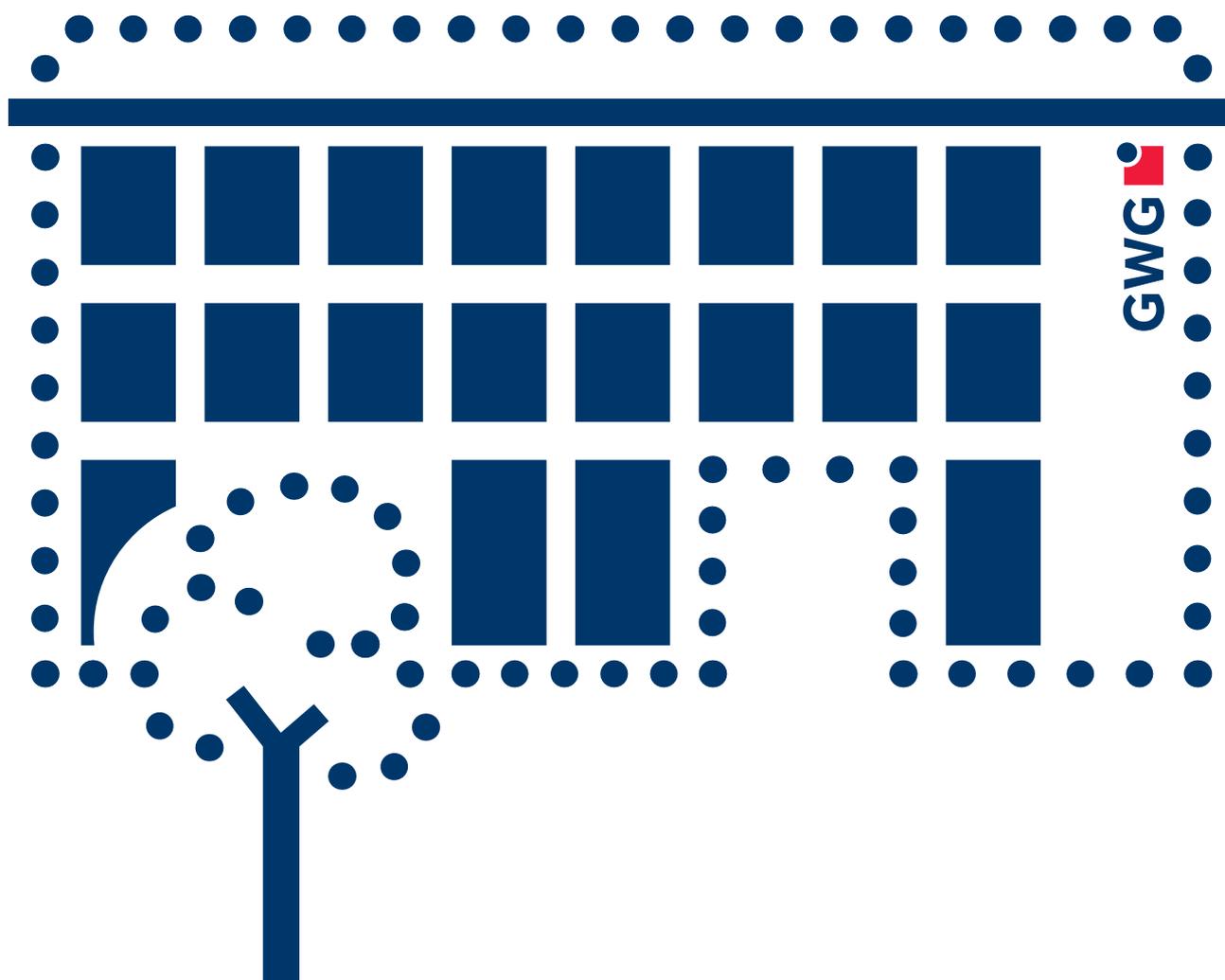


DER BERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023



LIEBE LESERINNEN UND LESER,

die Wohnungswirtschaft steht vor großen Herausforderungen: Die Wohnungsbestände müssen klimaneutral werden. Gleichzeitig muss vorhandener Wohnraum bezahlbar bleiben und neuer bezahlbarer Wohnraum dringend geschaffen werden. Bei alledem muss die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Wohnungsunternehmen erhalten bleiben, damit sie auch morgen noch verlässliche Partner für eine gute Wohnraumversorgung sein können.

Hierbei fehlen verlässliche Planungs- und Investitionshorizonte, an denen sich die Wohnungswirtschaft orientieren könnte. Vielmehr führen hohe Baupreise, stark gestiegene Zinsen, unsichere Förderbedingungen, überzogene gesetzliche Anforderungen und weitere Umstände dazu, dass Investitionen in Baumaßnahmen häufig unwirtschaftlich sind und letztlich unterbleiben. Einstandspreise für Neubaumaßnahmen sind derzeit so hoch, dass der Bau bezahlbarer Mietwohnungen regelmäßig nicht möglich ist. Ähnliches gilt für notwendige Modernisierungsmaßnahmen.

Sich in diesem Spannungsverhältnis zu bewegen, ist eine gewaltige Herausforderung für die Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G.. Es ist aber eine Herausforderung, die wir angenommen haben: Umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen führen dazu, dass bereits 2025 rund 25 % unserer Immobilienbestände nahezu klimaneutral sein werden. Weiterhin werden die Mieten der Genossenschaft deutlich unterhalb den Marktmieten liegen. Und auch wirtschaftlich können wir die Genossenschaft in einem sehr guten Zustand präsentieren. Das zeigt auch der vorliegende Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2023, bei dessen Lektüre wir Ihnen viel Vergnügen wünschen.

Stefan Zellnig

Olaf Peters



Olaf Peters und Stefan Zellnig

BERICHT DES AUF SICHTSRATES



Der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr 2023 seine Aufgaben nach den einschlägigen Gesetzen und der Satzung der Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. wahrgenommen. In insgesamt sechs Sitzungen, die gemeinsam mit dem Vorstand durchgeführt wurden, hat sich der Aufsichtsrat ausführlich über die Tätigkeit und die Entwicklung der Genossenschaft Bericht erstatten lassen, Beschlüsse gefasst, aktuelle Fragestellungen diskutiert und die strategische Ausrichtung der Genossenschaft erörtert.

Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates hat im Berichtsjahr 2023 eine Sitzung durchgeführt, in welcher der Jahresabschluss 2022 eingehend erörtert und die Beschlüsse des Aufsichtsrates und der Vertreterversammlung zum Jahresabschluss 2022 vorbereitet worden sind.

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

- die Geschäftslage der Genossenschaft und die Einhaltung des Wirtschaftsplanes für das laufende Geschäftsjahr,
- den Umfang und die Ursachen von Wohnungsleerständen (Leerstandsbericht), die Nachfragesituation sowie die Vermietungssituation der Gästewohnungen und Gemeinschaftsräume,
- die Entwicklung der Wohnungskaltmieten und der Betriebskosten,
- den Stand laufender und die Planung künftiger Modernisierungen sowie die Durchführung von Neubaumaßnahmen und die Entwicklung künftiger Projekte,
- die Durchführung von Einzelmodernisierungen, die Einhaltung des laufenden Instandhaltungsplanes sowie die Vorstellung eines Instandhaltungsplanes für das Geschäftsjahr 2024,
- Maßnahmen zur Erreichung der Klimaziele und Fortschritte auf dem Klimapfad der Genossenschaft,
- Ergebnisse von Mitgliederbefragungen, sowie daraus abzuleitende Aufgabenstellungen,
- die Unternehmenskommunikation, insbesondere Marketing- und PR-Aktivitäten der Genossenschaft.

In mehreren Aufsichtsratssitzungen wurden die aktuellen wirtschaftlichen und gesetzlichen Rahmenbedingungen und deren Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit der Genossenschaft erörtert. Das „InWIS-Gutachten“ zu bezahlbarem Wohnraum in Neuss wurde dem Aufsichtsrat vorgestellt.

Eine Risikobewertung wurde dem Aufsichtsrat im Rahmen der jährlichen Risikopotenzialanalyse vorgestellt.

Die Mietpreisgestaltung der Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. wurde ausführlich thematisiert. Die neuen Mietpreisspiegel für Neuss und Kaarst wurden dem Aufsichtsrat vorgestellt. Die Mieten der freifinanzierten Wohneinheiten der Genossenschaft sind und sollen nach gemeinsamen Beschlüssen von Aufsichtsrat und Vorstand unterhalb des Marktniveaus der Städte Neuss und Kaarst bleiben, wengleich nach Einschätzung von Aufsichtsrat und Vorstand regelmäßige moderate Steigerungen angesichts notwendiger Investitionen erforderlich sein werden.

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

Vom 14. bis zum 17.09.2023 hat der Aufsichtsrat eine Informationsfahrt nach Frankfurt am Main unternommen. Die Aufsichtsratsmitglieder haben dort den Volks- Bau- und Sparverein Frankfurt am Main e.G. und die Wohnungsbaugenossenschaft in Frankfurt am Main e.G. besucht und sich über den Frankfurter Wohnungsmarkt, Baumaßnahmen und den Umgang mit aktuellen Themen der Wohnungswirtschaft (z.B. Nachhaltigkeitsziele) informiert. Bei der DZ Bank informierte sich der Aufsichtsrat über das Rating der GWG e.G. sowie aktuelle Fragestellungen bei der Kreditvergabe. Über die politischen, wirtschaftlichen und gesetzlichen Rahmenbedingungen wurde der Aufsichtsrat im Rahmen eines Besuches des VdW Südwest unterrichtet.

In der Sitzung am 21.09.2023 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 2022 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-91576-0101-2022) des Jahresabschlusses 2022 nebst Lagebericht des Vorstandes durch den gesetzlichen Prüfungsverband - den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V. - ist entgegengenommen und beraten worden. Der Prüfungsbericht enthält keine Beanstandungen.

Der Aufsichtsrat hat ferner

- den Wirtschaftsplan 2024 eingehend beraten und diesem zugestimmt,
- den Finanz-, den Investitions- und den Instandhaltungsplan für 2024 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 22.04.2024 wurden der Jahresabschluss 2023 mit Anhang und der Lagebericht des Vorstandes eingehend erörtert und dem Aufsichtsrat zur Beschlussfassung empfohlen.

In der Sitzung am 22.04.2024 hat der Aufsichtsrat den Jahresabschluss mit Anhang, den Lagebericht des Vorstandes und den Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2023 beraten. Aufgrund des vom Prüfungsausschuss erstatteten Berichtes billigte der Aufsichtsrat den vom Vorstand vorgelegten Jahresabschluss 2023 nebst Anhang und Lagebericht sowie den Gewinnverteilungsvorschlag des Vorstandes. Er

folgte mithin der Empfehlung des Prüfungsausschusses, der Vertreterversammlung vorzuschlagen:

- a) den Jahresabschluss 2023 nebst Anhang zu genehmigen,
- b) den Lagebericht des Vorstandes und
- c) den Bericht des Aufsichtsrates zustimmend zur Kenntnis zu nehmen,
- d) die Verteilung des Bilanzgewinnes unter Billigung der Vorwegzuweisung in die Ergebnisrücklagen wie vorgeschlagen zu beschließen und
- e) Vorstand und Aufsichtsrat Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat dankt den Vertreterinnen und Vertretern, den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie dem Vorstand für die geleistete Arbeit. Bei den Mitgliedern der Genossenschaft bedankt sich der Aufsichtsrat für ihre Treue und Verbundenheit, die Neumitglieder heißt er herzlich willkommen.

Neuss, im April 2024
Der Aufsichtsrat

Heinz Runde
Vorsitzender

Energetische Modernisierung Weckhovener Straße 62-78, Neuss



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 sozial verantwortbare 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.

GESCHÄFTSVERLAUF



a) Rahmenbedingungen

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

Zum 31.12.2022 lebten in Neuss 154.139 Einwohner/-innen. Für das Jahr 2050 prognostiziert der Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) eine Bevölkerungszahl von 150.082, also eine leichte Abnahme der Bevölkerung. Die Anzahl der Personen älterer Bevölkerungsgruppen (65 Jahre und älter) nimmt in diesem Zeitraum zu.

In Kaarst lebten am 31.12.2022 44.253 Einwohner/-innen. Für das Jahr 2050 prognostiziert IT.NRW eine Bevölkerungszahl von 42.563 bei einer Zunahme der älteren Bevölkerung (80 Jahre und älter).

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 2023 zeigt die nachfolgende Tabelle:

	Wohnungen	Garagen Einstellplätze	gewerblich genutzte Einheiten	Häuser
Bestand am 31.12.2022	3.660	1.622	16	741
Zugang 2023	4	6	0	4
Abgang 2023	4	0	0	1
Bestand am 31.12.2023	3.660	1.628	16	744

Der gesamte Objektbestand befindet sich in den Städten Neuss und Kaarst. Der Belegungsbindung unterliegen am 31.12.2023 1.415 öffentlich geförderte Wohneinheiten.

c) Grundstücksverkehr

Im Geschäftsjahr 2023 hat die Genossenschaft zwei Grundstücke in Neuss Grimlinghausen von ihrer Tochtergesellschaft, der GWG - Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbe-Bau GmbH erworben. Der Eigentumsübergang findet in 2024 bzw. 2025 statt.

d) Neubau

Für Neubauten wurden in 2023 8.520 T€ aktiviert (Vorjahr: 6.687 T€).

e) Modernisierung, Um- und Ausbau

Für Modernisierung, Um- und Ausbauten wurden in 2023 12.564 T€ aktiviert (Vorjahr: 7.900 T€).

f) Instandhaltung

Für die Instandhaltung wurden in 2023 insgesamt 5.854 T€ (Vorjahr: 4.814 T€) aufgewandt. Hiervon entfielen in 2023 1.562 T€ (Vorjahr: 1.357 T€) auf die Einzelmodernisierung bzw. Instandhaltung von 390 Wohnungen (Vorjahr: 451). 274 T€ wurden im Rahmen von Maßnahmen des Klimapfades der Genossenschaft investiert.

g) Vermietung

Im Dezember 2023 standen bei der Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. 66 Wohnungen leer (Vorjahr: 80). Dies entspricht 1,803 % (Vorjahr: 2,186 %) des Wohnungsbestandes. 59 Wohnungen standen aufgrund von Modernisierungen und 7 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 2023 waren 258 Mieterwechsel (Vorjahr: 263) zu verzeichnen. Die Fluktuationsquote für das Geschäftsjahr 2023 lag bei 7,05 % (Vorjahr: 7,19 %). In den vorgenannten Mieterwechseln enthalten sind 4 Erstvermietungen von Neubauwohnungen. Ohne diese Vermietungen ergäbe sich eine Fluktuationsquote von 6,94 % (Vorjahr: 5,82 %).

Die wesentlichen Ursachen für die Fluktuation waren insbesondere der Umzug von Mieterinnen und Mietern innerhalb des Wohnungsbestandes der Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. (Wohnungstausch), Sterbefälle, Alter und Krankheit sowie geänderte Lebenssituationen von Mieterinnen und Mietern.

Die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete für eine Wohnung der Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. betrug zum 31. Dezember 2023 470,84 € (Vorjahr: 459,35 €). Die je Quadratmeter Wohnfläche zu bezahlende Nettokaltmiete lag durchschnittlich bei 6,78 €/m² (Vorjahr: 6,62 €/m²). Die Erhöhung beruht auf angepassten Verwaltungs- und Instandhaltungskostenpauschalen gemäß II. Berechnungsverordnung, Wiedervermietungsmieten nach Instandhaltungsmaßnahmen und Modernisierungen, auf höheren Mieten bei Erst- und Wiedervermietungen sowie auf Staffelmieten bei diversen öffentlich geförderten Objekten.

GWG - GESELLSCHAFT FÜR WOHNUNGS- UND GEWERBE-BAU GMBH



Die GWG - Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbe-Bau GmbH wurde im Jahr 1990 als 100%ige Tochtergesellschaft der Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. gegründet. Geschäftsfelder der GWG - Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbe-Bau GmbH sind das Bauträgergeschäft sowie die Wohneigentums- und Mietverwaltung. Darüber hinaus vermietet die GWG - Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbe-Bau GmbH Wohn- und Gewerbeeinheiten. Hierzu zählt seit einigen Jahren vermehrt die Vermietung von Kindertageseinrichtungen an die Städte Neuss und Kaarst. Schließlich erbringt die GWG - Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbe-Bau GmbH im Rahmen eines Geschäftsbesorgungsvertrages Leistungen (z.B. Bau- und Objektbetreuungsleistungen) für die Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G.. Im Geschäftsjahr 2023 erwirtschaftete die GWG - Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbe-Bau GmbH einen Jahresüberschuss in Höhe von 202 T€ (Vorjahr: 714 T€).

a) Bauträgertätigkeit

Bauträgertätigkeit fand im Geschäftsjahr 2023 nicht statt.

b) Grundstücksverkehr

Im Geschäftsjahr 2023 wurde ein Grundstück für die Errichtung einer fünfgruppigen Kindertageseinrichtung „Am Commerhof“ von der Stadt Kaarst angepachtet. Ferner hat die GWG - Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbe-Bau GmbH zwei Grundstücke in Neuss Grimlinghausen an die Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. veräußert. Der Eigentumsübergang findet 2024 bzw. 2025 statt.

c) Eigentums- und Mietwohnungsverwaltung

Im Rahmen der Eigentumsverwaltung betreute die GWG - Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbe-Bau GmbH im Geschäftsjahr 2023 32 Eigentümergemeinschaften 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 2023 287 T€ (Vorjahr: 279 T€).

d) Vermietungstätigkeit

Die durch Vermietungstätigkeit erwirtschafteten Umsatzerlöse betragen im Geschäftsjahr 2023 934 T€ (Vorjahr: 941 T€). Dieses Geschäftsfeld wurde insbesondere durch den Bau und die Vermietung von Kindertageseinrichtungen in den vergangenen Jahren kontinuierlich ausgebaut.



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

a) Ertragslage

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

	2023 TEUR	Vorjahr TEUR	Veränderung zum Vorjahr in TEUR
Hausbewirtschaftung (inkl. Bestandsveränderung)	30.132	27.948	2.184
Andere aktivierte Eigenleistungen	506	351	155
Gesamtleistung	30.638	28.299	2.339
Andere betriebliche Erträge	922	707	215
Betriebsleistung	31.560	29.006	2.554
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	14.274	11.567	2.707
Personalaufwand	3.796	3.686	110
Abschreibungen (planmäßig)	5.737	5.489	248
Andere betriebliche Aufwendungen	1.731	1.505	226
Zinsaufwand	2.424	2.183	241
Gewinnunabhängige Steuern	705	706	-1
Aufwendungen für die Betriebsleistung	28.667	25.136	3.531
Betriebsergebnis	2.893	3.870	-977
Beteiligungs- und Finanzergebnis	-220	-533	313
Neutrales Ergebnis	-88	-911	823
Jahresüberschuss	2.585	2.426	159

Zu dem positiven Betriebsergebnis haben folgende Leistungsbereiche beigetragen:

	2023 TEUR	Vorjahr TEUR	Veränderung zum Vorjahr in TEUR
Hausbewirtschaftung	2.909	3.865	-956
Sonstige betriebliche Tätigkeiten	-16	5	-21
Betriebsergebnis	2.893	3.870	-977

Die Veränderung des Ergebnisses aus der Hausbewirtschaftung resultiert im Wesentlichen aus gestiegenen Mieterlösen (+727 T€), denen gestiegene planmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen (+248 T€) sowie gestiegene Aufwendungen für die Instandhaltung (+1.040 T€) gegenüberstanden.

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

	2023 TEUR	Vorjahr TEUR	Veränderung zum Vorjahr in TEUR
Erträge			
Verzinsung der Ausleihungen an verbundene Unternehmen	13	15	-2
Zinserträge	11	14	-3
	24	29	-5
Aufwendungen			
Aufzinsung von Rückstellungen	211	560	-349
Zinsen für laufenden Konten u.a.	33	2	31
	244	562	-318
Beteiligungs- und Finanzergebnis	-220	-533	313

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

	2023 TEUR	Vorjahr TEUR	Veränderung zum Vorjahr in TEUR
Erträge aus			
dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	1	0	1
der Auflösung von Rückstellungen	102	138	-36
Erbbauszinsen	21	21	0
Sonstigem	163	112	51
	287	271	16
Aufwendungen			
Abbruchkosten	303	1.159	-856
Abschreibung auf sonstige Vermögensgegenstände	8	3	5
Sonstige	64	20	44
	375	1.182	-807
Neutrales Ergebnis	-88	-911	823

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:

	2023 TEUR	Vorjahr TEUR	Veränderung zum Vorjahr in TEUR
Vermögensstruktur			
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände	65	108	-43
Sachanlagen	238.341	220.354	17.987
Finanzanlagen	7.172	7.293	-121
	245.578	227.755	17.823
Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten			
Langfristig			
• Forderungen und Rechnungsabgrenzungsposten	40	39	1
Kurzfristig			
• Unfertige Leistungen und andere Vorräte	7.158	6.104	1.054
• Flüssige Mittel	1.308	6.079	-4.771
• Übrige Aktiva	971	2.474	1.503
	9.477	14.696	-5.219
Bilanzsumme – Gesamtvermögen	255.055	242.451	12.604
Kapitalstruktur			
Eigenkapital			
Langfristig			
• Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder	9.407	9.392	15
• Rücklagen	67.957	65.737	2.220
• Bilanzgewinn (ohne Dividende)	51	61	-10
	77.415	75.190	2.225
Kurzfristig			
• Geschäftsguthaben ausgeschiedener Mitglieder und aus gekündigten Geschäftsanteilen sowie Dividende	679	659	20
	78.094	75.849	2.245
Fremdkapital			
Langfristig			
• Pensionsrückstellungen	18.077	18.161	-84
• Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung	137.429	128.963	8.466
• Sonstige Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten	7.338	7.292	46
Kurzfristig			
• Übrige Rückstellungen	649	954	-305
• Erhaltene Anzahlungen	9.209	7.664	1.545
• Übrige Verbindlichkeiten	4.259	3.568	691
	176.961	166.602	10.359
Bilanzsumme - Gesamtkapital	255.055	242.451	12.604

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 12.604 T€ auf einen Wert von 255.055 T€ erhöht. Bei den Sachanlagen standen den Investitionen in Höhe von 23.721 T€ Abgänge in Höhe von 65 T€ sowie planmäßige Abschreibungen in Höhe von 5.670 T€ gegenüber.

Bei den Finanzanlagen handelt es sich zum größten Teil mit 7.172 T€ um Anteile und Ausleihungen an verbundenen Unternehmen.

Unter den unfertigen Leistungen und anderen Vorräten sind mit 7.153 T€ gegenüber den Mieterinnen und Mietern noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten sowie mit Dritten noch nicht abgerechnete Kosten aus Wärmelieferungen ausgewiesen.

Das langfristige Eigenkapital erhöhte sich aufgrund des nicht zur Ausschüttung vorgesehenen

Teils des Jahresüberschusses um 2.225 T€ auf 77.415 T€. Damit beläuft sich die Eigenkapitalquote auf 30 % (Vorjahr: 31 %).

Die Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung vermehrten sich im Vergleich zum Vorjahr um 8.466 T€. Diese Veränderung ist maßgeblich mit der Neuvaluierung von 14.644 T€ im Rahmen von Neubaumaßnahmen, Modernisierungen, Unternehmensfinanzierung und Umschuldung sowie planmäßigen Tilgungen in Höhe von 4.062 T€ und außerplanmäßigen Tilgungen in Höhe von 1.738 T€ und einem Tilgungsnachlass in Höhe von 378 T€ verbunden.

In den kurzfristigen übrigen Verbindlichkeiten sind Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 3.005 T€ enthalten.

c) Finanzlage

Die nachfolgende Aufgliederung der Bilanz zum 31. Dezember 2023 nach Fristigkeiten zeigt folgende Deckungsverhältnisse:

	2023 TEUR	Vorjahr TEUR	Veränderung zum Vorjahr in TEUR
Langfristiger Bereich			
Vermögenswerte	245.618	227.794	17.824
Finanzierungsmittel	240.259	299.606	10.653
Über-/Unterdeckung	-5.359	1.812	7.171
Kurzfristiger Bereich			
Finanzmittelbestand (flüssige Mittel)	1.308	6.079	-4.771
Übrige kurzfristig realisierbare Vermögensgegenstände	8.129	8.578	-449
	9.437	14.657	-5.220
Kurzfristige Verpflichtungen	14.796	12.845	1.951
Stichtagsliquidität	-5.359	1.812	-7.171

Die in der Bilanz zum 31.12.2023 enthaltenen langfristigen Vermögenswerte, insbesondere Sachanlagen, sind bis auf 5.359 T€ durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital gedeckt. Sämtliche Neubau- und Modernisierungsmaßnah-

men sind fristgerecht finanziert. Die Zahlungsfähigkeit war im Jahr 2023 gegeben. Die negative Stichtagsliquidität von 5.359 T€ kann durch Eigenkapital und durch noch nicht valutierte langfristiges Fremdkapital gedeckt werden.

d) Finanzielle Leistungsindikatoren

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

	in	2023	2022	2021
Langfristige Eigenkapitalquote	%	30,0	31,0	31,6
Eigenkapitalrentabilität (Jahresergebnis vor EE-Steuern/Eigenkapital)	%	3,3	3,2	3,7
Gesamtkapitalrentabilität (Jahresergebnis vor EE-Steuern+FK-Zinsen/Bilanzsumme)	%	2,0	1,9	2,1
Cashflow	T€	7.906	8.058	9.330
Durchschnittliche Wohnungs-Nettomiete am Bilanzstichtag	€ p.m./m ²	6,78	6,62	6,34
Durchschnittliche Instandhaltungskosten	€ p.m./m ²	2,48	2,14	1,75
Durchschnittliche Verwaltungskosten	€ p.a./WE	642	606	569
Fluktuationsquote	%	7,1	7,2	9,9
Leerstandsquote am Bilanzstichtag	%	1,8	2,2	3,0
Leerstandsquote mangels Bewerber am Bilanzstichtag	%	0,0	0,0	0,0



a) Risiko der künftigen Entwicklung

Risikomanagementsystem und Compliance

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

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

Risikoanalyse

Die Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. profitiert im besonderen Maße von der Zukunftsfähigkeit des Wirtschaftsraums Düsseldorf/Neuss/Kaarst.

Zum Ende des Geschäftsjahres 2023 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 2023, nicht zu verzeichnen. Vielmehr stand am 31.12.2023 keine Wohnung aufgrund von Vermietungsschwierigkeiten leer.

Dem Risiko gravierender Leerstände wird auch durch eine maßvolle Mietpreisgestaltung begegnet. Die Durchschnittskaltmiete aller Wohnungen der Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. ist moderat. Sie lag im Dezember 2023 bei 6,78 €/m²/Monat (Vorjahr: 6,62 €/m²/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. Bei Neuvermietungen von Wohnungen und Gewerbeeinheiten erfolgt eine standardisierte Bonitätsprüfung potenzieller Mieterinnen und Mietern. Das Risiko von Mietausfällen ist in Einzelfällen vorhanden, in seiner Gesamtheit ist es jedoch als gering zu erachten. Uneinbringliche Forderungen bestanden im Geschäftsjahr 2023 in Höhe von 68 T€ (Vorjahr: 35 T€). Dies entspricht 0,32 % des Jahresmietsolls (Vorjahr: 0,17 %). Soweit insbesondere im Jahr 2023 in Folge des Ukraine-Krieges eine Mehrbelastung der Mitglieder durch stark gestiegene Energiekosten zu verzeichnen war, hat dies nicht zu einer deutlichen Zunahme von Zahlungsausfällen bei der Genossenschaft geführt. Überwiegend haben Mitglieder rechtzeitig Vorauszahlungen angepasst. Hohe Nachzahlungen wurden zum Teil über Ratenzahlungsvereinbarungen beglichen. 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. Auch wenn in den vergangenen Monaten rückläufige Immobilienwerte zu verzeichnen waren, sind die bebauten Grundstücke der Genossenschaft mit einem durchschnittlichen Buchwert in Höhe von 820 €/m² weit unterhalb derzeitiger Marktwerte bewertet und weisen insofern erhebliche stille Reserven auf. Insgesamt zeichnen sich derzeit keine besonderen Vermietungsrisiken ab.

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

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. So liegen der Genossenschaft aktuell über 7.300 offene Wohnungsgesuche vor. 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 Interessentinnen und Interessenten deutlich erschwert worden, was ebenfalls zusätzlichen Druck auf den Mietwohnungsmarkt erzeugt. Auch Flüchtlinge - 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 CO₂-Emissionen bilanziert. Sie arbeitet intensiv an ihrem Klimapfad, also einem Weg, beispielsweise durch energetische Modernisierungen CO₂-Emissionen immer weiter zu senken und schließlich die gesetzten Klimaschutzziele zu erreichen. Als Zwischenziel sollen bis 2025 rund 25 % der Bestände der Genossenschaft klimaneutral sein (ohne Berücksichtigung des Strommixes).

Bei der Umsetzung der Klimaschutzziele besteht für Wohnungsunternehmen ein besonderer Zielkonflikt, da auch auf die künftige Bezahlbarkeit von Wohnraummieten und die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Unternehmen zu achten ist.

Im Rahmen des Klimaschutzprogramms 2030 der Bundesregierung wurde eine CO₂-Bepreisung beschlossen. Der CO₂-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. Für Abrechnungsperioden, die nach dem 01.01.2023 begonnen haben, soll erstmalig die CO₂-Bepreisung zwischen Vermieterinnen/Vermietern und Mieterinnen/Mietern nach einem Stufenmodell abhängig vom Energieverbrauch des Gebäudes aufgeteilt werden. Für das Geschäftsjahr 2023 wurde bei der Genossenschaft überschlägig von einer CO₂-Bepreisung in Höhe von rund 200 T€ ausgegangen, wobei im Wirtschaftsplan 2023 eine hälftige Teilung zwischen Genossenschaft und Mieterinnen und Mietern unterstellt wurde. Für 2024 wird von CO₂-Emissionen in Höhe von rund 5.000 Tonnen ausgegangen, so dass sich bei einer Bepreisung in Höhe von 45 €/t eine Gesamtbepreisung in Höhe von insgesamt 225 T€ ergäbe. Hiervon entfällt nach dem vorgenannten Stufenmodell auf die Genossenschaft ein Anteil in Höhe von rund 30 %, also in Höhe von rund 68 T€.

Zukünftig werden einerseits die Kosten der CO₂-Bepreisung pro Tonne zunehmen. Andererseits wird infolge umfangreicher Investitionen der Genossenschaft die Menge der zu bepreisenden CO₂-Emissionen abnehmen. Sowohl die CO₂-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 lang-

fristig finanziert. So handelt es sich bei den Fremdmitteln überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen, die dinglich gesichert sind. Ein Zinsänderungsrisiko besteht im Hinblick auf die Realisierbarkeit von Neubaumaßnahmen und Modernisierungen und auf die Prolongation bzw. Umfinanzierung auslaufender Darlehen. Soweit sich das Zinsniveau der Bauzinsen in 2022 im Verhältnis zu der vorherigen Niedrigzinsphase erheblich erhöht hat, 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 2022 bereits begonnene Bauprojekte können nach Einschätzung des Vorstandes ohne wirtschaftliche Verluste abgeschlossen werden. Bei noch nicht begonnenen Maßnahmen wird im Einzelfall geprüft, ob eine Realisierung wirtschaftlich möglich ist. Zu berücksichtigen sind hierbei insbesondere staatliche Förderprogramme des Landes NRW und des Bundes, ohne welche bezahlbare Mieten im Wohnungsneubau im aktuellen Marktumfeld nicht zu erreichen sind.

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 langfristige 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.

Der Klimapfad der Genossenschaft ist Teil einer größeren Nachhaltigkeitsstrategie. Erstmals für das Berichtsjahr 2018 hat die Genossenschaft eine Erklärung nach dem Deutschen Nachhaltigkeitskodex erarbeitet. Die Nachhaltigkeitserklärung wird in turnusmäßigen Abständen überarbeitet. Sie ist Grundlage für die Entwicklung und Umsetzung von Nachhaltigkeitsstrategien.

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 CO₂-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 2024 wird ein Jahresüberschuss in Höhe von 1.205 T€ bei Umsatzerlösen in Höhe von über 31 Mio. € erwartet.

GWG im Überblick

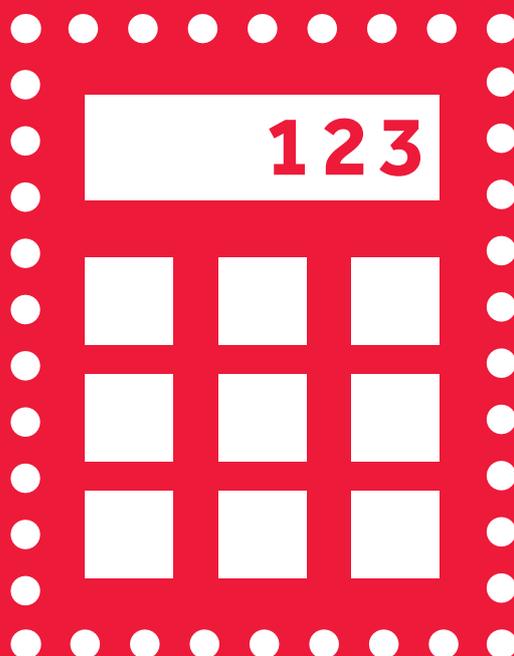
		2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Bilanzsumme	T€	178.098	181.847	185.676	195.628	202.537	207.896	220.327	231.135	242.451	255.055
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	T€	22.700	23.447	23.418	24.011	24.463	24.669	25.472	26.121	28.123	29.058
Bauleistungen	T€	11.657	10.183	11.913	15.627	13.624	18.899	22.887	18.130	20.068	23.584
Geschäftsguthaben	T€	8.810	9.028	9.378	9.479	9.477	9.558	9.584	9.659	9.679	9.711
Eigenkapital	T€	57.519	59.971	62.509	65.241	67.382	68.869	71.322	73.772	75.850	78.094
Jahresüberschuss	T€	2.126	2.561	2.527	2.978	2.506	1.772	2.794	2.742	2.426	2.585
Zahl der bewirtschafteten eigenen Wohnungen		3.386	3.422	3.434	3.468	3.505	3.529	3.594	3.656	3.660	3.660
Zahl der bewirtschafteten eigenen Garagen		1.286	1.340	1.322	1.387	1.371	1.432	1.488	1.571	1.622	1.628
Zahl der Mitglieder		4.060	4.078	4.212	4.255	4.260	4.269	4.346	4.429	4.482	4.510
Zahl der Geschäftsanteile		54.777	56.218	58.728	59.177	59.325	59.302	59.626	60.220	60.617	60.712

JAHRES- ABSCHLUSS UND ANHANG

9

5

8



7

4

6

0

AKTIVA	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	EURO	EURO	EURO
ANLAGEVERMÖGEN			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		64.980,00	107.987,00
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	206.587.231,82		205.202.543,00
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.063.364,08		4.236.673,08
Grundstücke ohne Bauten	0,51		0,51
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	1.027.997,61		1.027.997,61
Technische Anlagen und Maschinen	722.138,07		112.506,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	342.114,80		245.658,00
Anlagen im Bau	24.751.903,03		8.229.187,40
Bauvorbereitungskosten	659.351,55		868.585,20
Geleistete Anzahlungen	187.309,49	238.341.410,96	431.678,21
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	6.341.000,00		6.341.000,00
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	830.000,00		950.000,00
Sonstige Ausleihungen	0,00		450,00
Andere Finanzanlagen	1.340,00	7.172.340,00	1.340,00
Anlagevermögen insgesamt		245.578.730,96	227.755.606,01
UMLAUFVERMÖGEN			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	7.152.907,39		6.103.563,87
Andere Vorräte	4.758,39	7.157.665,78	0,00
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	250.028,76		206.787,73
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	20.561,86		9.645,09
Sonstige Vermögensgegenstände	702.886,16	973.476,78	289.163,24
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.307.686,05		6.078.551,95
Bausparguthaben	0,00	1.307.686,05	1.960.994,43
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		37.741,39	46.224,39
BILANZSUMME		255.055.300,96	242.450.536,71

GESCHÄFTSJAHR
VORJAHR
PASSIVA
EURO
EURO
EURO
EIGENKAPITAL
Geschäftsguthaben

 der mit Ablauf des Geschäftsjahres aus-
 geschiedenen Mitglieder

303.025,00

277.605,00

der verbleibenden Mitglieder

9.406.922,29

9.391.706,18

aus gekündigten Geschäftsanteilen

775,00

9.710.722,29

10.075,00

Rückständige fällige Einzahlungen

auf Geschäftsanteile (€ 3.437,71)

(3.928,82)

Ergebnisrücklagen

Gesetzliche Rücklage

8.983.000,00

8.724.000,00

 davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr
 eingestellt (€ 259.000,00)

(243.000,00)

Bauerneuerungsrücklage

9.000.000,00

9.000.000,00

Andere Ergebnisrücklagen

49.974.026,32

67.957.026,32

48.013.293,70

davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt (€ 60.732,62)

(47.929,86)

davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt (€ 1.900.000,00)

(1.750.000,00)

Bilanzgewinn

Jahresüberschuss

2.584.783,37

2.426.393,42

Einstellungen in Ergebnisrücklagen

2.159.000,00

425.783,37

1.993.000,00

Eigenkapital insgesamt
78.093.531,98
75.850.073,30
Rückstellungen

Rückstellungen für Pensionen

18.006.822,00

18.096.970,00

Sonstige Rückstellungen

718.500,00

18.725.322,00

1.017.500,22

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

127.253.026,46

124.573.097,82

Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern

10.200.235,08

4.396.539,48

Erhaltene Anzahlungen

9.209.193,45

7.664.482,33

Verbindlichkeiten aus Vermietung

435.729,58

537.999,77

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

3.005.469,56

2.240.380,11

Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen

287.730,63

266.697,56

Sonstige Verbindlichkeiten

492.935,05

150.884.319,81

509.282,66

davon aus Steuern (€ 38.267,54)

(71.488,48)

davon im Rahmen der sozialen Sicherheit (€ 6.433,98)

(6.592,49)

Rechnungsabgrenzungsposten

7.352.127,17

7.297.513,46

BILANZSUMME
255.055.300,96
242.450.536,71
Verbindlichkeiten aus Aufwendungsdarlehen (§ 88 Abs. 3 II. WoBauG)

Barwert € 302.260,27 (Einzelangaben im Anhang)

	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	EURO	EURO	EURO
UMSATZERLÖSE			
a) aus der Hausbewirtschaftung	29.058.376,06		28.123.263,12
b) aus Betreuungstätigkeit	89.772,12		88.772,12
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	63.244,56	29.211.392,74	85.808,65
Erhöhung/Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		1.049.343,52	- 176.322,67
Andere aktivierte Eigenleistungen		506.161,15	350.715,05
Sonstige betriebliche Erträge		1.080.412,76	802.687,29
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	14.234.897,69		11.501.642,80
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	40.000,00	14.274.897,69	65.000,00
		17.572.412,48	17.708.280,76
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.776.961,07		2.600.585,38
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für die Altersversorgung	1.019.368,98	3.796.330,05	1.084.733,44
davon für Altersversorgung	(€ 522.810,49)		(597.031,46)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		5.736.772,04	5.488.552,65
Sonstige betriebliche Aufwendungen		2.106.022,31	2.688.827,31
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		13.462,00	15.271,72
davon von verbundenen Unternehmen	(€ 13.425,00)		(15.225,00)
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge			
Zinserträge	10.565,13		19.241,42
Negative Zinsen auf Geldanlagen	0,00	10.565,13	- 5.322,54
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		2.669.002,28	2.744.666,24
davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen	(€ 211.582,00)		(559.543,00)
Ergebnis nach Steuern		3.288.312,93	3.130.106,34
Sonstige Steuern		703.529,56	703.712,92
Jahresüberschuss		2.584.783,37	2.426.393,42
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		2.159.000,00	1.993.000,00
Bilanzgewinn		425.783,37	433.393,42



Neubau Rotdornstraße 13-13c, Kaarst



Energetische Modernisierung Wolkerstraße 1-11, Neuss

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023

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 1/3 %.

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 1/3 % 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 € 830.000,00

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.

Flüssige Mittel Der Kassenbestand und die Guthaben bei Kreditinstituten sind mit ihren Nominalwerten angesetzt.

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 1,82 % 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 1,74 % 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 €
Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene Lizenzen	396.036,43	23.975,96	0,00	0,00	420.012,39
	396.036,43	23.975,96	0,00	0,00	420.012,39
Sachanlagen					
Grundstücke mit Wohnbauten	308.765.494,42	3.144.913,50	155.882,29	3.634.004,22 -2.941,43	315.385.588,42
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	7.168.904,47	3.307,01	0,00	0,00	7.172.211,48
Grundstücke ohne Bauten	0,51	0,00	0,00	0,00	0,51
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	1.027.997,61	0,00	0,00	0,00	1.027.997,61
Technische Anlagen und Maschinen	185.067,48	644.531,07	0,00	0,00	829.598,55
Betriebs- und Geschäftsausstattung	900.899,84	228.544,78	62.585,47	0,00	1.066.859,15
Anlagen im Bau	8.229.187,40	19.018.336,26	0,00	1.138.383,59 -3.634.004,22	24.751.903,03
Bauvorbereitungskosten	868.585,20	494.530,30	0,00	-703.763,95	659.351,55
Geleistete Anzahlungen	431.678,21	187.309,49	0,00	-431.678,21	187.309,49
	327.577.815,14	23.721.472,41	218.467,76	4.772.387,81 -4.772.387,81	351.080.819,79
Finanzanlagen					
Anteile an verbundenen Unternehmen	9.330.748,86	0,00	0,00	0,00	9.330.748,86
Ausleihungen an verbundenen Unternehmen	950.000,00	0,00	120.000,00	0,00	830.000,00
Sonstige Ausleihungen	450,00	0,00	450,00	0,00	0,00
Andere Finanzanlagen	1.340,00	0,00	0,00	0,00	1.340,00
	10.282.538,86	0,00	120.450,00	0,00	10.162.088,86
Anlagevermögen insgesamt	338.256.390,43	23.745.448,37	338.917,76	4.772.387,81 -4.772.387,81	361.662.921,04

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 €
288.049,43	66.982,96	0,00	0,00	355.032,39	64.980,00	107.987,00
288.049,43	66.982,96	0,00	0,00	355.032,39	64.980,00	107.987,00
103.562.951,42	5.326.186,09	90.780,91	0,00	108.798.356,60	206.587.231,82	205.202.543,00
2.932.231,39	176.616,01	0,00	0,00	3.108.847,40	4.063.364,08	4.236.673,08
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,51	0,51
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.027.997,61	1.027.997,61
72.561,48	34.899,00	0,00	0,00	107.460,48	722.138,07	112.506,00
655.241,84	132.087,98	62.585,47	0,00	724.744,35	342.114,80	245.658,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	24.751.903,03	8.229.187,40
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	659.351,55	868.585,20
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	187.309,49	431.678,21
107.222.986,13	5.669.789,08	153.366,38	0,00	112.739.408,83	238.341.410,96	220.354.829,01
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	830.000,00	950.000,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	450,00
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	7.172.340,00	7.292.790,00
110.500.784,42	5.736.772,04	153.366,38	0,00	116.084.190,08	245.578.730,96	227.755.606,01

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	
		31.12.2023	31.12.2022
	€	€	€
Forderungen aus Vermietung	250.028,76	39.128,73	38.233,37
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	20.561,86	0,00	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	702.886,16	1.032,81	1.032,81
	973.476,78	40.161,54	39.266,18

5. Rücklagenpiegel	Bestand am Ende des Vorjahres	Einstellung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
	€	€	€	€
Gesetzliche Rücklage	8.724.000,00	0,00	259.000,00	8.983.000,00
Bauerneuerungsrücklage	9.000.000,00	0,00	0,00	9.000.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	45.013.293,70	60.732,62	1.900.000,00	46.974.026,32
Zweckgebundene Rücklagen	3.000.000,00	0,00	0,00	3.000.000,00
	65.737.293,70	60.732,62	2.159.000,00	67.957.026,32

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€ 209 (Vorjahr: 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:

Rückstellung für den hydraulischen Abgleich	T€ 241
Personalbereich	T€ 211
Rückstellung für unterlassene Instandhaltung	T€ 109
Straßenausbaubeiträge gem. § 8 KAG	T€ 80
Jubiläumswendungen	T€ 70
Prüfungs- und Steuerberatungskosten	T€ 57

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 ¹⁾
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	127.253.026,46 (124.573.097,82)	3.997.962,70 (3.650.892,91)	123.255.063,76 (120.922.204,91)	16.104.496,75	107.150.567,01	127.253.026,46	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	10.200.235,08 (4.396.539,48)	256.859,46 (185.763,08)	9.943.375,62 (4.210.776,40)	1.018.158,44	8.925.217,18	10.195.635,08	GPR
Erhaltene Anzahlungen	9.209.193,45 (7.664.482,33)	9.209.193,45 (7.664.482,33)	0,00 (0,00)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	435.729,58 (537.999,77)	435.729,58 (537.999,77)	0,00 (0,00)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.005.469,56 (2.240.380,11)	3.005.469,56 (2.240.380,11)	0,00 (0,00)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	287.730,63 (266.697,56)	287.730,63 (266.697,56)	0,00 (0,00)	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	492.935,05 (509.282,66)	492.935,05 (509.282,66)	0,00 (0,00)	0,00	0,00	0,00	
	150.884.319,81 (140.188.479,73)	17.685.880,43 (15.055.498,42)	133.198.439,38 (125.132.981,31)	17.122.655,19	116.075.784,19	137.448.661,54	

¹⁾ 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€ 102) und wesentliche außergewöhnliche Aufwendungen aus Abbruchkosten (T€ 303) enthalten.

D. Sonstige Angaben

- Es besteht bei einer Bank ein gesamtschuldnerischer Kreditrahmen der Genossenschaft und der GWG - Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbe-Bau GmbH in Höhe von T€ 1.000 (Vorjahr: T€ 1.000), der zum 31.12.2023 nur von der Genossenschaft mit T€ 147 (Vorjahr: 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 (Vorjahr: T€ 3.814), für einen Kreditrahmen eine Grundschuld über T€ 1.900 (Vorjahr: T€ 1.900), sowie für einen weiteren Kreditrahmen eine Patronatserklärung über T€ 3.000 (Vorjahr: T€ 3.000). Das Risiko der Inanspruchnahme der Genossenschaft wird als nicht wahrscheinlich eingestuft, jedoch ist ein völliger Ausschluss nicht möglich.
- Am 31.12.2023 bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen aus Neubau- und Modernisierungsvorhaben in Höhe von T€ 22.544 und aus dem Ankauf zweier Grundstücke in Höhe von T€ 2.673, 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 2023 wie folgt dar:

Gezeichnetes Kapital	€	100.000,00
Kapitalrücklage	€	9.230.748,86
Gewinnrücklagen	€	7.899,11
Gewinnvortrag	€	545.982,75
Jahresüberschuss	€	202.169,77
	€	10.086.800,49

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

	2023	2022
Kaufmännische Prokuristen	3	3
Kaufmännische Angestellte (davon 7 Teilzeit)	22,75	20
Technische Angestellte (davon 1 Teilzeit)	5,75	6,25
Hauswarte, Handwerker	6,75	6
	38,25	35,25

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

5. Mitgliederbewegung

Anfang 2023	4.482
Zugang 2023	231
Abgang 2023	203
Ende 2023	4.510

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um T€ 15 erhöht.

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr erhöht um	€	14.725,00
Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf	€	9.410.360,00

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
Stefan Zellnig, Vorsitzender, hauptamtlich

8. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Heinz Runde	Vorsitzender	Assessor jur.
Karsten Mankowsky	Vorsitzender (stellvertr.)	Dipl. Verwaltungswissenschaftler
Alfred Feuchthofen		Oberbrandmeister
Dr. Jörg Geerlings	ab 21.06.2023	Rechtsanwalt
Dipl. Kfm. Karlheinz Irnich	bis 21.06.2023	Steuerberater/vereidigter Buchprüfer
Arno Jansen		Beigeordneter der Stadt Grevenbroich
Gudrun Jüttner		Dipl. Sozialarbeiterin
Jessica Köster		Betriebswirtin/Bankkauffrau

Angelika Quiring-Perl
Petra Schumacher

Lehrerin
Kauffrau für Büromanagement

9. Am 21.06.2023 hat die ordentliche Vertreterversammlung stattgefunden, die u.a. folgende Beschlüsse gefasst hat:
- Verwendung des Bilanzgewinns 2022
 - Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat

10. Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2023 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	57.656,56	61.416,76	2,00	01.06.1989	205,50
571.467,02	182.601,62	194.166,41	2,00	01.04.1990	592,50
235.054,17	62.002,09	67.858,03	2,00	01.12.1990	418,10
994.531,40	302.260,27	323.441,20			1.216,10

2. Vorschlag für die Verteilung des Bilanzgewinns:

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von € 2.584.783,37 einen Betrag von € 2.159.000,00 in die Ergebnisrücklagen einzustellen, davon € 259.000,00 in die gesetzliche Rücklage und € 1.900.000,00 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 € 425.783,37 wie folgt zu verteilen:

a) Zuweisung zu anderen Ergebnisrücklagen	€ 51.200,12
b) Gewinnausschüttung (4 % Bardividende)	€ 374.583,25

Neuss, 22. April 2024

Der Vorstand

Stefan Zellnig

Dipl.-Ing. (FH) Olaf Peters

BESTÄTIGUNGS- VERMERK



PRÜFUNG DES GESCHÄFTSJAHRES 2022 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 2022 in der Zeit vom 3. April bis 26. Mai 2023 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.

Die Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Genossenschaft sowie die Verantwortlichkeit des Aufsichtsorgans werden durch die Prüfung nicht eingeschränkt.

Gegenstand des Unternehmens ist insbesondere die Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes und der Gewerbeeinheiten. Am Bilanzstichtag wurden 741 Häuser mit 3.660 Wohnungen, 16 gewerbliche Einheiten sowie 1.622 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 2022 entspricht in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften. Er ist ordnungsgemäß aus der Buchführung entwickelt und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft. Die einschlägigen Bilanzierungs-, Bewertungs- und Gliederungsvorschriften wurden beachtet; der Anhang des Jahresabschlusses enthält die erforderlichen Angaben.

Der Lagebericht vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft. In allen wesentlichen Belangen steht der Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Die Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft ist geordnet.

Das Geschäftsjahr 2022 schließt mit einem Jahresüberschuss von T€ 2.426. Aus der Bewirtschaftung des eigenen Hausbesitzes ergibt sich ein positiver Ergebnisbeitrag von T€ 3.865. Dem steht ein negatives Beteiligungs- und Finanzergebnis von T€ 533 sowie ein negatives neutrales Ergebnis von T€ 911 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 2022 erstreckte sich die Geschäftstätigkeit im Wesentlichen auf die Projektierung und Vermarktung einer Bauträgermaßnahme in Bergisch Gladbach, die

Betreuungstätigkeit und die Bewirtschaftung und Erweiterung des eigenen Wohnungs- und Gewerbebestandes.

Der Jahresabschluss der GWG GmbH weist zum 31. Dezember 2022 bei einer Bilanzsumme von T€ 16.444 einen Jahresüberschuss von T€ 714 aus. Bei einem Verlustvortrag von T€ 168 beträgt das Eigenkapital T€ 9.885.

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 Wunsch
Christa Lachmann
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
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 Blinken
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
Nils Dürrfeld
Monika Mocken
Cornelia Schwarz
Cornelius van der Bend
Jürgen Jesch
Gisela Jennes
Hanno Weber
Oswald Macherey

Ersatzvertreter

Rüdiger Peters
Paul Görner
Helmut Wefers

Wahlbezirk 3

Vertreter

Adelheid Barth
Waltraud Zehner
Ludwig Binder
Alexandra Hall
Susanne Bündler
Gerhard Friedrich
Heinz Plettscher
Jürgen Wenning
Refik Salii
Joanna Patolla

Ersatzvertreter

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

