## D. Sonstige Angaben

- Es besteht bei einer Bank ein gesamtschuldnerischer Kreditrahmen der Genossenschaft und der GWG - Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbe-Bau GmbH in Höhe von T€ 1.000, der zum 31.12.2019 nur von der Genossenschaft mit T€ 228 in Anspruch genommen ist. Bei der Genossenschaft besteht für die GWG - Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbe-Bau GmbH für ein Darlehen eine Grundschuld über T€ 3.814 und für einen Kreditrahmen eine Grundschuld über T€ 1.900. Das Risiko der Inanspruchnahme der Genossenschaft wird als nicht wahrscheinlich eingestuft, jedoch ist ein völliger Ausschluss nicht möglich.

2. Am 31.12.2019 bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen aus Neubau- und Modernisierungsvorhaben in Höhe von T€ 23.708, die durch zugesagte Kredite und im übrigen mit Eigenmitteln finanziert werden.

3. Die Genossenschaft besitzt 100 % der Kapitalanteile an der GWG - Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbe-Bau GmbH mit Sitz in Neuss.

Das Eigenkapital stellt sich am 31. Dezember 2019 wie folgt dar:

Gezeichnetes Kapital	€	100.000,00
Kapitalrücklage	€	9.230.748,86
Gewinnrücklagen	€	7.899,11
Verlustvortrag	€	-1.147.843,86
Jahresüberschuss	€	212.715,87
	<b>€</b>	<b>8.403.519,98</b>

4. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	2019	2018
Kaufmännische Prokuristen	3	3
Kaufmännische Angestellte (davon 4 Teilzeit)	17,75	16
Technische Angestellte (davon 1 Teilzeit)	5,50	7,50
Hauswarte, Handwerker	5	4,75
	<b>31,25</b>	<b>31,25</b>

Darüber hinaus wurden drei Auszubildende und vier Teilzeitkräfte (zwei zur Betreuung der Gästewohnungen sowie zwei für die Reinigung des Bürogebäudes) beschäftigt.

5. Mitgliederbewegung

Anfang 2019	4.260
Zugang 2019	265
Abgang 2019	256
Ende 2019	4.269

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um T€ 1 vermindert.

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr vermindert um	€	3.565,00
Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf	€	9.191.810,00

6. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V.  
Goltsteinstr. 29, 40211 Düsseldorf

7. Mitglieder des Vorstandes:

Dipl.-Ing. Ulrich Brombach Mag. rer. publ., hauptamtlich  
RA Stefan Zellnig, hauptamtlich  
Hannelore Staps, nebenamtlich (bis 31.12.2019)

8. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Heinz Runde, Vorsitzender	Assessor jur.
Dr. Horst Ferfers, Vorsitzender (stellvertr.)	Beigeordneter a.D.

Wilfried Fiedel (verstorben: 22.04.2019)	Installateur
Helmut Grahle	Baustoffkaufmann
Alfred Feuchthofen	Oberbrandmeister
Dipl. Kfm. Karlheinz Irnich	Steuerberater/vereidigter Buchprüfer
Arno Jansen	Assessor jur.
Gudrun Jüttner (seit 27.06.2019)	Dipl. Sozialarbeiterin
Karsten Mankowsky	Dipl. Verwaltungswissenschaftler
Angelika Quiring-Perl	Lehrerin

9. Am 27. Juni 2019 hat die ordentliche Vertreterversammlung stattgefunden, die u.a. folgende Beschlüsse gefasst hat:

- Feststellung des Jahresabschlusses 2018 nebst Anhang und Lagebericht des Vorstandes
- Verwendung des Bilanzgewinns 2018
- Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat

10. Nachtragsbericht

Aufgrund der sich seit Februar 2020 in Deutschland ausbreitenden Corona-Pandemie kommt es zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist auszugehen. Da unsere Mieter von Kurzarbeit und weiteren wirtschaftlichen Einschnitten betroffen sind, erwarten wir bei Fortdauer dieser Situation einen Anstieg der Mietausfälle mit einer entsprechenden Wirkung auf das Jahresergebnis.

**E. Weitere Angaben** 1. Nicht passivierte Aufwendungsdarlehen nach § 88 Abs. 3 II. WobauG.

Nominalwert €	Barwert €	Vorjahr €	Tilgungssatz %	Tilgungsbeginn	Grundbuchabsicherung T€
188.010,21	72.697,36	76.457,56	2,00	01.06.1989	205,50
571.467,02	228.834,58	240.381,99	2,00	01.04.1990	592,50
235.054,17	85.171,56	90.859,57	2,00	01.12.1990	418,10
<b>994.531,40</b>	<b>386.703,50</b>	<b>407.699,12</b>			<b>1.216,10</b>

2. Vorschlag für die Verteilung des Bilanzgewinns:

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von € 1.772.083,94 einen Betrag von € 1.330.000,00 im Rahmen einer Vorwegzuweisung in die Ergebnisrücklagen einzustellen. Der Vertreterversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung vorgeschlagen.

Es wird vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von € 442.083,94 wie folgt zu verteilen:

a) Zuweisung zu anderen Ergebnisrücklagen	€	75.179,89
b) Gewinnausschüttung (4 % Bardividende)	€	366.904,05

Neuss, 23. April 2020

Der Vorstand

Dipl.-Ing. Ulrich Brombach  
Mag. rer. publ.

RA Stefan Zellnig

# BESTÄTIGUNGS- VERMERK





---

# PRÜFUNG DES GESCHÄFTSJAHRES 2018 DURCH DEN VERBAND DER WOHNUNGS- UND IMMOBILIENWIRTSCHAFT RHEINLAND WESTFALEN E.V.

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. hat die Prüfung des Geschäftsjahres 2018 in der Zeit vom 01. bis 30. April 2019 in den Geschäftsräumen der Genossenschaft durchgeführt.

Das zusammengefasste Prüfungsergebnis lautet: „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.

Gegenstand des Unternehmens ist insbesondere die Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes und der Gewerbeeinheiten. Am Bilanzstichtag wurden 728 Häuser mit 3.505 Wohnungen, 15 gewerblichen Einheiten sowie 1.371 Garagen und Tiefgaragenstellplätze bewirtschaftet. Der Gegenstand des Unternehmens entspricht dem satzungsmäßigen Auftrag der Genossenschaft.

Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder (Förderzweck) vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortliche Wohnungsversorgung.

Die Genossenschaft darf gemäß Satzung Beteiligungen nach § 1 Abs. 2 GenG übernehmen.

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 Bestimmungen.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018 wurde ordnungsgemäß aus den Büchern der Ge-

nossenschaft 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, entspricht den gesetzlichen Vorschriften und den bei unserer Prüfung gewonnenen Erkenntnissen. Der Bericht vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild 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 2018 schließt mit einem Jahresüberschuss von T€ 2.506. Aus der Bewirtschaftung des eigenen Hausbesitzes ergibt sich ein positiver Ergebnisbeitrag von T€ 3.648. Dem steht ein negatives Beteiligungs- und Finanzergebnis von T€ 1.305 gegenüber. Nach dem Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2019 wird ein Jahresüberschuss von T€ 1.015 erwartet.

Die Genossenschaft ist alleinige Gesellschafterin der GWG - Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbe-Bau GmbH, Neuss, mit einem Stammkapital von T€ 100.

Die Gesellschaft wurde im Wesentlichen für die Erstellung und den Verkauf von Eigentumsmaßnahmen sowie die Wohnungseigentumsverwaltung im Jahr 1990 gegründet. In 2018 erstreckte sich die Geschäftstätigkeit im Wesentlichen auf die Projektierung und Vermarktung von Bau-trägermaßnahmen in Bergisch Gladbach und Kaarst-Büttgen, die Betreuungstätigkeit und die

Bewirtschaftung und Erweiterung des eigenen Wohnungs- und Gewerbebestandes.

Der Jahresabschluss der GWG GmbH weist zum 31. Dezember 2018 bei einer Bilanzsumme von T€ 12.449 einen Jahresüberschuss von T€ 375 aus. Bei einem Verlustvortrag von T€ 1.523 beträgt das Eigenkapital T€ 8.191.

Es besteht bei einer Bank ein gemeinsamer gesamtschuldnerischer Kreditrahmen für die Genossenschaft und die Tochtergesellschaft in Höhe von T€ 1.000. Weiterhin besteht für ein Darlehen der Tochtergesellschaft eine bei der

Genossenschaft eingetragene Grundschuld über T€ 3.814. Ein weiterer Kreditrahmen für die Tochtergesellschaft über T€ 1.900 ist ebenfalls über eine bei der Genossenschaft eingetragene Grundschuld abgesichert.

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.“

### Wahlbezirk 1

#### Vertreter

Horst Bischoff  
Dieter Denecke  
Walter Bender  
Monique Müller  
René Dienstbier  
Susanne Bongartz  
Mathias Bölling  
Gabriele Chauvet  
Wolfgang Kahlen  
Josef Bebber  
Bartholomäus Klatetzki  
Christine Bernholz  
Antonius von der Weiden  
Heinrich Mainz  
Rolf Holtmann

#### Ersatzvertreter

Jürgen Kaules  
Jürgen Bornschein  
Eva-Maria Siegert  
Norbert Funkel  
Edeltraut Mischczak  
Hans-Georg Hansen

### Wahlbezirk 4

#### Vertreter

Manfred Loetzner  
Helene Kuhs  
Thomas Pies  
Dieter Asbach  
Johannes Diekers  
Alex Peerenboom  
Anton Weber  
Willy Hemmerden  
Arnold Schmitz  
Kerstin Wunsch  
Gabriele Brüning  
Gerta-Marlen Thiel  
Marianne Krahl  
Martin Schulz  
Silvia Lebeda

#### Ersatzvertreter

Hansjürgen Schünemann  
Silke Plöttner

### Wahlbezirk 2

#### Vertreter

Franz Barth  
Michael Heitland  
Kurt Münch  
Thekla Blinken  
Willi Bongartz  
Horst Helle  
Renate Kufka  
Wilhelm Anderhalden  
Michael Thiel  
Siegfried Weimann  
Wilfred Robertz  
Heinz-Peter Berner  
Hermann Müller

#### Ersatzvertreter

Sandra Dadaros-Schmitz

### Wahlbezirk 5

#### Vertreter

Manfred Galka  
Susanne Nohles  
Silke Imkamp  
Wolfgang Gerhard  
Rüdiger Peters  
Hanno Weber  
Alfons Krings  
Helmut Wefers  
Savas Karadeniz  
Christian Roszak  
Jürgen Jesch  
Petra Schumacher  
Kai Halffter

#### Ersatzvertreter

Gisela Jennes  
Anna-Margarete Kurth  
Adolf Spannagel  
Cornelius van der Bend  
Bernd Rohlf  
Dieter Leich

### Wahlbezirk 3

#### Vertreter

Edith Goder  
Waltraud Zehner  
Klaus-Dieter Schubert  
Susanne Bündler  
Ludwig Binder  
Adelheid Barth  
Josef Brüngen  
Willi Nettesheim  
Regina Krebs  
Andreas Mette  
Gerhard Friedrich

#### Ersatzvertreter

Edda Franzen  
Jürgen Wenning  
Barbara vom Dorff

### Wahlbezirk 6

#### Vertreter

Hermann Bolten  
Marianne Stratmeyer  
Birgit Homburger  
Ingrid Fabricius  
Bettina Rauschenberger  
Klaus Harnischmacher  
Peter Schumacher  
Betti Mainz  
Melanie Schultz  
Klaus Karl Kaster  
Dr. Stefan Pollitz  
Ingeborg Schwarzfeller  
Günter Lebeda  
Marikka Weimann-Cossaeth  
Michael Hohlmann  
Rudolf Grunwald

#### Ersatzvertreter

Paul Görner  
Horst Winzen  
Gabriele Artus  
Anke Janssen  
Wilhelm Wieland

Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G.  
Markt 36 · 41460 Neuss · Postfach 100548 · 41405 Neuss  
Telefon 02131.5996-0 · Telefax 02131.549566  
info@gwg-neuss.de · www.gwg-neuss.de