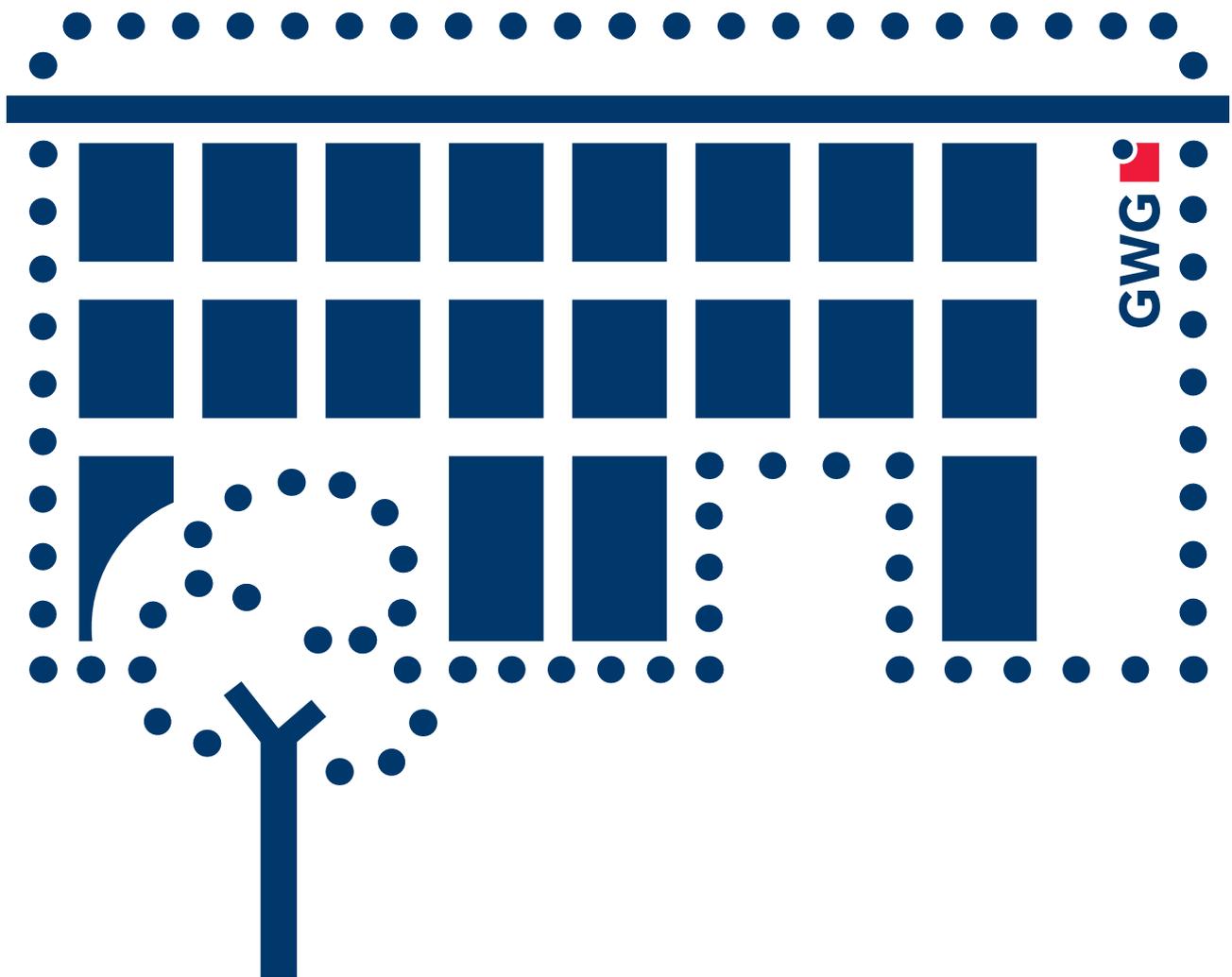


# DER BERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021



4.429 **Mitglieder** in 6 Wahlbezirken

89 **Vertreter** in der Vertreterversammlung

### **Aufsichtsratsvorsitzender**

Heinz Runde

### **Mitglieder des Aufsichtsrates**

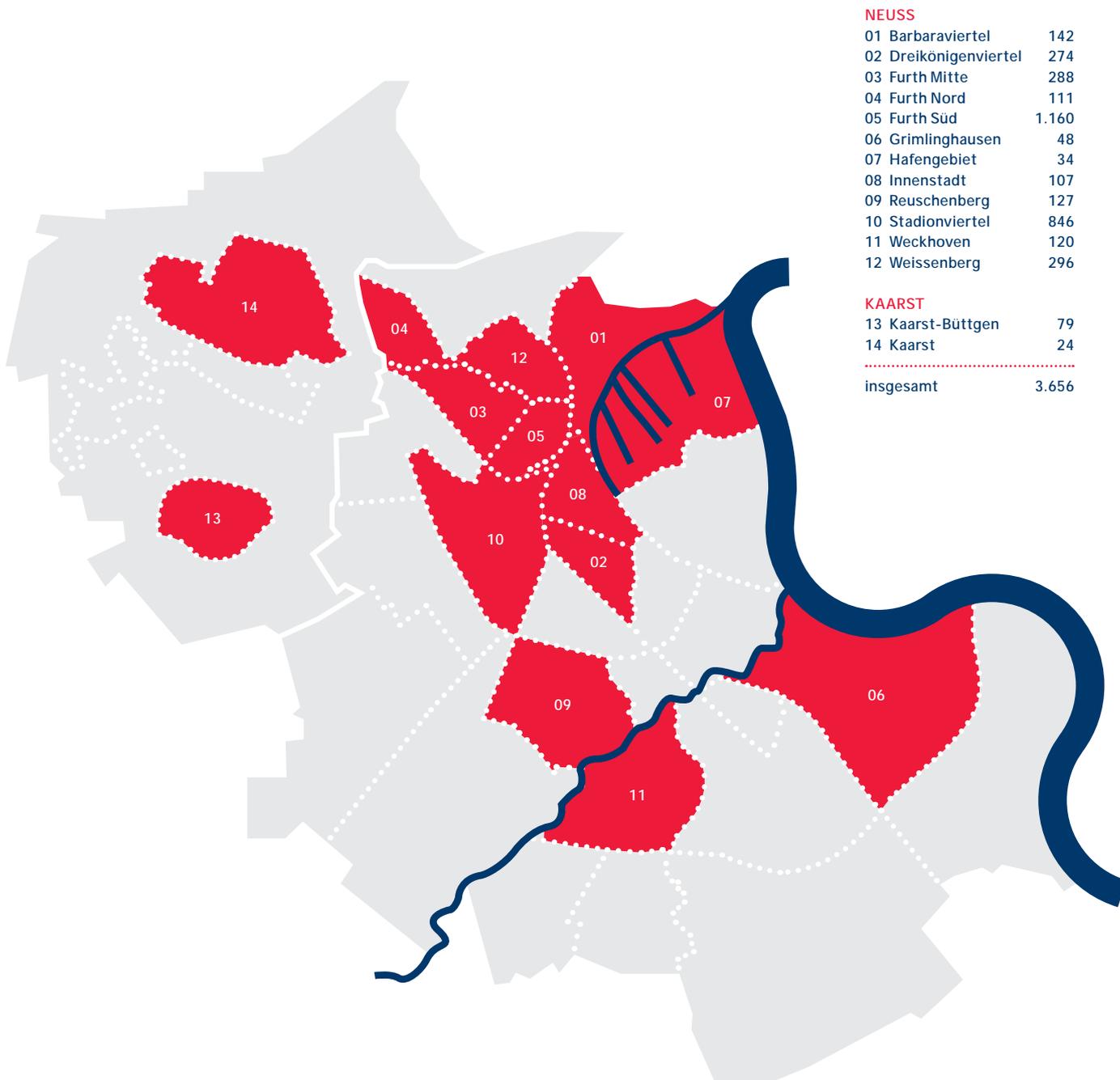
Dr. Horst Ferfers  
(Stellvertretender Vorsitzender)  
Alfred Feuchthofen  
Helmut Grahle  
Karlheinz Irnich  
Arno Jansen  
Gudrun Jüttner  
Karsten Mankowsky  
Angelika Quiring-Perl

### **Mitglieder des Vorstandes**

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

<b>Vorwort</b> .....	5
<b>Geschäftsjahr 2021</b> .....	6
<b>Bautätigkeit</b> .....	11
Neubau und Sanierung .....	12
Nachhaltigkeit und Klimaschutz .....	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 .....	32
IV. Darstellung der Lage der Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. ....	34
V. Risiko- und Chancenbericht .....	39
VI. Prognosebericht .....	42
<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 31.12.2021

## LIEBE LESERINNEN UND LESER,

nachdem die beiden vergangenen Jahre durch die Corona-Pandemie geprägt waren, herrschte zum Jahreswechsel die Zuversicht vor, dass sich das Leben 2022 wieder normalisieren könnte.

Mit dem russischen Angriff auf die Ukraine im Februar 2022 wurde die Hoffnung auf eine unbeschwertere Normalität auf eine Art und Weise zunichte gemacht, mit der wohl nur wenige gerechnet haben. Plötzlich herrscht Krieg in Europa. Menschen sterben, Familien werden auseinandergerissen, hunderttausende Menschen sind auf der Flucht. Es herrscht unbeschreibliches menschliches Leid.

Dieser Krieg entfaltet seine Auswirkungen auf die gesamte Welt. Die internationale Sicherheitsarchitektur verändert sich. Es geht wieder um Aufrüstung, Allianzen und Abschreckung. Die Ukraine wird als Kornkammer ausfallen, Hungersnöte werden befürchtet. Die Abhängigkeit von russischer Energie führt zu deutlich steigenden Energiekosten. Staatliche Hilfen werden diskutiert und umgesetzt.

Auch ein Ende der Belastungen durch die Corona-Pandemie ist nicht zeitnah absehbar. Immer deutlicher wird, dass wir wohl lernen müssen, mit dem Virus zu leben.

Einen positiven Blick auf das Jahr 2022 zu werfen, fällt unter diesen Umständen schwer. Im Rückblick auf 2021 kann die Genossenschaft aber auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr zurückschauen. Erneut präsentiert sie sich in wirtschaftlich kerngesunder Verfassung. Ohne unsere treuen Mitglieder, unsere engagierten Vertreterinnen und Vertreter und ohne den Einsatz unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter wäre dies nicht möglich. Sie alle „sind die GWG“, ihnen allen gebührt unser Dank.

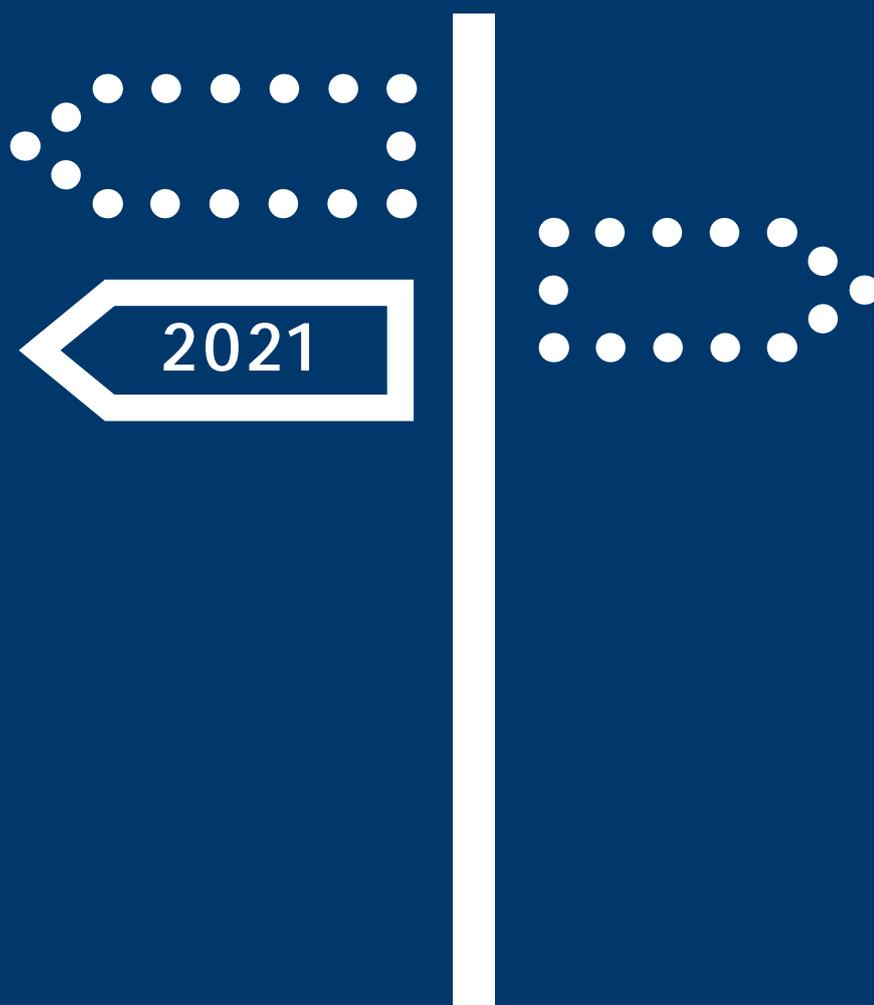
Ulrich Brombach

Stefan Zellnig



Stefan Zellnig und Ulrich Brombach

# GESCHÄFTS- JAHR 2021



---

# GESCHÄFTSJAHR 2021

**Die Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. hat im Geschäftsjahr 2021 einen Jahresüberschuss in Höhe von 2.742 T€ erzielt. Die Genossenschaft verfügt über gute wirtschaftliche Eckdaten und ist damit in der Lage, heute und in Zukunft Investitionen in ihre Wohnungsbestände vorzunehmen.**

Ständige Investitionen in einem immer schwierigeren Marktumfeld sind sicher eine Herausforderung. Knappe und teure Baustoffe, erschöpfte Personalkapazitäten im Bausektor sowie immer weiter steigende technische Anforderungen verteuern und verkomplizieren Neubauten und Modernisierungen. Hinzu kommt, dass Baugrundstücke fehlen bzw. nur hochpreisig erworben werden können.

Ständige Investitionen sind gleichwohl wichtig und eine notwendige Absicherung für die Zukunft. Nur durch Investitionen kann der Wohnraum von heute und morgen gestaltet werden. Hierbei gilt es, stets die Bezahlbarkeit von Wohnraum im Auge zu behalten.

Insgesamt wurden im Geschäftsjahr 17.916 T€ in die Wohnungsbestände der Genossenschaft investiert.

Die Investitionen in Bestandsgebäude reichten von kleineren Instandhaltungsarbeiten über die Modernisierung einzelner Wohnungen bis hin zu der Modernisierung ganzer Gebäude. Wieder bildeten energetische Modernisierungen einen Schwerpunkt. Mit diesen Modernisierungen wird die Energieeffizienz von Gebäuden verbessert und ein wichtiger Beitrag zur Reduzierung von CO<sub>2</sub>-Emissionen geleistet. Energetische Modernisierungen wurden beispielsweise bei Gebäuden in der Carlo-Mierendorff-Straße in Neuss-Weckhoven und im Barbaraviertel in der Neusser Nordstadt durchgeführt.

Auch in Neubaumaßnahmen hat die Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. investiert. Die Schaffung von bezahlbarem, zukunfts offenem Wohnraum ist in den angespannten Wohnungsmärkten der Städte Neuss und Kaarst eine wichtige Aufgabe. Etwa die Hälfte der neugebauten Wohnungen der vergangenen Jahre wurde mit Mitteln der NRW.Bank öffentlich gefördert und verfügt daher über besonders günstige Neubaumieten. Den vor vielen Jahren eingeschlagenen, erfolgreichen Weg - bei Neubaumaßnahmen und -quartieren eine Mischung von öffentlich geförderten und freifinanzierten Wohnungen anzubieten - wird die Genossenschaft fortsetzen. So entstehen gute, soziale und zukunfts offene Quartiere.

2021 wurden Neubaumaßnahmen fertiggestellt und an die neuen Bewohnerinnen und Bewohner übergeben. Zu erwähnen sind hier 24 Wohneinheiten an der Danziger Straße in Kaarst und 40 Wohneinheiten und eine Gruppenwohnung in der Fesserstraße in Neuss. Andere Neubaumaßnahmen wurden 2021 begonnen bzw. fortgesetzt. Dies betrifft z.B. die Neubaumaßnahme in der Astrid-Lindgren-Straße in Kaarst mit 50 neuen Wohnungen und einem Quartiersraum.



Frankenstraße 30, Neuss



Gotenstraße 3, Neuss



Die Bilanzsumme der Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. ist 2021 auf knapp 231 Mio. € gestiegen. Die Genossenschaft verfügte zum 31.12.2021 über 74 Mio. € Eigenkapital und damit über eine sehr gute Eigenkapitalquote von 32 %.

Die durchschnittliche Kaltmiete bei der Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. betrug pro Quadratmeter Wohnraum zum 31.12.2021 6,34 €. Die Mieten der Genossenschaft liegen damit deutlich unterhalb des Marktniveaus der angespannten Wohnungsmärkte von Neuss und Kaarst. Dies verdeutlicht auch ein Vergleich mit den Mietpreisspiegeln der beiden Städte.

Unsere Mitglieder sind der Genossenschaft treu. Dies wird durch lange Wohndauern und niedrige Mietausfallquoten dokumentiert. Aber auch die seit vielen Jahren gute Leerstandsquote ver-

deutlicht dies. Zum Jahresende 2021 stand erneut keine Wohnung aufgrund von Vermietungsschwierigkeiten leer.

Die GWG - Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbe-Bau GmbH kann ebenfalls auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2021 zurückblicken, sie hat einen Jahresüberschuss in Höhe von 236 T€ erzielt. Als WEG-Verwalterin betreut die GWG - Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbe-Bau GmbH 31 Wohnungseigentümergeinschaften mit 694 Wohneinheiten. Weitere Geschäftsfelder sind das Bauträgergeschäft und die Vermietung von Wohn- und Gewerbeeinheiten. Seit einigen Jahren baut und vermietet die Tochtergesellschaft Kindertageseinrichtungen.

Das Jahr 2021 war wieder durch die Corona-Pandemie geprägt. Impfungen gegen Corona sollten den Weg zur Normalität ebnen und wurden

---

sehnsüchtig erwartet. Anfang des Jahres 2021 machte der Begriff des Impfdrängers die Runde. Schon wenige Monate später ging es um Impfverweigerer, Impfquoten und die Frage von verpflichtenden Impfungen. Beruflich bewegte man sich zunehmend routinierter in der neuen Corona-Wirklichkeit. Homeoffice, Videokonferenzen und digitales Arbeiten bestimmten den Arbeitsalltag auch bei der Genossenschaft.

Trotzdem spürten wir und spüren auch heute, dass uns bei all diesen Möglichkeiten die Nähe untereinander und die Nähe zu unseren Mitgliedern fehlt. Der so wichtige unmittelbare, persönliche Kontakt wird durch die Pandemie erschwert. Auch schöne gemeinsame Aktionen, die vor der Corona-Pandemie regelmäßig stattfanden, konnten nicht angeboten werden. Hoffentlich lässt das Jahr 2022 wieder mehr „Genossenschaftsleben“ zu.

Trotzdem haben wir im Rahmen des Möglichen die Nähe zu unseren Mitgliedern gesucht. So haben wir zu Beginn des Jahres eine große Mitgliederumfrage durchgeführt. 55 % der bei uns wohnenden Mitglieder haben sich an dieser Umfrage beteiligt, eine sehr gute Quote. Es ist für uns wichtig und wertvoll, dass uns so viele unserer Mitglieder ihre Meinung gesagt haben. Hierfür möchten wir uns bedanken. Wir haben viele gute Bewertungen und Ergebnisse erhalten. So würden 97,1% der Befragten die GWG weiterempfehlen. 92,5 % beurteilten das Auftreten der Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Genossenschaft als gut oder sogar sehr gut. Wir haben aber auch zahlreiche Arbeitsaufträge erhalten, welche wir nach und nach abarbeiten werden. Viele Punkte wurden bereits umgesetzt. Selbstverständlich freuen wir uns auch außerhalb von Umfragen über das Feedback unserer Mitglieder.

Unsere Mitglieder gestalten mit, auch durch die gewählten Vertreterinnen und Vertreter. So fand am 23.08.2021 die Vertreterversammlung in der Stadthalle in Neuss statt. Erstmals zusammengekommen sind die 2020 von den Mitgliedern der Genossenschaft gewählten Vertreterinnen und Vertretern. Sie bilden mit der Vertreterversammlung das höchste Organ unserer Genossenschaft und haben wichtige Beschlüsse gefasst.

Auf ihrem Klimapfad, also dem Weg zur Erreichung der Klimaschutzziele, ist die Genossenschaft 2021 ebenfalls ein gutes Stück vorange-

kommen. Ausgangspunkt ist eine CO<sub>2</sub>-Bilanzierung, aus welcher sich ergibt, wieviel CO<sub>2</sub> bei der Genossenschaft jährlich emittiert wird. Sodann wurden Strategien entwickelt, wie die Klimaschutzziele erreicht werden können. Es ist eine gewaltige Aufgabe, diese Strategien umzusetzen, sie zu hinterfragen und an sich ändernde Gegebenheiten anzupassen.

Riesige Investitionen werden erforderlich sein, um die Klimaziele zu erreichen. Ohne verlässliche staatliche Förderprogramme wird dies nicht gehen. Umso mehr war die deutsche Wohnungswirtschaft - so auch die Genossenschaft - schockiert über den Anfang des Jahres 2022 ausgesprochenen Förderstopp bei den KfW-Programmen. Nachdem dies kurzfristig zum Teil korrigiert werden konnte, bleibt abzuwarten, ob und welche Fördermöglichkeiten langfristig Bestand haben werden.

2021 wurden vielfältige Änderungen gesetzlicher Rahmenbedingungen umgesetzt bzw. diskutiert. Seit dem 01.01.2021 werden CO<sub>2</sub>-Emissionen bepreist, was zu einer Verteuerung der Energiekosten führt. Die Frage, wie die CO<sub>2</sub>-Bepreisung zwischen Mieter und Vermieter verteilt werden soll, ist noch nicht abschließend geklärt. Angestrebt wird von der neuen Ampelkoalition ein Stufenmodell, welches nach der Energieeffizienz der Gebäude unterscheidet.

Ende des Jahres 2021 wurde die Novelle der Heizkostenverordnung verabschiedet, die unmittelbar zum 01.12.2021 in Kraft trat und unter anderem vorsieht, dass Mieter ab dem 01.01.2022 monatlich über ihre Heizenergieverbräuche informiert werden sollen. Die Überlegung, über Verbräuche zu sensibilisieren, ist sicher richtig. Die in der Verordnung vorgeschriebene Umsetzung ist dagegen ein „bürokratisches Monster“, welches erhebliche Verwaltungskosten verursacht.

In Bezug auf die Novellierung der Grundsteuer hat sich das Land NRW für das sogenannte Bundesmodell entschieden. Ob diese Entscheidung nach der Landtagswahl im Mai 2022 nochmals in Frage gestellt wird, bleibt abzuwarten. Die notwendigen Daten zur Grundsteuerbemessung bereitzustellen, verursacht ebenfalls erhebliche Verwaltungsarbeit und -kosten. Zudem ist zu befürchten, dass die Änderung der Bemessung bei vielen Immobilien zu einer Erhöhung der Grundsteuer und damit einer weiteren finanziellen Belastung des Wohnens führen wird.

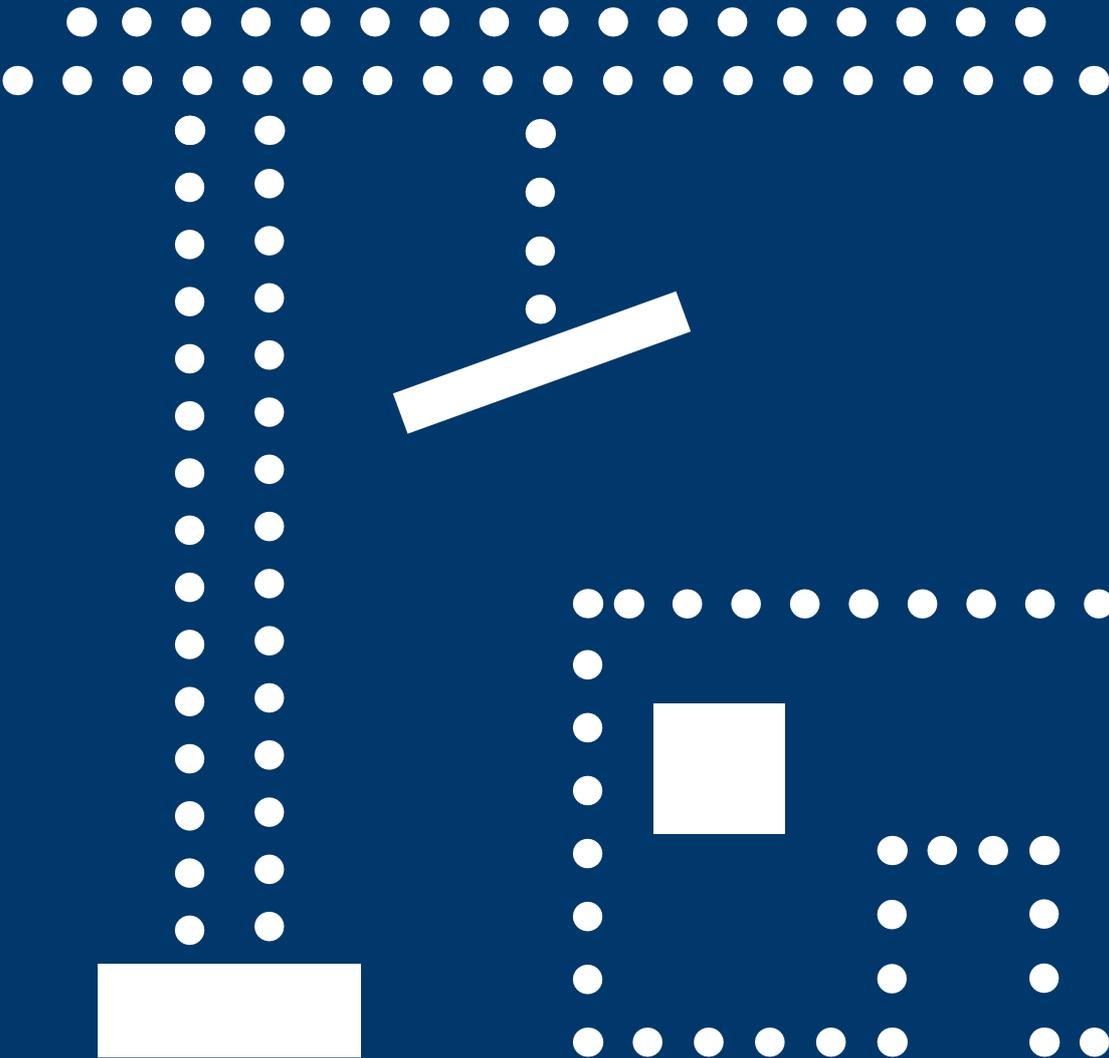
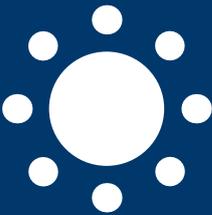


Eheleute Leonore und Klaus Schubert, Freiheitsstraße

Die aktuelle Situation wird durch den Krieg Russlands gegen die Ukraine dominiert. Täglich erreichen uns neue Schreckensmeldungen von unermesslichem menschlichem Leid. Es ist eine humanitäre Aufgabe, hier zu helfen, auch wenn es schwierig werden wird, die vielen Flüchtenden in einem ohnehin schon engen und teuren Wohnungsmarkt aufzunehmen. In wirtschaftlicher Hinsicht wird der Krieg in der Ukraine zu einer weiteren Verteuerung der schon hochpreisigen Energiekosten führen.

Ukraine-Krieg, Corona-Pandemie, Klima-Krise: Die Zeiten sind schwierig, die Aussichten derzeit düster. Umso wichtiger ist das Zuhause. Eine „gute, sichere und sozial verantwortliche Wohnraumversorgung“ der Mitglieder ist die Aufgabe der Genossenschaft, der sie seit ihrer Gründung 1901 nachkommt. So sieht es die Satzung vor. Unseren Mitgliedern auch künftig ein sicheres Zuhause zu bieten, das ist unsere Aufgabe.

# BAUTÄTIGKEIT



# NEUBAU UND SANIERUNG

Hier investiert die Genossenschaft.

**Der zentrale Zweck der Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. ist eine gute, sichere und sozial verantwortliche Wohnungsversorgung ihrer Mitglieder. Dies zu gewährleisten, geht seit jeher mit hohen Investitionen in Bauleistungen einher. Regelmäßige Instandhaltungsinvestitionen bleiben auch weiterhin ein ebenso wesentlicher Teil unserer Arbeit wie vermehrte Anstrengungen zur energetischen Ertüchtigung der genossenschaftlichen Immobilien. Durch starke Neubauaktivität konnte der Wohnungsbestand der Genossenschaft von 3.298 Wohnungen im Jahr 2011 auf 3.656 Wohnungen am 31.12.2021 um über 10 % erhöht und damit das Angebot an modernen und barrierefreien Wohnungen deutlich erweitert werden. Alleine im Geschäftsjahr 2021 wurden 65 Neubauwohnungen in Neuss und Kaarst an ihre Bewohnerinnen und Bewohner übergeben.**

Mit den Mehrfamilienhäusern Danziger Straße 38-40, die im Frühjahr 2021 bezugsfertig wurden, hat die GWG wiederum 24 attraktive und bezahlbare Wohnungen in Kaarst neu geschaffen. Zurzeit befindet sich in der Astrid-Lindgren-Straße in Kaarst ein weiteres Neubauprojekt mit 50 Wohnungen sowie einem Gemeinschaftsraum in Bau, weitere Projekte sind in Vorbereitung. Nachdem in Neuss der Neubau Fesserstraße 18-20a mit 40 Wohnungen und einer Gruppenwohnung für demenziell Erkrankte erfolgreich fertig gestellt werden konnte, werden nach dem Abriss der Bestandshäuser Annostraße 55-79 ab Mitte 2022 an gleicher Stelle weitere 62 Wohnungen sowie eine Kindertagesstätte errichtet werden. Auch im Neusser Stadtteil Weckhoven werden 16 Wohnungen neu gebaut. Im Hinblick auf den in 2022 vorgestellten Klimapfad der Genossenschaft hin zu einem CO<sub>2</sub>-neutralen Gebäudebestand bis spätestens 2045 sind effiziente bauliche Maßnahmen zur Energie- und CO<sub>2</sub>-Einsparung einer der Schlüssel zum Erfolg. Auch im Geschäftsjahr 2021 hat die GWG in dieser Hinsicht große Anstrengungen unternommen, unter anderem im Neusser Barbaraviertel und am Weißenberger Weg. Alleine für 2022 ist der Baustart für die energetische Sanierung von mehr als 250 Wohnungen konkret vorgesehen.

## Instandhaltung

Um den (Wohn)-Wert der genossenschaftlichen Häuser langfristig zu erhalten, sind neben aufwendigen Generalmodernisierungsmaßnahmen regelmäßig vielfältige kleinere Investitionen erforderlich. Manchmal geht es auch lediglich um eine optische Aufwertung, wie beispielsweise bei den Einfamilienhäusern In der Huppertslaach und Im Jagdfeld. Deren Fassaden sind vor einigen Jahren erst neu gestrichen worden, jedoch setzte mit der Zeit wieder eine Vermoosung ein. Im Sommer 2021 wurden sie nun ganz ohne Chemie mit heißem Wasser mittels eines schonenden Dampfhochdruckverfahrens professionell gereinigt und im Anschluss mit einem Desinfektionsmittel zur nachhaltigen Algen- und Flechtenentfernung versehen. Nachdem hier bereits im Vorjahr die Klappläden instandgesetzt bzw. erneuert worden sind, können sich die Häuser nun wieder sehen lassen. Ein weiteres Beispiel für eine gelungene Fassadensanierung sind die Eckhäuser Gotenstraße 3 und Kolpingstraße 61 im denkmalgeschützten Kolpingviertel. Hier wurden ebenfalls die Klappläden gleich mit instandgesetzt. Neben vielen kleineren und größeren Instandsetzungsarbeiten wurden im vergangenen Jahr auch neue Fahrradabstellplätze geschaffen sowie Außenanlagen und Müllplätze neu gestaltet. Vielfach sind bereits in 2021 wertvolle Anregungen aus der im Frühjahr durchgeführten Mitgliederbefragung umgesetzt worden und werden weiterhin auch in der Instandhaltungsplanung für 2022 berücksichtigt. Schließlich wissen die Mitglieder am besten, was es braucht, um sich im Bestand der Genossenschaft so richtig wohlfühlen zu können.

- 1 Energetische Modernisierung  
Weissenberger Weg 226-226c, Neuss
- 2 3 Neubau Astrid-Lindgren-Straße, Kaarst
- 4 Modernisierung Rheydter Straße 44-46, Neuss
- 5 Energetische Modernisierung  
Weissenberger Weg 160-170, Neuss



1



2



3



4



5



Fesserstraße 18-20a, Neuss

## FERTIGSTELLUNG FESSERSTRASSE 18-20A, NEUSS

Die Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. hat auf einem ehemals gewerblich genutzten Grundstück in der Fesserstraße 40 Genossenschaftswohnungen in vier Mehrfamilienhäusern sowie eine Gruppenwohnung für zehn an Demenz erkrankte Menschen errichtet. 37 Neubauwohnungen sowie die Gruppenwohnung sind aus Mitteln des Bundes und der NRW.Bank öffentlich gefördert worden und können so besonders günstig vermietet werden. Sämtliche Wohnungen sind mit Aufzug barrierefrei erreichbar, unter dem Gebäude befindet sich eine Tiefgarage. Auch die Außenanlagen wurden neu gestaltet, und für die Demenzwohngruppe wurde ein Sinnesgarten angelegt. Mit der Gruppenwohnung, deren Bewohnerinnen und Bewohner sich mit Unterstützung ihrer Angehörigen selbstbestimmt organisieren und auch das DRK Neuss als 24-Stunden-Pflegedienst selbst beauftragt haben, hat die GWG ein neuartiges Angebot im Rhein-Kreis Neuss geschaffen.





Danziger Straße 38, 40, Kaarst

## FERTIGSTELLUNG DANZIGER STRASSE 38, 40, KAARST

Die Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. hat in der Danziger Straße in Kaarst den Neubau zweier Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 24 Wohnungen fertiggestellt. Den Anstoß zu diesem Bauprojekt hatte die Stadt Kaarst gegeben, die der Genossenschaft das Grundstück mit dem klaren Auftrag verkauft hatte, an dieser Stelle auch öffentlich geförderten Mietwohnungsbau zu errichten. Der Wohnungsbestand der Genossenschaft auf Kaarster Stadtgebiet ist damit auf nun 103 Wohnungen angewachsen, davon sind 61 Wohnungen öffentlich gefördert. In der Danziger Straße sind 22 von 24 Wohnungen aus Mitteln des Bundes und der NRW.Bank öffentlich gefördert worden und konnten dadurch zu einer besonders günstigen Netto-Kaltmiete von 5,75 €/m<sup>2</sup> vermietet werden. Die Zwei- bis Dreizimmerwohnungen sind sämtlich barrierefrei erreichbar und sowohl mit bodengleichen Duschen als auch geräumigen Balkonen und Terrassen ausgestattet.





Energetische Modernisierung Weissenberger Weg 160-170, Neuss

## ENERGETISCHE MODERNISIERUNG WEISSENBERGER WEG 160-170 , NEUSS

Die 1964 errichteten Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 48 Wohnungen werden zurzeit energetisch saniert. So sollen der Energieverbrauch und die CO<sub>2</sub>-Emissionen dieses Ensembles langfristig gesenkt werden. Der schöne Nebeneffekt: Durch die Erneuerung der Gebäudehülle und der Dachflächen, den Einbau neuer Fenster und die Sanierung der Balkone erfahren die Häuser auch optisch eine deutliche Aufwertung. Rechtzeitig vor der nächsten Heizperiode sollen die Arbeiten beendet sein.





Tulpenstraße 83-85, Neuss, nach der Modernisierung

## MODERNISIERUNGEN IN DER TULPENSTRASSE, NEUSS

Die Einfamilienhäuser der Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. in der Tulpenstraße wurden ursprünglich 1939 errichtet. Seither erfreuen sich die Häuser mit ihren großen Gärten in dem als Gartenvorstadt konzipierten Neusser Stadtteil Reuschenberg großer Beliebtheit. 1989 waren dies die ersten Häuser der Genossenschaft, die nachträglich eine Wärmedämmfassade erhalten haben. Nun werden seit 2020 die Häuser im Zuge von Mieterwechseln umfassend modernisiert und auch energetisch ertüchtigt. So kann die Genossenschaft insbesondere Familien in dieser attraktiven Lage hochwertigen Wohnraum anbieten.



# DER KLIMAPFAD DER GWG

So soll der Gebäudebestand der Genossenschaft klimaneutral werden

**Für das Berichtsjahr 2018 hat die GWG e.G. erstmalig einen Nachhaltigkeitsbericht nach dem Deutschen Nachhaltigkeitskodex erstellt und auf dieser Basis eine Nachhaltigkeitsstrategie erarbeitet. Ein wesentlicher Teil dieser Strategie, die konkrete Maßnahmenpläne in verschiedenen ökologischen, wirtschaftlichen und sozialen Handlungsfeldern umfasst, ist der Klimaschutz. Basierend auf den Klimaschutzzielen der Weltgemeinschaft und insbesondere auch Deutschlands, hat sich die GWG e.G. dem Ziel verpflichtet, bis spätestens 2045 einen klimaneutralen Gebäudebestand vorweisen zu können. Auch die für den Gebäudesektor im Klimaschutzgesetz angegebenen Ziele (Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen um 43 % bis 2030 und um 83 % bis 2040, jeweils gemessen an 2020) möchte die GWG e.G. – bezogen auf ihren Gebäudebestand – erreichen. Durch hohe Investitionen in die energetische Sanierung ihrer Wohnanlagen hat die Genossenschaft ihre CO<sub>2</sub>-Emissionen seit 1990 bereits um mehr als 40 % reduziert.**

In 2021 hat die Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. eine konkrete Maßnahmenplanung erarbeitet und somit ihren Klimapfad benannt, auf dem diese für die Wohnungswirtschaft durchaus ehrgeizigen Klimaziele erreicht werden sollen. Als Planungsgrundlage wurde der Immobilienbestand im Detail analysiert und es wurde eine CO<sub>2</sub>-Bilanzierung erstellt. Demnach haben die Wohnungen der GWG e.G. durch Heizung und Strom im Jahr 2018 rund 26,2 kg CO<sub>2</sub> pro Quadratmeter und Jahr (Wert ohne Klimabereinigung) emittiert.

Der jetzt für die kommenden Jahre erarbeitete Reduktionspfad der Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. orientiert sich an den aktuellen politischen Vorgaben. Die erforderlichen und bereits konkret geplanten Maßnahmen zur Erreichung der Reduktionsziele können im Wesentlichen fünf Kategorien zugeordnet werden: Neben energetischen Sanierungsmaßnahmen und bestandersetzendem Neubau sind dies die Umstellung auf ökologisches Gas, der Einbau CO<sub>2</sub>-neutraler Heiztechnologie sowie geringinvestive Maßnahmen. Geringinvestive Maßnahmen sind zum Beispiel die regelmäßige Überprüfung der Heizungseinstellungen oder die Beeinflussung des Nutzerverhaltens, etwa durch den Einsatz smarterer Lösungen für eine intelligente Heizungssteuerung. Die beschlossenen Maßnahmen und deren Wirkung sollen fortan jährlich evaluiert werden. Abhängig vom Grad der Zielerreichung soll die Investitionsplanung

auch unter Berücksichtigung der politischen und technologischen Entwicklungen der kommenden Jahre ebenso jährlich angepasst werden. Neben der Definition des technischen Maßnahmenpaketes gilt der Finanzierung und Wirtschaftlichkeit der Investitionen für die Planung und Umsetzung der Strategie ein besonderes Augenmerk, wobei Interessenkonflikte mit dem Ziel der Schaffung und Erhaltung bezahlbaren Wohnraums bestehen. Nach der im Herbst 2021 erfolgten Regierungsneubildung werden zurzeit sowohl die staatlichen Anforderungen gesetzlich neu definiert als auch die Förderkulisse umgebaut. Die Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. verfolgt die diesbezüglichen Entwicklungen genau.

Bereits seit 2020 ist die Genossenschaft Mitglied der Initiative Wohnen.2050 e.V., einem Zusammenschluss von mittlerweile über 160 Wohnungsunternehmen in ganz Deutschland, die gemeinsam daran arbeiten, Strategien für die Realisierung eines CO<sub>2</sub>-Reduktionspfades hin zu einem klimaneutralen Gebäudebestand im Jahr 2045 zu entwickeln. Die Initiative vertritt zurzeit bereits über zwei Millionen Wohnungen und acht der zehn größten Wohnungsunternehmen Deutschlands.



Deutscher  
NACHHALTIGKEITS  
Kodex  
Berichtsjahr 2018

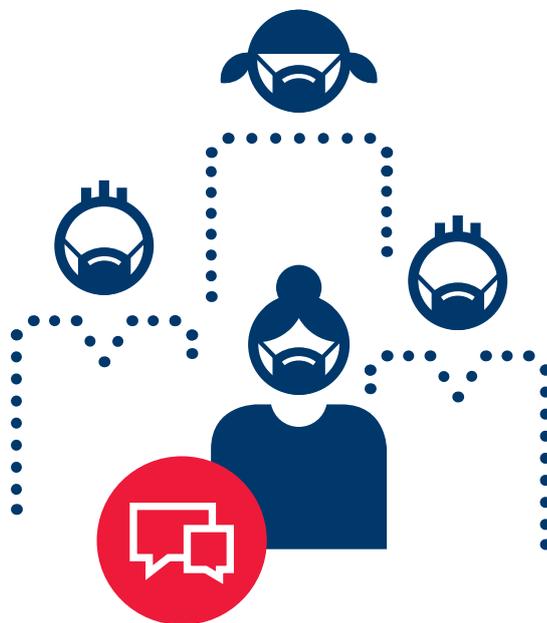


# GENOSSEN- SCHAFTS- LEBEN



## Corona-Pandemie bei der GWG

Wie im Vorjahr wurde das gesellschaftliche Leben 2021 weitgehend von pandemiebedingten Sonderregeln bestimmt. Auch in unserer Genossenschaft war das nicht anders. Erst Mitte Juni wurden die Hauptgeschäftsstelle und die Hauswartbüros nach 15-monatiger Schließung wieder für den Publikumsverkehr geöffnet, seit Herbst sind auch Gemeinschaftsräume und Gästewohnungen der Genossenschaft wieder buchbar. Dass unsere Genossenschaft eine lebendige Gemeinschaft ist und ihren Mitgliedern üblicherweise über das Jahr verteilt zahlreiche Möglichkeiten bietet, wertvolle Zeit miteinander zu verbringen, konnten neu hinzugekommene Mitglieder aber auch 2021 kaum erfahren. Einzig der beliebte Wandertag der GWG hat stattgefunden, alle weiteren Aktivitäten wie Familienausflüge, Sommerfeste oder Adventscafés konnten leider nicht angeboten werden. Eine positive Nachricht gibt es aber doch: Bis heute hat kein einziges Mitglied aufgrund der Pandemie seine Wohnung verloren.



## Mieterhöhung

Zum 1. Februar 2022 hat die Genossenschaft die Mieten bei vielen ihrer freifinanzierten Wohnungen erhöht. Zuletzt wurden die Mieten im Jahr 2012 im Rahmen einer allgemeinen Mieterhöhung angehoben. Nach zehn Jahren wurde dieser Schritt für die Genossenschaft nun wie-

der erforderlich, um ihren Mitgliedern auch langfristig bezahlbares Wohnen garantieren zu können. Schließlich sind sowohl für die Instandhaltung, aber in zunehmendem Maße auch für energetische Sanierungen sowie für den Wohnungsneubau erhebliche finanzielle Mittel erforderlich. Steigende Baukosten und auch steigende Investitionserfordernisse im Zuge der Energiewende müssen langfristig durch die Mieterträge finanziert werden. Die nun vorgenommene Mieterhöhung wurde moderat gestaltet und auf maximal 10 % begrenzt. Auch weiterhin bleiben damit die Mieten der Genossenschaft unterhalb der üblichen Marktmieten in Neuss und Kaarst.

## Personal

In allen Abteilungen der GWG gab es personelle Wechsel. Einige Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter stellen sich neuen Aufgaben, teils im Studium, teils in anderen Unternehmen. An ihrer Stelle konnten neue Kolleginnen und Kollegen hinzugewonnen werden. Neu im Team sind Janine Janssen im Rechnungswesen, Torsten Heinrich, Nina Kamischke, Dennis Kaufels und Patrick Pelzer in der technischen Abteilung sowie Carina Brinkmann und Maximilian Mokroß in der Wohnungsverwaltung. Im Service-Center verstärkt Viktoria Novikovski das Team und in der WEG-Verwaltung der GWG GmbH ist Emmaculin Brünell neu hinzugekommen. Louis Kleinsorgen und Simon Ring haben ihre Ausbildung zum Immobilienkaufmann erfolgreich abgeschlossen, während Julia Breuer und Niklas Busch im August ihre Ausbildung zu Immobilienkaufleuten bei der GWG begonnen haben.





Gruppenwohnung für demenziell Erkrankte im Neubau Fesserstraße

### Nistkästen für Mauersegler

Im Frühjahr 2021 hat die GWG einen Vorschlag aus den Reihen ihrer Mitglieder aufgenommen und Nistkästen für Mauersegler an den Hausgiebeln der Neusser Weyhe 39-43, 61-65 sowie 75-79 angebracht. Der Mauersegler ähnelt den Schwalben sehr, ist mit diesen aber nicht verwandt. Außerhalb der Brutzeit hält sich ein Mauersegler fast ununterbrochen in der Luft auf und nur in der Brutzeit von Anfang Mai bis Anfang August wird er sesshaft und baut seine Nester in der Nähe des Menschen. Dazu sucht er Plätze in Mauerspalten oder unter dem Dach. Die neuen Nistkästen werden von den extrem ortstreuen Mauerseglern sehr gut angenommen. Sie bieten den geschützten Vögeln eine sichere Brutstätte und helfen gleichzeitig, Schäden an der Fassade vorzubeugen.

### Nistkästen für Singvögel

Die GWG verfolgt im Rahmen ihrer Nachhaltigkeitsstrategie auch das Ziel des Erhalts und der Förderung der Biodiversität. So hat die Genossenschaft in den vergangenen Jahren bereits große Areale ihrer Freiflächen zu Wildblumenwiesen umgestaltet und Insektenhotels aufgestellt. Nun hat die GWG die Singvögel in den

Blick genommen und im Winter 60 Nistkästen in ihrem Bestand angebracht. Weitere 20 Nistkästen wurden unter den Mitgliedern verlost. Die hohe Resonanz auf diese Aktion war ein weiterer Beleg dafür, welchen hohen Stellenwert der Artenschutz in der Genossenschaft besitzt.

### Neue Partner der GWG ServiceCard

Als eines der ersten Unternehmen in Neuss hat die Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. bereits 2004 mit der ServiceCard eine Kundenkarte für ihre Mitglieder eingeführt. Deren Nutzen liegt sowohl in der Empfehlung guter und zuverlässiger Dienstleister, Handwerker und Händler als auch in den Vorzugskonditionen, welche sie den Genossenschaftsmitgliedern zuteilwerden lassen. Seit Sommer 2021 gehört auch der Johanniter-Unfall Hilfe e.V., Regionalverband Niederrhein, mit Sitz auf der Hellersbergstraße 7 in Neuss zum Kreis der ServiceCard-Partner. Neben vielen anderen Leistungen bieten die Johanniter auch einen Hausnotruf an und schaffen damit Sicherheit und Unabhängigkeit bei Aktivitäten in der häuslichen Umgebung.

### Demenzwohngruppe bezogen

Im Neubau Fesserstraße 20a sind im Sommer 2021 die ersten Bewohnerinnen und Bewohner in die Demenz-Wohngemeinschaft „Am Römerpark“ eingezogen. Die von den Bewohnerinnen und Bewohnern sowie ihren Angehörigen selbstverwaltete Einrichtung ist die erste ihrer Art im Rhein-Kreis Neuss. In der Wohngemeinschaft leben zehn an Demenz Erkrankte in einer familiären Atmosphäre. Zwar haben alle Mitglieder der Wohngemeinschaft ihre privaten Räumlich-

keiten, aber in der Küche und dem Wohnraum sowie auch im Sinnesgarten findet aktives gemeinschaftliches Leben statt. Strukturierte Abläufe geben zusätzlichen Halt. Die Angehörigen sind nicht an feste Besuchszeiten gebunden und werden durch die 24-Stunden-Betreuung der professionellen Pflegekräfte deutlich entlastet.

### **GWG Wandertag im Bergischen Land**

Ende September konnte nach einem Jahr Pause endlich wieder ein GWG-Wandertag mit Ulrich Brombach stattfinden, und knapp 40 Wanderfreundinnen und -freunde haben dieses Angebot genutzt. Dieses Mal ging es in das Oberbergische. Vom Aussichtsturm Panarbora aus verlief der Weg bei bestem Wetter über rund 13 km in einem Rundkurs. Der sogenannte „Waldmythenweg“ gibt dabei auf Hinweistafeln Einblicke in die Mythen des Waldes und so lernt man mehr über Einhörner, Robin Hood, die Schlümpfe oder den bösen Wolf kennen. Wie immer war im bergigen Bergischen Land Kondition gefragt und wer den tollen Aussichtsturm und den dazugehörigen Baumwipfelpfad zum Abschluss auch noch ersteigen wollte, hatte reichlich Strecke und Höhenmeter gemacht. Es war ein toller Tag, und noch im Bus stellte sich schon die Vorfreude auf den nächsten Wandertag ein.

### **Vertreterversammlung**

Nach 2020 hat die Vertreterversammlung 2021 bereits zum zweiten Mal in der Stadthalle Neuss getagt. So konnten die Anforderungen an den Hygieneschutz bestmöglich umgesetzt werden. Die Vertreterinnen und Vertreter sind in diesem Rahmen erstmalig nach ihrer im Vorjahr erfolgten Wahl in dieser Form zusammengekommen.



Wandertag mit Ulrich Brombach

### **Hundestaffel der Feuerwehr trainierte in der Annostraße**

Bevor die derzeit leerstehenden Häuser der Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. in der Annostraße zugunsten eines geplanten Neubaus im Frühjahr 2022 abgerissen werden, boten sie noch einmal einen besonderen Schau-



Vertreterversammlung in der Stadthalle

platz für die Hundestaffel der Neusser Feuerwehr. Die Hundestaffel führte hier am 02.10.2021 und 25.10.2021 Trainingseinsätze durch die verlassenen Häuser durch. Viele Situationen konnten für einen möglichen Gefahreinsatz der Hunde simuliert werden, so wurden Dummy-Puppen im künstlich erzeugten Nebel durch die Hunde aufgespürt und Verstecke, die in den Häusern für die Hunde präpariert wurden, konnten von ihnen ausgehoben werden.

### Weihnachtsaktion 2021

Jährlich in der Vorweihnachtszeit ruft die Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. Mitglieder, Geschäftspartnerinnen und Geschäftspartner sowie die Öffentlichkeit zu einer Spende zugunsten einer gemeinnützigen Einrichtung in der Region auf. In diesem Jahr haben sich die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zum zweiten Mal nach 2014 mehrheitlich für den Initiative Schmetterling Neuss e.V. als Adressaten der Aktion ausgesprochen. Insgesamt wurden 10.435 € gespendet, davon 2.000 € von

der GWG. Ein toller Erfolg und eine große Hilfe für den Verein, der sich die Aufgabe gegeben hat, Familien mit lebensverkürzt erkrankten, schwer behinderten oder verstorbenen Kindern zu begleiten.

### Mitgliederbefragung

Im Frühjahr 2021 hat die Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. mit externer Unterstützung der Firma AktivBo GmbH eine umfassende schriftliche Mitgliederbefragung durchgeführt. Dabei wurden die Zufriedenheit mit der eigenen Wohnung, dem Wohnumfeld und mit dem Service der Genossenschaft ebenso abgefragt wie auch Einschätzungen zum Preis-/Leistungsverhältnis und die Bereitschaft, Weiterempfehlungen auszusprechen. 55 % der angeschriebenen Mitglieder haben sich an der Befragung beteiligt, und neben der reinen Beantwortung der Fragen wurden auch 6.987 Freitextkommentare geschrieben. Die hohe Beteiligung ist ein deutliches Zeichen für die Identifikation der Mitglieder mit der Genossenschaft, der sie insgesamt ein gutes Zeugnis ausgestellt haben. Unter anderem ergab sich folgendes Bild:

- 95,2 % sind mit ihrer Wohnung eher zufrieden oder sehr zufrieden
- 92,5 % beurteilen das Auftreten der Mitarbeitenden als eher gut oder sehr gut
- 25,6 % wünschen sich bessere Informationen zur Mülltrennung
- 42,2 % sind mit den Fahrradabstellmöglichkeiten nicht zufrieden
- 89,8 % beurteilen das nachbarschaftliche Verhältnis als eher gut oder sehr gut
- 53,3 % wünschen sich einen höheren Einbruchschutz ihrer Haustür
- 97,1 % würden die GWG weiterempfehlen
- 28,9 % bewerten die Sauberkeit der Außenanlagen als eher schlecht oder schlecht



Freuen sich über das hohe Spendenaufkommen (vlnr): Ulrich Brombach, Birgit Ritter und Cordula Baumann (beide Initiative Schmetterling Neuss e.V.), Stefan Zellnig

Diese und die weiteren Ergebnisse, die konkret den Liegenschaften der Genossenschaften zuzuordnen sind, wurden im Detail analysiert und es wurden konkrete Handlungsansätze zur Verbesserung der Mitgliederzufriedenheit abgeleitet.

# BERICHT DES AUF SICHTSRATES



Der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr 2021 seine Aufgaben nach den einschlägigen Gesetzen und der Satzung der Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. erfüllt. In insgesamt neun Sitzungen, die gemeinsam mit dem Vorstand zum Teil als sogenannte Hybridveranstaltungen (in Präsenz und digital) durchgeführt wurden, hat sich der Aufsichtsrat ausführlich über die Tätigkeit und die Entwicklung der Genossenschaft Bericht erstatten lassen, Beschlüsse gefasst, aktuelle Fragestellungen erörtert sowie mittel- und langfristige Themen diskutiert.

Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates hat im Berichtsjahr 2021 eine Sitzung durchgeführt, in welcher der Jahresabschluss 2020 eingehend erörtert und die Beschlüsse des Aufsichtsrates und der Vertreterversammlung zum Jahresabschluss 2020 vorbereitet worden sind.

Der Personalausschuss des Aufsichtsrates hat in mehreren Sitzungen die Ausschreibung und Nachbesetzung der Stelle des hauptamtlichen technischen Vorstands der Genossenschaft vorbereitet und begleitet. Der Aufsichtsrat war seinerseits u.a. in zwei Sondersitzungen mit der Nachbesetzung der Vorstandsstelle befasst und hat einen Nachfolger benannt.

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

- die Geschäftslage der Genossenschaft, insbesondere deren wirtschaftliche Entwicklung, die Einhaltung des Wirtschaftsplanes für das laufende Geschäftsjahr und die Auswirkungen der Corona-Pandemie auf den Geschäftsbetrieb,
- den Umfang und die Ursachen von Wohnungsleerständen (Leerstandsbericht) sowie die Vermietungssituation der Gästewohnungen und Gemeinschaftsräume,
- die Entwicklung der Wohnungskaltmieten und der Betriebskosten bei der Genossenschaft, die Änderung der Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII,
- den Stand laufender und die Planung künftiger Modernisierungen (z.B. energetische Modernisierung von Wohngebäuden und Umbaumaßnahmen im Barbaraviertel, in der Rheydter Straße, Weckhovener Straße, Wingerder- und Wolkerstraße sowie in der Tulpenstraße in Neuss) sowie die Durchführung von Neubaumaßnahmen (z.B. in der Astrid-Lindgren-Straße in Kaarst und der Viersener

- die Abwicklung von Einzelmodernisierungen, die Einhaltung des laufenden Instandhaltungsplanes sowie die Vorstellung eines Instandhaltungsplanes für das Geschäftsjahr 2022,
- Änderungen wesentlicher gesetzlicher Rahmenbedingungen und der daraus resultierenden Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit der Genossenschaft (z.B. Wohnraumförderung des Landes NRW 2021, Grundsteuerreform, Telekommunikationsmodernisierungsgesetz, Bepreisung von CO<sub>2</sub>-Emissionen, Umsetzung der Energieeffizienzrichtlinie, Novelle der Heizkostenverordnung usw.).

Ausführlich hat der Vorstand den Aufsichtsrat über die Grundzüge einer Nachhaltigkeits- und Klimaschutzstrategie für die Genossenschaft zur Erreichung der Klimaschutzziele informiert. Umfasst waren hierbei auch Fragen der Elektromobilität. Beabsichtigt ist, 2022 eine gemeinsame Strategiesitzung von Aufsichtsrat und Vorstand zu den Nachhaltigkeitszielen der Genossenschaft durchzuführen.

Umfangreich erörtert wurden auch die Ergebnisse der mit der Firma AktivBo durchgeführten Mitgliederumfrage und hieraus resultierende Umsetzungsmaßnahmen.

Der Vorstand hat dem Aufsichtsrat ferner über aktuelle Digitalisierungsschritte (z.B. bei der Wohnungsvermietung) sowie über Marketing- und PR-Aktivitäten Bericht erstattet. Weitere Erörterungen betrafen die vom Vorstand erstellte jährliche Risikopotenzialanalyse und die Auswertung des Darlehensportfolios.

Auch die Mietpreisgestaltung der Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. wurde ausführlich erörtert. Der Aufsichtsrat hat den Beschluss des Vorstandes unterstützt, im Geschäftsjahr 2021 - erstmalig seit 2012 - eine allgemeine Mieterhöhung auszusprechen.

Die Berichte des Vorstandes sind in den gemeinsamen Sitzungen ausführlich besprochen und von den Aufsichtsratsmitgliedern kritisch hinterfragt worden.

In der Sitzung am 29.06.2021 hat der Aufsichtsrat gemäß § 3 Abs. 3 des Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im

Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht den Jahresabschluss 2020 beschlossen.

Vom 16. bis zum 19.09.2021 hat der Aufsichtsrat eine Informationsfahrt nach Lübeck unternommen. Die Aufsichtsratsmitglieder haben die Wohnungsbaugenossenschaft Lübecker Bauverein e.G. besucht und sich dort über aktuelle Projekte informiert. Im Rahmen einer Rundfahrt wurden Bestände der Genossenschaft - so unter anderem der Quartierstreif „Zweites Wohnzimmer“ - besichtigt. Die Aufsichtsratsmitglieder haben sich ferner über die städte- und wohnungsbauliche Entwicklung Lübecks und Trave-mündes informiert. Sie wurden durch den Bürgermeister der Hansestadt Lübeck, Herrn Lindenau, empfangen, der im Rahmen einer Rathaus- und Stadtführung Entwicklungen erläutern hat.

In der Sitzung am 23.09.2021 wurde der Aufsichtsrat durch den Prüfungsdirektor des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V., Herrn Dr. Daniel Ranker, detailliert über das Ergebnis der Pflichtprüfung für den Jahresabschluss 2020 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. RW-91576-0101-2020) des Jahresabschlusses 2020 nebst Lagebericht des Vorstandes und das Ergebnis der Nachtragsprüfung gemäß § 316 Abs. 3 HBG des Jahresabschlusses zum 31.12.2020, welche vom gesetzlichen Prüfungsverband - dem Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V. - vorgelegt wurden, sind entgegengenommen und beraten worden. Die Prüfungsberichte enthalten keine Beanstandungen.

### Der Aufsichtsrat hat ferner

- den Wirtschaftsplan 2022 eingehend beraten und diesem zugestimmt,
- den Finanz-, den Investitions- und den Instandhaltungsplan für 2022 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 des Prüfungsausschusses am 12.05.2022 wurden der Jahresabschluss 2021 mit Anhang und der Lagebericht des Vorstandes eingehend erörtert und dem Aufsichtsrat zur Beschlussfassung empfohlen.

In der Sitzung am 19.05.2022 hat der Aufsichtsrat den Jahresabschluss mit Anhang, den Lagebericht des Vorstandes und den Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2021 beraten. Aufgrund des vom Prüfungsausschuss erstatteten Berichtes billigte der Aufsichtsrat den vom Vorstand vorgelegten Jahresabschluss 2021 nebst Anhang und Lagebericht sowie den Gewinnverteilungsvorschlag des Vorstandes. Er folgte mit hin der Empfehlung des Prüfungsausschusses, der Vertreterversammlung vorzuschlagen:

- a) den Jahresabschluss 2021 nebst Anhang zu genehmigen,
- 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, den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie dem Vorstand für die geleistete Arbeit. Bei den Mitgliedern der Genossenschaft bedankt sich der Aufsichtsrat für ihre Treue und Verbundenheit, die Neumitglieder heißt er herzlich willkommen.

Die sich aus der Corona-Pandemie ergebenden Zusatzbelastungen und Herausforderungen haben Mitglieder, Vertreterinnen und Vertreter, Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie der Vorstand mit großer Einsatzbereitschaft gemeistert, wofür ihnen ebenfalls der Dank des Aufsichtsrates gebührt.

Neuss, im Mai 2022  
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.

Neubau Fesserstraße 18-20a, 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 31.12.2021 lebten in Neuss 159.190 Einwohner. Für das Jahr 2040 prognostiziert der Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) eine Bevölkerungszahl von 165.070, also eine Zunahme der Bevölkerung. Gleichzeitig nimmt auch die Anzahl der Personen älterer Bevölkerungsgruppen zu.

In Kaarst lebten am 31.01.2022 43.862 Einwohner. Für das Jahr 2040 prognostiziert IT.NRW eine Bevölkerungszahl von 43.366 bei einer Zunahme der älteren Bevölkerung.

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

### b) Bestandsbewirtschaftung

Die Entwicklung des Wohnungsbestandes und der anderen bewirtschafteten Einheiten in 2021 zeigt die nachfolgende Tabelle:

Der gesamte Objektbestand befindet sich in den Städten Neuss und Kaarst. Der Belegungsbindung unterliegen am 31.12.2021 1.309 öffentlich geförderte Wohneinheiten.

### c) Grundstücksverkehr

Im Geschäftsjahr 2021 hat die Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. ein Grundstück in der Rotdornstraße in Kaarst angekauft und ein Haus in der Eintrachtstraße in Neuss verkauft. Mit der Stadt Neuss wurden innerhalb des Stadtgebietes an verschiedenen Standorten kleinteilige Grundstücksflächen getauscht.

### d) Neubau

Für Neubauten wurden in 2021 7.654 T€ aktiviert (Vorjahr: 9.309 T€).

### e) Modernisierung, Um- und Ausbau

Für Modernisierung, Um- und Ausbau wurden in 2021 5.890 T€ aktiviert (Vorjahr: 4.006 T€).

	Wohnungen	Garagen Einstellplätze	gewerblich genutzte Einheiten	Häuser
Bestand am 31.12.2020	3.594	1.488	17	741
Zugang 2021	65	83	0	6
Abgang 2021	3	0	0	1
Bestand am 31.12.2021	3.656	1.571	17	746

---

## f) Instandhaltung

Für die Instandhaltung wurden in 2021 insgesamt 4.324 T€ (Vorjahr: 4.409 T€) aufgewandt. Hiervon entfielen in 2021 1.322 T€ (Vorjahr: 1.697 T€) auf die Einzelmodernisierung bzw. Instandhaltung von 414 Wohnungen (Vorjahr: 340).

## g) Vermietung

Im Dezember 2021 standen bei der Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. 110 Wohnungen leer (Vorjahr: 132). Dies entspricht 3,01 % (Vorjahr: 3,67 %) des Wohnungsbestandes. 56 Wohnungen standen aufgrund von Modernisierungen, 49 Wohnungen wegen geplantem Abriss und 5 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 2021 waren 363 Vermietungen (Vorjahr: 342) zu verzeichnen. Die Vermietungsquote für das Geschäftsjahr 2021 lag bei 9,93 % (Vorjahr: 9,52 %). In den vorgenannten Vermietungen sind 65 Erstvermietungen von Neubauwohnungen enthalten. Ohne diese Vermietungen ergäbe sich eine Vermietungsquote von 8,15 % (Vorjahr: 7,96 %).

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, Umzug ins Eigentum und Umzüge aufgrund geänderter Wohnungsgrößenanforderungen. Die Unzufriedenheit mit der Nachbarschaft wurde nur vereinzelt, die Unzufriedenheit mit der Genossenschaft wurde gar nicht als Kündigungsgrund genannt.

Die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete für eine Wohnung der Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. betrug zum 31. Dezember 2021 438,31 € (Vorjahr: 433,15 €). Die je m<sup>2</sup> Wohnfläche zu bezahlende Nettokaltmiete lag durchschnittlich bei 6,34 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr: 6,28 €/m<sup>2</sup>). Die Erhöhung beruht auf angepassten Wiedervermietungsmieten nach Instandhaltungsmaßnahmen und Modernisierungen, auf höheren Mieten bei Erst- und Wiedervermietungen sowie auf Staffelmieten bei diversen öffentlich geförderten Objekten. Eine in 2021 ausgesprochene allgemeine Mieterhöhung wird Anfang 2022 wirksam.



## **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 2021 erwirtschaftete die GWG - Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbe-Bau GmbH einen Jahresüberschuss in Höhe von 236 T€ (Vorjahr: 531 T€).

### **a) Bauträgertätigkeit**

In 2021 wurden keine Einheiten aus Bauträgerprojekten an Erwerber übergeben. Eine Bauträgermaßnahme in Bergisch Gladbach (Neubau von acht Einfamilienhäusern Im Ahlemaar) befindet sich in der Realisierung und wird im Geschäftsjahr 2022 an die Erwerber veräußert und übergeben.

### **b) Grundstücksverkehr**

Grundstücksankäufe bzw. -verkäufe fanden im Geschäftsjahr 2021 nicht statt.

### **c) Eigentums- und Mietwohnungsverwaltung**

Im Rahmen der Eigentumsverwaltung betreute die GWG - Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbe-Bau GmbH im Geschäftsjahr 2021 31 Eigentümergemeinschaften mit 694 Wohnungen und 608 Garagen bzw. Stellplätzen. In der Mietverwaltung wurden 27 Wohnungen fremdverwaltet. Die Umsatzerlöse aus der Eigentums- und Mietwohnungsverwaltung betragen im Geschäftsjahr 2021 261 T€ (Vorjahr: 249 T€).

### **d) Vermietungstätigkeit**

Die durch Vermietungstätigkeit erwirtschafteten Umsatzerlöse betragen im Geschäftsjahr 2021 907 T€ (Vorjahr 680 T€). Dieses Geschäftsfeld wurde insbesondere durch den Bau und die Vermietung von Kindertageseinrichtungen in den vergangenen Jahren kontinuierlich ausgebaut.





## 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:

	Geschäftsjahr TEUR	Vorjahr TEUR	Veränderung zum Vorjahr in TEUR
Hausbewirtschaftung (inkl. Bestandsveränderung)	26.662	25.484	1.178
Andere aktivierte Eigenleistungen	334	325	9
Gesamtleistung	26.996	25.809	1.187
Andere betriebliche Erträge	819	872	-53
<b>Betriebsleistung</b>	<b>27.815</b>	<b>26.681</b>	<b>1.134</b>
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	11.026	10.388	638
Personalaufwand	3.531	3.060	471
Abschreibungen (planmäßig)	5.237	4.769	468
Andere betriebliche Aufwendungen	1.445	1.323	122
Zinsaufwand	2.179	2.541	-362
Gewinnunabhängige Steuern	686	673	13
<b>Aufwendungen für die Betriebsleistung</b>	<b>24.104</b>	<b>22.754</b>	<b>1.350</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>3.711</b>	<b>3.927</b>	<b>-216</b>
Beteiligungs- und Finanzergebnis	-1.392	-1.269	-123
Neutrales Ergebnis	423	136	287
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>2.742</b>	<b>2.794</b>	<b>-52</b>

Zu dem positiven Betriebsergebnis haben folgende Leistungsbereiche beigetragen:

	Geschäftsjahr TEUR	Vorjahr TEUR	Veränderung zum Vorjahr in TEUR
Hausbewirtschaftung	3.709	3.914	-205
Sonstige betriebliche Tätigkeiten	2	13	-11
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>3.711</b>	<b>3.927</b>	<b>-216</b>

Die Veränderung des Betriebsergebnisses aus der Hausbewirtschaftung resultiert im Wesentlichen aus gestiegenen Mieterlösen (+551 T€) sowie gesunkenen Zinsen und ähnlichen Aufwendungen (-362 T€), denen gestiegene planmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen (+438 T€), höhere Verwaltungskosten für die Hausbewirtschaftung (+335 T€) sowie gestiegene Aufwendungen für die Instandhaltung (+239 T€) gegenüberstanden.

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

	Geschäftsjahr TEUR	Vorjahr TEUR	Veränderung zum Vorjahr in TEUR
<b>Erträge</b>			
Verzinsung der Ausleihungen an verbundene Unternehmen	17	19	-2
Zinserträge	14	19	-5
	31	38	-7
<b>Aufwendungen</b>			
Aufzinsung von Rückstellungen	1.420	1.305	115
Zinsen für laufenden Konten u.a.	3	2	1
	1.423	1.307	116
	-1.392	-1.269	-123

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

	Geschäftsjahr TEUR	Vorjahr TEUR	Veränderung zum Vorjahr in TEUR
<b>Erträge aus</b>			
dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	284	0	284
der Auflösung von Rückstellungen	109	279	-170
Erbbauzinsen	21	21	0
Sonstigem	83	56	27
	497	356	141
<b>Aufwendungen</b>			
Außerplanmäßige Abschreibungen	0	205	-205
Abbruchkosten	46	0	46
Abschreibung auf sonstige Vermögensgegenstände	2	1	1
Sonstige	26	14	12
	74	220	-146
	423	136	287

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

**b) Vermögenslage**

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

	Geschäftsjahr TEUR	Vorjahr TEUR	Veränderung zum Vorjahr in TEUR
<b>Vermögensstruktur</b>			
<b>Anlagevermögen</b>			
Immaterielle Vermögensgegenstände	152	30	122
Sachanlagen	210.506	201.593	8.913
Finanzanlagen	7.413	7.534	-121
	218.071	209.157	8.914
<b>Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
<b>Langfristig</b>			
• Forderungen und Rechnungsabgrenzungsposten	33	44	-11
<b>Kurzfristig</b>			
• Unfertige Leistungen und andere Vorräte	6.280	5.740	540
• Flüssige Mittel	1.988	2.488	-500
• Übrige Aktiva	4.763	2.898	1.865
	13.064	11.170	1.894
<b>Bilanzsumme – Gesamtvermögen</b>	<b>231.135</b>	<b>220.327</b>	<b>10.808</b>
<b>Kapitalstruktur</b>			
<b>Eigenkapital</b>			
<b>Langfristig</b>			
• Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder	9.329	9.236	93
• Rücklagen	63.696	61.293	2.403
• Bilanzgewinn (ohne Dividende)	48	78	-30
	73.073	70.607	2.466
<b>Kurzfristig</b>			
• Geschäftsguthaben ausgeschiedener Mitglieder und Dividende	699	715	-16
	73.772	71.322	2.450
<b>Fremdkapital</b>			
<b>Langfristig</b>			
• Rückstellungen	17.738	16.195	1.543
• Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung	120.942	116.446	4.496
• Sonstige Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten	5.770	3.473	2.297
	144.450	136.114	8.336
<b>Kurzfristig</b>			
• Übrige Rückstellungen	1.081	1.350	-269
• Erhaltene Anzahlungen	7.666	7.241	425
• Übrige Verbindlichkeiten	4.166	4.300	-134
	12.913	12.891	22
<b>Bilanzsumme - Gesamtkapital</b>	<b>231.135</b>	<b>220.327</b>	<b>10.808</b>

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 10.808 T€ auf einen Wert von 231.135 T€ erhöht. Bei den Sachanlagen standen den Investitionen in Höhe von 14.137 T€ Abgänge in Höhe von 191 T€ sowie planmäßige Abschreibungen in Höhe von 5.208 T€ gegenüber.

Bei den Finanzanlagen handelt es sich zum größten Teil mit 7.411 T€ um Anteile und Ausleihungen an verbundenen Unternehmen.

Unter den unfertigen Leistungen mit 6.280 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 um 2.466 T€ auf 73.073 T€. Damit beläuft sich die Eigenkapitalquote auf 32 % (Vorjahr: 32 %).

Die Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung vermehrten sich im Vergleich zum Vorjahr um 4.496 T€. Diese Veränderung ist maßgeblich mit der Neuvaluierung von 9.349 T€ im Rahmen von Neubaumaßnahmen, Modernisierungen und Umschuldung sowie planmäßigen Tilgungen in Höhe von 3.320 T€, einem Tilgungsnachlass in Höhe von 892 T€ und Rückzahlungen bei Zinsende in Höhe von 641 T€ verbunden.

In den kurzfristigen übrigen Verbindlichkeiten sind Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen mit 1.941 € enthalten.

### c) Finanzlage

Die nachfolgende Aufgliederung der Bilanz zum 31. Dezember 2021 nach Fristigkeiten zeigt folgende Deckungsverhältnisse:

	Geschäftsjahr TEUR	Vorjahr TEUR	Veränderung zum Vorjahr in TEUR
<b>Langfristiger Bereich</b>			
Vermögenswerte	218.104	209.201	8.903
Finanzierungsmittel	217.523	206.721	10.802
<b>Unterdeckung</b>	<b>-581</b>	<b>-2.480</b>	<b>1.899</b>
<b>Kurzfristiger Bereich</b>			
Finanzmittelbestand (flüssige Mittel)	1.988	2.488	-500
Übrige kurzfristig realisierbare Vermögensgegenstände	11.043	8.638	2.405
	13.031	11.126	1.905
Kurzfristige Verpflichtungen	13.612	13.606	6
<b>Stichtagsliquidität</b>	<b>-581</b>	<b>-2.480</b>	<b>1.899</b>

Die in der Bilanz zum 31.12.2021 enthaltenen langfristigen Vermögenswerte, insbesondere Sachanlagen, sind bis auf 581 T€ durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital gedeckt.

Sämtliche Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen sind fristgerecht finanziert. Die Zahlungsfähigkeit war im Jahr 2021 gegeben.

**d) Finanzielle Leistungsindikatoren**

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

	in	2021	2020	2019
Eigenkapitalquote	%	31,6	32,0	32,7
Eigenkapitalrentabilität (Jahresergebnis vor EE-Steuern/Eigenkapital)	%	3,7	3,9	2,6
Gesamtkapitalrentabilität (Jahresergebnis vor EE-Steuern+FK-Zinsen/ Bilanzsumme)	%	2,1	2,4	2,1
Cashflow	T€	9.330	8.467	7.099
Durchschnittliche Wohnungs-Nettomiete am Bilanzstichtag	€ p.m./m <sup>2</sup>	6,34	6,28	6,19
Durchschnittliche Instandhaltungskosten	€ p.m./m <sup>2</sup>	1,75	1,71	2,19
Durchschnittliche Verwaltungskosten	€ p.a./WE	569,00	492,00	529,00
Fluktuationsquote	%	9,9	9,5	10,6
Leerstandsquote am Bilanzstichtag	%	3,0	3,7	3,0
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 2021 waren keinerlei Entwicklungen erkennbar, die den Fortbestand des Unternehmens gefährden oder dessen Entwicklung wesentlich negativ beeinträchtigen können.

Das Risiko gravierender Leerstände wird für die Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G.

als eher gering bewertet. So sind gravierende Leerstände seit einigen Jahren, so auch zum Ende des Geschäftsjahres 2021, nicht zu verzeichnen. Vielmehr stand am 31.12.2021 keine Wohnung aufgrund von Vermietungsschwierigkeiten leer.

Dem Risiko gravierender Leerstände wird auch durch eine maßvolle Mietpreisgestaltung begegnet. Zwar wurde im Geschäftsjahr 2021 - erstmalig seit 2012 - eine allgemeine Mieterhöhung ausgesprochen. Die Durchschnittskaltmiete aller Wohnungen der Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. ist jedoch weiterhin moderat. Sie lag im Dezember 2021 bei 6,34 €/m<sup>2</sup>/Monat (Vorjahr: 6,28 €/m<sup>2</sup>/Monat). Hierbei handelt es sich im Verhältnis zum Marktumfeld um einen niedrigen Wert, was auch bei einem Vergleich mit den Mietspiegeln für die Städte Neuss und Kaarst deutlich wird.

Die aktuelle Situation auf dem Baumarkt ist durch erschöpfte Baukapazitäten und stark gestiegene Kosten für Baustoffe und Bauleistungen gekennzeichnet. Dies führt bei der Umsetzung von Baumaßnahmen zu erheblichen Wirtschaftlichkeitsrisiken.

Die Einhaltung der kalkulierten Kosten wird bei den Baumaßnahmen der Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. regelmäßig kontrolliert und gegenüber dem Aufsichtsrat berichtet. Soweit Bauprojekte bereits so weit fortgeschritten sind, dass eine Einstellung bzw. Verschiebung nicht mehr wirtschaftlich möglich ist, werden diese auch in der aktuellen Bausituation fortgeführt. Da bereits für einen großen Teil der entsprechenden Bauleistungen Vergaben erfolgt sind, besteht das Risiko von Preissteigerungen hauptsächlich in Bezug auf noch zu vergebende Leistungen. Im Hinblick auf die Wirtschaftlichkeit der Gesamtmaßnahme ist regelmäßig mit einer Verschlechterung der Rendite zu rechnen, ohne dass Bauprojekte in die Verlustzone geraten. Im Einzelfall kann auch eine Anhebung der moderat kalkulierten Mieten bei der Neuvermietung erfolgen.

Bei künftigen Bauprojekten ist in Abstimmung mit dem Aufsichtsrat zu entscheiden, inwiefern Bauprojekte zurückgestellt werden können und müssen. Entsprechende Abstimmungen erfolgen

in den turnusmäßig stattfindenden Aufsichtsratssitzungen.

Zunehmend problematisch ist die Belastung der Mitglieder durch steigende Energiepreise und die damit einhergehende Verteuerung der Heizkosten. Diese Tendenz wird durch den Krieg Russlands gegen die Ukraine und die damit einhergehenden Auswirkungen auf den Energiemarkt verstärkt. Problematisch und aktuell ungeklärt ist die Frage, wie und zu welchen Konditionen Deutschland künftig insbesondere mit Gas versorgt werden kann. Dies hat enorme Auswirkungen auf die Wohnkosten.

Bei Neuvermietungen von Wohnungen und Gewerbeeinheiten erfolgt eine standardisierte Bonitätsprüfung potentieller Mieterinnen und Mieter. Das Risiko von Mietausfällen ist in Einzelfällen vorhanden, in seiner Gesamtheit ist es jedoch als gering zu erachten. Uneinbringliche Forderungen bestanden im Geschäftsjahr 2021 in Höhe von 45 T€ (Vorjahr: 44 T€). Dies entspricht 0,24 % des Jahresmietsolls (Vorjahr: 0,23 %).

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 783 €/m<sup>2</sup> sind die bebauten Grundstücke 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 abzuschützen. Dies geschieht in Form langfristiger Festzinssatzkredite, um Zinsänderungsrisiken zu minimieren. Insgesamt hält sich das Zinsänderungsrisiko aufgrund steigender Tilgungsanteile bei den Annuitäten in beschränktem Rahmen. Ausfallrisiken sind nicht zu verzeich-

nen. Darüber hinaus wird die Zinsentwicklung im Rahmen des Risikomanagements fortlaufend beobachtet und überprüft.

Wesentlichen Risiken aus Zahlungsstromschwankungen und Liquiditätsrisiken ist die Genossenschaft aufgrund regelmäßiger Mietzahlungen nicht ausgesetzt.

Als Sonderfaktor könnten sich kurz- und mittelfristig Zahlungsausfälle durch die wirtschaftlichen Folgen der Corona-Pandemie realisieren. Größere Ausfälle sind aber nicht zu befürchten, weil die Genossenschaft nur wenige Gewerbeeinheiten vermietet und ihre Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung nahezu ausschließlich aus der Vermietung von Wohnraum erzielt, bei welchem Mietausfallquoten deutlich geringer sind. Bei der Genossenschaft befinden sich die Mietrückstände sogar auf dem Niveau der Zeit vor der Corona-Pandemie.

Die Mieterträge sind durch die Nutzungs- und Mietverträge gesichert, Preisänderungsrisiken bestehen aufgrund des vielfach bestehenden Abstands zum örtlichen Mietpreinsniveau 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.

Der im Februar 2022 begonnene Ukraine-Krieg wird durch Flüchtlingsbewegungen zu einer weiteren Erhöhung des Drucks auf die Wohnungsmärkte, insbesondere auf das Angebot an bezahlbarem Wohnraum, führen. Auch kann es zu einer Verstärkung des bereits hohen Niveaus der Energiekosten bzw. zu weiteren Erhöhungen der Energiekosten kommen. Gestiegene Energiekosten haben über die Nebenkostenabrechnung großen Einfluss auf die Bezahlbarkeit von Wohnraum. Angesichts der im Marktumfeld moderaten Mietpreisgestaltung ist jedoch auch künftig weder von Vermietungsschwierigkeiten noch von Schwierigkeiten auszugehen, die angebotenen Mieten zu realisieren. Ein bedeutsames Einzelrisiko für die Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. besteht insofern nicht.

---

Im Rahmen des Klimaschutzprogramms 2030 der Bundesregierung wurde eine CO<sub>2</sub>-Bepreisung beschlossen. Der CO<sub>2</sub>-Preis wurde ab Januar 2021 zunächst auf 25 € pro Tonne festgelegt und soll dann schrittweise bis auf 55 € pro Tonne im Jahr 2025 ansteigen. Für das Jahr 2026 soll ein Preiskorridor von mindestens 55 € und höchstens 65 € pro Tonne gelten, danach soll sich der Preis frei bilden.

Nach der bisherigen Abrechnungssystematik wird die CO<sub>2</sub>-Bepreisung über die Heizkostenabrechnung vollständig auf die Mieter umgelegt. Die Regierungskoalition beabsichtigt, 2022 für die Abrechnung ein Stufenmodell einzuführen, wonach Vermieter von Gebäuden mit einem guten energetischen Standard nur einen geringeren Teil des CO<sub>2</sub>-Preises tragen sollen, während Vermieter von Gebäuden mit einem schlechten energetischen Standard einen höheren Anteil tragen müssen. Sollte dieses Stufenmodell nicht bis zum 01.06.2022 umgesetzt werden können, soll nach dem Koalitionsvertrag der Bundesregierung ab diesem Zeitpunkt eine hälftige Verteilung des CO<sub>2</sub>-Preises zwischen Vermieter und Mieter erfolgen. Generell wird kritisiert, dass eine unterjährige Veränderung der Abrechnungssystematik wegen der erforderlichen Abgrenzungen operativ nur schwer umsetzbar sei. Für das Geschäftsjahr 2022 ist bei der Genossenschaft überschlägig von einer CO<sub>2</sub>-Kostenbelastung in Höhe von 260 T€ auszugehen, wobei im Wirtschaftsplan 2022 vorsorglich unterstellt wurde, dass die Genossenschaft hiervon die Hälfte zu tragen hat.

Auch zukünftig wird die CO<sub>2</sub>-Bepreisung einerseits bei den Wirtschaftsplänen Berücksichtigung finden. Andererseits entwickelt die Genossenschaft aktuell ein Investitionsprogramm, welches u.a. dem Ziel dient, die CO<sub>2</sub>-Emissionen entsprechend den Klimaschutzzielen, bezogen

auf das Basisjahr 2018, bis 2030 um über 40 % zu reduzieren. Hierdurch wird der steigenden CO<sub>2</sub>-Bepreisung durch eine Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen begegnet.

Gleichwohl werden sowohl die CO<sub>2</sub>-Bepreisung als auch die erheblichen Investitionen in energetische Modernisierungen, welche nicht vollständig über Mieterhöhungen zu finanzieren sein werden, künftig zu einer Belastung der Ertragssituation führen.

### **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 den Neubau barrierearmer und -freier Wohnungen als auch den altersgerechten Umbau von Bestandswohnungen.

Auch in die Energieeffizienz von Neubauten und Bestandsgebäuden und die Vermeidung von CO<sub>2</sub>-Emissionen investiert die Genossenschaft. Diese Investitionen dienen nicht nur einer nachhaltigen Vermietbarkeit der Objekte. Vielmehr wird der geringe CO<sub>2</sub>-Ausstoß von Immobilien künftig ein wichtiges Vermietungskriterium sein.

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



## PROGNOSEBERICHT

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 in großem Umfang den sich ändernden Marktgegebenheiten und -entwicklungen entsprechend anpassen und verbessern. Die energetische Modernisierung der Immobilienbestände und die damit einhergehende Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen ist ein wesentlicher Aspekt dieser Investitionen.

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 2022 wird ein Jahresüberschuss in Höhe von 1.010 T€ bei Umsatzerlösen in Höhe von 27.252 T€ erwartet.

Infolge des im Februar 2022 begonnenen Ukraine-Krieges wird es zu den beschriebenen Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt und damit auf das Geschäftsmodell der Genossenschaft kommen. Es wird jedoch nicht erwartet, dass die zukünftige Entwicklung der Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. hierdurch langfristig in erheblichem Ausmaß negativ beeinträchtigt wird.

### GWG im Überblick

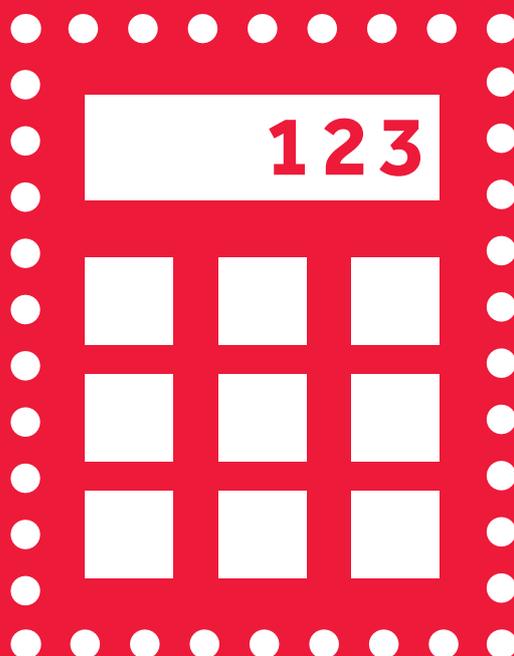
		2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Bilanzsumme	T€	163.997	173.813	178.098	181.847	185.676	195.628	202.537	207.896	220.327	231.135
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	T€	21.518	22.167	22.700	23.447	23.418	24.011	24.463	24.669	25.472	26.121
Bauleistungen	T€	12.195	15.715	11.657	10.183	11.913	15.627	13.624	18.899	22.887	18.130
Geschäftsguthaben	T€	8.349	8.632	8.810	9.028	9.378	9.479	9.477	9.558	9.584	9.659
Eigenkapital	T€	53.439	55.538	57.519	59.971	62.509	65.241	67.382	68.869	71.322	73.772
Jahresüberschuss	T€	2.455	2.093	2.126	2.561	2.527	2.978	2.506	1.772	2.794	2.742
Zahl der bewirtschafteten eigenen Wohnungen		3.304	3.363	3.386	3.422	3.434	3.468	3.505	3.529	3.594	3.656
Zahl der bewirtschafteten eigenen Garagen		1.205	1.257	1.286	1.340	1.322	1.387	1.371	1.432	1.488	1.571
Zahl der Mitglieder		3.932	3.982	4.060	4.078	4.212	4.255	4.260	4.269	4.346	4.429
Zahl der Geschäftsanteile		52.398	53.188	54.777	56.218	58.728	59.177	59.325	59.302	59.626	60.220

# JAHRES- ABSCHLUSS UND ANHANG

9

5

8



7

4

6

0

AKTIVA	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	EURO	EURO	EURO
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		151.777,00	30.182,00
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	195.444.218,46		179.630.573,12
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.413.176,08		4.517.449,48
Grundstücke ohne Bauten	213.941,41		0,51
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	1.027.997,61		1.027.997,61
Technische Anlagen und Maschinen	95.851,00		102.894,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	258.485,00		215.466,71
Anlagen im Bau	6.949.598,20		15.301.261,34
Bauvorbereitungskosten	2.093.363,50		796.165,76
Geleistete Anzahlungen	9.839,00	210.506.470,26	0,00
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	6.341.000,00		6.341.000,00
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	1.070.000,00		1.190.000,00
Sonstige Ausleihungen	1.350,00		2.250,00
Andere Finanzanlagen	1.340,00	7.413.690,00	1.340,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>218.071.937,26</b>	<b>209.156.580,53</b>
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen		6.279.886,54	5.740.118,33
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	181.040,77		187.302,13
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	11.076,14		11.952,64
Sonstige Vermögensgegenstände	2.719.702,73	2.911.819,64	1.032.301,67
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.988.343,87		2.487.578,00
Bausparguthaben	1.832.478,05	3.820.821,92	1.705.234,11
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		50.687,83	5.686,78
<b>BILANZSUMME</b>		<b>231.135.153,19</b>	<b>220.326.754,19</b>

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

 der mit Ablauf des Geschäftsjahres aus-  
 geschiedenen Mitglieder

328.755,00

319.145,00

der verbleibenden Mitglieder

9.329.075,07

9.235.590,00

aus gekündigten Geschäftsanteilen

1.550,00

9.659.380,07

28.985,00

Rückständige fällige Einzahlungen

auf Geschäftsanteile (€ 5.007,75)

(5.680,27)

**Ergebnisrücklagen**

Gesetzliche Rücklage

8.481.000,00

8.206.000,00

 davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr  
 eingestellt (€ 275.000,00)

(280.000,00)

Bauerneuerungsrücklage

9.000.000,00

9.000.000,00

Andere Ergebnisrücklagen

46.215.363,84

63.696.363,84

44.087.824,13

davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt (€ 77.539,71)

(75.179,89)

davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt (€ 2.050.000,00)

(2.070.000,00)

**Bilanzgewinn**

Jahresüberschuss

2.742.136,45

2.794.208,86

Einstellungen in Ergebnisrücklagen

2.325.000,00

417.136,45

2.350.000,00

**Eigenkapital insgesamt**
**73.772.880,36**
**71.321.752,99**
**Rückstellungen**

Rückstellungen für Pensionen

17.669.888,00

16.132.454,00

Sonstige Rückstellungen

1.148.587,00

18.818.475,00

1.413.211,00

**Verbindlichkeiten**

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

117.363.830,51

112.786.374,85

Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern

4.609.206,26

4.691.002,62

Erhaltene Anzahlungen

7.665.625,19

7.240.523,91

Verbindlichkeiten aus Vermietung

403.727,18

483.150,03

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

1.941.022,63

2.007.191,83

Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen

317.347,76

328.789,97

Sonstige Verbindlichkeiten

473.124,24

132.773.883,77

452.095,48

davon aus Steuern (€ 46.918,32)

(37.611,90)

davon im Rahmen der sozialen Sicherheit (€ 7.050,73)

(7.975,86)

**Rechnungsabgrenzungsposten**

5.769.914,06

3.470.207,51

**BILANZSUMME**
**231.135.153,19**
**220.326.754,19**

Verbindlichkeiten aus Aufwendungsdarlehen (§ 88 Abs. 3 II. WoBauG)

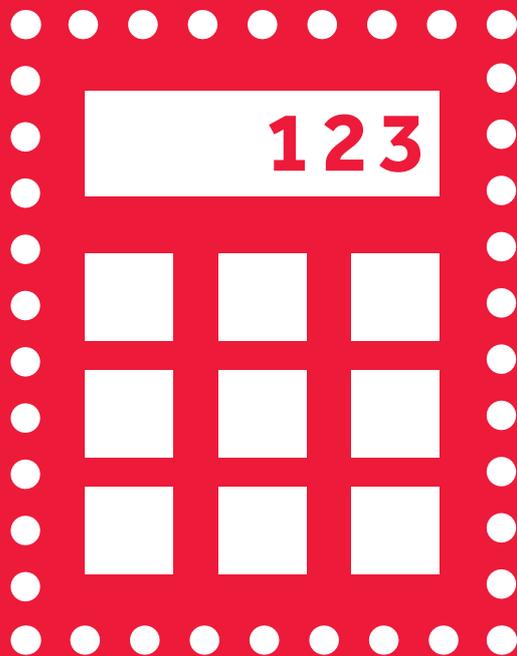
Barwert € 344.575,03 (Einzelangaben im Anhang)

	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	EURO	EURO	EURO
<b>UMSATZERLÖSE</b>			
a) aus der Hausbewirtschaftung	26.120.955,38		25.471.924,02
b) aus Betreuungstätigkeit	90.672,12		77.272,12
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	72.825,80	26.284.453,30	73.696,24
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		539.768,21	21.217,28
Andere aktivierte Eigenleistungen		334.044,03	325.395,30
Sonstige betriebliche Erträge		1.151.572,52	1.066.725,79
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	10.969.467,75		10.333.752,23
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	55.838,82	11.025.306,57	54.000,00
		<b>17.284.531,49</b>	<b>16.648.478,52</b>
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.295.019,04		2.353.423,04
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für die Altersversorgung	1.235.879,93	3.530.898,97	707.158,02
davon für Altersversorgung (€ 790.380,93)			(268.031,46)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		5.236.607,18	4.974.165,89
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.518.724,18	1.337.970,73
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		17.046,55	18.837,80
davon von verbundenen Unternehmen (€ 17.025,00)			(18.825,00)
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge			
Zinserträge	19.565,43		18.792,47
Negative Zinsen auf Geldanlagen	- 5.724,56	13.840,87	- 292,09
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		3.602.273,86	3.847.776,82
davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen (€ 1.420.198,00)			(1.305.172,00)
Steuern vom Einkommen und Ertrag		- 1,22	- 1,08
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		<b>3.426.915,94</b>	<b>3.465.323,28</b>
Sonstige Steuern		684.779,49	671.114,42
Jahresüberschuss		2.742.136,45	2.794.208,86
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		2.325.000,00	2.350.000,00
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>417.136,45</b>	<b>444.208,86</b>

9

5

8



7

4

6

0

## ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021

### 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 Erweiterung und wesentliche Verbesserung 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 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 € 1.070.000,00

### Sonstige Ausleihungen

Unverzinsliche Arbeitgeberdarlehen,  
die zu Rückzahlungsbeträgen bewertet sind € 1.350,00

### 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 1,87 % 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 1,35 % 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 2021 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	354.827,30	149.908,55	127.739,42	0,00	376.996,43
	354.827,30	149.908,55	127.739,42	0,00	376.996,43
<b>Sachanlagen</b>					
Grundstücke mit Wohnbauten	274.215.008,81	1.914.416,91	24.202,78	18.832.619,85	294.937.842,79
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	7.096.675,83	72.799,75	571,11	0,00	7.168.904,47
Grundstücke ohne Bauten	0,51	213.940,90	0,00	0,00	213.941,41
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	1.027.997,61	0,00	0,00	0,00	1.027.997,61
Technische Anlagen und Maschinen	156.828,78	1.499,00	0,00	0,00	158.327,78
Betriebs- und Geschäftsausstattung	882.969,84	146.056,01	166.283,26	0,00	862.742,59
Anlagen im Bau	15.301.261,34	10.168.488,52	0,00	312.468,19 -18.832.619,85	6.949.598,20
Bauvorbereitungskosten	796.165,76	1.609.665,93	0,00	-312.468,19	2.093.363,50
Geleistete Anzahlungen	0,00	9.839,00	0,00	0,00	9.839,00
	299.476.908,48	14.136.706,02	191.057,15	19.145.088,04 -19.145.088,04	313.422.557,35
<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	1.190.000,00	0,00	120.000,00	0,00	1.070.000,00
Sonstige Ausleihungen	2.250,00	0,00	900,00	0,00	1.350,00
Andere Finanzanlagen	1.340,00	0,00	0,00	0,00	1.340,00
	10.524.338,86	0,00	120.900,00	0,00	10.403.438,86
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>310.356.074,64</b>	<b>14.286.614,57</b>	<b>439.696,57</b>	<b>19.145.088,04 -19.145.088,04</b>	<b>324.202.992,64</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 €
324.645,30	28.313,55	127.739,42	0,00	225.219,43	151.777,00	30.182,00
324.645,30	28.313,55	127.739,42	0,00	225.219,43	151.777,00	30.182,00
94.584.435,69	4.920.211,87	11.023,23	0,00	99.493.624,33	195.444.218,46	179.630.573,12
2.579.226,35	176.502,04	0,00	0,00	2.755.728,39	4.413.176,08	4.517.449,48
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	213.941,41	0,51
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.027.997,61	1.027.997,61
53.934,78	8.542,00	0,00	0,00	62.476,78	95.851,00	102.894,00
667.503,13	103.037,72	166.283,26	0,00	604.257,59	258.485,00	215.466,71
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.949.598,20	15.301.261,34
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.093.363,50	796.165,76
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9.839,00	0,00
97.885.099,95	5.208.293,63	177.306,49	0,00	102.916.087,09	210.506.470,26	201.591.808,53
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	1.070.000,00	1.190.000,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.350,00	2.250,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.340,00	1.340,00
2.989.748,86	0,00	0,00	0,00	2.989.748,86	7.413.690,00	7.534.590,00
<b>101.199.494,11</b>	<b>5.236.607,18</b>	<b>305.045,91</b>	<b>0,00</b>	<b>106.131.055,38</b>	<b>218.071.937,26</b>	<b>209.156.580,53</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	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	
		31.12.2021	31.12.2020
	€	€	€
Forderungen aus Vermietung	181.040,77	32.423,23	42.556,80
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	11.076,14	0,00	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	2.719.702,73	1.032,81	1.032,81
	<b>2.911.819,64</b>	<b>33.456,04</b>	<b>43.589,61</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	8.206.000,00	0,00	275.000,00	8.481.000,00
Bauerneuerungsrücklage	9.000.000,00	0,00	0,00	9.000.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	41.087.824,13	77.539,71	2.050.000,00	43.215.363,84
Zweckgebundene Rücklagen	3.000.000,00	0,00	0,00	3.000.000,00
	<b>61.293.824,13</b>	<b>77.539,71</b>	<b>2.325.000,00</b>	<b>63.696.363,84</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€ 1.419. 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€ 790
Personalbereich	T€ 135
Rückstellung für unterlassene Instandhaltung	T€ 76
Jubiläumswendungen	T€ 68
Prüfungs- und Steuerberatungskosten	T€ 62

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 Siche- rung <sup>1)</sup>
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	117.363.830,51 (112.786.374,85)	4.240.575,63 (4.121.968,72)	113.123.254,88 (108.664.406,13)	13.506.439,43	99.616.815,45	116.363.830,51	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.609.206,26 (4.691.002,62)	189.671,06 (201.270,49)	4.419.535,20 (4.489.732,13)	661.606,48	3.757.928,72	4.609.206,26	GPR
Erhaltene Anzahlungen	7.665.625,19 (7.240.523,91)	7.665.625,19 (7.240.523,91)	0,00 (0,00)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	403.727,18 (483.150,03)	403.727,18 (483.150,03)	0,00 (0,00)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.941.022,63 (2.007.191,83)	1.941.022,63 (2.007.191,83)	0,00 (0,00)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	317.347,76 (328.789,97)	317.347,76 (328.789,97)	0,00 (0,00)	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	473.124,24 (452.095,48)	473.124,24 (449.075,48)	0,00 (3.020,00)	0,00	0,00	0,00	
	<b>132.773.883,77</b> (127.989.128,69)	<b>15.231.093,69</b> (14.831.970,43)	<b>117.542.790,08</b> (113.157.158,26)	<b>14.168.045,91</b>	<b>103.374.744,17</b>	<b>120.973.036,77</b>	

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

II. Gewinn - und Verlustrechnung

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind wesentliche periodenfremde und außergewöhnliche Erträge aus dem Abgang von Sachanlagen (T€ 284) und aus der Auflösung von Rückstellungen (T€ 109) und keine wesentlichen periodenfremden und außergewöhnlichen Aufwendungen enthalten.

D. Sonstige Angaben

1. 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 31.12.2021 nur von der Genossenschaft mit T€ 52 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, für einen Kreditrahmen eine Grundschuld über T€ 1.900, sowie für einen weiteren Kreditrahmen eine Patronatserklärung über T€ 3.000. Das Risiko der Inanspruchnahme der Genossenschaft wird als nicht wahrscheinlich eingestuft, jedoch ist ein völliger Ausschluss nicht möglich.
2. Am 31.12.2021 bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen aus Neubau- und Modernisierungsvorhaben in Höhe von T€ 15.882, 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 2021 wie folgt dar:

Gezeichnetes Kapital	€	100.000,00
Kapitalrücklage	€	9.230.748,86
Gewinnrücklagen	€	7.899,11
Verlustvortrag	€	-404.455,47
Jahresüberschuss	€	236.067,79
	€	<b>9.170.260,29</b>

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

	2021	2020
Kaufmännische Prokuristen	3	3
Kaufmännische Angestellte (davon 5 Teilzeit)	18,5	18
Technische Angestellte (davon 1 Teilzeit)	5,25	5
Hauswarte (davon 1 Teilzeit), Handwerker	5,25	5
	<b>32</b>	<b>31</b>

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

5. Mitgliederbewegung

Anfang 2021	4.346
Zugang 2021	288
Abgang 2021	205
Ende 2021	4.429

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um T€ 93 erhöht.

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr erhöht um	€	92.070,00
Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf	€	9.334.100,00

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  
Stefan Zellnig, hauptamtlich

8. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Heinz Runde, Vorsitzender	Assessor jur.
Dr. Horst Ferfers, Vorsitzender (stellvertr.)	Beigeordneter a.D.
Helmut Grahle	Baustoffkaufmann
Alfred Feuchthofen	Oberbrandmeister
Dipl. Kfm. Karlheinz Irnich	Steuerberater/vereidigter Buchprüfer
Arno Jansen	Assessor jur.
Gudrun Jüttner	Dipl. Sozialarbeiterin
Karsten Mankowsky	Dipl. Verwaltungswissenschaftler
Angelika Quiring-Perl	Lehrerin

9. Am 29.06.2021 hat der Aufsichtsrat gemäß § 3 Abs. 3 des Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht den Jahresabschluss 2020 nebst Anhang selbst festgestellt.
10. Am 23. August 2021 hat die ordentliche Vertreterversammlung stattgefunden, die u.a. folgende Beschlüsse gefasst hat:
- Verwendung des Bilanzgewinns 2020
  - Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat

11. 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 andauernden Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist auszugehen. Bei Fortdauer dieser Situation kann ein Anstieg der Mietausfälle mit einer entsprechenden Wirkung auf das Jahresergebnis nicht ausgeschlossen werden. Ebenfalls wird es infolge des im Februar 2022 begonnenen Ukraine-Krieges zu Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt und damit auf das Geschäftsmodell der Genossenschaft kommen. Es wird jedoch nicht erwartet, dass die zukünftige Entwicklung hierdurch langfristig in erheblichem Ausmaß negativ beeinträchtigt wird.

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

Nominalwert €	Barwert €	Vorjahr €	Tilgungssatz %	Tilgungsbeginn	Grundbuchabsicherung T€
188.010,21	65.176,96	68.937,16	2,00	01.06.1989	205,50
571.467,02	205.726,81	217.282,86	2,00	01.04.1990	592,50
235.054,17	73.671,26	79.442,28	2,00	01.12.1990	418,10
<b>994.531,40</b>	<b>344.575,03</b>	<b>365.662,30</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 € 2.742.136,45 einen Betrag von € 2.325.000,00 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 € 417.136,45 wie folgt zu verteilen:

a) Zuweisung zu anderen Ergebnisrücklagen	€	47.929,86
b) Gewinnausschüttung (4 % Bardividende)	€	369.206,59

Neuss, 25. April 2022

Der Vorstand

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

Stefan Zellnig

# BESTÄTIGUNGS- VERMERK



---

# PRÜFUNG DES GESCHÄFTSJAHRES 2020 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 2020 in der Zeit vom 6. April bis 5. Mai 2021 in den Geschäftsräumen der Genossenschaft und vom 23. November bis 13. Dezember 2021 (Nachtragsprüfung) in den Büroräumen des Verbandes 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 741 Häuser mit 3.594 Wohnungen, 17 gewerblichen Einheiten sowie 1.488 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 2020 wurde ordnungsgemäß aus den Büchern der Genossenschaft entwickelt. Er entspricht den gesetzlichen Vorschriften sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung.

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

Der Lagebericht entspricht § 289 HGB und steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, 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.

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 2020 erstreckte sich die Geschäftstätigkeit im Wesentlichen auf die Projektierung und Vermarktung einer Bauträgermaßnahme in Bergisch Gladbach, die Betreuungstätigkeit und die Bewirtschaftung und Erweiterung des eigenen Wohnungs- und Gewerbebestandes.

Der Jahresabschluss der GWG GmbH weist zum 31. Dezember 2020 bei einer Bilanzsumme von T€ 17.326 einen Jahresüberschuss von T€ 531 aus. Bei einem Verlustvortrag von T€ 935 beträgt das Eigenkapital T€ 8.934.

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.

Dieses zusammengefasste Prüfungsergebnis erteilen wir zu dem geänderten Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 und Lagebericht aufgrund unserer pflichtgemäßen, am 5. Mai 2021 abgeschlossenen Prüfung und unserer am 13. Dezember 2021 abgeschlossenen Nachtragsprüfung, die sich auf die Änderungen der Formulierung im Anhang im Abschnitt „Vorschlag für die Verteilung des Bilanzgewinns“ sowie einer Änderung des Datums des Jahresabschlusses auf den 29. Juni 2021 bezog. Die Nachtragsprüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.“

### Wahlbezirk 1

#### Vertreter

Christine Bernholz  
Horst Bischoff  
Dieter Denecke  
Josef Bebber  
Mathias Bölling  
René Dienstbier  
Walter Bender  
Gabriele Chauvet  
Bastian Bölling  
Eva-Maria Siegert  
Bartholomäus Klatetzki  
Norbert Funkel  
Karina Schmohl  
Heinrich Mainz  
Jürgen Bornschein

#### Ersatzvertreter

Wolfgang Kahlen  
Hans-Georg Hansen  
Antonius von der Weiden  
Beate Politze  
Jürgen Kaules  
Frank Lengensdorf

### Wahlbezirk 4

#### Vertreter

Dr. Dieter Weißenborn  
Gabriele Brüning  
Kerstin Wunsch  
Christa Lachmann  
Alexander Peerenboom  
Arnold Schmitz  
Anke Gose  
Manfred Løtzner  
Martin Schulz  
Dr. Stefan Pollitz  
Thomas Pies  
Jan Frosch  
Johannes Diekers  
Christel Asmus  
Silke Plöttner  
Ulrike Jansen  
Dr. Florian Diehl  
Gerta-Marlen Thiel

#### Ersatzvertreter

Anton Weber  
Maria Reinprecht-Kokkinis

### Wahlbezirk 2

#### Vertreter

Dr. Roswitha Grassl  
Marianne Kallen  
Franz Barth  
Horst Helle  
Ingrid Lenz  
Kurt Münch  
Wilhelm Anderhalden  
Angelika Bläser  
Michael Thiel  
Thekla Blinken  
Rosalina Andersen  
Heinrich Vossen  
Jessica Krüger  
Renate Kufka

#### Ersatzvertreter

Willi Bongartz  
Hannelore Staps  
Heinz-Peter Berner  
Michæl Heitland  
Gerhard Biermanski  
Soultana Lepidou

### Wahlbezirk 5

#### Vertreter

Manfred Galka  
Alfons Krings  
Anke Janssen  
Bärbel Feld  
Wolfgang Gerhard  
Susanne Nohles  
Petra Schumacher  
Hermann Josef Kahlenberg  
Nils Dürrfeld  
Monika Mocken  
Cornelia Schwarz  
Cornelius van der Bend  
Jürgen Jesch

#### Ersatzvertreter

Gisela Jennes  
Hanno Weber  
Oswald Macherey  
Rüdiger Peters  
Paul Görner  
Helmut Wefers

### Wahlbezirk 3

#### Vertreter

Adelheid Barth  
Waltraud Zehner  
Willi Nettesheim  
Ludwig Binder  
Alexandra Hall  
Susanne Bündler  
Gerhard Friedrich  
Heinz Plettscher  
Edith Goder  
Jürgen Wenning

#### Ersatzvertreter

Refik Sali  
Joanna Patolla  
Klaus Gundelach  
Melanie Akbulut

### Wahlbezirk 6

#### Vertreter

Peter Schumacher  
Klaus Harnischmacher  
Bettina Rauschenberger  
Birgit Homburger  
Ingrid Fabricius  
Marianne Stratmeyer  
Kornelia Heidlauf  
Günter Lebeda  
Irene Kaiser  
Klaus Karl Kaster  
Silke Imkamp  
Marikka Weimann-Cossæth  
Rolf Hermann Schulze  
Horst Winzen  
Michæl Hohlmann  
Johannes Müller  
Matthias Heinrichs  
Herbert Haas  
Ingeborg Schwarzfeller

#### Ersatzvertreter

Percy-Conrad Zimmer  
Silvia Lebeda  
Armin Esser  
Stephan Kiener  
Monique Müller

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