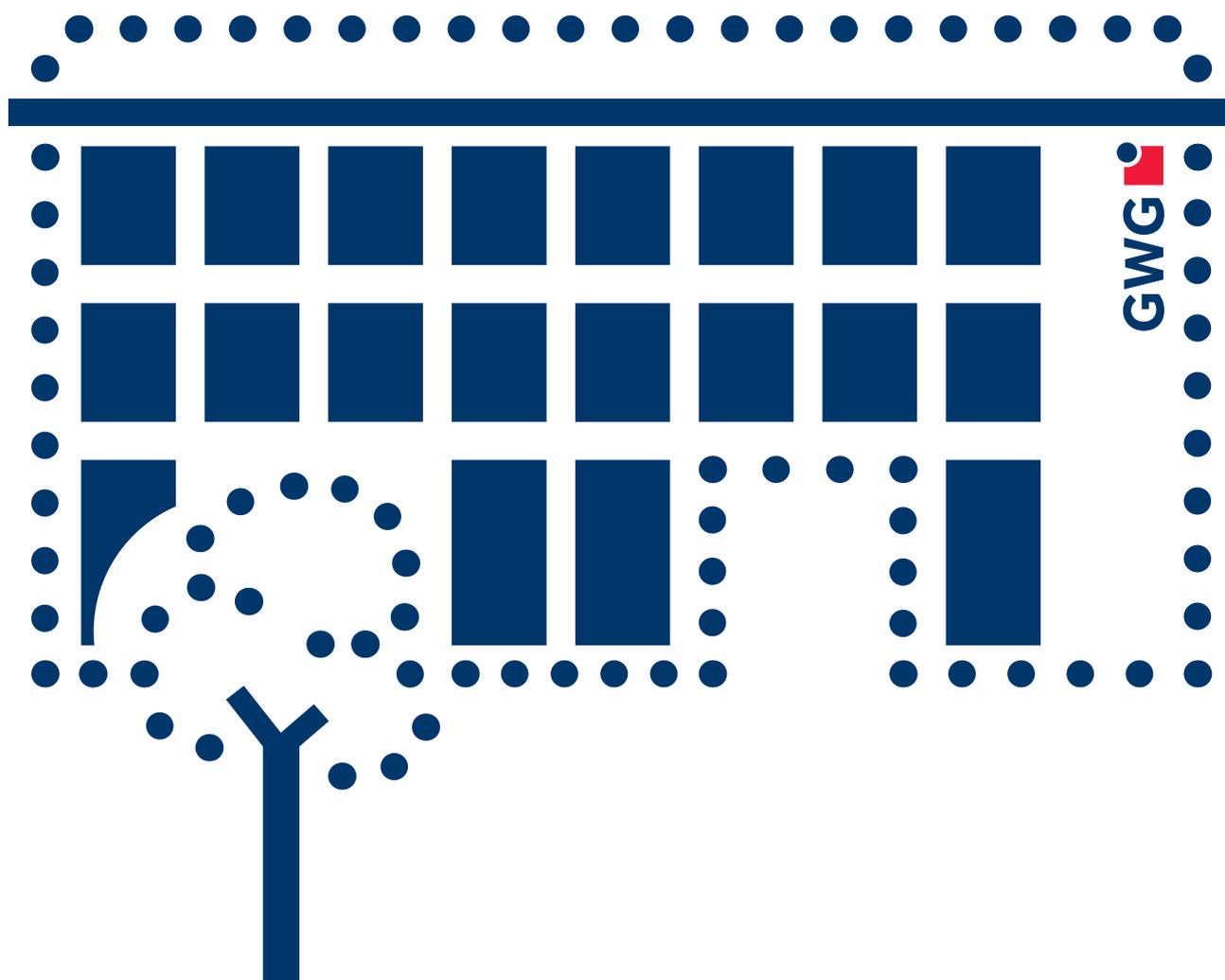


DER BERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024



LIEBE LESERINNEN UND LESER,

die Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. kann auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2024 zurückblicken. Die im Wirtschaftsplan gesetzten Ziele wurden deutlich übertroffen. Die Genossenschaft weist positive wirtschaftliche Eckdaten aus und verfügt über eine gute Zukunftsprognose.

Wie die vergangenen Jahre war auch das Geschäftsjahr 2024 von erheblichen Investitionen geprägt. Wieder wurde in Neubauprojekte, aber auch in den vorhandenen Wohnungsbestand investiert.

Neubaumaßnahmen wurden in der Annostraße und in der Weckhovener Straße in Neuss sowie am Bäumchensweg in Kaarst fertiggestellt. Entstanden sind neben einer dreigruppigen Kindertageseinrichtung insgesamt 78 barrierefreie Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern sowie sechs Mieteinfamilienhäuser. Die meisten Wohnungen und auch die sechs Mieteinfamilienhäuser wurden öffentlich gefördert und verfügen so über eine besonders günstige Miete. Die Genossenschaft hat damit auch im Geschäftsjahr 2024 in erheblichem Umfang neuen, bezahlbaren Wohnraum geschaffen.

Der vorhandene Wohnungsbestand wurde durch zahlreiche Modernisierungsmaßnahmen aufgewertet. Energetische Modernisierungen konnten beispielsweise in der Weckhovener Straße, in der Wolkerstraße und in der Wingenderstraße in Neuss beendet werden. Durch nachhaltige Investitionen in den Gebäudebestand wird guter Wohnraum für die Zukunft gesichert.

In Sachen Nachhaltigkeit ist die Genossenschaft einen großen Schritt weitergekommen. Dies wird auch in der mittlerweile dritten Nachhaltigkeitserklärung nach dem Deutschen Nachhaltigkeitskodex deutlich, die wir 2024 präsentieren konnten. Eine wichtige Standortbestimmung: Wo stehen wir und wo wollen wir mit welchen Maßnahmen hin?



Stefan Zellnig und Olaf Peters

Hierzu gehört auch unser Klimapfad, also unser Weg zur Klimaneutralität. In diesem Jahre werden bereits rund 25 % unserer Wohnungsbestände weitestgehend klimaneutral sein. Dies wird insbesondere über den Einsatz von Wärmepumpen erreicht. Auch in die eigene Stromerzeugung mit Photovoltaik haben wir investiert und werden dies künftig noch ausbauen. So ist für die kommenden Jahre vorgesehen, jährlich Photovoltaikmodule mit einer Leistung von rund 300 kWp zu errichten. Der selbst erzeugte Strom soll hierbei vor allem zur günstigen Versorgung der Wärmepumpen genutzt werden. Einen Beitrag zur Elektromobilität und damit einen weiteren wichtigen Nachhaltigkeitsbaustein bildet das zunehmende Angebot von Lademöglichkeiten für Elektroautos in den Tiefgaragen der Genossenschaft.

Unser Ziel ist es, den mehr als 7.000 Bewohner/-innen unserer Gebäude ein schönes, zukunfts-offenes Zuhause zu bieten. Unsere Mitglieder stehen im Mittelpunkt unseres Tuns. Und sie danken es uns. Dies wird zum Beispiel in regelmäßigen Umfragen deutlich, bei denen wir 2024 erneut viel positive Resonanz erfahren haben. Selbstverständlich kümmern wir uns aber auch um die Kritikpunkte und Arbeitsaufträge, die uns im Rahmen dieser Umfragen ebenfalls erreichen. Im ständigen Austausch mit unseren Mitgliedern können wir unsere Leistungen und unser Angebot hinterfragen und verbessern. So wurden beispielsweise Maßnahmen im Hinblick auf die Sicherheit und Sauberkeit des Wohnumfeldes erbeten und zum Teil auch schon umgesetzt. Die genossenschaftliche Rechtsform gewährleistet unseren Mitgliedern wichtige Mitbestimmungsrechte. 2025 werden wieder Wahlen zur Vertreterversammlung durchgeführt. Alle Mitglieder können ihre Vertreterinnen und Vertreter wählen oder sich selbst zur Wahl stellen und sich für die Genossenschaft engagieren. Als höchstes Organ der Genossenschaft kommt die Vertreterversammlung einmal jährlich zusammen und entscheidet über wichtige Fragen. So obliegt ihr beispielsweise die Feststellung des Jahresabschlusses oder die Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat.

Die Genossenschaft ist eben nicht nur ein Wohnraumanbieter, sie ist eine Gemeinschaft mit vielen guten Nachbarschaften - und das schon seit bald 125 Jahren. Als Traditionsunternehmen mit langjähriger Geschichte musste sich die Genossenschaft stets den Herausforderungen ihrer Zeit stellen. Das ist ihr in all den Jahren gut gelungen. Sie kann 2026 optimistisch ihr 125-jähriges Jubiläum begehen, auch wenn sie sich gegenwärtig besonderen Herausforderungen gegenüber sieht.

Es ist eine gewaltige Aufgabe, den Wohnungsbestand in die Klimaneutralität zu führen und die gesetzlichen Klimaziele bis 2045 zu erreichen. Gleichzeitig wird aufgrund der riesigen Nachfrage dringend neuer bezahlbarer Wohnraum benötigt, und der vorhandene Wohnraum muss trotz großer Investitionen bezahlbar bleiben. Zudem wollen die weiteren Anforderungen an Wohnraum bedacht werden: So muss Wohnraum künftig mehr denn je den Anforderungen des demografischen Wandels gerecht werden. Eine alternde Gesellschaft ist beispielsweise in immer größerem Maße auf barrierefreien Wohnraum angewiesen. Aber auch für die Attraktivität der Städte als Arbeitsstandort im zunehmenden Kampf um Arbeitskräfte ist die Verfügbarkeit von ausreichend bezahlbarem Wohnraum zwingend.

Gleichzeitig sind aber die Einstandspreise für die Erstellung von Wohnraum so hoch, dass bezahlbarer Wohnraum ohne besondere staatliche Förderung nicht entstehen kann. Ähnliches gilt für Modernisierungen, welche ebenfalls häufig ohne eine öffentliche Förderung nicht wirtschaftlich umgesetzt werden können.

Die Verfügbarkeit geeigneter öffentlicher Fördermittel ist aktuell aber nicht in ausreichendem Maße gewährleistet. Dies gilt auch im Hinblick auf die eigentlich gute Wohnraumförderung des

Landes NRW, mit deren Hilfe in der Vergangenheit zahlreiche Projekte umgesetzt werden konnten. Aktuell sind die vorhandenen Fördermittel deutlich überzeichnet und stehen den Akteuren nicht oder nicht rechtzeitig - jedenfalls nicht verlässlich planbar - zur Verfügung. Stockende und nicht realisierte Bauprojekte sind die Folge.

Gewaltige Investitionen sind notwendig. Sie dürfen aber nicht zu einer Überforderung von Mieterinnen und Mietern führen. Auch dürfen sie die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Wohnungsanbieter nicht gefährden, die ja auch zukünftig noch als Garant für eine gute Wohnraumversorgung bereitstehen sollen.

Es ist daher von besonderer Bedeutung, dass im politischen Raum gemeinsam mit der Wohnungswirtschaft kurzfristig Antworten gefunden werden, wie wieder ein verlässlicher Rahmen für dringend notwendige Zukunftsinvestitionen geschaffen werden kann. Mit einem ausreichenden Planungshorizont ließe sich die Zukunft gestalten.

Auch unsere Tochtergesellschaft kann auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2024 zurückblicken. Neben ihrer Tätigkeit als WEG-Verwalterin hat sie sich in den vergangenen Jahren insbesondere als Anbieterin von Kita-Plätzen in den Städten Neuss und Kaarst etabliert. Eine weitere fünfgruppige Kita hat sie vor kurzem an die Stadt Kaarst übergeben.

Die erfolgreiche Arbeit der Genossenschaft und ihrer Tochtergesellschaft wäre nicht möglich ohne den Einsatz unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Sie wäre nicht möglich ohne eine gute Zusammenarbeit mit unserem Aufsichtsrat und ohne das Engagement unserer Vertreterinnen und Vertreter. Schließlich wäre die Genossenschaft ohne die Treue und Verbundenheit ihrer Mitglieder nicht denkbar. Ihnen allen danken wir sehr.

Bei der Lektüre des Geschäftsberichts wünschen wir Ihnen viel Vergnügen.

Stefan Zellnig

Olaf Peters

BERICHT DES AUF SICHTSRATES

2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

Bilanzsumme	T€	181.847	185.676	195.628	202.537	207.896	220.327	231.135	242.451	255.055	275.092
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	T€	23.447	23.418	24.011	24.463	24.669	25.472	26.121	28.123	29.058	29.934
Bauleistungen	T€	10.183	11.913	15.627	13.624	18.899	22.887	18.130	20.068	23.584	20.418
Geschäftsguthaben	T€	9.028	9.378	9.479	9.477	9.558	9.584	9.659	9.679	9.711	9.625
Eigenkapital	T€	59.971	62.509	65.241	67.382	68.869	71.322	73.772	75.850	78.094	80.363
Jahresüberschuss	T€	2.561	2.527	2.978	2.506	1.772	2.794	2.742	2.426	2.585	2.730
Zahl der bewirtschafteten eigenen Wohnungen		3.422	3.434	3.468	3.505	3.529	3.594	3.656	3.660	3.660	3.716
eigenen Garagen		1.340	1.322	1.387	1.371	1.432	1.488	1.571	1.622	1.628	1.672
Zahl der Mitglieder		4.078	4.212	4.255	4.260	4.269	4.346	4.429	4.482	4.510	4.549
Geschäftsanteile		56.218	58.728	59.177	59.325	59.302	59.626	60.220	60.617	60.712	60.421



Der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr 2024 seine Aufgaben nach den einschlägigen Gesetzen und der Satzung der Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. wahrgenommen. In insgesamt sieben 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 2024 eine Sitzung durchgeführt, in welcher der Jahresabschluss 2023 eingehend erörtert und die Beschlüsse des Aufsichtsrates und der Vertreterversammlung zum Jahresabschluss 2023 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 Wohnungskalmieten 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 2025,
- 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.

Berichtet hat der Vorstand ferner über die Umstellung auf ein neues EDV-Hauptsystem (ERP-System, Enterprise Resource Planning). Erörtert wurde schließlich die Umsetzung der Neuerungen des Telekommunikationsmodernisierungsgesetzes und des Glasfaserausbaus der genossenschaftlichen Immobilienbestände.

Eine detaillierte Risikopotenzialanalyse, welche jährlich erstellt wird, wurde dem Aufsichtsrat ausführlich

erörtert. Vorgestellt wurde dem Aufsichtsrat ferner die angepasste Nachhaltigkeitserklärung nach dem Deutschen Nachhaltigkeitskodex für das Berichtsjahr 2023.

In mehreren Sitzungen waren Aufsichtsrat und Vorstand mit der Mietpreisgestaltung der Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. und der Erstellung neuer Mietpreisspiegel befasst.

In einer Sitzung haben Aufsichtsrat und Vorstand die Anpassung des Leitbildes der Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. beraten. Modifizierungsbedarf ergab sich hierbei insbesondere im Hinblick auf Nachhaltigkeit und die Erreichung von Klimazielen.

Aufsichtsrat und Vorstand haben in mehreren Sitzungen den Ankauf von Grundstücken zur Umsetzung von Neubauprojekten beraten. Beschlossen wurde der Ankauf des Grundstücks „Augustinusstraße“ in Neuss und des Grundstücks „Commerhof“ in Kaarst.

Am 13.09.2024 hat sich der Aufsichtsrat im Rahmen einer Rundfahrt vor Ort über die Umsetzung von Bauprojekten der Genossenschaft informiert.

Vom 14. bis zum 17.11.2024 hat der Aufsichtsrat eine Informationsfahrt nach Nürnberg unternommen. Die Aufsichtsratsmitglieder haben dort u.a. das Siedlungswerk Nürnberg GmbH besucht und sich über den Nürnberger Wohnungsmarkt, aktuelle Projekte und den Umgang mit derzeitigen Themen der Wohnungswirtschaft, wie z.B. die Erreichung von Nachhaltigkeitszielen, informiert. Im Rahmen von Quartiersbesichtigungen wurden dem Aufsichtsrat Neubauprojekte vorgestellt.

In der Sitzung am 19.09.2024 wurde der Aufsichtsrat durch Herrn Patrick Köhler, Wirtschaftsprüfer, Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V., detailliert über das Ergebnis der Pflichtprüfung für den Jahresabschluss 2023 informiert. Hierbei wurde ausführlich 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-91576-0101-2023) des Jahresabschlusses 2023 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 2025 eingehend beraten und diesem zugestimmt,
- den Finanz-, den Investitions- und den Instandhaltungsplan für 2025 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 15.05.2025 wurden der Jahresabschluss 2024 mit Anhang und der Lagebericht des Vorstandes eingehend erörtert und dem Aufsichtsrat zur Beschlussfassung empfohlen.

In der nachfolgenden Sitzung am 15.05.2025 hat der Aufsichtsrat den Jahresabschluss mit Anhang, den Lagebericht des Vorstandes und den Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2024 beraten. Aufgrund des vom Prüfungsausschuss erstatteten Berichtes billigte der Aufsichtsrat den vom Vorstand

vorgelegten Jahresabschluss 2024 nebst Anhang und Lagebericht sowie den Gewinnverteilungsvorschlag des Vorstandes. Er folgte mithin der Empfehlung des Prüfungsausschusses, der Vertreterversammlung vorzuschlagen:

- a) den Jahresabschluss 2024 nebst Anhang festzustellen,
- b) den Lagebericht des Vorstandes und
- c) den Bericht des Aufsichtsrates zur Kenntnis 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 Mai 2025
Der Aufsichtsrat

Heinz Runde
Vorsitzender

Neubau Bäumchensweg 4, 4a-e



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 daher die Errichtung und Vermietung von Wohnungen und Häusern in den Städten Neuss und Kaarst. Mit ihrer 100%igen Tochtergesell-

schaft, 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, insbesondere von Kindertageseinrichtungen.

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 nach dem Kommunalprofil des Landesbetriebs Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) 154.139 Einwohner/-innen. Nach der Statistik der Stadt Neuss lebten im Dezember 2024 161.704 Einwohner/-innen in Neuss.

Für das Jahr 2050 prognostiziert IT.NRW eine Bevölkerungszahl von 150.082, also eine leichte Abnahme der Bevölkerung. Die Anzahl der Per-

sonen älterer Bevölkerungsgruppen (65 Jahre und älter) nimmt in diesem Zeitraum zu.

In Kaarst lebten am 31.12.2022 gemäß IT.NRW 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 2024 zeigt die nachfolgende Tabelle:

	Wohnungen	Garagen Einstellplätze	gewerblich genutzte Einheiten	Häuser
Bestand am 31.12.2023	3.660	1.628	16	744
Zugang 2024	56	44	1	11
Abgang 2024	0	0	0	0
Bestand am 31.12.2024	3.716	1.672	17	755

Der gesamte Objektbestand befindet sich in den Städten Neuss und Kaarst. Der Belegungsbin-

dung unterliegen am 31.12.2024 1.458 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 fand 2024 bzw. Anfang 2025 statt.

Ferner hat die Genossenschaft 2024 ein Grundstück in Kaarst (Commerhof) und ein Grundstück in Neuss (Augustinusstraße) zur Realisierung von Baumaßnahmen erworben. Der wirtschaftliche Übergang bezüglich des Grundstücks in Kaarst erfolgte 2024, der wirtschaftliche Übergang bzw. Eigentumsübergang des Grundstücks in Neuss ist bislang noch nicht erfolgt.

Insgesamt wurden für Grundstücksankäufe 2.980 T€ aktiviert (Vorjahr: 187 T€).

d) Neubau

Für Neubauten wurden 2024 11.089 T€ aktiviert (Vorjahr: 8.520 T€).

e) Modernisierung, Um- und Ausbau

Für Modernisierung, Um- und Ausbauten wurden 2024 7.842 T€ aktiviert (Vorjahr: 12.564 T€). Zur Umsetzung der Klimastrategie der Genossenschaft wurden im Geschäftsjahr folgende Maßnahmen getroffen:

Pro- jekte	Wohn- fläche	Maßnahmen zur Umsetzung der Klimastrategie	PV Anlagen kWp	End- energie	kWh (m²/a)	CO ₂ kg/(m²/a)	
1	Weckhovenerstr. 62, 64, 66 und Neubau 66a	2.608,18	Energetische Modernisierung / Umbau von Gasetagenheizungen auf zentrale Erd-Wärmepumpen und Neubau / Installation von PV-Anlagen	29,75	A+	23,2	13
2	Weckhovenerstr. 68, 70, 72 und Neubau 72a	2.609,18	Energetische Modernisierung / Umbau von Gasetagenheizungen auf zentrale Erd-Wärmepumpen und Neubau / Installation von PV-Anlagen	29,75	A+	23,2	13
3	Weckhovenerstr. 74, 76, 78	2.134,00	Energetische Modernisierung / Umbau von Gasetagenheizungen auf zentrale Erd-Wärmepumpen / Installation von PV-Anlagen	29,75	A+	23,8	13,3
4	Annostr. 55/57	1.952,07	Ersatzneubau mit Erdwärmepumpen und PV-Anlagen	23,00	A+	13,1	23,6
5	Annostr. 59, 61, Plankstr. 62a	2.979,13	Ersatzneubau mit Erdwärmepumpen und PV-Anlagen	23,00	A+	13,8	24,8
6	Wolkerstr. 6-8	1.757,80	Energetische Modernisierung / Umbau von Gasetagenheizungen auf zentrale Erd-Wärmepumpen / Installation von PV-Anlagen	22,88	A+	26,8	14,8
7	Wingenderstr. 5-7	1.890,05	Energetische Modernisierung / Umbau von Gasetagenheizungen auf zentrale Erd-Wärmepumpen / Installation von PV-Anlagen	22,88	A+	25,6	14,3
8	Wolkerstr. 2-4	1.861,22	Energetische Modernisierung / Umbau von Gasetagenheizungen auf zentrale Erd-Wärmepumpen / Installation von PV-Anlagen	22,88	A+	25,6	14,3
9	Augustastr. 32-36	843,86	Umbau von Gasetagenheizung auf Luft-Wärmepumpe inkl. Installation von PV-Anlagen	24,64	A	32: 46,2 34: 44,2 36: 38,1	32: 18,2 34: 17,1 36: 13,9
10	Plankstr. 60-62	1.112,88	Umbau von Gasetagenheizung auf Luft-Wärmepumpe inkl. Installation von PV-Anlagen	26,40			
11	Bäumchensweg 4	127,72	Ersatzneubau Einfamilienreihenhaus mit Luftwärmepumpen		A+	20,1	11,30
12	Bäumchensweg 4a	127,72	Ersatzneubau Einfamilienreihenhaus mit Luftwärmepumpen		A+	17,8	9,90
13	Bäumchensweg 4b	127,72	Ersatzneubau Einfamilienreihenhaus mit Luftwärmepumpen		A+	17,8	9,90
14	Bäumchensweg 4c	127,72	Ersatzneubau Einfamilienreihenhaus mit Luftwärmepumpen		A+	17,8	9,90
15	Bäumchensweg 4d	127,72	Ersatzneubau Einfamilienreihenhaus mit Luftwärmepumpen		A+	17,8	9,90
16	Bäumchensweg 4e	127,72	Ersatzneubau Einfamilienreihenhaus mit Luftwärmepumpen		A+	20,2	11,30

f) Instandhaltung

Für die Instandhaltung wurden 2024 insgesamt 5.592 T€ (Vorjahr: 5.854 T€) aufgewandt. Hier-von entfielen 2024 1.713 T€ (Vorjahr: 1.562 T€) auf die Einzelmodernisierung bzw. Instandhaltung von 489 Wohnungen (Vorjahr: 390). 794 T€ wurden im Rahmen von Maßnahmen des Klimapfades der Genossenschaft investiert (Vorjahr: 274 T€).

g) Vermietung

Zum 31.12.2024 standen bei der Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. 78 Wohnungen leer (Vorjahr: 66). Dies entspricht 2,1 % (Vorjahr: 1,8 %) des Wohnungsbestandes. 63 Wohnungen

standen aufgrund von Modernisierungen (Vorjahr: 59) und 15 Wohnungen wegen späterer Vermietung (bereits vereinbarte Mietverhältnisse, die zu einem späteren Zeitpunkt beginnen; Vorjahr: 7) leer. Wie im Vorjahr gab es keine Wohnung, die aufgrund von Vermietungsschwierigkeiten leer stand.

2024 waren 254 Mieterwechsel (Vorjahr: 258) zu verzeichnen. Die Fluktuationsquote für das Geschäftsjahr 2024 lag bei 6,84 % (Vorjahr: 7,05 %). In den vorgenannten Mieterwechseln enthalten sind 57 Erstvermietungen von Neubauwohnungen/Gewerbeeinheit (Vorjahr: 4). Ohne diese

Vermietungen ergäbe sich eine Fluktuationsquote von 5,30 % (Vorjahr: 6,94 %).

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 Woh-

nungs-Genossenschaft e.G. betrug zum 31. Dezember 2024 477,84 € (Vorjahr: 470,84 €). Die je Quadratmeter Wohnfläche zu bezahlende Nettokaltmiete lag durchschnittlich bei 6,88 €/m² (Vorjahr: 6,78 €/m²). Die Erhöhung beruht auf angepassten Wiedervermietungen 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 2024 erwirtschaftete die GWG - Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbe-Bau GmbH einen Jahresüberschuss in Höhe von 583 T€ (Vorjahr: 202 T€).

a) Bauträgertätigkeit

Bauträgertätigkeit fand im Geschäftsjahr 2024 nicht statt.

b) Grundstücksverkehr

2023 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 fand 2024 bzw. Anfang 2025 statt.

c) Eigentums- und Mietwohnungsverwaltung

Im Rahmen der Eigentumsverwaltung betreute die GWG - Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbe-Bau GmbH im Geschäftsjahr 2024 29 Eigentümergemeinschaften (Vorjahr: 32) mit 656 Wohnungen (Vorjahr: 710) und 577 Garagen bzw. Stellplätzen (Vorjahr: 625). In der Mietverwaltung werden 23 Wohnungen fremdverwaltet (Vorjahr: 27). Die Umsatzerlöse aus der Eigentums- und Mietwohnungsverwaltung betragen im Geschäftsjahr 2024 286 T€ (Vorjahr: 287 T€).

d) Vermietungstätigkeit

Die durch Vermietungstätigkeit erwirtschafteten Umsatzerlöse betragen im Geschäftsjahr 2024 968 T€ (Vorjahr: 934 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:

	2024 TEUR	Vorjahr TEUR	Veränderung zum Vorjahr in TEUR
Bewirtschaftungstätigkeit (inkl. Bestandsveränderung)	30.140	30.132	8
Andere aktivierte Eigenleistungen	514	506	8
Gesamtleistung	30.654	30.638	16
Andere betriebliche Erträge	1.000	922	78
Betriebsleistung	31.654	31.560	94
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	13.296	14.274	-978
Personalaufwand	4.360	3.796	564
Abschreibungen (planmäßig)	6.313	5.737	576
Andere betriebliche Aufwendungen	2.049	1.731	318
Zinsaufwand	2.722	2.424	298
Gewinnunabhängige Steuern	717	705	12
Aufwendungen für die Betriebsleistung	29.457	28.667	790
Betriebsergebnis	2.197	2.893	-696
Beteiligungs- und Finanzergebnis	-72	-220	148
Neutrales Ergebnis	605	-88	693
Jahresüberschuss	2.730	2.585	145

Zu dem positiven Betriebsergebnis haben folgende Leistungsbereiche beigetragen:

	2024 TEUR	Vorjahr TEUR	Veränderung zum Vorjahr in TEUR
Bewirtschaftungstätigkeit	2.142	2.909	-767
Sonstige betriebliche Tätigkeiten	55	-16	71
Betriebsergebnis	2.197	2.893	-696

Das Ergebnis der Bewirtschaftungstätigkeit hat sich gegenüber dem Vorjahr um 767 T€ auf 2.142 T€ verringert. Der Rückgang resultiert im Wesentlichen aus gestiegenen Mieterlösen (+ 359 T€), denen gestiegene Zinsen und ähnliche Aufwendungen (+ 298 T€), planmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen (+ 592 T€) sowie gestiegene Verwaltungskosten (+ 420 T€) gegenüberstanden.

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

	2024 TEUR	Vorjahr TEUR	Veränderung zum Vorjahr in TEUR
Erträge			
Verzinsung der Ausleihungen an verbundene Unternehmen	12	13	-1
Zinserträge	30	11	19
	42	24	18
Aufwendungen			
Aufzinsung von Rückstellungen	112	211	-99
Zinsen für laufenden Konten u.a.	2	33	-31
	114	244	-130
Beteiligungs- und Finanzergebnis	-72	-220	148

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

	2024 TEUR	Vorjahr TEUR	Veränderung zum Vorjahr in TEUR
Erträge aus			
dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0	1	-1
der Auflösung von Rückstellungen	338	102	236
Erbbauzinsen	21	21	0
Sonstigem	276	163	113
	635	287	348
Aufwendungen			
Abbruchkosten	0	303	-303
Abschreibung auf sonstige Vermögensgegenstände	9	8	1
Sonstige	21	64	-43
	30	375	-345
Neutrales Ergebnis	605	-88	693

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung der Genossenschaft als gut im gegebenen Marktumfeld.

b) Vermögenslage

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

	2024 TEUR	Vorjahr TEUR	Veränderung zum Vorjahr in TEUR
Vermögensstruktur			
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände	16	65	-49
Sachanlagen	255.360	238.341	17.019
Finanzanlagen	7.112	7.172	-60
	262.488	245.578	16.910
Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten			
Langfristig			
• Forderungen und Rechnungsabgrenzungsposten	44	40	4
Kurzfristig			
• Unfertige Leistungen und andere Vorräte	7.339	7.158	181
• Flüssige Mittel	3.354	1.308	2.046
• Übrige Aktiva	1.867	971	896
	12.604	9.477	3.127
Bilanzsumme – Gesamtvermögen	275.092	255.055	20.037
Kapitalstruktur			
Eigenkapital			
Langfristig			
• Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder	9.362	9.407	-45
• Rücklagen	70.282	67.957	2.325
• Bilanzgewinn (ohne Dividende)	85	51	34
	79.729	77.415	2.314
Kurzfristig			
• Geschäftsguthaben ausgeschiedener Mitglieder und aus gekündigten Geschäftsanteilen sowie Dividende	634	679	-45
	80.363	78.094	2.269
Fremdkapital			
Langfristig			
• Pensionsrückstellungen	18.409	18.077	332
• Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung	148.236	137.429	10.807
• Sonstige Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten	8.647	7.338	1.309
Kurzfristig			
• Übrige Rückstellungen	556	649	-93
• Erhaltene Anzahlungen	9.949	9.209	740
• Übrige Verbindlichkeiten	8.932	4.259	4.673
	194.729	176.961	17.768
Bilanzsumme - Gesamtkapital	275.092	255.055	20.037

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 20.037 T€ auf einen Wert von 275.092 T€ erhöht. Bei den Sachanlagen standen den Investitionen in Höhe von 23.981 T€ Abgänge in Höhe von 755 T€ sowie planmäßige Abschreibungen in Höhe von 6.264 T€ gegenüber.

Bei den Finanzanlagen handelt es sich zum größten Teil mit 7.112 T€ um Anteile und Ausleihungen an verbundenen Unternehmen. Unter den unfertigen Leistungen und anderen Vorräten sind mit 7.335 T€ gegenüber den Mieterinnen und Mietern noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten ausgewiesen. Das langfristige Eigenkapital erhöhte sich aufgrund des nicht zur Ausschüttung vorgesehenen Teils des Jahresüberschusses um 2.314 T€ auf

79.729 T€. Damit beläuft sich die Eigenkapitalquote auf 29 % (Vorjahr: 30 %).

Die Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung vermehrten sich im Vergleich zum Vorjahr um 10.807 T€. Diese Veränderung ist maßgeblich mit der Neuvaluierung von 19.825 T€ im Rahmen von Neubaumaßnahmen, Modernisierungen, Unternehmensfinanzierung und Umschuldung sowie planmäßigen Tilgungen in Höhe von 4.363 T€ und außerplanmäßigen Tilgungen in Höhe von 4.038 T€ und einem Tilgungsnachlass in Höhe von 617 T€ verbunden. In den kurzfristigen übrigen Verbindlichkeiten sind Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 2.590 T€ enthalten.

c) Finanzlage

Die nachfolgende Aufgliederung der Bilanz zum 31. Dezember 2024 nach Fristigkeiten zeigt folgende Deckungsverhältnisse:

	2024 TEUR	Vorjahr TEUR	Veränderung zum Vorjahr in TEUR
Langfristiger Bereich			
Vermögenswerte	262.531	245.618	16.913
Finanzierungsmittel	255.020	240.259	14.761
Über-/Unterdeckung	-7.511	-5.359	-2.152
Kurzfristiger Bereich			
Finanzmittelbestand (flüssige Mittel)	3.354	1.308	2.046
Übrige kurzfristig realisierbare Vermögensgegenstände	9.206	8.129	1.077
	12.560	9.437	3.123
Kurzfristige Verpflichtungen	20.071	14.796	5.275
Stichtagsliquidität	-7.511	-5.359	-2.152

Die in der Bilanz zum 31.12.2024 enthaltenen langfristigen Vermögenswerte, insbesondere Sachanlagen, sind bis auf 7.511 T€ durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital gedeckt. Sämtliche Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen sind fristgerecht finanziert.

Die Zahlungsfähigkeit war im Jahr 2024 gegeben.

Die negative Stichtagsliquidität von 7.511 T€ kann durch Eigenkapital und durch noch nicht valuiertes langfristiges Fremdkapital gedeckt werden.



RISIKO- UND CHANCENBERICHT

d) Finanzielle Leistungsindikatoren

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

	in	2024	2023	2022
Langfristige Eigenkapitalquote	%	29,0	30,0	31,0
Eigenkapitalrentabilität (Jahresergebnis vor EE-Steuern/Eigenkapital)	%	3,4	3,3	3,2
Gesamtkapitalrentabilität (Jahresergebnis vor EE-Steuern+FK-Zinsen/Bilanzsumme)	%	1,9	2,0	1,9
Cashflow	T€	9.022	7.906	8.058
Durchschnittliche Wohnungs-Nettomiete am Bilanzstichtag	€ p.m./m ²	6,88	6,78	6,62
Durchschnittliche Instandhaltungskosten	€ p.m./m ²	2,21	2,48	2,14
Durchschnittliche Verwaltungskosten	€ p.a./WE	742	642	606
Fluktuationsquote	%	6,8	7,1	7,2
Leerstandsquote am Bilanzstichtag	%	2,1	1,8	2,2
Leerstandsquote mangels Bewerber am Bilanzstichtag	%	0,0	0,0	0,0

Die nach branchenüblichen Regelungen erstmalig für das Kalenderjahr 2018 erstellte Emissionsbilanz wurde regelmäßig fortgeschrieben. Aufgrund der Abrechnungszeiträume sind die Werte des Vorjahres die letzten verfügbaren Daten. Die Emissionsbilanz 2024 weist für den bewirtschafteten Gebäudebestand einen Ener-

gieverbrauch von ca. 91,8 kWh/m² und Emissionen von ca. 18,5 kg/m² CO₂ aus. Hierbei wurden die Wärmeerzeugung und die Warmwasseraufbereitung für Scope 1 und 2 ohne Klimabereinigung berücksichtigt sowie die vermietete Wohn-/Nutzfläche als Bezugsgröße verwandt.

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. 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 2024 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 2024, nicht zu ver-

zeichnen. Am 31.12.2024 stand 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 2024 bei 6,88 €/m²/Monat (Vorjahr: 6,78 €/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 Mieter. Das Risiko von Mietausfällen ist in Einzelfällen vorhanden, in seiner Gesamtheit ist es jedoch als gering zu erachten. Uneinbringliche Forderungen bestanden im Geschäftsjahr 2024 in Höhe von 125 T€ (Vorjahr: 68 T€). Dies entspricht 0,57 % des Jahresmietsolls (Vorjahr: 0,32 %).

Die Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. investiert in ihre Bestandsgebäude. Die Immobilienbestände weisen insofern keinen erhöhten Modernisierungstau auf. Auch befinden sich nahezu alle Gebäude in guten und mittleren Wohnlagen. Die bebauten Grundstücke der Genossenschaft sind mit einem durchschnittlichen Buchwert in Höhe von 887 €/m² (Vorjahr: 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 des 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 Neubauprojekten wird auch das Risiko aus freigezoge-

nen 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 8.700 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. Zudem sind Flüchtlinge - insbesondere infolge des Krieges Russlands gegen die Ukraine - 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 hierzu eine langfristige Klimastrategie erstellt und in das bestehende Risikomanagementsystem eingebunden. Erstmals für das Berichtsjahr 2018 hat die Genossenschaft ihre CO₂-Emissionen bilanziert. Beispielsweise durch energetische Modernisierungen werden CO₂-Emissionen immer weiter gesenkt. Als Zwischenziel werden 2025 rund 25 % der Bestände der Genossenschaft klimaneutral sein (ohne Berücksichtigung des Strommixes). Nach und nach errichtet die Genossenschaft PV-Anlagen auf Dächern, um insbesondere Wärmepumpen mit grünem Strom zu beliefern. Im Laufe des Jahres 2025 werden rund 350 kWp installierte Leistung erreicht werden. Auch der Ausbau der Ladeinfrastruktur mit Wallboxen für Elektrofahrzeuge wird durch die Genossenschaft vorangetrieben. Aktuell sind rund 50 Wallboxen und rund 30 Vorrüstungen montiert.

Die ambitionierten nationalen Klimaschutzziele sind nur mit erheblichen Anstrengungen und bei Verfügbarkeit der notwendigen finanziellen, materiellen und personellen Ressourcen umsetzbar. Für Wohnungsunternehmen besteht zu-

dem der Zielkonflikt, dass neben der Erreichung der Klimaschutzziele auch auf die künftige Bezahlbarkeit von Wohnraum 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, ab 2027 soll sich der Preis im Rahmen des europäischen Brennstoffemissionshandels (ETS 2) frei bilden. Für Abrechnungsperioden, die nach dem 01.01.2023 begonnen haben, wurde erstmalig die CO₂-Bepreisung zwischen Vermieterinnen/Vermietern und Mieterinnen/Mieter nach einem Stufenmodell abhängig vom Energieverbrauch des Gebäudes aufgeteilt. Für das Geschäftsjahr 2024 wurde bei der Genossenschaft überschlägig von einer CO₂-Bepreisung in Höhe von rund 190 T€ ausgegangen, wobei im Wirtschaftsplan 2024 eine hälftige Teilung zwischen Genossenschaft und Mieterinnen und Mietern unterstellt wurde. Für 2025 wird von CO₂-Emissionen in Höhe von 3.620 Tonnen ausgegangen, so dass sich bei einer Bepreisung in Höhe von 55 €/t eine Belastung in Höhe von insgesamt rund 200 T€ ergäbe. Hiervon entfällt nach dem vorgenannten Stufenmodell auf die Genossenschaft ein Anteil in Höhe von ca. 30 %, also in Höhe von rund 60 T€. Dies wurde im Wirtschaftsplan 2025 berücksichtigt.

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 In-

vestitionen in Modernisierungen werden langfristig 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 2022 im Verhältnis zu der vorherigen Niedrigzinsphase erheblich erhöht hat, führt dies zu negativen Auswirkungen auf die wirtschaftliche Tätigkeit und Situation der Genossenschaft.

Neubaumaßnahmen und Modernisierungen werden ständig auf ihre wirtschaftliche Realisierbarkeit überprüft. Bei noch nicht begonnenen Maßnahmen wird im Einzelfall geprüft, ob diese wirtschaftlich darstellbar sind. Problematisch ist hierbei, dass „bezahlbare Mieten“ ohne staatliche Förderprogramme insbesondere bei Neubaumaßnahmen nicht zu erreichen sind. Gleichzeitig besteht im Hinblick auf die Verfügbarkeit von Fördermitteln erhebliche Planungsunsicherheit.

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. Die letzte Überarbeitung erfolgte 2024 für das Berichtsjahr 2023. Die Nachhaltigkeitserklärung 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 Quartierstreiffpunkte werden auch in den kommenden Jahren die Lebensqualität in den Quartieren weiter erhöhen und ausgewogene Nachbarschaftsstrukturen unterstützen.

VI

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. Sie wird den Bestand 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.

Zur Umsetzung der Klimaschutzstrategie sind im folgenden Geschäftsjahr u.a. die nachfolgenden Maßnahmen geplant:

Projekte		Wohnfläche	Maßnahmen zur Umsetzung der Klimastrategie
1	Viktoriastr. 49	499,85	Umbau von Gasetagenheizungen auf zentrale Luft-Wärmepumpen / Installation von PV-Anlagen
2	Rheydter Str. 59-63	1.645,74	Umbau von Gasetagenheizungen auf zentrale Luft-Wärmepumpen / Installation von PV-Anlagen
3	An der Eiche 29, 31, Johanna-Etienne-Str. 38-44	3.364,80	Umbau von Gaszentralheizung auf zentrale Luft-Wärmepumpen / Installation von PV-Anlagen
4	Kamillianerstr. 20, 22	702,01	Umbau von Gaszentralheizung auf zentrale Luft-Wärmepumpen
5	Kamillianerstr. 21, 23, Rheydter Str. 165	918,43	Umbau von Gaszentralheizung auf zentrale Luft-Wärmepumpen
6	Kamillianerstr. 4-10	739,32	Umbau von Gasetagenheizungen/ Zentralheizung auf zentrale Luft-Wärmepumpen
7	Weißberger Weg 100	772,00	Ersatzneubau mit Erdwärmepumpen und PV-Anlagen

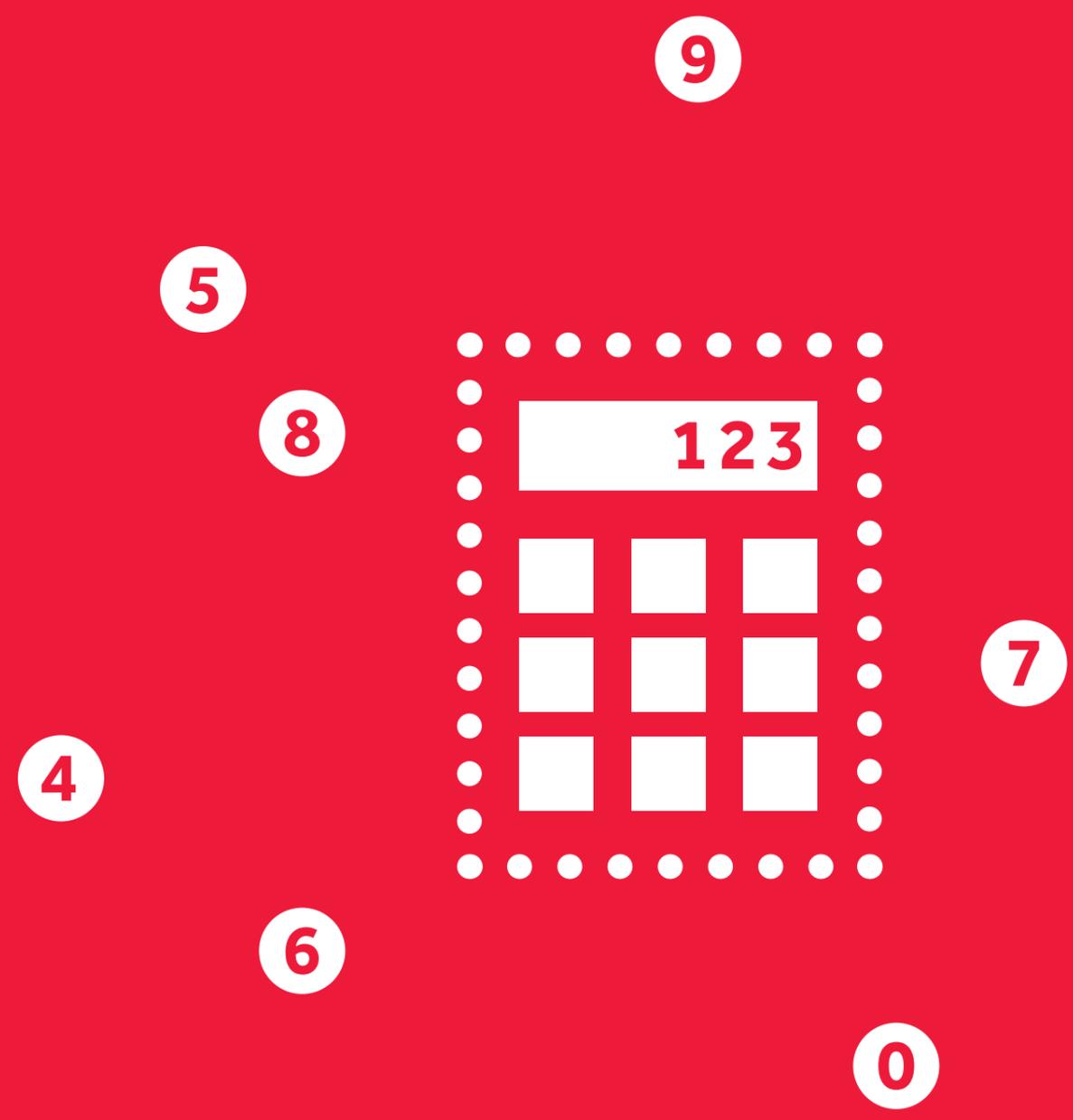
Die hierzu erforderlichen Investitionen sind im Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2025 berücksichtigt. Die Umsetzung der Investitionsmaßnahmen soll den Endenergieverbrauch und die Emissionen wesentlich reduzieren.

Auch in Zukunft wird die Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. hohe Investitionen in den Neubau sowie die Modernisierung und Instandhaltung des Wohnungsbestandes tätigen. Diese Investitionen sind nicht zuletzt aufgrund der für die kommenden Jahre erwarteten positiven Jahresergebnisse möglich.

Soweit der Wirtschaftsplan 2024 einen Jahresüberschuss in Höhe von 1.205 T€ vorsah, wurde dieser vorsichtige Ansatz mit dem vorliegenden Jahresabschluss in Höhe von 2.730 T€ deutlich übererfüllt. Gründe hierfür sind vor allem hö-

here Umsatzerlöse aus Mieten als ursprünglich geplant (+ 326 T€), höhere sonstige betriebliche Erträge (+ 626 T€), insbesondere wegen der Auflösung von Rückstellungen im Zusammenhang mit dem hydraulischen Abgleich von Heizungsanlagen und ein niedrigerer Personal- und Zinsaufwand (- 904 T€), insbesondere im Zusammenhang mit geplanten Zuführungen zu Pensionsrückstellungen. Ausweislich des Wirtschaftsplans 2025 wird ein Jahresüberschuss in Höhe von 1.325 T€ bei Umsatzerlösen in Höhe von über 31 Mio. € prognostiziert. Auch hierbei handelt es sich um einen vorsichtigen Ansatz. Aus heutiger Sicht sind keine Gründe ersichtlich, warum der Wirtschaftsplan 2025 nicht eingehalten werden könnte.

JAHRES-ABSCHLUSS UND ANHANG



AKTIVA	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	EURO	EURO	EURO
ANLAGEVERMÖGEN			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		15.837,00	64.980,00
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	228.077.700,34		206.587.231,82
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.906.685,08		4.063.364,08
Grundstücke ohne Bauten	3.016.379,79		0,51
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	1.027.997,61		1.027.997,61
Technische Anlagen und Maschinen	1.177.423,00		722.138,07
Betriebs- und Geschäftsausstattung	283.043,00		342.114,80
Anlagen im Bau	16.251.298,46		24.751.903,03
Bauvorbereitungskosten	1.468.365,28		659.351,55
Geleistete Anzahlungen	151.024,21	255.359.916,77	187.309,49
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	6.341.000,00		6.341.000,00
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	770.000,00		830.000,00
Andere Finanzanlagen	1.340,00	7.112.340,00	1.340,00
Anlagevermögen insgesamt		262.488.093,77	245.578.730,96
UMLAUFVERMÖGEN			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	7.334.606,30		7.152.907,39
Andere Vorräte	4.723,61	7.339.329,91	4.758,39
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	209.855,14		250.028,76
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	27.743,67		20.561,86
Sonstige Vermögensgegenstände	1.489.490,60	1.727.089,41	702.886,16
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	3.353.747,00		1.307.686,05
Bausparguthaben	148.650,38	3.502.397,38	0,00
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		34.748,32	37.741,39
BILANZSUMME		275.091.658,79	255.055.300,96

PASSIVA	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	EURO	EURO	EURO
EIGENKAPITAL			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	262.570,00		303.025,00
der verbleibenden Mitglieder	9.362.247,79		9.406.922,29
aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00	9.624.817,79	775,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	(€ 3.007,21)		(3.437,71)
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	9.257.000,00		8.983.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	(€ 274.000,00)		(259.000,00)
Bauerneuerungsrücklage	9.000.000,00		9.000.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	52.025.226,44	70.282.226,44	49.974.026,32
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt	(€ 51.200,12)		(60.732,62)
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	(€ 2.000.000,00)		(1.900.000,00)
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	2.730.122,34		2.584.783,37
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	2.274.000,00	456.122,34	2.159.000,00
Eigenkapital insgesamt		80.363.166,57	78.093.531,98
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	18.346.034,00		18.006.822,00
Sonstige Rückstellungen	619.374,50	18.965.408,50	718.500,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	139.696.485,98		127.253.026,46
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	13.723.659,15		10.200.235,08
Erhaltene Anzahlungen	9.948.988,76		9.209.193,45
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	441.002,59		435.729,58
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.589.523,61		3.005.469,56
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	142.343,96		287.730,63
Sonstige Verbindlichkeiten	565.782,93	167.107.786,98	492.935,05
davon aus Steuern	(€ 37.079,75)		(38.267,54)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	(€ 10.295,98)		(6.433,98)
Rechnungsabgrenzungsposten		8.655.296,74	7.352.127,17
BILANZSUMME		275.091.658,79	255.055.300,96

Verbindlichkeiten aus Aufwendungsdarlehen (§ 88 Abs. 3 II. WoBauG)
Barwert € 281.031,76 (Einzelangaben im Anhang)

	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	EURO	EURO	EURO
UMSATZERLÖSE			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	29.934.166,63		29.058.376,06
b) aus Betreuungstätigkeit	97.472,12		89.772,12
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	96.378,96	30.128.017,71	63.244,56
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		181.698,91	1.049.343,52
Andere aktivierte Eigenleistungen		513.788,47	506.161,15
Sonstige betriebliche Erträge		1.463.914,72	1.080.412,76
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	13.295.567,19		14.234.897,69
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	0,00	13.295.567,19	40.000,00
		18.991.852,62	17.572.412,48
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.734.602,84		2.776.961,07
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für die Altersversorgung	1.625.046,23	4.359.649,07	1.019.368,98
davon für Altersversorgung	(€ 1.119.095,32)		(522.810,49)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		6.313.444,40	5.736.772,04
Sonstige betriebliche Aufwendungen		2.079.071,19	2.106.022,31
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		11.859,71	13.462,00
davon von verbundenen Unternehmen	(€ 11.812,50)		(13.425,00)
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		29.733,84	10.565,13
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		2.836.198,63	2.669.002,28
davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen	(€ 111.638,00)		(211.582,00)
Steuern vom Einkommen		-6,30	0,00
Ergebnis nach Steuern		3.445.089,18	3.288.312,93
Sonstige Steuern		714.966,84	703.529,56
Jahresüberschuss		2.730.122,34	2.584.783,37
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		2.274.000,00	2.159.000,00
Bilanzgewinn		456.122,34	425.783,37



Energetische Sanierung Wolkerstr. 2-8



Neubau Annostraße 55-61, Plankstr. 62a

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024

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.

Die Verordnung über 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 € 770.000,00

Andere Finanzanlagen

Mitgliedschaften bei Genossenschaftsbanken € 1.340,00

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

Andere Vorräte Die Ermittlung der Anschaffungskosten bei den Pellets-Vorräten erfolgt nach der FiFo-Methode.

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 und Bausparguthaben Der Kassenbestand, die Guthaben bei Kreditinstituten und die Bausparguthaben 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 1,90 % 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 1,96 % 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	420.012,39	0,00	0,00	0,00	420.012,39
	420.012,39	0,00	0,00	0,00	420.012,39
Sachanlagen					
Grundstücke mit Wohnbauten	315.385.588,42	3.839.519,65	697.947,00	24.247.959,79 -2.650,85	342.772.470,01
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	7.172.211,48	20.631,67	0,00	0,00	7.192.843,15
Grundstücke ohne Bauten	0,51	2.855.749,17	0,00	160.630,11 0,00	3.016.379,79
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	1.027.997,61	0,00	0,00	0,00	1.027.997,61
Technische Anlagen und Maschinen	829.598,55	507.400,56	3.262,34	4.100,00 0,00	1.337.836,77
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.066.859,15	75.290,23	54.091,01	0,00	1.088.058,37
Anlagen im Bau	24.751.903,03	15.744.704,37	0,00	2.650,85 -24.247.959,79	16.251.298,46
Bauvorbereitungskosten	659.351,55	813.113,73	0,00	-4.100,00	1.468.365,28
Geleistete Anzahlungen	187.309,49	124.344,83	0,00	-160.630,11	151.024,21
	351.080.819,79	23.980.754,21	755.300,35	24.415.340,75 -24.415.340,75	374.306.273,65
Finanzanlagen					
Anteile an verbundenen Unternehmen	9.330.748,86	0,00	0,00	0,00	9.330.748,86
Ausleihungen an verbundenen Unternehmen	830.000,00	0,00	60.000,00	0,00	770.000,00
Andere Finanzanlagen	1.340,00	0,00	0,00	0,00	1.340,00
	10.162.088,86	0,00	60.000,00	0,00	10.102.088,86
Anlagevermögen insgesamt	361.662.921,04	23.980.754,21	815.300,35	24.415.340,75 -24.415.340,75	384.828.374,90

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 €
355.032,39	49.143,00	0,00	0,00	404.175,39	15.837,00	64.980,00
355.032,39	49.143,00	0,00	0,00	404.175,39	15.837,00	64.980,00
108.798.356,60	5.896.413,07	0,00	0,00	114.694.769,67	228.077.700,34	206.587.231,82
3.108.847,40	177.310,67	0,00	0,00	3.286.158,07	3.906.685,08	4.063.364,08
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.016.379,79	0,51
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.027.997,61	1.027.997,61
107.460,48	56.215,63	3.262,34	0,00	160.413,77	1.177.423,00	722.138,07
724.744,35	134.362,03	54.091,01	0,00	805.015,37	283.043,00	342.114,80
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	16.251.298,46	24.751.903,03
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.468.365,28	659.351,55
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	151.024,21	187.309,49
112.739.408,83	6.264.301,40	57.353,35	0,00	118.946.356,88	255.359.916,77	238.341.410,96
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	770.000,00	830.000,00
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	7.112.340,00	7.172.340,00
116.084.190,08	6.313.444,40	57.353,35	0,00	122.340.281,13	262.488.093,77	245.578.730,96

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	31.12.2024	31.12.2023
	€	€	€
Forderungen aus Vermietung	209.855,14	42.680,40	39.128,73
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	27.743,67	0,00	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	1.489.490,60	1.032,81	1.032,81
	1.727.089,41	43.713,21	40.161,54

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	8.983.000,00	0,00	274.000,00	9.257.000,00
Bauerneuerungsrücklage	9.000.000,00	0,00	0,00	9.000.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	46.974.026,32	51.200,12	2.000.000,00	49.025.226,44
Zweckgebundene Rücklagen	3.000.000,00	0,00	0,00	3.000.000,00
	67.957.026,32	51.200,12	2.274.000,00	70.282.226,44

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€ -155 (Vorjahr: T€ 209). 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:

Unterlassene Instandhaltung	T€ 270
Personalbereich	T€ 213
Prüfungs- und Steuerberatungskosten	T€ 65
Straßenausbaubeiträge gem. § 8 KAG	T€ 45

8. In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag entstanden sind.

9. Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen resultieren aus dem Lieferungs- und Leistungsverkehr.

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

	Gesamt	bis zu 1 Jahr	mehr als 1 Jahr	davon 1 bis 5 Jahre	davon mehr als 5 Jahre	gesichert	Art der Sicherung ¹⁾
	€	€	€	€	€	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	139.696.485,98 (127.253.026,46)	9.212.098,23 (3.997.962,70)	130.484.387,75 (123.255.063,76)	16.419.289,50	114.065.098,25	134.696.485,98	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	13.723.659,15 (10.200.235,08)	448.552,09 (256.859,46)	13.275.107,06 (9.943.375,62)	1.739.327,28	11.535.779,78	13.723.659,15	GPR
Erhaltene Anzahlungen	9.948.988,76 (9.209.193,45)	9.948.988,76 (9.209.193,45)	0,00 (0,00)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	441.002,59 (435.729,58)	441.002,59 (435.729,58)	0,00 (0,00)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.589.523,61 (3.005.469,56)	2.589.523,61 (3.005.469,56)	0,00 (0,00)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	142.343,96 (287.730,63)	142.343,96 (287.730,63)	0,00 (0,00)	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	565.782,93 (492.935,05)	565.782,93 (492.935,05)	0,00 (0,00)	0,00	0,00	0,00	
	167.107.786,98 (150.884.319,81)	23.348.292,17 (17.685.880,43)	143.759.494,81 (133.198.439,38)	18.158.616,78	125.600.878,03	148.420.145,13	

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€ 338) sowie aus der Vereinbarung von Verbindlichkeiten und früheren Jahren (T€ 302) und keine wesentlichen periodenfremden und außergewöhnlichen Aufwendungen enthalten.

D. Sonstige Angaben

1. Es besteht bei einer Bank ein gesamtschuldnerischer Kreditrahmen der Genossenschaft und der GWG - Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbe-Bau GmbH in Höhe von T€ 1.000 (Vorjahr: T€ 1.000), der zum 31.12.2024 nur von der Genossenschaft mit T€ 297 (Vorjahr: T€ 147) 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€ 0 (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.

2. Am 31.12.2024 bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen aus Neubau- und Modernisierungsvorhaben in Höhe von T€ 6.682 und aus dem Ankauf zweier Grundstücke in Höhe von T€ 700, 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 2024 wie folgt dar:

Gezeichnetes Kapital	€	100.000,00
Kapitalrücklage	€	9.230.748,86
Gewinnrücklagen	€	7.899,11
Gewinnvortrag	€	748.152,52
Jahresüberschuss	€	583.474,89
	€	10.670.275,38

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

	2024	2023
Kaufmännische Prokuristen	3	3
Kaufmännische Angestellte (davon 7 Teilzeit)	21,75	22,75
Technische Angestellte	5	5,75
Hauswarte, Handwerker	6	6,75
	35,75	38,25

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

5. Mitgliederbewegung

Anfang 2024	4.510
Zugang 2024	224
Abgang 2024	185
Ende 2024	4.549

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um T€ 45 vermindert.

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr vermindert um € 45.105,00

Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf € 9.365.255,00

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. (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

Dr. Jörg Geerlings

Arno Jansen

Gudrun Jüttner

Jessica Köster

Stefan Meuser ab 16.05.2024

Angelika Quiring-Perl bis 16.05.2024

Petra Schumacher

Oberbrandmeister

Rechtsanwalt

Beigeordneter der Stadt Grevenbroich

Dipl. Sozialarbeiterin

Betriebswirtin/Bankkauffrau

Beigeordneter der Stadt Kaarst

Lehrerin

Kauffrau für Büromanagement

9. Am 16.05.2024 hat die ordentliche Vertreterversammlung stattgefunden, die u.a. folgende Beschlüsse gefasst hat:

- Verwendung des Bilanzgewinns 2023
- Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat

10. Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2024 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	53.896,36	57.656,56	2,00	01.06.1989	205,50
571.467,02	171.032,44	182.601,62	2,00	01.04.1990	592,50
235.054,17	56.102,96	62.002,09	2,00	01.12.1990	418,10
994.531,40	281.031,76	302.260,27			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 € 2.730.122,34 einen Betrag von € 2.274.000,00 in die Ergebnissrücklagen einzustellen, davon € 274.000,00 in die gesetzliche Rücklage und € 2.000.000,00 als Vorwegzuweisung gemäß § 40 IV der Satzung in die anderen Ergebnissrücklagen. Der Vertreterversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung vorgeschlagen.

Es wird vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von € 456.122,34 wie folgt zu verteilen:

- | | |
|--|--------------|
| a) Zuweisung zu anderen Ergebnissrücklagen | € 85.413,05 |
| b) Gewinnausschüttung (4 % Bardividende) | € 370.709,29 |

Neuss, 22. April 2025

Der Vorstand

Stefan Zellnig

Dipl.-Ing. (FH) Olaf Peters

BESTÄTIGUNGS- VERMERK



PRÜFUNG DES GESCHÄFTSJAHRES 2023 DURCH DEN VERBAND DER WOHNUNGS- UND IMMOBILIENWIRT- SCHAFT RHEINLAND WESTFALEN E.V.

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. hat die Prüfung des Geschäftsjahres 2023 in der Zeit vom 8. April bis 24. Mai 2024 überwiegend in den Geschäftsräumen der Genossenschaft durchgeführt.

Das zusammengefasste Prüfungsergebnis lautet: „Gemäß unserem gesetzlichen Prüfungsauftrag nach § 53 GenG haben wir die Prüfung der Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G., Neuss, durchgeführt. 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 744 Häuser mit 3.660 Wohnungen, 16 gewerbliche Einheiten sowie 1.628 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 Prü-

fungszeitraum ausgeübten Geschäftstätigkeit ihren satzungsmäßigen Förderzweck gegenüber den Mitgliedern verfolgt hat.

Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Bestimmungen.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023 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 2023 schließt mit einem Jahresüberschuss von T€ 2.585. Aus der Bewirtschaftung des eigenen Hausbesitzes ergibt sich ein positiver Ergebnisbeitrag von T€ 2.909. Dem steht ein negatives Beteiligungs- und Finanzergebnis von T€ 220 sowie ein negatives neutrales Ergebnis von T€ 88 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 2023 erstreck-

te sich die Geschäftstätigkeit im Wesentlichen auf die abschließende Projektierung einer Bau-trägermaßnahme in Bergisch Gladbach, die Betreuungstätigkeit und die Bewirtschaftung des eigenen Wohnungs- und Gewerbebestandes.

Der Jahresabschluss der GWG GmbH weist zum 31. Dezember 2023 bei einer Bilanzsumme von T€ 15.260 einen Jahresüberschuss von T€ 202 aus. Bei einem Gewinnvortrag von T€ 546 beträgt das Eigenkapital T€ 10.087.

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
Gabriele Chauvet
Bastian Bölling
Eva-Maria Siegert
Bartholomäus Klatetzki
Norbert Funkel
Karina Schmohl
Heinrich Mainz
Jürgen Bornschein
Wolfgang Kahlen

Ersatzvertreter

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
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
Michael Thiel
Thekla Blinken
Rosalina Andersen
Heinrich Vossen
Jessica Schmidt
Renate Kufka
Hannelore Staps
Michael Heitland

Ersatzvertreter

Gerhard Biermanski
Soultana Lepidou

Wahlbezirk 5**Vertreter**

Manfred Galka
Anke Janssen
Wolfgang Gerhard
Susanne Nohles
Nils Dürrfeld
Monika Mocken
Cornelia Schwarz
Cornelius van der Bend
Jürgen Jesch
Gisela Jennes
Hanno Weber
Oswald Macherey
Paul Görner

Ersatzvertreter

Helmut Wefers

Wahlbezirk 3**Vertreter**

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

Ersatzvertreter

Klaus Gundelach
Melanie Akbulut

Wahlbezirk 6**Vertreter**

Peter Schumacher
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
Silvia Lebeda

Ersatzvertreter

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

