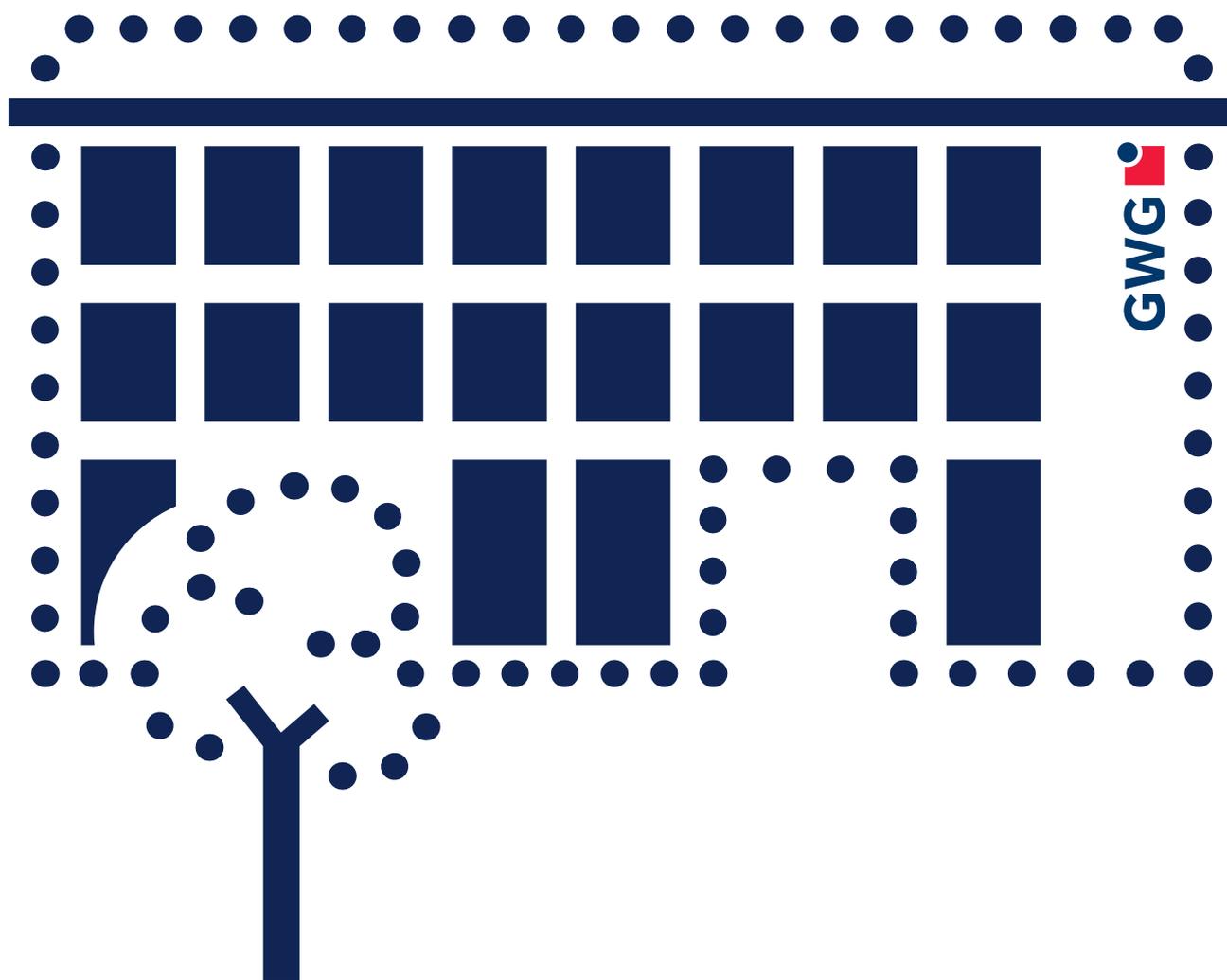


# DER BERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022



4.482 **Mitglieder** in 6 Wahlbezirken

88 **Vertreter** in der Vertreterversammlung

### **Aufsichtsratsvorsitzender**

Heinz Runde

### **Mitglieder des Aufsichtsrates**

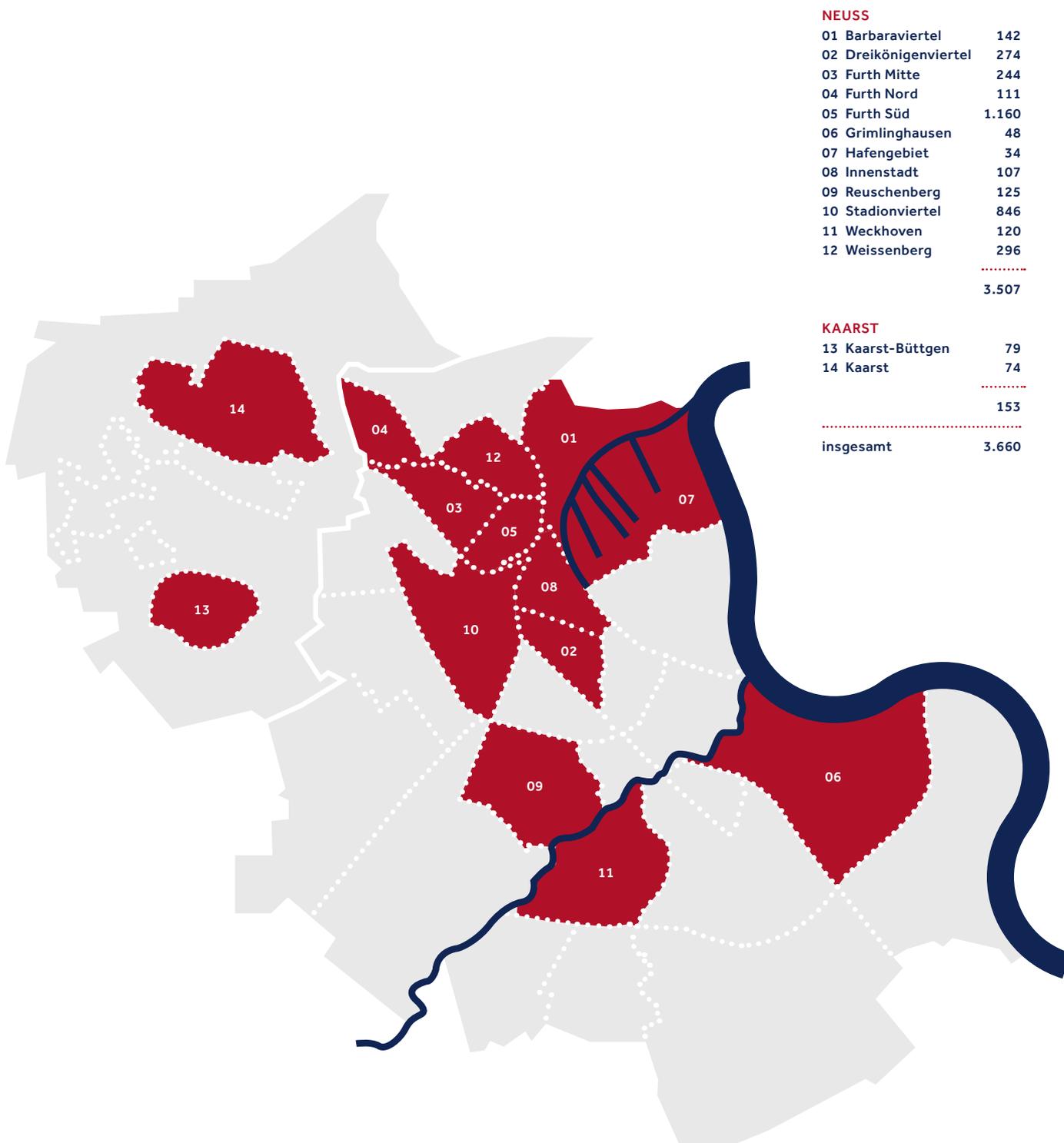
Dr. Horst Ferfers  
(Stellvertretender Vorsitzender, bis 24.06.2022)  
Karsten Mankowsky  
(Stellvertretender Vorsitzender, ab 24.06.2022)  
Alfred Feuchthofen  
Helmut Grahle, bis 24.06.2022  
Karlheinz Irnich  
Arno Jansen  
Gudrun Jüttner  
Jessica Köster, ab 24.06.2022  
Angelika Quiring-Perl  
Petra Schumacher, ab 24.06.2022

### **Mitglieder des Vorstandes**

Dipl.-Ing. Ulrich Brombach Mag. rer. publ., bis 15.01.2023  
Dipl.-Ing. (FH) Olaf Peters, ab 01.10.2022  
Stefan Zellnig (Vorsitzender, ab 15.01.2023)

<b>Vorwort</b> .....	5
<b>Geschäftsjahr 2022</b> .....	6
<b>Bautätigkeit</b> .....	11
Neubau und Sanierung .....	12
Die GWG wird grün .....	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 31.12.2022

# LIEBE LESERINNEN UND LESER,

die Zuversicht, dass sich das Leben 2022 nach dem Abklingen der Corona-Pandemie wieder normalisieren würde, wurde mit dem Angriff Russlands auf die Ukraine im Februar 2022 enttäuscht. Seit mehr als einem Jahr herrscht Krieg in Europa, eine Lösung ist derzeit nicht abzusehen. Großes Leid ist über viele Menschen hereingebrochen.

Auch die wirtschaftliche Situation hat sich im vergangenen Jahr deutlich eingetrübt. Die stark gestiegene Inflation belastet die Menschen und die Wirtschaft. Sprunghaft gestiegene Bauzinsen und gestoppte Förderprogramme erschweren oder verhindern dringend notwendige Investitionen. Die durch erschöpfte Kapazitäten und stark gestiegene Preise für Baustoffe und Bauleistungen gekennzeichnete Situation auf dem Bauproduktmarkt hat sich weiter verschlechtert. Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft ist gezwungen, Investitionsmaßnahmen zurückzustellen oder aufzugeben, die im Hinblick auf die Schaffung von bezahlbarem und nachhaltigem Wohnraum so wichtig wären. In diesem herausfordernden wirtschaftlichen Umfeld sind wir glücklich, die Genossenschaft mit einem guten Jahresabschluss und wirtschaftlich gesunden Eckdaten präsentieren zu können. Die Genossenschaft nimmt die schwierigen Herausforderungen der Zeit an. Sie wird sich weiterhin für die Schaffung und den Erhalt von bezahlbarem Wohnraum einsetzen. Auch bekennt sich die Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. zu den Klimaschutzzielen und investiert in einen nachhaltigen Gebäudebestand.

Bei alledem stehen die Genossenschaftsmitglieder im Zentrum unseres Tuns. Ihnen, insbesondere unseren engagierten Vertreter\*innen, gebührt unser Dank.

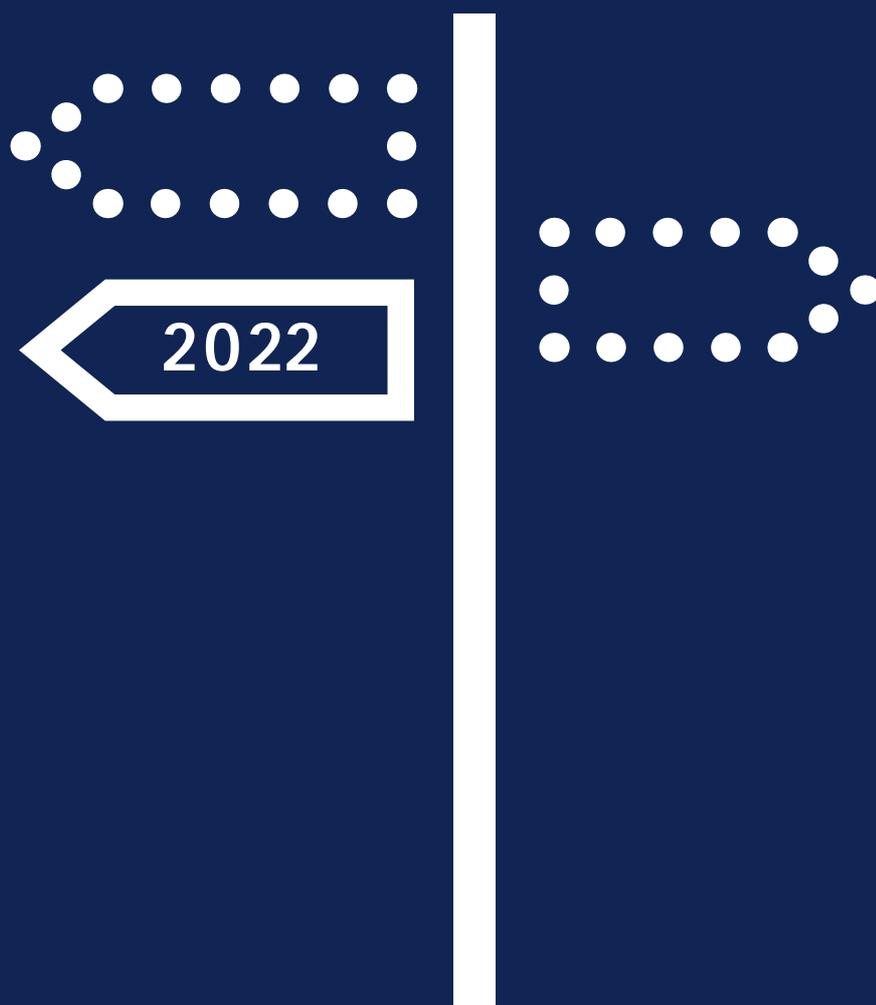
**Stefan Zellnig**

**Olaf Peters**



Olaf Peters und Stefan Zellnig

# GESCHÄFTS- JAHR 2022



---

# GESCHÄFTSJAHR 2022

**Die Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. hat im Geschäftsjahr 2022 einen Jahresüberschuss in Höhe von 2.426 T€ erwirtschaftet. Die Genossenschaft weist gute wirtschaftliche Eckdaten auf und verfügt über einen Immobilienbestand in einer stark nachgefragten Region mit guten Zukunftsperspektiven.**

Die Bilanzsumme der Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. ist 2022 auf 242 Mio. € gestiegen. Die Genossenschaft verfügte zum 31.12.2022 über 76 Mio. € Eigenkapital und damit über eine sehr gute Eigenkapitalquote von 31 %.

Die durchschnittliche Kaltmiete bei der Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. betrug pro Quadratmeter Wohnraum zum 31.12.2022 6,62 €. 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.

Die Genossenschaft ist für ihre Mitglieder da und unsere Mitglieder sind uns treu. Dies wird durch lange Wohndauern, aber auch durch niedrige Mietausfallquoten dokumentiert. Seit vielen Jahren verfügt die Genossenschaft über eine gute Leerstandsquote. Auch zum Jahresende 2022 stand erneut keine Wohnung aufgrund von Vermietungsschwierigkeiten leer.

Infolge des Krieges Russlands gegen die Ukraine sind die Energiekosten im Jahr 2022 stark gestiegen. Bereits im Sommer 2022 wurde das Eintreten einer Gasmangellage im Winter befürchtet. Für die Genossenschaft war es daher eine besondere Aufgabe des vergangenen Jahres, alle Mitglieder über die stark gestiegenen Energiekosten und deren Auswirkungen zu in-

formieren. Auch galt es, gemeinsame Anstrengungen zu unternehmen, um unter anderem durch ein sensibleres Heiz- und Verbrauchsverhalten den Energieverbrauch zu reduzieren.

Mit der sogenannten Dezember-Soforthilfe und der Gas- und Strompreisbremse hat die Bundesregierung der starken Energiekostenbelastung der Bürger\*innen entgegengewirkt. Gleichwohl sind im Vergleich zu der Zeit vor dem russischen Angriffskrieg die Energiekosten erheblich angestiegen und werden voraussichtlich auch nicht mehr auf ein Vorkriegsniveau absinken. Die gestiegenen Energiekosten und die gesetzgeberischen Eingriffe haben zu einer enormen Zunahme der Verwaltungstätigkeit auch bei der Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. geführt. Dies betrifft einerseits notwendige Informationen, die an die Mitglieder weitergeleitet werden mussten. Andererseits gilt es, staatliche Entlastungen insbesondere in den kommenden Heizkostenabrechnungen umzusetzen, was Versorger, Abrechnungsunternehmen und Wohnungsanbieter - so auch die Genossenschaft - vor verwaltungstechnische Herausforderungen stellt.



Tulpenstraße, Neuss



Innenhof Fesserstraße 18-20a, Neuss



Diese zusätzlichen Aufgaben treffen die Unternehmen der Wohnungswirtschaft in einer Zeit, welche ohnehin schon durch eine deutliche Zunahme von Verwaltungstätigkeiten geprägt wird. So gilt es beispielsweise, die Neuregelungen des Telekommunikationsmodernisierungsgesetzes umzusetzen. Auch die Reform der Grundsteuer und der Heizkostenverordnung sind abzuwickeln. Nach Einschätzung der Wohnungswirtschaft dienen viele der Gesetze und Verordnungen aus der jüngsten Zeit zwar einem richtigen und guten Zweck, sie sind aber in der Umsetzung und ihren Anforderungen zu bürokratisch und kompliziert und führen dadurch zu unnötigen zusätzlichen Belastungen der Unternehmen der Wohnungswirtschaft und auch der Mieter\*innen.

Aufgrund ihrer guten wirtschaftlichen Eckdaten ist die Genossenschaft in der Lage, umfangreiche Investitionen in ihre Wohnungsbestände vorzunehmen, um deren dauerhafte und nachhaltige Vermietbarkeit sicherzustellen. So wurden auch im Geschäftsjahr 2022 19.636 T€ in die Wohnungsbestände der Genossenschaft investiert.

Fertiggestellt wurde die Neubaumaßnahme in der Astrid-Lindgren-Straße. Entstanden sind 50 moderne, barrierefreie Wohneinheiten und ein Quartiersraum. 29 dieser Wohneinheiten sind öffentlich gefördert und verfügen damit über besonders günstige Mieten. Mit den künftigen Bewohner\*innen wurde im vergangenen September der Bezug des Neubauprojektes gefeiert. Weitere Neubaumaßnahmen wurden in Neuss

und Kaarst begonnen bzw. fortgesetzt. Dies betrifft z.B. die bestandsersetzende Neubaumaßnahme in der Annostraße in Neuss, die neben 63 Wohneinheiten - hiervon 36 öffentlich gefördert - auch die Errichtung einer dreigruppigen Kindertageseinrichtung umfasst. In der Planung bzw. Umsetzung sind ferner zwei öffentlich geförderte Mehrfamilienhäuser in Neuss Weckhoven sowie öffentlich geförderte Mieteinfamilienhäuser in der Rotdornstraße bzw. am Bäumchensweg in Kaarst. Es entsteht bezahlbarer und nachhaltiger Wohnraum, der seinen künftigen Bewohner\*innen zu einem schönen Zuhause werden wird.

Ein weiterer Investitionsschwerpunkt sind unsere Bestandsgebäude. Die Instandhaltung, Pflege und Entwicklung unserer Bestandsgebäude beginnt bei kleineren Instandhaltungsarbeiten und geht über die Modernisierung einzelner Wohnungen bis zu der Modernisierung ganzer Gebäude. Der Austausch von Heizungsanlagen bzw. die komplette energetische Modernisierung von Gebäuden bildeten auch 2022 wieder einen Schwerpunkt. Hierdurch wird die Energieeffizienz von Gebäuden verbessert und ein wichtiger Beitrag zur Reduzierung von CO<sub>2</sub>-Emissionen geleistet. Energetische Modernisierungen wurden im Geschäftsjahr 2022 bei den Gebäuden Tulpenstraße 11, 13 und 81, Weißenberger Weg 160-170 und Weißenberger Weg 226-226c abgeschlossen. Bei zahlreichen weiteren Gebäuden sind energetische Modernisierungen in der Planung oder bereits in der Umsetzung.

Die Genossenschaft bekennt sich zu ihren Nachhaltigkeitszielen. Eine erste Nachhaltigkeitserklärung nach dem Deutschen Nachhaltigkeitskodex hat die Genossenschaft bereits zum Berichtsjahr 2018 vorgelegt. Diese Erklärung wurde im vergangenen Jahr für das Berichtsjahr 2021 überarbeitet und angepasst. Besonderer Bestandteil der Nachhaltigkeitsstrategie der Genossenschaft ist der Klimapfad, also der Weg der Genossenschaft zur Erreichung der Klimaschutzziele. Seit 1990 wurden die CO<sub>2</sub>-Emissionen der Genossenschaft durch zahlreiche energetische Modernisierungsmaßnahmen um rund 40% gesenkt. Erstmals für das Referenzjahr 2018 wurde eine Bilanzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen vorgenommen. Es wurden Maßnahmen und Wege entwickelt, um künftig CO<sub>2</sub>-Emissionen weiter zu senken bzw. ganz zu vermeiden.

Geplant ist, dass bis 2025 rund 25% des Gebäu-

debestandes der Genossenschaft klimaneutral sein werden. Bei ersten Häusern wurde dies bereits erreicht. Die Unabhängigkeit von fossilen Brennstoffen wird von Jahr zu Jahr zunehmen. Durch den Einsatz von Photovoltaik-Modulen soll selbst Strom erzeugt werden, um auch hier eine wachsende Unabhängigkeit von Energiepreisen herbeizuführen. Die Genossenschaft ist auf Kurs. Sie weiß, woher sie kommt, wo sie steht und wohin sie möchte.

Es ist wichtig, dass die Wohnungswirtschaft schnellstmöglich verlässliche wirtschaftliche Rahmenbedingungen erhält. Auch die Genossenschaft benötigt für ihren Weg auf dem Klimapfad einen Horizont für langfristige Investitionen, auf den sie sich verlassen kann. Sonst fehlt bei entsprechenden Investitionen die dringend benötigte Verlässlichkeit. Die bereits beschriebene aktuelle wirtschaftliche Situation ist hierbei enorm problematisch. Auch die derzeitigen Diskussionen um Gesetzesvorhaben, z.B. die Neufassung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) und der EU-Gebäuderichtlinie (EPBD) führen zu einer erheblichen Verunsicherung bei Gebäudeeigentümer\*innen.

Schön ist, dass das Genossenschaftsleben nach dem Abklingen der Corona-Pandemie 2022 wieder intensiviert werden konnte. Endlich konnten die Vertreter\*innen wieder in einem persönlichen Rahmen zu Gesprächen begrüßt werden. Und auch die Vertreterversammlung im Zeughaus am 24.06.2022 fühlte sich schon wieder normaler an als die vorangegangenen Versammlungen in der Neusser Stadthalle mit ihren Corona-Schutzmaßnahmen. Mitgliederaktivitäten wurden wieder vermehrt angeboten. Es gab wieder Kaffee- und After-Work-Treffen, den gemeinsamen GWG-Wandertag und die Teilnahme am Neusser Sommernachtslauf. Im Februar 2023 konnte sogar wieder gemeinsam mit dem Neusser Prinzenpaar Karneval gefeiert werden. Diese Nähe zu unseren Mitgliedern tut gut. Genossenschaftsleben eben!

Die Meinung unserer Mitglieder ist uns wichtig. Über die große Beteiligung und die tollen Bewertungen bei unserer Mitgliederumfrage im Jahr 2021 haben wir uns sehr gefreut. So würden 97,1% der Befragten die GWG weiterempfehlen. Auch wenn wir uns mit allen Wünschen auseinandergesetzt haben, konnten wir leider nicht alle erfüllen. Ein Großteil der Anregungen haben wir aber als Arbeitsaufträge begriffen



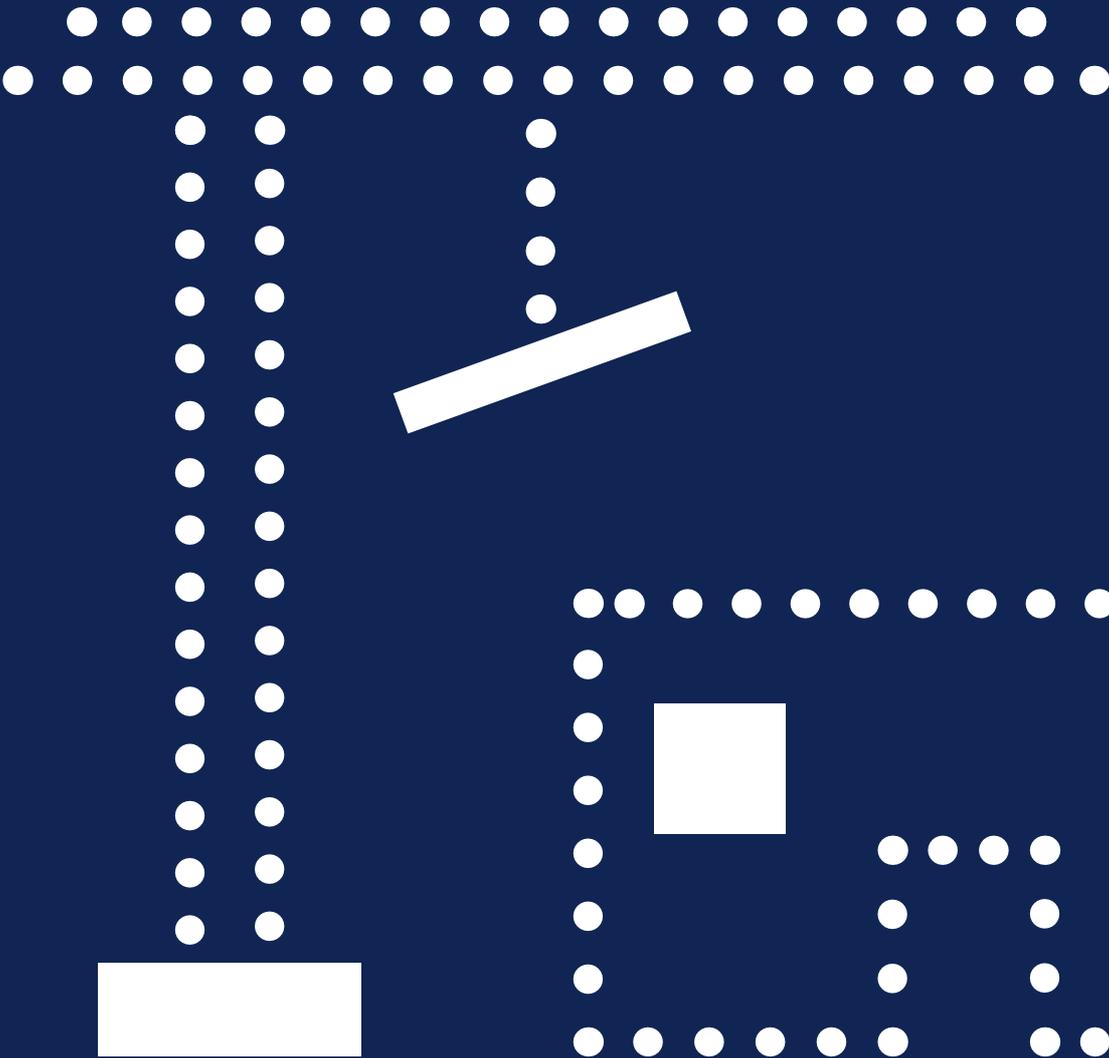
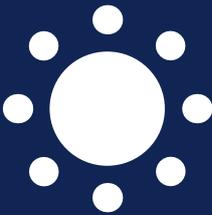
Bastelgruppe, Viktoriastube



und diese auch schon umgesetzt. Wir haben uns dazu entschlossen, entsprechende Umfragen künftig regelmäßig in den einzelnen Quartieren durchzuführen, um noch mehr über die Kritikpunkte und Wünsche unserer Mitglieder zu erfahren. Selbstverständlich freuen wir uns auch außerhalb von Umfragen über das Feedback unserer Mitglieder und nehmen dieses ernst. Die GWG - Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbe-Bau GmbH kann ebenfalls auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2022 zurückblicken,

sie hat einen Jahresüberschuss in Höhe von 714 T€ erzielt. Als WEG-Verwalterin betreut die GWG - Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbe-Bau GmbH 32 Wohnungseigentümergeinschaften mit 710 Wohneinheiten. Weitere Geschäftsfelder sind das Bauträgersgeschäft und die Vermietung von Wohn- und Gewerbeeinheiten. Seit einigen Jahren baut und vermietet die Tochtergesellschaft zudem Kindertageseinrichtungen.

# BAUTÄTIGKEIT



# NEUBAU UND SANIERUNG

## Investitionen in die Zukunft

Die Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. investiert jährlich hohe Summen, damit ihre Mitglieder heute und in Zukunft in attraktiven und bedarfsgerechten Wohnungen leben können. Die energetische Optimierung des Wohnungsbestandes steht aktuell besonders im Fokus. Zugunsten des Klimaschutzes hat sich die GWG dem Ziel verpflichtet, ihre Immobilien bis spätestens 2045 klimaneutral zu bewirtschaften. Die Energiekrise und die sich schnell verschärfenden gesetzlichen Vorgaben bekräftigen die Genossenschaft darin, diesen Weg konsequent weiter zu verfolgen. Weiterhin hat die GWG aber auch die Bezahlbarkeit des Wohnens fest im Blick.

### Neubau

So konnten im Herbst 50 Neubauwohnungen in der Astrid-Lindgren-Straße in Kaarst bezogen werden. 29 Wohnungen wurden aus Mitteln des Bundes und der NRW.Bank öffentlich gefördert. Auch die Miete der freifinanzierten Wohnungen liegt - wie bei sämtlichen Wohnungen der Genossenschaft - unter den Möglichkeiten des Mietspiegels. Die GWG besitzt nun insgesamt 153 Wohnungen auf Kaarster Stadtgebiet und leistet hier einen wichtigen Beitrag zu einer guten und sozial verantwortlichen Wohnungsver-sorgung.

In Neuss errichtet die GWG in der Annostraße bis Ende 2024 insgesamt 63 Wohnungen. Hier werden 36 Wohnungen aus Mitteln des Bundes und der NRW.Bank öffentlich gefördert. Außerdem entstehen eine Kindertagesstätte und eine Tiefgarage. Zuvor wurden im Sommer 2022 die Bestandsgebäude Annostraße 55 bis 75 abgerissen, deren Sanierung sowohl wirtschaftlich als auch technisch nicht mehr sinnvoll war. Im Sinne der Umsetzung des Klimapfades wird der Neubau mittels einer Erdwärmepumpe komplett CO<sub>2</sub>-frei beheizt, zusätzlich ist auch die Installation einer Photovoltaikanlage vorgesehen. Durch den Abbruch und anschließenden Neubau können nun rund 2.000 Quadratmeter mehr dringend benötigte Wohn- und Nutzfläche reali-

siert werden, ohne dass dies zu einer übermäßigen Verdichtung führt.

### Sanierung

Die Genossenschaft wird absehbar ihre Investitionen noch mehr als bisher auf die energetische Sanierung ihres Bestandes konzentrieren. Es kommt der GWG zugute, dass sie hier bereits seit vielen Jahren aktiv ist und ihre CO<sub>2</sub>-Emissionen seit 1990 bereits um mehr als 40 % senken konnte. Alleine 2022 konnte die energetische Sanierung von 81 Wohnungen abgeschlossen werden. Die laufenden Projekte betreffen 394 Wohnungen, und für die kommenden fünf Jahre ist die energetische Sanierung weiterer rund 400 Wohnungen in Planung. Das Investitionsprogramm umfasste aber auch 2022 wieder viele Einzelmaßnahmen wie den Bau überdachter Fahrrad-abstellplätze, die Renovierung von Treppenhäu-sern und die Instandsetzung von 296 Wohnungen. Fester Bestandteil der Arbeit ist seit vielen Jahren der barrierearme Umbau von Bädern. 2022 konnte in 20 Wohnungen nachträglich eine Dusche mit niedrigem Einstieg bzw. eine bodengleiche Dusche eingebaut werden. Bis zum Jahresende konnten außerdem 195 Maßnahmen fertiggestellt werden, mit denen Anregungen und Wünsche aus der in 2021 durchgeführten Mitgliederbefragung umgesetzt wurden. Weitere 54 Maßnahmen sind in die Investitionsplanung für die kommenden Jahre eingeflossen. Um auch künftig sicherzustellen, dass die Investitionen der Genossenschaft bestmöglich im Einklang mit den konkreten Anliegen der Mitglieder geplant werden, soll ab 2023 jedes Mitglied spätestens alle vier Jahre schriftlich zu seiner Zufriedenheit mit der Wohnung und dem Service der GWG befragt werden.

- 1 Energetische Modernisierung  
Weissenberger Weg 160-170, Neuss
- 2 Neubau Annostraße 55-75, Neuss
- 3 Fahrradunterstand In der Huppertsloch, Neuss
- 4 Neubau Rotdornstraße 13, Kaarst
- 5 Innenhof Weber-/Schillerstraße, Neuss



1



2



3



4



5



Astrid-Lindgren-Straße 13-19, Kaarst

## FERTIGSTELLUNG ASTRID-LINDGREN- STRASSE 13-19, KAARST

Rechtzeitig zum Mietbeginn am 1. Oktober 2022 konnte die Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. ihr nunmehr viertes Wohnungsbauprojekt auf Kaarster Stadtgebiet fertigstellen und 50 Neubauwohnungen an die Mieter übergeben. Die Wohnungen sind barrierefrei zugänglich und verfügen sämtlich über große Loggien oder Terrassen. Die moderne Architektur der Mehrfamilienhäuser fügt sich harmonisch in das ruhig gelegene Neubaugebiet im Kaarster Norden ein. Weiterhin wurden auch eine Tiefgarage und ein Gemeinschaftsraum für gesellschaftliche Nutzungen errichtet. Der Nachbarschaftstreff, der auch für private Feierlichkeiten genutzt werden kann, wurde von den Mitgliedern im Rahmen der Einweihungsfeier auf den Namen „Villa Kunterbunt“ getauft und soll nun mit Leben gefüllt werden.





Rheydter Straße 44-46, Neuss

## BALKONANBAU UND ENERGETISCHE SANIERUNG RHEYDTER STRASSE 44-46, NEUSS

Die energetische Sanierung der Rheydter Straße 44-46 befindet sich kurz vor ihrer Fertigstellung. Die ursprünglich 1958 erbauten Mehrfamilienhäuser haben eine neue Wärmedämmfassade und ein neues Dach erhalten. Die bisherigen Gasetagenheizungen wurden durch eine klimafreundliche zentrale Wärmepumpe ersetzt, die mit grünem Strom betrieben wird und auf diese Weise nun die vollkommen CO<sub>2</sub>-neutrale Beheizung der insgesamt 16 Wohnungen sicherstellt. Für eine deutliche Steigerung der Wohnqualität sorgt, dass sämtliche Wohnungen im Zuge der Fassadensanierung nun erstmalig Balkone erhalten haben.





Energetische Sanierung Wolkerstraße 1-11, Neuss - unteres Bild vor der Sanierung

## QUARTIERSENTWICKLUNG UND ENERGETISCHE SANIERUNG WOLKER- STRASSE 1-11, NEUSS

Im Wohngebiet Wolkerstraße befinden sich 210 Wohnungen im Besitz der GWG. Im Rahmen der Modernisierungsoffensive NRW hat die Genossenschaft jetzt damit begonnen, dieses Quartier umfassend neu zu gestalten. Im ersten Schritt werden seit September 2022 die sechs Riegelgebäude mit 130 Wohnungen energetisch modernisiert. Die Häuser erhalten neue Fenster sowie neue Wärmedämmfassaden, Kellerdecken- und Dachdämmungen. Durch den Einbau von modernen Erd-Wärmepumpen wird hier der Jahresenergieverbrauch um bis zu 63 Prozent gesenkt. Zusätzlich werden die CO<sub>2</sub>-Emissionen von 240 Tonnen jährlich auf Null reduziert, weil die Wärmepumpen mit grünem Strom betrieben werden. Ab 2023 werden weitere benachbarte Häuser energetisch saniert, auch die Freiflächen sollen entsprechend der Wünsche der Anwohner neugestaltet werden.





Neubau Weckhovener Straße 66a und 72a, Neuss - unteres Bild vor der Sanierung

## NEUBAU WECKHOVENER STRASSE 66A UND 72A, NEUSS

Nachdem die Genossenschaft zuletzt ihre Wohnungen in der Carlo-Mierendorff-Straße energetisch saniert und in direkter Nachbarschaft auch eine Kindertagesstätte errichtet hat, ist die GWG auch weiterhin in Weckhoven baulich aktiv. So erfahren im Zuge der Modernisierungsoffensive NRW derzeit die Häuser Weckhovener Straße 62-78 eine umfassende energetische Sanierung. In diesem Zusammenhang werden zusätzlich zwei Kopfgebäude, die an zwei der drei Gebäuderiegel angebaut werden, mit insgesamt 16 öffentlich geförderten, barrierefreien Wohnungen neu errichtet. Die Bestands- und die Neubauwohnungen werden künftig jeweils durch Erd-Wärmepumpen klimaneutral beheizt.



# DIE GWG WIRD GRÜN

Auf dem Weg zur Klimaneutralität.

**Die Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. hat nachhaltiges Handeln als handlungsleitendes Prinzip in ihrem Leitbild verankert. Im Geschäftsjahr 2022 hat die GWG bereits zum zweiten Mal einen Nachhaltigkeitsbericht nach dem Deutschen Nachhaltigkeitskodex erstellt. Berichtsjahr ist 2021. Die Genossenschaft legt darin transparent offen, wie sie 2021 ihre Nachhaltigkeitsstrategie umgesetzt hat und auf welche Weise sie sich für die Umwelt, aber auch für ihre Mitglieder und Mitarbeiter\*innen sowie für die Gesellschaft engagiert. Bereits 2020 hatte die GWG erstmalig für das Berichtsjahr 2018 eine Nachhaltigkeitsberichterstattung auf der Basis des Deutschen Nachhaltigkeitskodex erarbeitet.**

Auf der Grundlage der im Rahmen der erstmaligen Nachhaltigkeitsberichterstattung erstellten Bestandsaufnahme hatte die Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. im Herbst 2020 eine umfassende Nachhaltigkeitsstrategie erarbeitet. Insgesamt wurden acht Maßnahmenpläne aufgestellt, in denen Ziele und Maßnahmen zu verschiedenen Handlungsfeldern wie „Umwelt“, „Mitarbeiter“ oder „Gesellschaftliches Engagement“ definiert wurden. Diese Strategie, welche die gleichzeitige und zunehmend auch gleichrangige Verfolgung ökologischer, ökonomischer und sozialer Ziele vorsieht, wurde auch im Geschäftsjahr 2022 weiterverfolgt. Ein konkretes Ziel lautet, sämtliche Gebäude mit Wärme, Strom und Wasser so ressourcen- und klimaschonend wie möglich zu bewirtschaften und spätestens 2045 klimaneutral zu sein. Es geht dabei um eine große Bandbreite von umweltfreundlichen Maßnahmen, von der insektenfreundlichen Gestaltung von Grünflächen rund um unseren Wohnungsbestand über den Einsatz nachhaltiger Materialien bis hin zur Reduktion und Vermeidung von Treibhausgasen.

Hohe Preise für Baustoffe und Bauleistungen, stark gestiegene Unsicherheit in Bezug auf die Verlässlichkeit der öffentlichen Förderung sowie die sich aktuell sehr schnell ändernde Gesetzeslage haben in 2022 die Planung einer langfristigen Investitionsstrategie deutlich erschwert. Trotz der herausfordernden Rahmenbedingungen wird die Genossenschaft aber ihre kurzfristigen Ziele zur CO<sub>2</sub>-Reduktion im Wohnungsbestand nach aktuellem Stand erreichen. So ist durch bereits in 2022 umgesetzte sowie in den Jahren 2023 und 2024 konkret geplante Hei-

zungserneuerungen eine CO<sub>2</sub>-Reduktion von rund 22 %, bezogen auf das Basisjahr 2018, zu erwarten. Dies entspricht einer jährlichen Einsparung von 1.500 Tonnen CO<sub>2</sub>. 2025 werden rund 25 % des Immobilienbestandes der Genossenschaft klimaneutral sein. Um auf dieses Engagement für den Klimaschutz aufmerksam zu machen, wird die Genossenschaft ab 2023 alle Gebäude, die energetisch saniert und mit Wärmepumpen klimaneutral beheizt werden, mit einem eigens entwickelten Label versehen, welches neben der GWG-Plakette am Hauseingang sichtbar angebracht wird. Ein weiteres sichtbares Zeichen werden in diesem Zusammenhang künftig Photovoltaikanlagen sein, die auf den Dächern der GWG grünen Strom produzieren sollen. Auch wenn noch nicht alle Fragen abschließend geklärt sind, ist absehbar, dass die Genossenschaft bei dem wichtigen Thema Fahrt aufnehmen wird, ihren Mitgliedern lokal erzeugten Strom nutzbar zu machen.

Ihrem Ziel, die E-Mobilität zu fördern, kommt die GWG bereits näher. Nachdem zwischenzeitlich der Großteil des GWG-eigenen Fuhrparks auf Elektrofahrzeuge umgestellt und die entsprechende Ladeinfrastruktur installiert worden ist, ist für das Geschäftsjahr 2023 sowohl die Installation von zwei halböffentlichen Ladepunkten als auch die Vorrüstung und teilweise auch Vollinstallation von zunächst insgesamt 42 Ladepunkten für Mitglieder in den Tiefgaragen der Genossenschaft vorgesehen.



Deutscher  
NACHHALTIGKEITS  
Kodex  
Berichtsjahr 2021



# GENOSSEN- SCHAFTS- LEBEN



---

## Personal

Im Jahr 2022 gab es einige personelle Veränderungen bei der GWG. Am 01.08.2022 hat Indra Josephina Schliesch ihre Ausbildung zur Immobilienkauffrau bei der GWG begonnen. Isabell Caubergh hat die Genossenschaft im September verlassen, um sich einer neuen beruflichen Herausforderung zu stellen. An ihrer Stelle ist André Windeck zurückgekehrt, der 2016 die GWG verlassen hatte und nun die Position des stellvertretenden Abteilungsleiters Rechnungswesen übernommen hat. Seit dem 01.10.2022 unterstützt Corina Welz, die aus ihrer Elternzeit zurückgekehrt ist, das Team der Buchhaltung. Ebenfalls konnte Niklas Bröders zur Erweiterung des Buchhaltungsteams zum 01.01.2023 gewonnen werden. Medya Hernández López hat am 01.01.2023 ihre Tätigkeit bei der GWG aufgenommen und erweitert das Team des Service-Centers. Frank Zwingen, der ebenfalls am 01.01.2023 bei der GWG begonnen hat, wird die Hauswartnachfolge von Wolfgang Schillat antreten, der im Jahr 2023 in den Ruhestand treten wird.

## GWG Wandertag Laacher See

Am 25.09.2022 konnte die GWG wieder ihren beliebten Wandertag durchführen. Dieses Mal führte der Weg rund um den größten See in Rheinland-Pfalz, den Laacher See. Über 40 Wan-

derlustige starteten von der Abtei Maria Laach, um eine Seeumrundung zu wagen. Zwei Wanderrouten standen zur Wahl. Der flache Uferweg unter der Führung von Petra Mylord war rund 8,5 km lang, der Höhenrundweg über den Krufter Ofen mit Uli Brombach erwanderte sich über rund 13 km. Dankenswerterweise kühlte leichter Sprühregen die Wanderer beim ersten Anstieg ab. Dann später im Verlauf des Tages riss die Wolkendecke auf und bei schönem Sonnenschein trafen sich beide Wandergruppen am Kloster Maria Laach wieder. Klosteranlagen und örtliche Restauration wurden gerne in Anspruch genommen und so endete eine erlebnisreiche Wanderung um den Laacher-See-Vulkan.



Teilnehmer des GWG-Wandertags



Nachbarschaftsfest Astrid-Lindgren-Straße

### Nachbarschaftsfest Astrid-Lindgrenstraße

Am 29.09.2022 wurde zwei Tage vor Mietbeginn die Fertigstellung von 50 Neubauwohnungen in der Astrid-Lindgren-Straße in Kaarst mit einem großen Nachbarschaftsfest gefeiert, zu dem auch die Bewohner\*innen der umliegenden Neubauten eingeladen worden sind. Bei strahlendem Sonnenschein, kühlen Getränken und einem leckeren Imbiss konnten die neuen Mieter\*innen erste Kontakte knüpfen, während die Kinder sich schminken ließen oder auf der



Ulrich Brombach, Nina Lennhoff, Stefan Zellnig

Hüpfburg der Johanniter ihren Spaß hatten. Über 100 Baubeteiligte, Bewohner und Nachbarn waren der Einladung der GWG gefolgt. Auch die stellvertretende Bürgermeisterin der Stadt Kaarst Nina Lennhoff war eigens gekommen, um den Neubau in Augenschein zu nehmen und um sowohl die neuen als auch die bereits langjährigen Kaarster Bürger\*innen in der Astrid-Lindgren-Straße willkommen zu heißen.

### Abschied Uli Brombach

Nach fast 25 Jahren hat sich Vorstandsmitglied Ulrich Brombach am 15. Januar 2023 von der GWG verabschiedet und seinen wohlverdienten Ruhestand angetreten. Er hat sich stets mit großer Leidenschaft und starkem Gestaltungswillen für die GWG eingesetzt. 500 Neubauwohnungen und ein immenses Sanierungsprogramm hat er ebenso fachlich versiert verantwortet wie er sich gerne um die persönlichen Belange unserer Mitglieder gekümmert und die Ausweitung von wohnbegleitenden Serviceangeboten kontinuierlich vorangetrieben hat. Er wird der GWG freundschaftlich eng verbunden bleiben und seinen beliebten jährlichen Wanderausflug in den Herbstmonaten auch zukünftig anbieten. Sein Vorstandsnachfolger Olaf Peters führt seit dem 16.01.2023 gemeinsam mit Stefan Zellnig die Geschäfte der Genossenschaft.

### Vertreterversammlung

Nachdem die Vertreterversammlung 2020 und 2021 coronabedingt in der Neusser Stadthalle durchgeführt werden musste, konnte die GWG im Jahr 2022 wieder in das Zeughaus zurückkehren. Neben der Verabschiedung des Jahresabschlusses und der Entlastung des Vorstandes standen turnusmäßig auch Neuwahlen im Aufsichtsrat an. Für die beiden ausscheidenden, langjährigen Aufsichtsratsmitglieder Dr. Horst Ferfers und Helmut Grahle konnten Petra Schumacher und Jessica Köster für das Gremium gewonnen werden und wurden jeweils von den anwesenden Vertreter\*innen einstimmig gewählt.

---

### Karneval in der Viktoriastube

„Jecke Tönchen, Jecke Lieder, Nüsser fiere endlich wieder“. Das Neusser Sessionsmotto 2022/2023 ließ sich problemlos auf die beliebte Karnevalssitzung in der Viktoriastube übertragen. Am 09.02.2023 konnte die erste Karnevalssitzung nach der Corona-Pandemie endlich wieder stattfinden. Die Sitzung, die von Heinz Langnitz launig moderiert wurde und in der sowohl das Prinzenpaar Mark I. und Nicole I. Könnecke sowie das Kinderprinzenpaar Max I. Thiele und Marie I. Müller begrüßt werden konnten, war wieder einmal mehr als gut besucht. Neben Thilly Meester als Kuhstall-Liesel trat auch Klaus Feige als „Ne Durchgeknallde“ auf, der mit seinen Stimmungsliedern die Feiernden von ihren Stühlen holte. Die blauen Fünkchen durften an diesem Nachmittag natürlich auch nicht fehlen. Die lange Karnevalsabstinenz der Kinder hat wohl dazu geführt, dass in diesem Jahr so viele Fünkchen wie noch nie auf der kleinen GWG-Bühne getanzt haben, und wie immer war ihr Applaus langanhaltend und hoch verdient.

### Kurse in Gemeinschaftsräumen

Bereits vor einigen Jahren hat Claudia Arndt angefangen, in der Viktoriastube für die Mitglieder der GWG mentale und physische Fitnesskurse anzubieten, die sich seitdem großer und stetig steigender Beliebtheit erfreuen. Im März 2017 wurde erstmals Gedächtnistraining durch Frau Arndt in der Viktoriastube angeboten. Ergänzt wurde das Angebot durch Stuhlgymnastik und seit neuestem gibt es auch einen Kurs für Sitztanz. Dabei sollte es aber nicht bleiben. Seit 2022 bietet die erfahrene Kursleiterin, die seit 2006 im Netzwerk 55+ der Caritas tätig ist, ihr Angebot auch in der Römerstube an. Beim Gedächtnistraining werden Übungen für das Kurz- und Langzeitgedächtnis, unter anderem Wortfindung, Denkflexibilität, Konzentration, Kreativität und Merkfähigkeit, angeboten. Mit Hilfe von „Theraband“, „Igelbällen“ und kleinen Gewichten werden bei der Stuhlgymnastik Herz-Kreislaufsystem, Koordination, Körperhal-



Karneval in der Viktoriastube

tung und Muskeln trainiert. Der Sitztanz fördert Koordination, körperliches Wohlbefinden und die geistige Fitness. Wichtig bei allen Angeboten ist vor allem der gemeinsame Spaß an der Bewegung und das Zusammensein in der Gruppe.

### Ausflug Toverland

Am 29.10.2022, kurz vor Halloween, wurde nach zweijähriger Pause wieder ein Familienausflug für GWG-Mitglieder, diesmal in den Freizeitpark Toverland in den Niederlanden, angeboten. Die-



Sitzgymnastik in der Viktoriastube

ses Angebot wurde gut angenommen und alle Beteiligten erlebten einen rundum ereignisreichen und harmonischen Tag mit vielen tollen Aktivitäten. Mit Einbruch der Dunkelheit kam der gruselig-festlich geschmückte Park dann nochmal besonders zur Geltung, sodass die Heimfahrt glücklich und zufrieden unter dem durchaus gewollten Eindruck eines leicht schaurigen Gefühls angetreten werden konnte.

### Handys für Hummel, Biene und Co.

Bereits seit 2011 arbeiten NABU (Naturschutzbund Deutschland e.V.) und Telefónica Deutschland Group beim Umweltschutz zusammen. Der NABU sammelt ausgediente Handys, Smartphones und Tablets, auch mit Zubehör wie Netzteil, Ladekabel, Akku, Headset zum Wohle der Umwelt. Da es gesetzlich verboten ist, Handys und Co. in den Hausmüll zu werfen, stellt der NABU Sammelboxen zur Verfügung, in denen alte Handys gesammelt werden können. Seit Mitte 2022 unterstützt die GWG dieses Projekt sehr gerne und stellt seither Sammelboxen in den Hauswartbüros auf der Viktoria- und Römerstraße sowie in der GWG-Geschäftsstelle am Markt bereit.

### Gemeinschaftsraum Villa Kunterbunt

Neben der Viktoriastube im Stadionviertel und der Römerstube auf der Neusser Furth steht nun auch in der Astrid-Lindgren-Straße in Kaarst ein Gemeinschaftsraum zur Verfügung. Der Name „Villa Kunterbunt“ wurde während des Nachbarschaftsfestes mit großer Mehrheit demokratisch von den Mietern\*innen gewählt und sodann von den Graffiti-Künstlern von „Lackaffen.de“ mottogetreu auf den Wänden des Gemeinschaftsraumes umgesetzt. Perspektivisch wird die GWG hier Aktionen veranstalten, wie zum Beispiel den in den anderen Gemeinschaftsräumen ebenfalls regelmäßig stattfindenden beliebten „Kaffeeklatsch“. Am schönsten aber wäre es, wenn von den Bewohnern\*innen der Neubauten hier eigene gemeinschaftliche Aktivitäten ins Leben gerufen werden, wie etwa Spielrunden, Bastel-, Lese- und Gesprächsgruppen, Hausaufgabenbetreuung oder andere Kursangebote. Auch Kochnachmittage oder -abende sind möglich, denn die Villa Kunterbunt verfügt über eine voll ausgestattete Küche. Außerdem kann der Gemeinschaftsraum für ruhige Familienfeiern tagsüber angemietet werden.

### Weihnachtsaktion 2022

Ende November 2022 hat die GWG wieder zu ihrer traditionellen weihnachtlichen Spendenaktion aufgerufen. In den vergangenen zehn Jahren konnten bereits über 74.000 € dem gemeinnützigen Zweck zugeführt werden. Nun wurde für die Neusser Tafel e.V. gesammelt. Im Januar konnte deren Leiterin Rebecca Schuh dankbar das stolze Ergebnis von 6.395 € bekanntgeben, die von Mitgliedern, Geschäftspartnern und Freunden der GWG gespendet worden sind. Noch einmal weitere 2.000 € wurden von der GWG selbst gespendet, die ihrerseits zusätzlich auch den Trägerverein der Kaarster Tafel mit einem Betrag von 500 € unterstützt hat.



Olaf Peters, Christian Baroke, Stefan Zellnig

# BERICHT DES AUF SICHTSRATES



Der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr 2022 seine Aufgaben nach den einschlägigen Gesetzen und der Satzung der Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. erfüllt. In insgesamt sechs Sitzungen, die gemeinsam mit dem Vorstand zum Teil als 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 2022 eine Sitzung durchgeführt, in welcher der Jahresabschluss 2021 eingehend erörtert und die Beschlüsse des Aufsichtsrates und der Vertreterversammlung zum Jahresabschluss 2021 vorbereitet worden sind.

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

- die Geschäftslage der Genossenschaft, insbesondere deren wirtschaftliche Entwicklung, die Einhaltung des Wirtschaftsplanes für das laufende Geschäftsjahr und die Auswirkungen der Corona-Pandemie und der Energiekrise 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,
- den Stand laufender und die Planung künftiger Modernisierungen (z.B. energetische Modernisierung von Wohngebäuden und Umbaumaßnahmen im Barbaraviertel, in der Rheydter Straße, Weckhoveener Straße, Wingender- und Wolkerstraße, in der Tulpenstraße usw.) sowie die Durchführung von Neubaumaßnahmen (z.B. in der Astrid-Lindgren-Straße in Kaarst und der Annostraße in Neuss) und die Konzeption und Planung künftiger Projekte (z.B. in der Rotdornstraße und am Bäumchensweg in Kaarst),
- die Abwicklung von Einzelmodernisierungen, die Einhaltung des laufenden Instandhaltungsplanes sowie die Vorstellung eines Instandhaltungsplanes für das Geschäftsjahr 2023 unter besonderer Berücksichtigung von Maßnahmen zur Erreichung der Klimaschutzziele,
- Änderungen wesentlicher gesetzlicher und tatsächlicher Rahmenbedingungen und der daraus resultierenden Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit der Genossenschaft (z.B. Wohnraumförderung des

Landes NRW 2022, Umsetzung der Grundsteuerreform, Telekommunikationsmodernisierungsgesetz, Bepreisung von CO<sub>2</sub>-Emissionen, Umsetzung der Heizkostenverordnung, KfW-Förderstopp usw.).

In besonderem Maße wurde der Aufsichtsrat über eine zu befürchtende Gasmangellage sowie über die Auswirkungen der Energiekrise auf die Wohnungsgenossenschaft und ihre Mitglieder informiert. So war Gegenstand der Erörterungen, in welchem Maße die Mitglieder durch steigende Energiepreise belastet werden und wie die Genossenschaft hierüber informieren und entgegenwirken kann. Thematisiert wurde ferner, welche Auswirkungen die Energiekrise auf die Geschäftstätigkeit und die wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft hat.

Auch die Auswirkungen des starken Anstieges der Inflation sowie die Auswirkungen der im Frühjahr 2022 deutlich gestiegenen Bauzinsen auf die Geschäftstätigkeit der Genossenschaft wurden ausführlich erörtert.

Die Mietpreisgestaltung der Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. wurde auch im Geschäftsjahr 2022 in gemeinsamen Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand thematisiert. Die Mieten der freifinanzierten Wohneinheiten der Genossenschaft sind und sollen nach gemeinsamen Beschlüssen von Aufsichtsrat und Vorstand in den Wohnungsmärkten Neuss und Kaarst unterhalb des Marktniveaus bleiben. Ganz überwiegend liegen sie unterhalb der Mietuntergrenze der jeweiligen Mietpreisspiegel von Neuss und Kaarst. Im Hinblick auf die Mietpreisgestaltung hat der Aufsichtsrat den Beschluss des Vorstandes unterstützt, zum Jahreswechsel 2021/22 – erstmalig seit 2012 – eine allgemeine Mieterhöhung gemäß § 558 BGB (Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete) durchzuführen.

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

Schließlich wurde ausführlich die Nachhaltigkeitsstrategie der Genossenschaft erörtert. Die in 2022 überarbeitete Nachhaltigkeitserklärung der Genossenschaft nach dem Deutschen Nachhaltigkeits-Kodex für das Berichtsjahr 2021 wurde dem Aufsichtsrat ausführlich vorgestellt.

Die Berichte des Vorstandes sind in den gemeinsa-

men Sitzungen ausführlich besprochen und von den Aufsichtsratsmitgliedern kritisch hinterfragt worden.

Vom 15. bis zum 18.09.2022 hat der Aufsichtsrat eine Informationsfahrt nach Osnabrück unternommen, in deren Rahmen auch eine ganztägige Strategiesitzung durchgeführt wurde.

Die Aufsichtsratsmitglieder haben die Wohnungsbaugenossenschaft Osnabrück e.G. besucht und sich dort über aktuelle Projekte und Themen informiert. Im Rahmen einer Rundfahrt wurden Bestände der Wohnungsbaugenossenschaft Osnabrück e.G. - so unter anderem die Baumaßnahme Blumenesch - besichtigt. Die Aufsichtsratsmitglieder haben sich ferner über die städte- und wohnungsbauliche Entwicklung Osnabrücks informiert.

Im Rahmen der Strategiesitzung hat sich der Aufsichtsrat ausführlich über die Wohnungsmärkte Neuss und Kaarst, über die Immobilienbestände und die wirtschaftlichen Eckdaten der Genossenschaft sowie den Umgang mit aktuellen Themen (z.B. E-Mobilität, Photovoltaik-Strom, Fachkräftemangel usw.) informiert. Ausführlich erörtert wurden derzeitige Risiken im Hinblick auf die strategische Weiterentwicklung der Wohnungsgenossenschaft.

In der Sitzung am 20.09.2022 wurde der Aufsichtsrat durch Herrn Wirtschaftsprüfer Patrick Köhler, Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V., detailliert über das Ergebnis der Pflichtprüfung für den Jahresabschluss 2021 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-91576-0101-2021) des Jahresabschlusses 2021 nebst Lagebericht des Vorstandes, welche vom gesetzlichen Prüfungsverband - dem Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V. - vorgelegt wurde, ist entgegengenommen und beraten worden. Der Prüfungsbericht enthält keine Beanstandungen.

### Der Aufsichtsrat hat ferner

- den Wirtschaftsplan 2023 eingehend beraten und diesem zugestimmt,
- den Finanz-, den Investitions- und den Instandhaltungsplan für 2023 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 08.05.2023 wurden der Jahresabschluss 2022 mit Anhang und der Lagebericht des Vorstandes eingehend erörtert und dem Aufsichtsrat zur Beschlussfassung empfohlen.

In der Sitzung am 22.05.2023 hat der Aufsichtsrat den Jahresabschluss mit Anhang, den Lagebericht des Vorstandes und den Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2022 beraten. Aufgrund des vom Prüfungsausschuss erstatteten Berichtes billigte der Aufsichtsrat den vom Vorstand vorgelegten Jahresabschluss 2022 nebst Anhang und Lagebericht sowie den Gewinnverteilungsvorschlag des Vorstandes. Er folgte mithin der Empfehlung des Prüfungsausschusses, der Vertreterversammlung vorzuschlagen:

- a) den Jahresabschluss 2022 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 Ergebnissrücklagen 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 und der Energiekrise ergebenden Zusatzbelastungen und Herausforderungen haben Mitglieder, Vertreter\*innen, Mitarbeiter\*innen sowie der Vorstand mit großer Einsatzbereitschaft gemeistert, wofür ihnen ebenfalls der Dank des Aufsichtsrates gebührt.

Neuss, im Mai 2023  
Der Aufsichtsrat

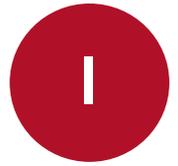
Heinz Runde  
Vorsitzender

# 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.

Klara-Fey-Straße, 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.

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

Für das Jahr 2040 prognostiziert IT.NRW eine Bevölkerungszahl von 43.366 in Kaarst bei einer Zunahme der älteren Bevölkerung.

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

### b) Bestandsbewirtschaftung

Die Entwicklung des Wohnungsbestandes und der anderen bewirtschafteten Einheiten in 2022 zeigt die nachfolgende Tabelle:

Der gesamte Objektbestand befindet sich in den Städten Neuss und Kaarst. Der Belegungsbindung unterliegen am 31.12.2022 1.390 öffentlich geförderte Wohneinheiten.

### c) Grundstücksverkehr

Im Geschäftsjahr 2022 hat die Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. ein Grundstück Am Bäumchensweg in Kaarst angekauft, welches in 2023 an die Genossenschaft übergeben wird. Verkäufe fanden nicht statt.

### d) Neubau

Für Neubauten wurden in 2022 6.687 T€ aktiviert (Vorjahr: 7.654 T€).

### e) Modernisierung, Um- und Ausbau

Für Modernisierung, Um- und Ausbau wurden in 2022 7.900 T€ aktiviert (Vorjahr: 5.890 T€).

	Wohnungen	Garagen Einstellplätze	gewerblich genutzte Einheiten	Häuser
Bestand am 31.12.2021	3.656	1.571	17	746
Zugang 2022	50	56	0	5
Abgang 2022	46	5	1	10
Bestand am 31.12.2022	3.660	1.622	16	741

---

## f) Instandhaltung

Für die Instandhaltung wurden in 2022 insgesamt 4.814 T€ (Vorjahr: 4.324 T€) aufgewandt. Hiervon entfielen in 2022 1.357 T€ (Vorjahr: 1.322 T€) auf die Einzelmodernisierung bzw. Instandhaltung von 451 Wohnungen (Vorjahr: 414).

## g) Vermietung

Im Dezember 2022 standen bei der Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. 80 Wohnungen leer (Vorjahr: 110). Dies entspricht 2,19 % (Vorjahr: 3,01 %) des Wohnungsbestandes. 72 Wohnungen standen aufgrund von Modernisierungen, 4 Wohnungen wegen geplantem Abriss und 4 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 2022 waren 263 Mieterwechsel (Vorjahr: 363) zu verzeichnen. Die Fluktuationsquote für das Geschäftsjahr 2022 lag bei 7,19 % (Vorjahr: 9,93 %). In den vorgenannten Mieterwechseln enthalten sind 50 Erstvermietungen von Neubauwohnungen. Ohne diese Vermietungen ergäbe sich eine Fluktuationsquote von 5,82 % (Vorjahr: 8,15 %).

Die wesentlichen Ursachen für die Fluktuation waren insbesondere der Umzug von Mieter\*innen innerhalb des Wohnungsbestandes der Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. (Tauschmieter\*innen), Sterbefälle sowie geänderte Lebenssituationen von Mieter\*innen.

Die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete für eine Wohnung der Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. betrug zum 31. Dezember 2022 459,35 € (Vorjahr: 438,31 €). Die je m<sup>2</sup> Wohnfläche zu bezahlende Nettokaltmiete lag durchschnittlich bei 6,62 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr: 6,34 €/m<sup>2</sup>). Die Erhöhung beruht auf angepassten Wiedervermietungsmieten nach Instandhaltungsmaßnahmen und Modernisierungen, auf höhere Mieten bei Erst- und Wiedervermietungen sowie auf Staffelmieten bei diversen öffentlich geförderten Objekten. Zudem wurde eine in 2021 ausgesprochene allgemeine Mieterhöhung 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 2022 erwirtschaftete die GWG - Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbe-Bau GmbH einen Jahresüberschuss in Höhe von 714 T€ (Vorjahr: 236 T€).

### a) Bauträgertätigkeit

2022 wurden acht Einfamilienhäuser aus der Bauträgermaßnahme „Im Aehlemaar“ in Bergisch Gladbach an die Erwerber\*innen übergeben.

### b) Grundstücksverkehr

Grundstücksankäufe bzw. -verkäufe fanden im Geschäftsjahr 2022 nicht statt.

### c) Eigentums- und Mietwohnungsverwaltung

Im Rahmen der Eigentumsverwaltung betreute die GWG - Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbe-Bau GmbH im Geschäftsjahr 2022 32 Eigentümergeinschaften mit 710 Wohnungen und 625 Garagen bzw. Stellplätzen. In der Mietverwaltung werden 27 Wohnungen fremdverwaltet. Die Umsatzerlöse aus der Eigentums- und Mietwohnungsverwaltung betragen im Geschäftsjahr 2022 279 T€ (Vorjahr: 261 T€).

### d) Vermietungstätigkeit

Die durch Vermietungstätigkeit erwirtschafteten Umsatzerlöse betragen im Geschäftsjahr 2022 941 T€ (Vorjahr 907 T€). Dieses Geschäftsfeld wurde insbesondere durch den Bau und die Vermietung von Kindertageseinrichtungen in den vergangenen Jahren kontinuierlich ausgebaut.

- 1 Grundstück für die Kita Commerhof, Kaarst
- 2 Kita „Erftstraße“, Kaarst
- 3 Kita „Hundertmorgen Wald“, Kaarst
- 4 Kita „KiKu Eichenallee“, Neuss-Norf
- 5 Kita „Mullewapp“, Neuss
- 6 Kita „Am Hummelbach“, Neuss-Weckhoven





## 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:

	2022 TEUR	Vorjahr TEUR	Veränderung zum Vorjahr in TEUR
Hausbewirtschaftung (inkl. Bestandsveränderung)	27.948	26.662	1.286
Andere aktivierte Eigenleistungen	351	334	17
Gesamtleistung	28.299	26.996	1.303
Andere betriebliche Erträge	707	819	-112
<b>Betriebsleistung</b>	<b>29.006</b>	<b>27.815</b>	<b>1.191</b>
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	11.567	11.026	541
Personalaufwand	3.686	3.531	155
Abschreibungen (planmäßig)	5.489	5.237	252
Andere betriebliche Aufwendungen	1.505	1.445	60
Zinsaufwand	2.183	2.179	4
Gewinnunabhängige Steuern	706	686	20
<b>Aufwendungen für die Betriebsleistung</b>	<b>25.136</b>	<b>24.104</b>	<b>1.032</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>3.870</b>	<b>3.711</b>	<b>159</b>
Beteiligungs- und Finanzergebnis	-533	-1.392	859
Neutrales Ergebnis	-911	423	-1.334
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>2.426</b>	<b>2.742</b>	<b>-316</b>

Zu dem positiven Betriebsergebnis haben folgende Leistungsbereiche beigetragen:

	2022 TEUR	Vorjahr TEUR	Veränderung zum Vorjahr in TEUR
Hausbewirtschaftung	3.865	3.709	156
Sonstige betriebliche Tätigkeiten	5	2	3
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>3.870</b>	<b>3.711</b>	<b>159</b>

Die Veränderung des Ergebnisses aus der Hausbewirtschaftung resultiert im Wesentlichen aus gestiegenen Mieterlösen (+847 T€), denen gestiegene planmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen (+253 T€) sowie gestiegene Aufwendungen für die Instandhaltung (+490 T€) gegenüberstanden.

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

	2022 TEUR	Vorjahr TEUR	Veränderung zum Vorjahr in TEUR
<b>Erträge</b>			
Verzinsung der Ausleihungen an verbundene Unternehmen	15	17	-2
Zinserträge	14	14	0
	<b>29</b>	<b>31</b>	<b>-2</b>
<b>Aufwendungen</b>			
Aufzinsung von Rückstellungen	560	1.420	-860
Zinsen für laufenden Konten u.a.	2	3	-1
	<b>562</b>	<b>1.423</b>	<b>-861</b>
<b>Beteiligungs- und Finanzergebnis</b>	<b>-533</b>	<b>-1.392</b>	<b>-859</b>

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

	2022 TEUR	Vorjahr TEUR	Veränderung zum Vorjahr in TEUR
<b>Erträge aus</b>			
dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0	284	-284
der Auflösung von Rückstellungen	138	109	29
Erbbauszinsen	21	21	0
Sonstigem	112	83	29
	<b>271</b>	<b>497</b>	<b>-226</b>
<b>Aufwendungen</b>			
Abbruchkosten	1.159	46	1.113
Abschreibung auf sonstige Vermögensgegenstände	3	2	1
Sonstige	20	26	-6
	<b>1.182</b>	<b>74</b>	<b>1.108</b>
<b>Neutrales Ergebnis</b>	<b>-911</b>	<b>423</b>	<b>-1.334</b>

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:

	2022 TEUR	Vorjahr TEUR	Veränderung zum Vorjahr in TEUR
<b>Vermögensstruktur</b>			
<b>Anlagevermögen</b>			
Immaterielle Vermögensgegenstände	108	152	-44
Sachanlagen	220.354	210.506	9.848
Finanzanlagen	7.293	7.413	-120
	227.755	218.071	9.684
<b>Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
<b>Langfristig</b>			
• Forderungen	39	33	6
<b>Kurzfristig</b>			
• Unfertige Leistungen	6.104	6.280	-176
• Flüssige Mittel	6.079	1.988	4.091
• Übrige Aktiva	2.474	4.763	-2.289
	14.696	13.064	1.632
<b>Bilanzsumme – Gesamtvermögen</b>	<b>242.451</b>	<b>231.135</b>	<b>11.316</b>
<b>Kapitalstruktur</b>			
<b>Eigenkapital</b>			
<b>Langfristig</b>			
• Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder	9.392	9.329	63
• Rücklagen	65.737	63.696	2.041
• Bilanzgewinn (ohne Dividende)	61	48	13
	75.190	73.073	2.117
<b>Kurzfristig</b>			
• Geschäftsguthaben ausgeschiedener Mitglieder und aus gekündigte Geschäftsanteilen sowie Dividende	659	699	-40
	75.849	73.772	2.077
<b>Fremdkapital</b>			
<b>Langfristig</b>			
• Rückstellungen	18.161	17.738	423
• Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung	128.963	120.942	8.021
• Sonstige Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten	7.292	5.770	1.522
<b>Kurzfristig</b>			
• Übrige Rückstellungen	954	1.081	-127
• Erhaltene Anzahlungen	7.664	7.666	-2
• Übrige Verbindlichkeiten	3.568	4.166	-598
	166.602	157.363	9.239
<b>Bilanzsumme - Gesamtkapital</b>	<b>242.451</b>	<b>231.135</b>	<b>11.316</b>

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 11.316 T€ auf einen Wert von 242.451 T€ erhöht. Bei den Sachanlagen standen den Investitionen in Höhe von 15.349 T€ Abgänge in Höhe von 75 T€ sowie planmäßige und außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 5.426 T€ gegenüber.

Bei den Finanzanlagen handelt es sich zum größten Teil mit 7.291 T€ um Anteile und Ausleihungen an verbundenen Unternehmen.

Unter den unfertigen Leistungen mit 6.104 T€ werden gegenüber den Mietern\*innen noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten sowie mit Dritten noch nicht abgerechnete Kosten aus Wärmelieferungen ausgewiesen.

Das langfristige Eigenkapital erhöhte sich im wesentlichen aufgrund des nicht zur Ausschüt-

tung vorgesehenen Teils des Jahresüberschusses um 2.117 T€ auf 75.190 T€. Damit beläuft sich die Eigenkapitalquote auf 31 % (Vorjahr: 32 %).

Die Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung vermehrten sich im Vergleich zum Vorjahr um 8.021 T€. Diese Veränderung ist maßgeblich mit der Neuvaluierung von 17.083 T€ im Rahmen von Neubaumaßnahmen, Modernisierungen, Unternehmensfinanzierung und Umschuldung sowie planmäßigen Tilgungen in Höhe von 3.641 T€, außerplanmäßigen Tilgungen in Höhe von 1.115 T€ und Tilgungsnachlässen in Höhe von 4.306 T€ verbunden.

In den kurzfristigen übrigen Verbindlichkeiten sind Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 2.240 T€ enthalten.

### c) Finanzlage

Die nachfolgende Aufgliederung der Bilanz zum 31. Dezember 2022 nach Fristigkeiten zeigt folgende Deckungsverhältnisse:

	2022 TEUR	Vorjahr TEUR	Veränderung zum Vorjahr in TEUR
<b>Langfristiger Bereich</b>			
Vermögenswerte	227.794	218.104	9.690
Finanzierungsmittel	229.606	217.523	12.083
<b>Über-/Unterdeckung</b>	<b>1.812</b>	<b>-581</b>	<b>2.393</b>
<b>Kurzfristiger Bereich</b>			
Finanzmittelbestand (flüssige Mittel)	6.079	1.988	4.091
Übrige kurzfristig realisierbare Vermögensgegenstände	8.578	11.043	-2.465
	14.657	13.031	1.626
Kurzfristige Verpflichtungen	12.845	13.612	-767
<b>Stichtagsliquidität</b>	<b>1.812</b>	<b>-581</b>	<b>2.293</b>

Die in der Bilanz zum 31.12.2022 enthaltenen langfristigen Vermögenswerte, insbesondere Sachanlagen, sind durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital gedeckt. Sämtliche Neu-

bau- und Modernisierungsmaßnahmen sind fristgerecht finanziert. Die Zahlungsfähigkeit war im Jahr 2022 gegeben.

**d) Finanzielle Leistungsindikatoren**

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

	in	2022	2021	2020
Langfristige Eigenkapitalquote	%	31,0	31,6	32,0
Eigenkapitalrentabilität (Jahresergebnis vor EE-Steuern/Eigenkapital)	%	3,2	3,7	3,9
Gesamtkapitalrentabilität (Jahresergebnis vor EE-Steuern+FK-Zinsen/Bilanzsumme)	%	1,9	2,1	2,4
Cashflow	T€	8.058	9.330	8.467
Durchschnittliche Wohnungs-Nettomiete am Bilanzstichtag	€ p.m./m <sup>2</sup>	6,62	6,34	6,28
Durchschnittliche Instandhaltungskosten	€ p.m./m <sup>2</sup>	2,14	1,75	1,71
Durchschnittliche Verwaltungskosten	€ p.a./WE	606	569	492
Fluktuationsquote	%	7,2	9,9	9,5
Leerstandsquote am Bilanzstichtag	%	2,2	3,0	3,7
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 2022 waren keinerlei Entwicklungen erkennbar, die den Fortbestand des Unternehmens gefährden oder dessen Entwicklungen 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 2022, nicht zu verzeichnen. Vielmehr stand am 31.12.2022 keine Wohnung aufgrund von Vermietungsschwierigkeiten leer.

Dem Risiko gravierender Leerstände wird auch durch eine maßvolle Mietpreisgestaltung begegnet. Zwar wurde im Vorjahr - erstmalig seit 2012 - eine allgemeine Mieterhöhung ausgesprochen, die im Geschäftsjahr 2022 wirksam wurde. Die Durchschnittskaltmiete aller Wohnungen der Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. ist jedoch weiterhin moderat. Sie lag im Dezember 2022 bei 6,62 €/m<sup>2</sup>/Monat (Vorjahr: 6,34 €/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.

Problematisch ist die Belastung der Mitglieder durch steigende Energiekosten, die in Folge des Ukraine-Krieges zu verzeichnen sind. Steigende Energiekosten führen zu steigenden Heizkosten und damit zu einer Erhöhung der Warmmiete der Genossenschaftsmitglieder. Auch wenn gesetzliche Maßnahmen (sogenannte Dezember-Soforthilfe, Gas- und Strompreisbremse) Entlastungswirkungen entfalten, ist davon auszugehen, dass das Energiekostenniveau künftig höher sein wird als vor dem Ukraine-Krieg.

Bei Neuvermietungen von Wohnungen und Gewerbeeinheiten erfolgt eine standardisierte Bonitätsprüfung potenzieller Mieter\*innen. Das Risiko von Mietausfällen ist in Einzelfällen vorhanden, in seiner Gesamtheit ist es jedoch als gering zu erachten. Uneinbringliche Forderungen bestanden im Geschäftsjahr 2022 in Höhe von 35 T€ (Vorjahr: 45 T€). Dies entspricht 0,17 % des Jahresmietsolls (Vorjahr: 0,24 %).

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 816 €/m<sup>2</sup> sind die bebauten Grundstücke weit unterhalb

derzeitiger Marktwerte bewertet. Insgesamt zeichnen sich derzeit keine besonderen Vermietungsrisiken ab.

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

Die Corona-Pandemie hat nicht zu einer Zunahme der Zahlungsausfälle bei der Genossenschaft geführt. Nach Beendigung der pandemischen Situation ist auch nicht davon auszugehen, dass es infolge der Corona-Pandemie künftig noch zu Zahlungsausfällen kommen wird. Abzuwarten bleibt dagegen, welche Auswirkungen die deutliche Zunahme der Inflation und die damit einhergehenden Belastungen der Genossenschaftsmitglieder auf deren Zahlungsverhalten haben werden. Dies gilt auch im Hinblick auf die bereits beschriebene Verteuerung von Wohnkosten infolge steigender Energiekosten. Gleichwohl sind aufgrund der moderaten Mieten der Genossenschaft keine erheblichen, dauerhaften Ausfälle zu befürchten.

Die Mieterträge sind durch die Nutzungs- und Mietverträge gesichert, Preisänderungsrisiken bestehen aufgrund bestehenden Abstands zum örtlichen Mietpreisniveau nicht. Das aktuelle Mietniveau bietet zudem perspektivische 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. Es ist vielmehr eine zunehmende Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum zu verzeichnen. Die angespannte wirtschaftliche Situation in der Wohnungs- und Immobilien- sowie in der Bauwirtschaft hat dazu geführt, dass insgesamt deutlich weniger Neubauwohnungen errichtet werden als geplant. Auch die Realisierung von Immobilien-Eigentumswünschen ist infolge der stark gestiegenen Bauzinsen für viele Interessent\*innen deutlich erschwert geworden, was ebenfalls zusätzlichen Druck auf den Mietwohnungsmarkt erzeugt. Auch Flüchtende - insbesondere infolge des Krieges Russlands gegen die Ukraine - sind auf bezahlbaren

Wohnraum angewiesen und erhöhen die Nachfrage.

Die Umsetzung der Klimaschutzziele ist eine enorme Herausforderung für die Wohnungswirtschaft und auch für die Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. Die Genossenschaft hat erstmalig für das Berichtsjahr 2018 ihre CO<sub>2</sub>-Emissionen bilanziert. Auch arbeitet sie intensiv an ihrem Klimapfad, also einem Weg, beispielsweise durch energetische Modernisierungen CO<sub>2</sub>-Emissionen immer weiter zu senken und schließlich die gesetzten Klimaschutzziele zu erreichen.

Aktuell erhöhen der deutsche Gesetzgeber und die Europäische Union den Handlungsdruck auf Gebäudeeigentümer\*innen. So sieht der aktuelle Gesetzentwurf des deutschen Gebäudeenergiegesetzes ein kurzfristiges Einbauverbot für reine Öl- und Gasheizungen vor. Vielmehr soll der Betrieb von Heizungen auf der Basis von mindestens 65% erneuerbaren Energien erfolgen. Das EU-Parlament hat im Rahmen der angestrebten Neufassung der EU-Gebäuderichtlinie am 14.03.2023 in erster Lesung beschlossen, dass Neubauten ab 2028 emissionsfrei sein müssen. Beschlossen wurden auch konkrete Sanierungsverpflichtungen für Bestandsgebäude. Die endgültige Fassung des Gebäudeenergiegesetzes und der EU-Gebäuderichtlinie bleiben abzuwarten.

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. Die CO<sub>2</sub>-Bepreisung wurde entsprechend der bisherigen Abrechnungssystematik über die Heizkostenabrechnung vollständig auf die Mieter\*innen umgelegt. Nach dem nunmehr in Kraft getretenen CO<sub>2</sub>-Kostenaufteilungsgesetz soll die Verteilung der CO<sub>2</sub>-Bepreisung zwischen Vermieter\*innen und Mieter\*innen künftig nach einem Stufenmodell abhängig vom Energieverbrauch des Gebäudes erfolgen. Das CO<sub>2</sub>-Kostenaufteilungsgesetz fin-

det erstmalig für Heizperioden Anwendung, die ab dem 01.01.2023 beginnen. Für das Geschäftsjahr 2023 ist bei der Genossenschaft überschlägig von einer CO<sub>2</sub>-Bepreisung in Höhe von rund 200 T€ auszugehen, wobei im Wirtschaftsplan 2023 eine hälftige Teilung zwischen Genossenschaft und Mieter\*innen unterstellt wurde.

Zukünftig werden einerseits die Kosten der CO<sub>2</sub>-Bepreisung pro Tonne zunehmen. Andererseits wird infolge umfangreicher Investitionen der Genossenschaft die Menge der zu bepreisenden CO<sub>2</sub>-Emissionen abnehmen. Sowohl die CO<sub>2</sub>-Bepreisung als auch die notwendigen erheblichen Investitionen in energetische Modernisierungen, welche nicht allein über modernisierungsbedingte Mieterhöhungen finanziert werden können, werden zu einer erheblichen Belastung der Ertragssituation der Genossenschaft führen.

Der Immobilienbestand und die ständigen Investitionen in Modernisierungen werden langfristig finanziert. So handelt es sich bei den Fremdmitteln überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen, die dinglich gesichert sind. Ein Zinsänderungsrisiko besteht einerseits im Hinblick auf die Realisierbarkeit von Neubaumaßnahmen und Modernisierungen und andererseits im Hinblick auf die Prolongation bzw. Umfinanzierung auslaufender Darlehen. Soweit sich das Niveau von Bauzinsen sowie die Baukosten bis Anfang 2023 erheblich erhöht hatten, führt dies zu Auswirkungen auf die wirtschaftliche Tätigkeit und Situation der Genossenschaft.

Neubaumaßnahmen und Modernisierungen werden ständig auf ihre wirtschaftliche Realisierbarkeit überprüft. Zum Zeitpunkt des erheblichen Anstiegs der Bauzinsen im März 2023 können bereits begonnene Bauprojekte nach Einschätzung des Vorstandes ohne wirtschaftliche Verluste abgeschlossen werden. Bei noch nicht begonnenen Maßnahmen wird im Einzelfall geprüft, ob eine Realisierung wirtschaftlich möglich ist.

Gegen ein Zinsänderungsrisiko bei der Prolongation bzw. Umfinanzierung auslaufender Darlehen hat sich die Genossenschaft insofern abgesichert, als während der langen Zeitphase historisch niedriger Bauzinsen besonders lang-

fristige Finanzierungen abgeschlossen worden sind. Vielfach wurden Zinsen bis zur endgültigen Tilgung von Darlehen festgeschrieben. Auch die steigenden Tilgungsanteile bei den gewählten Annuitätendarlehen wirken einem Zinsänderungsrisiko entgegen. Ausfallrisiken sind nicht zu verzeichnen. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen des Risikomanagements fortlaufend beobachtet, Handlungsalternativen werden geprüft.

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

Der Wohnungsbestand der Genossenschaft 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.

Die Investitionen der Genossenschaft in die energetische Modernisierung ihres Gebäudebestandes dienen einer nachhaltigen Vermietbarkeit der Objekte. Der energetische Zustand von Immobilien wird künftig ein immer wichtigeres 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 2023 wird ein Jahresüberschuss in Höhe von 1.040 T€ bei Umsatzerlösen in Höhe von über 29 Mio. € erwartet.

### GWG im Überblick

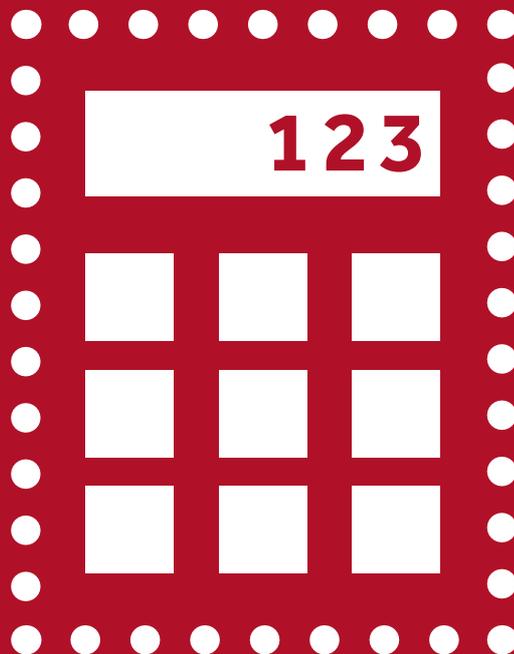
		2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
<b>Bilanzsumme</b>	<b>T€</b>	173.813	178.098	181.847	185.676	195.628	202.537	207.896	220.327	231.135	242.451
<b>Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung</b>	<b>T€</b>	22.167	22.700	23.447	23.418	24.011	24.463	24.669	25.472	26.121	28.123
<b>Bauleistungen</b>	<b>T€</b>	15.715	11.657	10.183	11.913	15.627	13.624	18.899	22.887	18.130	20.068
<b>Geschäftsguthaben</b>	<b>T€</b>	8.632	8.810	9.028	9.378	9.479	9.477	9.558	9.584	9.659	9.679
<b>Eigenkapital</b>	<b>T€</b>	55.538	57.519	59.971	62.509	65.241	67.382	68.869	71.322	73.772	75.850
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>T€</b>	2.093	2.126	2.561	2.527	2.978	2.506	1.772	2.794	2.742	2.426
<b>Zahl der bewirtschafteten eigenen Wohnungen</b>		3.363	3.386	3.422	3.434	3.468	3.505	3.529	3.594	3.656	3.660
<b>eigenen Garagen</b>		1.257	1.286	1.340	1.322	1.387	1.371	1.432	1.488	1.571	1.622
<b>Zahl der Mitglieder</b>		3.982	4.060	4.078	4.212	4.255	4.260	4.269	4.346	4.429	4.482
<b>Geschäftsanteile</b>		53.188	54.777	56.218	58.728	59.177	59.325	59.302	59.626	60.220	60.617

# JAHRES- ABSCHLUSS UND ANHANG

9

5

8



7

4

6

0

AKTIVA	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	EURO	EURO	EURO
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		107.987,00	151.777,00
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke mit Wohnbauten	205.202.543,00		195.444.218,46
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.236.673,08		4.413.176,08
Grundstücke ohne Bauten	0,51		213.941,41
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	1.027.997,61		1.027.997,61
Technische Anlagen und Maschinen	112.506,00		95.851,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	245.658,00		258.485,00
Anlagen im Bau	8.229.187,40		6.949.598,20
Bauvorbereitungskosten	868.585,20		2.093.363,50
Geleistete Anzahlungen	431.678,21	220.354.829,01	9.839,00
<b>Finanzanlagen</b>			
Anteile an verbundenen Unternehmen	6.341.000,00		6.341.000,00
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	950.000,00		1.070.000,00
Sonstige Ausleihungen	450,00		1.350,00
Andere Finanzanlagen	1.340,00	7.292.790,00	1.340,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>227.755.606,01</b>	<b>218.071.937,26</b>
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>			
<b>Andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen		6.103.563,87	6.279.886,54
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	206.787,73		181.040,77
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	9.645,09		11.076,14
Sonstige Vermögensgegenstände	289.163,24	505.596,06	2.719.702,73
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	6.078.551,95		1.988.343,87
Bausparguthaben	1.960.994,43	8.039.546,38	1.832.478,05
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		46.224,39	50.687,83
<b>BILANZSUMME</b>		<b>242.450.536,71</b>	<b>231.135.153,19</b>

	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
PASSIVA	EURO	EURO	EURO
<b>EIGENKAPITAL</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres aus- geschiedenen Mitglieder	277.605,00		328.755,00
der verbleibenden Mitglieder	9.391.706,18		9.329.075,07
aus gekündigten Geschäftsanteilen	10.075,00	9.679.386,16	1.550,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile (€ 3.928,82)			(5.007,75)
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage	8.724.000,00		8.481.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt (€ 243.000,00)			(275.000,00)
Bauerneuerungsrücklage	9.000.000,00		9.000.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	48.013.293,70	65.737.293,70	46.215.363,84
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt (€ 47.929,86)			(77.539,71)
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt (€ 1.750.000,00)			(2.050.000,00)
<b>Bilanzgewinn</b>			
Jahresüberschuss	2.426.393,42		2.742.136,45
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	1.993.000,00	433.393,42	2.325.000,00
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>75.850.073,30</b>	<b>73.772.880,36</b>
<b>Rückstellungen</b>			
Rückstellungen für Pensionen	18.096.970,00		17.669.888,00
Sonstige Rückstellungen	1.017.500,22	19.114.470,22	1.148.587,00
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	124.573.097,82		117.363.830,51
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.396.539,48		4.609.206,26
Erhaltene Anzahlungen	7.664.482,33		7.665.625,19
Verbindlichkeiten aus Vermietung	537.999,77		403.727,18
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.240.380,11		1.941.022,63
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	266.697,56		317.347,76
Sonstige Verbindlichkeiten	509.282,66	140.188.479,73	473.124,24
davon aus Steuern (€ 71.488,48)			(46.918,32)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit (€ 6.592,49)			(7.050,73)
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
		7.297.513,46	5.769.914,06
<b>BILANZSUMME</b>		<b>242.450.536,71</b>	<b>231.135.153,19</b>

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

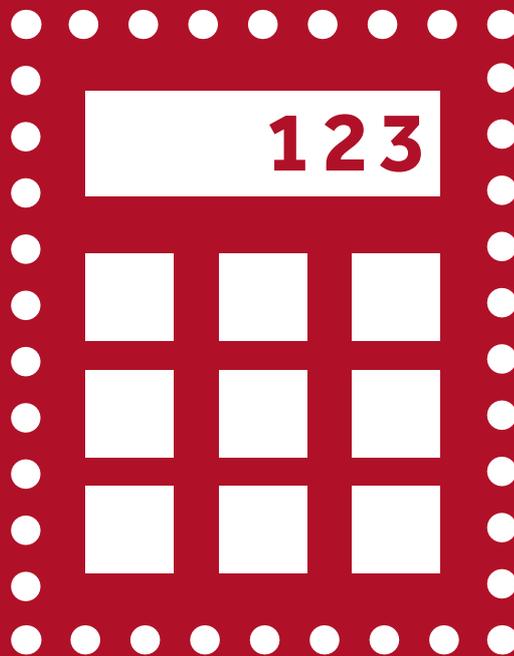
Barwert € 323.441,20 (Einzelangaben im Anhang)

	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	EURO	EURO	EURO
<b>UMSATZERLÖSE</b>			
a) aus der Hausbewirtschaftung	28.123.263,12		26.120.955,38
b) aus Betreuungstätigkeit	88.772,12		90.672,12
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	85.808,65	28.297.843,89	72.825,80
Verminderung/Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		- 176.322,67	539.768,21
Andere aktivierte Eigenleistungen		350.715,05	334.044,03
Sonstige betriebliche Erträge		802.687,29	1.151.572,52
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	11.501.642,80		10.969.467,75
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	65.000,00	11.566.642,80	55.838,82
		<b>17.708.280,76</b>	<b>17.284.531,49</b>
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.600.585,38		2.295.019,04
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für die Altersversorgung	1.084.733,44	3.685.318,82	1.235.879,93
davon für Altersversorgung (€ 597.031,46)			(790.380,93)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		5.488.552,65	5.236.607,18
Sonstige betriebliche Aufwendungen		2.688.827,31	1.518.724,18
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		15.271,72	17.046,55
davon von verbundenen Unternehmen (€ 15.225,00)			(17.025,00)
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge			
Zinserträge	19.241,42		19.565,43
Negative Zinsen auf Geldanlagen	- 5.322,54	13.918,88	- 5.724,56
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		2.744.666,24	3.602.273,86
davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen (€ 559.543,00)			(1.420.198,00)
Steuern vom Einkommen und Ertrag		0,00	- 1,22
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		<b>3.130.106,34</b>	<b>3.426.915,94</b>
Sonstige Steuern		703.712,92	684.779,49
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>2.426.393,42</b>	<b>2.742.136,45</b>
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		1.993.000,00	2.325.000,00
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>433.393,42</b>	<b>417.136,45</b>

9

5

8



7

4

6

0

## ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022

### 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 € 800,00 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 € 950.000,00

**Sonstige Ausleihungen**

Unverzinsliche Arbeitgeberdarlehen,  
die zu Rückzahlungsbeträgen bewertet sind € 450,00

**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 1,78 % 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 1,44 % 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 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	376.996,43	19.040,00	0,00	0,00	396.036,43
	376.996,43	19.040,00	0,00	0,00	396.036,43
<b>Sachanlagen</b>					
Grundstücke mit Wohnbauten	294.937.842,79	1.397.898,85	1.116.138,05	-402.627,39	308.765.494,42
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	7.168.904,47	0,00	0,00	0,00	7.168.904,47
Grundstücke ohne Bauten	213.941,41	0,00	0,00	-213.940,90	0,51
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	1.027.997,61	0,00	0,00	0,00	1.027.997,61
Technische Anlagen und Maschinen	158.327,78	16.900,70	0,00	9.839,00	185.067,48
Betriebs- und Geschäftsausstattung	862.742,59	94.122,96	55.965,71	0,00	900.899,84
Anlagen im Bau	6.949.598,20	12.940.893,23	16.789,35	-13.948.518,22	8.229.187,40
Bauvorbereitungskosten	2.093.363,50	467.588,45	4.931,50	-1.687.435,25	868.585,20
Geleistete Anzahlungen	9.839,00	431.678,21	0,00	-9.839,00	431.678,21
	313.422.557,35	15.349.082,40	1.193.824,61	-16.262.360,76	327.577.815,14
<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	1.070.000,00	0,00	120.000,00	0,00	950.000,00
Sonstige Ausleihungen	1.350,00	0,00	900,00	0,00	450,00
Andere Finanzanlagen	1.340,00	0,00	0,00	0,00	1.340,00
	10.403.438,86	0,00	120.900,00	0,00	10.282.538,86
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>324.202.992,64</b>	<b>15.368.122,40</b>	<b>1.314.724,61</b>	<b>16.262.360,76 -16.262.360,76</b>	<b>338.256.390,43</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 €
225.219,43	62.830,00	0,00	0,00	288.049,43	107.987,00	151.777,00
225.219,43	62.830,00	0,00	0,00	288.049,43	107.987,00	151.777,00
99.493.624,33	5.127.253,49	1.041.137,05	-16.789,35	103.562.951,42	205.202.543,00	195.444.218,46
2.755.728,39	176.503,00	0,00	0,00	2.932.231,39	4.236.673,08	4.413.176,08
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,51	213.941,41
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.027.997,61	1.027.997,61
62.476,78	10.084,70	0,00	0,00	72.561,48	112.506,00	95.851,00
604.257,59	106.949,96	55.965,71	0,00	655.241,84	245.658,00	258.485,00
0,00	0,00	16.789,35	16.789,35	0,00	8.229.187,40	6.949.598,20
0,00	4.931,50	4.931,50	0,00	0,00	868.585,20	2.093.363,50
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	431.678,21	9.839,00
102.916.087,09	5.425.722,65	1.118.823,61	0,00	107.222.986,13	220.354.829,01	210.506.470,26
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	950.000,00	1.070.000,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	450,00	1.350,00
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	7.292.790,00	7.413.690,00
<b>106.131.055,38</b>	<b>5.488.552,65</b>	<b>1.118.823,61</b>	<b>0,00</b>	<b>110.500.784,42</b>	<b>227.755.606,01</b>	<b>218.071.937,26</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	
		31.12.2022	31.12.2021
	€	€	€
Forderungen aus Vermietung	206.787,73	38.233,37	32.423,23
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	9.645,09	0,00	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	289.163,24	1.032,81	1.032,81
	<b>505.596,06</b>	<b>39.266,18</b>	<b>33.456,04</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	8.481.000,00	0,00	243.000,00	8.724.000,00
Bauerneuerungsrücklage	9.000.000,00	0,00	0,00	9.000.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	43.215.363,84	47.929,86	1.750.000,00	45.013.293,70
Zweckgebundene Rücklagen	3.000.000,00	0,00	0,00	3.000.000,00
	<b>63.696.363,84</b>	<b>47.929,86</b>	<b>1.993.000,00</b>	<b>65.737.293,70</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€ 930. 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€ 730
Personalbereich	T€ 121
Jubiläumszuwendungen	T€ 64
Prüfungs- und Steuerberatungskosten	T€ 60

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	124.573.097,82 (117.363.830,51)	3.650.892,91 (4.240.575,63)	120.922.204,91 (113.123.254,88)	15.054.444,79	105.867.760,12	124.573.097,82	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.396.539,48 (4.609.206,26)	185.763,08 (189.671,06)	4.210.776,40 (4.419.535,20)	771.608,03	3.439.168,37	4.396.539,48	GPR
Erhaltene Anzahlungen	7.664.482,33 (7.665.625,19)	7.664.482,33 (7.665.625,19)	0,00 (0,00)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	537.999,77 (403.727,18)	537.999,77 (403.727,18)	0,00 (0,00)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.240.380,11 (1.941.022,63)	2.240.380,11 (1.941.022,63)	0,00 (0,00)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	266.697,56 (317.347,76)	266.697,56 (317.347,76)	0,00 (0,00)	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	509.282,66 (473.124,24)	509.282,66 (473.124,24)	0,00 (0,00)	0,00	0,00	0,00	
	<b>140.188.479,73</b> (132.773.883,77)	<b>15.055.498,42</b> (15.231.093,69)	<b>125.132.981,31</b> (117.542.790,08)	<b>15.826.052,82</b>	<b>109.306.928,49</b>	<b>128.969.637,30</b>	

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

**II. Gewinn - und Verlustrechnung**

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind wesentliche periodenfremde und außergewöhnliche Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (T€ 138) und wesentliche außergewöhnliche Aufwendungen aus Abbruchkosten (T€ 1.159) 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 31.12.2022 nur von der Genossenschaft mit T€ 82 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 31.12.2022 bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen aus Neubau- und Modernisierungsvorhaben in Höhe von T€ 29.189, 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 2022 wie folgt dar:

Gezeichnetes Kapital	€	100.000,00
Kapitalrücklage	€	9.230.748,86
Gewinnrücklagen	€	7.899,11
Verlustvortrag	€	-168.387,68
Jahresüberschuss	€	714.370,43
		<b>€ 9.884.630,72</b>

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

	2022	2021
Kaufmännische Prokuristen	3	3
Kaufmännische Angestellte (davon 7 Teilzeit)	20	18,5
Technische Angestellte (davon 1 Teilzeit)	6,25	5,25
Hauswarte (davon 1 Teilzeit), Handwerker	6	5,25
	<b>35,25</b>	<b>32</b>

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

5. Mitgliederbewegung

Anfang 2022	4429
Zugang 2022	240
Abgang 2022	187
Ende 2022	4.482

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um T€ 63 erhöht.

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr erhöht um	€	61.535,00
Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf	€	9.395.635,00

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 (bis 15.01.2023)  
Dipl.-Ing. (FH) Olaf Peters, hauptamtlich (ab 01.10.2022)  
Stefan Zellnig, hauptamtlich

8. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Heinz Runde	Vorsitzender	Assessor jur.
Dr. Horst Ferfers	Vorsitzender (stellvertr.) bis 24.06.2022	Pensionär
Karsten Mankowsky	Vorsitzender (stellvertr.); ab 24.06.2022)	Dipl. Verwaltungswissenschaftler
Helmut Grahle	bis 24.06.2022	Baustoffkaufmann
Alfred Feuchthofen		Oberbrandmeister
Dipl. Kfm. Karlheinz Irnich		Steuerberater/vereidigter Buchprüfer

Arno Jansen		Rechtsassessor
Gudrun Jüttner		Dipl. Sozialarbeiterin
Jessica Köster	ab 24.06.2022	Betriebswirtin/Bankkauffrau
Angelika Quiring-Perl		Lehrerin
Petra Schumacher	ab 24.06.2022	Kauffrau für Büromanagement

9. Am 24.06.2022 hat die ordentliche Vertreterversammlung stattgefunden, die u.a. folgende Beschlüsse gefasst hat:

- Verwendung des Bilanzgewinns 2021
- Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat

10. Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2022 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

#### E. Weitere Angaben

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

Nominalwert €	Barwert €	Vorjahr €	Tilgungssatz %	Tilgungsbeginn	Grundbuchabsicherung T€
188.010,21	61.416,76	65.176,96	2,00	01.06.1989	205,50
571.467,02	194.166,41	205.726,81	2,00	01.04.1990	592,50
235.054,17	67.858,03	73.671,26	2,00	01.12.1990	418,10
<b>994.531,40</b>	<b>323.441,20</b>	<b>344.575,03</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 € 2.426.393,42 einen Betrag von 1.993.000,00 in die Ergebnisrücklagen einzustellen, davon € 243.000,00 in die gesetzliche Rücklage und € 1.750.000,00 als Vorwegzuweisung gemäß § 40 IV der Satzung in die anderen Ergebnisrücklagen. Der Vertreterversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung vorgeschlagen.

Es wird vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von € 433.393,42 wie folgt zu verteilen:

a) Zuweisung zu anderen Ergebnisrücklagen	€	60.732,62
b) Gewinnausschüttung (4 % Bardividende)	€	372.660,80

Neuss, 25. April 2023

Der Vorstand

Stefan Zellnig

Dipl.-Ing. (FH) Olaf Peters

# BESTÄTIGUNGS- VERMERK



---

# PRÜFUNG DES GESCHÄFTSJAHRES 2021 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 2021 in der Zeit vom 4. April bis 6. Mai 2022 in den Geschäftsräumen der Genossenschaft durchgeführt.

Das zusammengefasste Prüfungsergebnis lautet: „Wir fassen das Ergebnis unserer Prüfung wie folgt zusammen:

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

Gegenstand des Unternehmens ist insbesondere die Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes und der Gewerbeeinheiten. Am Bilanzstichtag wurden 746 Häuser mit 3.656 Wohnungen, 17 gewerblichen Einheiten sowie 1.571 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 2021 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, das heißt im Zusammenwirken von Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt.

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

Die Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft ist geordnet.

Das Geschäftsjahr 2021 schließt mit einem Jahresüberschuss von T€ 2.742. Aus der Bewirtschaftung des eigenen Hausbesitzes ergibt sich ein positiver Ergebnisbeitrag von T€ 3.709. Dem steht ein negatives Beteiligungs- und Finanzergebnis von T€ 1.392 gegenüber.

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 2021 erstreckte sich die Geschäftstätigkeit im Wesentlichen auf

die Projektierung und Vermarktung einer Bau-trägermaßnahme in Bergisch Gladbach, die Betreuungstätigkeit und die Bewirtschaftung und Erweiterung des eigenen Wohnungs- und Gewerbebestandes.

Der Jahresabschluss der GWG GmbH weist zum 31. Dezember 2021 bei einer Bilanzsumme von T€ 18.377 einen Jahresüberschuss von T€ 236 aus. Bei einem Verlustvortrag von T€ 404 beträgt das Eigenkapital T€ 9.170.

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. Außerdem besteht für einen Kreditrahmen der Tochtergesellschaft eine Patronatserklärung über T€ 3.000.

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

### Wahlbezirk 1

#### Vertreter

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 Lengersdorf

### Wahlbezirk 4

#### Vertreter

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

#### Ersatzvertreter

Anton Weber  
Maria Reinprecht-Kokkinis

### Wahlbezirk 2

#### Vertreter

Marianne Kallen  
Franz Barth  
Horst Helle  
Ingrid Lenz  
Kurt Münch  
Wilhelm Anderhalden  
Angelika Blaeser  
Michael Thiel  
Thekla Blinky  
Rosalina Andersen  
Heinrich Vossen  
Jessica Krüger  
Renate Kufka  
Willi Bongartz

#### Ersatzvertreter

Hannelore Staps  
Heinz-Peter Berner  
Michael Heitland  
Gerhard Biermanski  
Soultana Lepidou

### Wahlbezirk 5

#### Vertreter

Manfred Galka  
Alfons Krings  
Anke Janssen  
Wolfgang Gerhard  
Susanne Nohles  
Hermann Josef Kahlenberg  
Nils Dürrfeld  
Monika Mocken  
Cornelia Schwarz  
Cornelius van der Bend  
Jürgen Jesch  
Gisela Jennes  
Hanno Weber

#### Ersatzvertreter

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  
Jürgen Wenning  
Refik Salii

#### Ersatzvertreter

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-Cossaeth  
Rolf Hermann Schulze  
Horst Winzen  
Michael 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