



# Geschäftsbericht 2019

(71. Geschäftsjahr)

GWS

Wohnungsgenossenschaft Geldern e.G.

Issumer Tor 6

47608 Geldern



Geldern, Ecke Lindenallee 25-27 und Neubau Meisenweg 1a

Bestehend aus

A) Lagebericht des Vorstandes

B) Jahresabschluss

1. Bilanz 2019

2. Gewinn- und Verlustrechnung 2019

3. Anhang des Jahresabschlusses 2019

C) Bericht des Aufsichtsrates

# **A) Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019**

Gliederung

## **1. Zweck und Gegenstand des Unternehmens**

## **2. Geschäftsverlauf**

- 2.1. Rahmenbedingungen
- 2.2. Mitgliederversammlung
- 2.3. Bestandsbewirtschaftung
- 2.4. Grundstücksgeschäfte
- 2.5. Neubautätigkeit
- 2.6. Modernisierung und Instandhaltung
- 2.7. Vermietung
- 2.8. Geplante Investitionstätigkeit für das Jahr 2020

## **3. Darstellung der Lage**

- 3.1. Ertragslage
- 3.2. Vermögenslage
- 3.3. Finanzlage
- 3.4. Finanzielle Leistungsindikatoren

## **4. Risiko- und Chancenbericht**

- 4.1. Risiken der künftigen Entwicklung
- 4.2. Chancen der künftigen Entwicklung
- 4.3. Finanzinstrumente

## **5. Prognosebericht**

## **1. Zweck und Gegenstand des Unternehmens**

Zweck der Genossenschaft ist vorrangig die Förderung einer sicheren und sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung.

Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben, vermitteln und betreuen. Sie kann alle im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Hierzu gehören Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Räume für Gewerbetreibende, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen.

## **2. Geschäftsverlauf**

### **2.1. Rahmenbedingungen**

Unser Immobilienbestand befindet sich in den Städten und Gemeinden Geldern, Issum, Kerken, Kevelaer, Rheurdt, Straelen, Wachtendonk und Weeze. Diese Gebietskörperschaften sind allesamt Mitglied unserer Genossenschaft und decken damit regional den südlichen Teil des Kreises Kleve ab.

Unsere Region bietet ein durchaus zufriedenstellendes Umfeld für den Mietwohnungsbau. Die Einwohnerzahl steigt seit Jahren an. Nach der jüngsten Veröffentlichung der Wirtschaftsförderung des Kreises Kleve vom 11.05.2020 wuchs die Bevölkerungszahl im Kreis Kleve allein von 2017 bis 2019 um 0,30%. Gemäß der Vorausberechnung aus dieser Veröffentlichung wird die Zahl der Einwohner im Kreis Kleve mindestens auch bis zum Jahr 2030 von jetzt 311.722 auf dann 315.460 anwachsen. Grundlage für die Veröffentlichung des Kreises Kleve ist eine Modellrechnung der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung vom statistischen Landesamt von Nordrhein-Westfalen (IT.NRW).

Daher wird auch weiterhin ein hoher Mietwohnungsbedarf prognostiziert. Es ist davon auszugehen, dass das Leerstandsrisiko dauerhaft gering bleiben wird. Bestätigt wird der Bedarf an Mietwohnungen von einer Wohnungsmarktstudie zur Ermittlung der Wohnungsbedarfe im Kreis Kleve der Fa. INWIS Forschung und Beratung GmbH aus Bochum, die dem Kreistag Kleve in seiner Sitzung am 19.03.2019 vorgestellt worden ist.

Auch dieses Gutachten beschäftigt sich mit dem Zeitraum bis zum Jahr 2030. Die Analyse zeigt einen angespannten Wohnungsmarkt im Kreis Kleve, insbesondere im Segment der Mietwohnungen auf. So sind es vor allem kleinere (bis rd. 50 m<sup>2</sup>) Wohnungen und vor allem das untere Preissegment, die eine erhöhte Nachfrage generieren. Gleichzeitig zeigt die Bevölkerungsprognose, dass die Gruppe der Senioren im Kreis Kleve größer wird, was den Wohnungsbedarf quantitativ und qualitativ beeinflusst. So werden zukünftig auch weiterhin seniorengerechte Wohnungen benötigt.

## 2.2. Mitgliederversammlung

Die ordentliche Mitgliederversammlung hat am 26. Juni 2019 stattgefunden. Die Tagesordnung hatte folgenden Inhalt:

1. Bekanntgabe des Prüfungsberichtes für das Geschäftsjahr 2017
2. Bericht des Prüfungsausschusses
3. Vorlage des Geschäftsberichtes 2018  
-Lagebericht des Vorstandes, Bericht des Aufsichtsrates-
4. Feststellung des Jahresabschlusses 2018  
-Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang-
5. Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinnes 2018
6. Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat
7. Verschiedenes

## 2.3. Bestandsbewirtschaftung

Der ausschließlich im Anlagevermögen bilanzierte Grundbesitz der Genossenschaft, in dem Erbbaugrundstücke mit einer Gesamtfläche von unverändert 1.298 m<sup>2</sup> enthalten sind, teilt sich flächenmäßig wie folgt auf:

	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	Grundstücke ohne Bauten	Anlagen im Bau
Bestand am 31.12.2018	136.913 m <sup>2</sup>	16.584 m <sup>2</sup>	7.995 m <sup>2</sup>	436 m <sup>2</sup>
Zugang 2019	712 m <sup>2</sup>	276 m <sup>2</sup>	1.993 m <sup>2</sup>	1.814 m <sup>2</sup>
Abgang 2019	1.445 m <sup>2</sup>		1.046 m <sup>2</sup>	
Bestand am 31.12.2019	136.180 m <sup>2</sup>	16.860 m <sup>2</sup>	8.942 m <sup>2</sup>	2.250 m <sup>2</sup>

Der bewirtschaftete Haus- und Wohnungsbestand hat sich in 2019 wie folgt verändert:

	Häuser	Wohnungen	Gewerbliche Objekte	Garagen / Carports / Stellplätze	Wohn- und Nutzfläche in m <sup>2</sup>
Bestand am 31.12.2018	230	1.087	48	563	79.197,89
Zugang 2019	4	25	4	8	2.276,74
Abgang 2019	1	2			229,38
Bestand am 31.12.2019	233	1.110	52	571	81.245,25

Der gesamte Objektbestand verteilt sich auf die Städte und Gemeinden: Geldern, Issum, Kerken, Kevelaer, Rheurdt, Straelen, Wachtendonk, Weeze.

Der Belegungsbindung unterliegen am 31.12.2019 noch 231 öffentlich geförderte Wohneinheiten.

## 2.4. Grundstücksgeschäfte

Die Erschließung eines neuen Wohngebiets in Weeze zwischen der Bahn- und Petersstraße bzw. am Reintjesweg hat sich in 2019 soweit entwickelt, dass alle be-

troffenen Grundstücke durch Erwerb oder Tausch in das Eigentum der Genossenschaft gehen konnten. Auf dem unbebauten Grundstück am Kanalweg in Geldern – Veert wurde in 2019 der Bau eines Mehrfamilienhauses mit 9 Wohneinheiten begonnen.

Die aktivierten Anschaffungskosten der Ankäufe in 2019 betragen insgesamt 1.948.359,14 €. Im Geschäftsjahr 2019 wurden neben den Grundstücksgeschäften in Weeze die Wohn- und Geschäftshäuser in Geldern: Hartstr. 33 (2GE+3WE), Issumer Str. 40 (1GE+2WE) und Hartstr. 38 / Nordwall 2 (1GE+11WE+3GA) erworben.

In Weeze wurden nicht nur Grundstücke dazu gekauft. Durch die Zerlegung und Verschmelzung einiger Parzellen konnten neue Flurstücke z.T. an die unmittelbaren Nachbarn veräußert werden. Ebenfalls in Weeze konnten auch in diesem Jahr wieder zwei Eigentumswohnungen an der Stettiner Str. an private Erwerber veräußert werden. Die aus den Verkäufen resultierenden Buchgewinne belaufen sich insgesamt auf 57.569,46 €, durch Grundstücksgeschäfte entstanden allerdings auch Buchverluste in Höhe von insgesamt 7.526,40 €.

## **2.5. Neubautätigkeit**

Obwohl das Bauprojekt Meisenweg 1a in Geldern noch nicht komplett fertig gestellt wurde, konnten jedoch bereits Ende des Jahres 2019 alle 5 Wohnungen bezugsfertig an die neuen Mieter übergeben werden.

Außerdem wurde mit dem Bau am Kanalweg 6+8 in Geldern – Veert, begonnen. Mit Fertigstellung des Mehrfamilienhauses in 2020 sind alle 9 Wohneinheiten vermietet.

Der unbebaute Teil eines bebauten Grundstücks der GWS, Eichendorffstr. 32+34 in Kevelaer - Winnekendonk, ist groß genug, um einen Neubau zu errichten. Hier ist der Baubeginn eines Mehrfamilienhauses mit 6 Wohneinheiten, 9 Garagen, 9 Stellplätzen und einem Carport in 2019 erfolgt.

Insgesamt hat die Genossenschaft in 2019 1.590.399,91 € in die Neubautätigkeit investiert.

## **2.6. Modernisierung und Instandhaltung**

In 2019 hat die GWS für Instandhaltungsmaßnahmen 1.300.001,80 € (Vorjahr 1.164.871,84 €) investiert. Von den Kosten der Instandhaltung entfallen 27.257,32 € auf mietwirksame Einzelmodernisierungsmaßnahmen (Badsanierungen, Außenrollläden und Pflasterweg für Rollstuhlfahrer).

Außerordentliche Instandhaltungsmaßnahmen mit einer Größenordnung von insgesamt 303.985,65 € sind für eine Giebelsanierung in Geldern, die Neugestaltung einer Außenanlage in Kevelaer, eine Fassadenverkleidung in Geldern, sowie die begleitende Instandhaltung bei den Objekten, bei denen die Dachgeschosse ausgebaut wurden, angefallen. Für 2020 beläuft sich die Instandhaltungsplanung auf ca. 1.400.000,00 €.

Im Rahmen der Modernisierungsmaßnahmen wurde ein Betrag von insgesamt 1.785.645,43 € investiert. Nachdem in den letzten Jahren sehr viel am Issumer Tor 2 und 6 in Geldern passiert ist, konnten nun auch die 4 neuen Wohnungen am Issumer Tor 4, die über der Gaststätte „Schwarzes Pferd“ entstanden sind, unmittelbar nach Fertigstellung zu Jahresbeginn, vermietet werden. Hier sind Restarbeiten in Höhe von 136.079,11 € im Geschäftsjahr angefallen.

Der Ausbau von Dachgeschossen in einigen Objekten der GWS in Geldern, mit denen bereits in 2018 begonnen wurde, konnte in 2019 fertig gestellt werden. Die Kosten für die umfangreiche Maßnahmen belaufen sich in 2019 auf 1.262.243,38 €. Mit Fertigstellung im Geschäftsjahr sind alle 8 neuen Wohneinheiten vermietet.

Mit der in 2018 begonnenen Neugestaltung der Außenanlage in Kevelaer - Kervenheim, Kopperskamp 58 wurden in 2019 den Erdgeschossmietern, über Balkonöffnungen, eigene Gartenparzellen zugeteilt. Insgesamt sind im Geschäftsjahr dafür 55.439,08 € eingesetzt worden.

Die Umbaumaßnahme zu einer Kindertagesstätte an der Issumer Str. 66 in Geldern konnte aufgrund fehlender Baugenehmigung in 2019 noch nicht richtig begonnen werden. Daher wurden hier lediglich für vorbereitende Rückbaumaßnahmen Investitionskosten von 72.358,46 € aufgewendet. Gleiches gilt für die beiden Baustellen Issumer Str. 36 und Kapuziner Str. 38 in Geldern, so dass in Summe nur 59.751,59 € für erste Modernisierungsarbeiten angefallen sind. Hier entstehen insgesamt 7 neue Wohnungen in der Innenstadt von Geldern.

Das Ende 2018 erworbene Wohn- und Geschäftshaus in Kevelaer auf der Bahnstr. 22 konnte in 2019 komplett saniert und noch im gleichen Jahr komplett vermietet werden. Für die 2 Gewerbeeinheiten im EG und den darüber liegenden 2 Wohneinheiten sind 194.055,81 € eingesetzt worden.

Mit den Sanierungsarbeiten eines weiteren Objekts auf der Issumer Str. 40 in Geldern wurde ebenfalls unmittelbar nach Erwerb schon begonnen. Hier müssen eine Nutzungsänderung der Gewerbeeinheit und die Legalisierung einer Wohneinheit erfolgen. Dafür sind bis zum Jahresende 5.718,00 € angefallen.

Bauvorbereitungskosten insbesondere in Form von Baunebenkosten von insgesamt 236.638,04 € fielen in 2019 für diverse Planungen, u.a. für weitere Planungen an der Vernumer Str. 54+56 in Geldern zum Staffelgeschossausbau, wie auch zu verschiedenen anderen Vorhaben an, mit denen in 2020 schon begonnen wurde. Darüber hinaus sind noch Nachaktivierungen für bereits fertig gestellte Baumaßnahmen des Vorjahres in Höhe von 19.918,93 € angefallen.

## **2.7. Vermietung**

Die Vermietungssituation war im Geschäftsjahr durch 100 Mieterwechsel gekennzeichnet. Die Fluktuationsquote lag bei rund 9,01 % (Vorjahr 10,86 %) des Wohnungsbestandes. Die wesentlichen Ursachen für die Fluktuation in der Rangfolge ihrer Häufigkeit waren: Zusammenzug mit dem Partner/in, Tod des Mieters, Umzug in

eine besser ausgestattete Wohnung, Umzug nach außerhalb, Umzug innerhalb des Bestandes.

Leerstände bei der Wohnraumvermietung waren in Höhe von 26.065,88 € zu verzeichnen. Dies entspricht einer Quote von 0,60 % der Nettokaltmieten. Bei der Neuvermietung ergaben sich keine wesentlichen Schwierigkeiten. Wohnungen mit unzureichendem Ausstattungsstandard wurden vor ihrer Weitervermietung zeitgemäß modernisiert. Im Bereich der gewerblichen Vermietung waren Leerstände in Höhe von 23.616,56 € zu verbuchen, damit betrug die Quote hier 5,58 % der Nettokaltmieten. Dies betraf weiterhin hauptsächlich 2 Objekte mit Gewerbeeinheiten. Der Fahrkartenschalter und das ehemalige Stehcafé am Bahnhof in Geldern stehen nach wie vor ebenso leer wie die ehemalige Anwaltskanzlei an der Friedensstr. 1 in Kerken – Nieukerk, für die sich bisher keine Nachfolgevermietung gefunden hat.

Die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete für eine Wohnung der GWS Wohnungsgenossenschaft betrug zum 31.12.2019 ca. 322 € (Vorjahr: 324 €).

Durchschnittsmieten je Wohnung und Monat (€):

	2019 € p.m. WE	2019 € p.m. GE	2018 € p.m. WE	2018 € p.m. GE	2017 € p.m. WE	2017 € p.m. GE
Nettokaltmiete	322,29	640,97	324,25	664,25	318,99	785,23
Kalte Betriebskosten	108,83	119,35	109,77	120,08	109,40	138,61
<b>Bruttokaltmiete</b>	<b>431,12</b>	<b>760,32</b>	<b>434,02</b>	<b>784,33</b>	<b>428,39</b>	<b>923,84</b>

Die je m<sup>2</sup> Wohnfläche zu zahlende Nettokaltmiete lag durchschnittlich bei 5,07 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr: 5,02 €/m<sup>2</sup>). Die Erhöhung beruht auf angepassten Wiedervermietungsmieten nach Instandhaltungsmaßnahmen und Modernisierungen.

Durchschnittsmieten je Quadratmeter Wohnfläche und Monat (€/m<sup>2</sup>):

	2019 €/m <sup>2</sup> p.m. WE	2019 €/m <sup>2</sup> p.m. GE	2018 €/m <sup>2</sup> p.m. WE	2018 €/m <sup>2</sup> p.m. GE	2017 €/m <sup>2</sup> p.m. WE	2017 €/m <sup>2</sup> p.m. GE
Nettokaltmiete	5,07	3,78	5,02	3,78	4,97	4,19
Kalte Betriebskosten	1,68	0,67	1,69	0,66	1,68	0,70
<b>Bruttokaltmiete</b>	<b>6,75</b>	<b>4,45</b>	<b>6,71</b>	<b>4,44</b>	<b>6,65</b>	<b>4,89</b>

## 2.8. Geplante Investitionstätigkeit für das Jahr 2020

Für das Geschäftsjahr 2020 sind gemäß Wirtschaftsplan, der Anfang Dezember 2019 vom Aufsichtsrat verabschiedet worden ist, Investitionen in einer Größenordnung von zunächst ca. 13,37 Mio. € ausgewiesen. Zum Zeitpunkt der Erstellung des Geschäftsberichtes zeichnete sich bereits ab, dass die zunächst beabsichtigten Investitionen im Jahr 2020 aus verschiedenen Gründen nicht in dem Maße umgesetzt werden können, wie zunächst beabsichtigt. Dennoch verbleibt nach der nachfolgenden Auflistung der Vorhaben noch eine Investitionssumme von ca. 8,27 Mio. €:

2.8.1. Modernisierungstätigkeit	
Geldern, Vernumer Str. 54	200.000€
Geldern, Lindenallee 25-27, Modernisierung / Dachausbauten	30.000€
Geldern, Lindenallee 21-23, Modernisierung / Dachausbauten	100.000€
Geldern, Kapuziner Str. 38	300.000€
Veert, an der Barriere 2-2a, Dachausbau	100.000€
Issum, Lindenstraße 1-3, Dachausbau	50.000€
Winnekendonk, Eichendorffstraße 32, Dachausbau	50.000€
Winnekendonk, Eichendorffstraße 34, Dachausbau	200.000€
2.8.2. Neubau	
Issum, Waldstraße, Mehrfamilienhaus	500.000€
Geldern, Kanalweg 6-8, Mehrfamilienhaus	400.000€
Geldern, Breslauer Straße, Mehrfamilienhaus	200.000€
Straelen, Streutgenskamp, Mehrfamilienhaus	400.000€
Straelen, STreutgenskamp, Kinder- und Jugendhaus	150.000€
Issum-Sevelen, Dorfstraße 23, Mehrfamilienhaus	600.000€
Kevelaer-Winnekendonk, Grüner Weg, Mehrfamilienhaus	801.000€
2.8.3. Errichtung von Garagen	
Geldern, Lindenallee 23-25	100.000€
Weeze, Magdeburger Straße	125.000€
Winnekendonk, Eichendorffstraße	80.000€
2.8.4. Ankauf und Ausbau von Objekten	
Geldern, Friedrich-Spee-Straße 4-6, Abriss und Neubau	500.000€
Weeze, Baugebiet Anna-Thielen-Straße, Erschließung	200.000€
Geldern, Issumer Straße 66, Umbau zur Kita	400.000€
Geldern, Issumer Straße 36, Kernsanierung	250.000€
Geldern, Issumer Straße 40	30.000€
Ankauf und Modernisierung diverser Immobilien	2.500.000€

Da die einzelnen Investitionsvorhaben zum Teil in mehrere Bauabschnitte aufgeteilt werden, erstrecken sich die geplanten Maßnahmen über mehrere Geschäftsjahre. In der Darstellung werden lediglich die voraussichtlich anteiligen Investitionskosten für das Geschäftsjahr 2020 aufgeführt.

Die erhebliche Ausweitung der Investitionsvorhaben ergibt sich aus dem dringenden Wunsch der Mitgliedskommunen durch zusätzlichen Wohnraum mit kostengünstigen Mieten zu einer Entlastung auf dem Wohnungsmarkt beizutragen. Ermöglicht wird die Ausweitung der Investitionen durch die Bereitschaft der Mitglieder mit Zeichnung zusätzlicher Geschäftsanteile an der Finanzierung der Vorhaben teilzunehmen.

### 3. Darstellung der Lage

#### 3.1. Ertragslage

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

	2019 T€	Vorjahr T€	Veränderung zum Vorjahr in %
Hausbewirtschaftung (inkl. Bestandsveränderung)			
<b>Gesamtleistung</b>	6.874	6.725	2,2
Andere betriebliche Erträge	133	146	-8,9
<b>Betriebsleistung</b>	7.007	6.871	2,0
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	3.259	3.002	8,6
Personalaufwand	635	590	7,6
Abschreibungen	1.240	1.209	2,6
Andere betriebliche Aufwendungen	240	222	8,1
Zinsaufwand	825	858	-3,9
Gewinnunabhängige Steuern	175	169	6,4
<b>Aufwendungen für die Betriebsleistung</b>	6.374	6.050	5,4
<b>Betriebsergebnis</b>	633	821	-22,9
<b>Finanzergebnis</b>	1	1	0
<b>Neutrales Ergebnis</b>	83	129	-30,2
<b>Ergebnis vor Ertragssteuern</b>	717	951	-24,6
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-155	-472	-67,2
<b>Jahresüberschuss</b>	562	479	17,3

Die Genossenschaft schließt das Geschäftsjahr 2019 mit einem Jahresüberschuss von 561.542,86 € (Vorjahr 479.335,74 €) ab.

Die Ertragslage wird im Wesentlichen durch das Ergebnis der Hausbewirtschaftung bestimmt. Der Hauptposten der Erlöse sind die Mieterträge, die insgesamt 6.809.746,14 € betragen und damit um ca. 111.184 € gegenüber dem Vorjahr angestiegen sind. Der Buchgewinn aus Veräußerungen mit ca. 57.570 € wirkt sich ebenfalls ertragssteigernd aus. Weiterhin werden auch in diesem Jahr Bestandserhöhungen aus der Abrechnung der Nebenkosten von ca. 64.178 € ausgewiesen.

Die Instandhaltungskosten stellen eine der wesentlichen Aufwandspositionen dar. Sie belaufen sich auf 1.300.002 € und liegen damit um 135.130 € über dem Vorjahreswert von 1.164.872 €. Wie schon im Vorjahr konnten die Planwerte nach unten korrigiert werden. Die übrigen Kosten der Hausbewirtschaftung sind um ca. 86.183 € gegenüber dem Vorjahreswert gestiegen.

Die Höhe der Abschreibungen ist im Vergleich zum Vorjahr um 28.073 € angestiegen. Sie belaufen sich auf ca. 1.239.821 €. Dies ist u.a. daraus resultierend, dass einige große Baumaßnahmen gegen Ende 2018 fertig gestellt wurden und sich nun die ganzjährige Abschreibung im Geschäftsjahr 2019 bemerkbar macht. Die Zinsauf-

wendungen sinken aufgrund des unverändert niedrigen Zinsniveaus weiterhin, im Geschäftsjahr um ca. 32.819 € auf ca. 824.815 €.

Da im vergangenen Jahr in dem Aufwand für Steuern vom Einkommen und Ertrag die Belastungen der Jahre 2016 – 2018 enthalten waren, ist der Aufwand im Geschäftsjahr wieder auf den Jahresbetrag reduziert. Er beträgt nun insgesamt ca. 155.215 €.

Der Wirtschaftsplan für das Jahr 2020 weist eine gesicherte Ertragslage aus.

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

	2019 T€	Vorjahr T€
<b>Erträge</b>		
aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	58	110
Gestattungsgebühren	21	18
Eingang auf in Vorjahren abgeschriebene Forderungen	13	10
aus der Auflösung von Wertberichtigungen	10	8
aus der Auflösung von Rückstellungen	4	2
Sonstiges	1	1
Summe	107	149
<b>Aufwendungen</b>		
Außerplanmäßige Abschreibungen	0	3
Freiwillige soziale Aufwendungen u.a.	14	14
Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des AV	8	0
Sonstiges	2	3
Summe	24	20
<b>Ergebnis</b>	83	129

### 3.2. Vermögenslage

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

	2019 T€	Vorjahr T€
<b>VERMÖGENSSTRUKTUR</b>		
<b>Anlagevermögen</b>		
Immaterielle Vermögensgegenstände	1	1
Sachanlagen	53.735	49.451
Finanzanlagen	5	5
Summe	53.741	49.457
<b>Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten</b>		
Langfristig		
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	70	7
Kurzfristig		
Unfertige Leistungen / Andere Vorräte	1.990	1.927
Flüssige Mittel	472	620
Übrige Aktiva	84	106
Summe	2.546	2.653
<b>Gesamtvermögen / Bilanzsumme</b>	<b>56.357</b>	<b>52.117</b>

Die Bilanzsumme ist im Geschäftsjahr um 4.240,1 T€ auf 56.357,2 T€ gestiegen. Bei den Sachanlagen standen Investitionen von 5.594,3 T€ Abgänge von 71,5 T€ sowie planmäßige Abschreibungen von 1.239,1 T€ gegenüber.

Unter den unfertigen Leistungen mit 1.978 T€ werden gegenüber den Mietern noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten ausgewiesen. Ihnen stehen erhaltene Anzahlungen von 2.089 T€ gegenüber.

Das langfristige Eigenkapital erhöhte sich aufgrund des nicht zur Ausschüttung vorgesehenen Teils des Jahresüberschusses bei gleichzeitigem Anstieg der Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder um 660 T€ auf 12.748 T€. Damit beläuft sich die Eigenkapitalquote auf 22,6 % im Vergleich zum Vorjahr mit 23,2%.

Die langfristigen Verbindlichkeiten (Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern sowie übrige Verbindlichkeiten) haben sich gegenüber dem Vorjahr durch Valutierungen von 6.830 T€ und 40T€ Sicherheitseinbehalte gegenüber Handwerkern, denen planmäßige Tilgungen (1.647 T€) sowie vorzeitige Rückzahlungen (1.623 T€) gegenüberstehen, um 3.600 T€ erhöht.

Bei den kurzfristigen übrigen Verbindlichkeiten handelt es sich mit 490 T€ um Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen.

### 3.3. Finanzlage

Die nachfolgende Aufgliederung der Bilanz zum 31.12.2019 nach Fristigkeiten zeigt folgende Deckungsverhältnisse:

	2019 T€	Vorjahr T€
<b>Langfristiger Bereich</b>		
Vermögenswerte	53.811	49.464
Finanzierungsmittel	53.595	48.683
Unter-/Überdeckung	-216	-781
<b>Kurzfristiger Bereich</b>		
Finanzmittelbestand (Flüssige Mittel)	472	620
Übrige kurzfristige realisierbare Vermögenswerte	2.074	2.033
	2.546	2.653
Kurzfristige Verpflichtungen	2.762	3.434
<b>Stichtagsliquidität</b> (Netto-Geldbedarf/-vermögen)	-216	-781

Die in der Bilanz zum 31. Dezember 2019 enthaltenen langfristigen Vermögenswerte, insbesondere Sachanlagen, sind durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital bis auf 216 T€ gedeckt.

Es wurden insgesamt im Jahr 2019 5 neue wesentliche Finanzierungspakete über insgesamt 9,2 Mio € geschnürt, von denen in 2019 ein Anteil von 5,8 Mio. € abgerufen wurde, womit die Sanierungsmaßnahmen und Dachgeschossausbauten (LA 34-36, Geldern; Bahnstr. 22, Kevelaer; Hartstr. 43, Geldern; Kapuziner Str. 38, Geldern; Restfinanzierung zum Issumer Tor 4, Geldern; Hartstr. 33, Geldern; Issumer Str. 66, Geldern; Issumer Str. 40, Geldern; Ausbau Eichendorffstr. 32+34, Winnekendonk) sowie die Neubaumaßnahmen (Kanalweg 6+8, Geldern – Veert; Grüner Weg 7a, Winnekendonk; Meisenweg 1a, Geldern) finanziert wurden.

### 3.4. Finanzielle Leistungsindikatoren

	2018	2019
Gesamtkapitalrentabilität in %	2,6	2,5
Eigenkapitalrentabilität in %	4,0	4,4
Eigenkapitalquote in %	23,2	22,6
Durchschnittliche Miete in EUR/qm/mtl.	4,88	4,93
- Mietwohnungen:	5,02	5,07
- Gewerbeeinheiten:	3,78	3,78
Leerstandsquote am Bilanzstichtag in %	0,09	0,36
Fluktuationsquote in %	10,86	9,01
Cashflow in T€ (= Jahresergebnis + Abschreibungen + Veränderungen langfristiger Rückstellungen)	1.691	1.801

## **4. Risiko- und Chancenbericht**

### **4.1. Risiken der künftigen Entwicklung**

#### **Risikomanagementsystem und Compliance**

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

Zum internen Kontrollsystem der Genossenschaft gehören auch Regelungen zur Compliance. Neben den geltenden gesetzlichen Bestimmungen sind teilweise 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.

#### **Risikoanalyse**

Wie bereits in den vergangenen Jahren wirkten sich die Fluktuation und die Veränderung der Bevölkerungsstruktur nicht spürbar auf die von der Genossenschaft bewirtschafteten Immobilien aus. Aufgrund der stabilen städtebaulichen und sozialen Entwicklung unserer Städte und Gemeinden, der nachhaltig gesicherten Wettbewerbsposition und der ebenso wirtschaftlichen wie fairen Mietpreisgestaltung, sind in den nächsten beiden Jahren keine erhöhten Leerstands- und Fluktuationszahlen mit korrespondierenden Mietausfällen zu erwarten.

Bei Neuvermietungen von Wohnungen und Gewerbeeinheiten erfolgt eine standardisierte Bonitätsprüfung potenzieller Mieter. Darüber hinaus stellt die Leerstandsreduktion durch aktives Asset- und Portfolio-Management ein strategisches Ziel dar und reduziert so auf der einen Seite die Leerstandskosten und realisiert gleichzeitig vorhandene Mietpotenziale. Durch die aktive Betreuung des Portfolios bis hin zu nachhaltiger Bestandsmieterpflege sichert die Genossenschaft langfristige Mietverhältnisse. Zudem sichert das Forderungsmanagement die kontinuierlichen Zahlungseingänge und kann zeitnah möglichen Versäumnisausfällen entgegenwirken. Das Risiko von Mietausfällen ist in Einzelfällen vorhanden, in seiner Gesamtheit ist es jedoch als gering zu erachten. Insgesamt zeichnen sich derzeit keine Vermietungsrisiken ab.

Weiterhin sind weder eine Entwicklung sozialer Brennpunkte noch eine negative Veränderung des sozialen Wohnumfelds zu beobachten. Da es keine unmittelbare Nachbarschaft zu Beständen gibt, welche von der Entwicklung städtebaulicher Missstände bedroht sind, ist auch in Zukunft eine stabile, gefestigte Struktur innerhalb des Bestandes zu erwarten. Die Genossenschaft wird diese Prozesse weiterhin verfolgen, um frühzeitig und angemessen reagieren zu können. Darüber hinaus wird

weiterhin mithilfe gezielter Förderungsmaßnahmen die Stabilität der sozialen Struktur im Bestand gestärkt.

Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um langfristige Anuitätendarlehen, die dinglich gesichert sind. Ein Zinsänderungsrisiko besteht im Wesentlichen im Hinblick auf zukünftige Refinanzierungen auslaufender Kredite. Die Genossenschaft nutzt das derzeitige Marktumfeld, um sich durch Refinanzierungen von langfristigen Krediten zu günstigen Konditionen vor diesem Risiko abzusichern. Dies geschieht in Form langfristiger Festzinssatzkredite, um Zinsänderungsrisiken zu minimieren. Insgesamt hält sich das Zinsänderungsrisiko aufgrund steigender Tilgungsanteile in beschränktem Rahmen. Ausfallrisiken sind nicht zu verzeichnen. Darüber hinaus wird die Zinsentwicklung durch das Risikomanagementsystem fortlaufend beobachtet und überprüft. Dabei wird der Kontakt zu den ortsansässigen Kreditinstituten gepflegt, aber auch mit überregionalen Finanzdienstleistern findet ein regelmäßiger Austausch statt.

Wesentlichen Risiken aus Zahlungsstromschwankungen und Liquiditätsrisiken ist die Genossenschaft aufgrund regelmäßiger Mieteinzahlungen nicht ausgesetzt. Die Mieterträge sind durch die Mietverträge gesichert, Preisänderungsrisiken bestehen aufgrund des vielfach bestehenden Abstands zum ortsüblichen Mietpreisniveau nicht. Das aktuelle Mietniveau bietet kurz- und mittelfristig Mieterhöhungsmöglichkeiten.

Angesichts eines gewissen Mangels an Neubauwohnungen in unserem Geschäftsgebiet und der sehr positiven öffentlichen Resonanz auf Neubauvorhaben, wird auch das Risiko aus freigezogenen bzw. neu zu vermietenden Wohnungen als gering bewertet.

## **4.2. Chancen der künftigen Entwicklung**

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

Die demografische Entwicklung mit der entsprechenden Nachfrage nach senioren-gerechten Wohnungen wird bereits seit vielen Jahren angemessen in der Geschäftspolitik berücksichtigt. Dies betrifft sowohl die Herstellung barrierearmer und -freier Wohnungen, als auch den altersgerechten Umbau von Bestandswohnungen in unbewohntem und bewohntem Zustand. Damit kann einerseits altersbedingte Fluktuation vermindert, andererseits die steigende Nachfrage bedient werden.

Diese Investitionen in den Bestand sind Teil der Strategie des Portfolio-Managements. Dazu gehören auch energetische Modernisierungen und die Herstellung nachfragegerechter Grundrisse im Altbaubestand. Die durchgeführten und geplanten Neubaumaßnahmen dienen denselben Zielen und sichern die nachhaltige Vermietbarkeit aller Objekte.

Neben der Bestandsoptimierung durch gezielte Investitionen in die Qualität und damit in die Attraktivität der eigenen Objekte, ergeben sich zusätzliche Chancen aber auch aus dem Ankauf von Immobilien, sofern sie eine sinnvolle Ergänzung darstellen. Bestandsoptimierung kann aber auch bedeuten, die Veräußerung einzelner Objekte vorzusehen, sofern diese als nicht bestandsrelevant identifiziert sind.

Nicht zuletzt bietet der Wohnungsbestand mit Blick auf die Mietpreisgestaltung weiterhin hohes Mieterhöhungspotenzial zur Sicherung der Ertragssituation.

### **4.3. Finanzinstrumente**

Die zur Finanzierung der Geschäftstätigkeit aufgenommenen langfristigen Darlehen sind ganz überwiegend dinglich gesichert. Das Liquiditäts- und Zinsänderungsrisiko wird im Zuge der Finanzplanung laufend überwacht. Weitere Beleihungsspielräume stehen zur Verfügung. Verträge über Finanzderivate bestehen nicht. Weitere Finanzinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte sind nicht zu verzeichnen.

### **5. 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. Mit zielgerichteten Investitionen wird frühzeitig bedarfsgerechter Wohnraum für die Nachfragegruppen der Zukunft geschaffen. Somit baut die Genossenschaft ihre Position im Wettbewerb langfristig aus, zumal auf sozialverträgliche und angemessene Mieten geachtet wird.

Neben der zukunftsorientierten Entwicklung bestehender Objekte werden auch Neubaumaßnahmen durchgeführt. Diese orientieren sich ebenfalls an den gegenwärtigen und zukünftigen Wohnansprüchen sowie der Nachfrage. Die Genossenschaft wird also weiterhin eine hohe Reinvestitionsquote ausweisen.

Neben dem anhaltenden Trend zu kleineren Haushalten wird das erwartete Wachstum der Bevölkerungszahlen in unserer Region auch zukünftig für eine rege Wohnungsnachfrage sorgen. Darüber hinaus besteht wegen der geringen Fertigstellungszahlen früherer Jahre immer noch ein Nachholbedarf bei Neubauwohnungen.

Angesichts des prognostizierten Bedarfs an Wohnraum in unserem Geschäftsgebiet, der guten Ertragslage und der geplanten Bau- und Investitionstätigkeit, steht einer weiteren positiven Entwicklung nichts im Wege. Der Vorstand hat für das Geschäftsjahr 2020 einen Wirtschaftsplan aufgestellt, welcher – bei vorsichtigen betriebswirtschaftlichen Ansätzen – ein Ergebnis von ca. 252 T€ erwarten lässt.

Der geplante Jahresüberschuss für das Jahr 2020 setzt sich gemäß Wirtschaftsplan aus folgenden wesentlichen Posten zusammen:

	Plan 2020 In T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	7.153
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	1.985
Instandhaltungsaufwendungen	1.400
Abschreibungen	1.295
Zinsaufwendungen	936
Personalaufwand	650

Geldern, 27. Mai 2020

Der Vorstand



Paul Düllings



Sven Kaiser



Tim van Hees-Clanzett

# B) Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2019

## 1. Bilanz zum 31.12.2019

Aktivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		1.392,90	962,85
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	43.367.630,38		41.022.192,55
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	7.406.781,70		6.533.742,12
Grundstücke ohne Bauten	282.220,02		361.079,52
Betriebs- und Geschäftsausstattung	109.270,61		119.546,76
Anlagen im Bau	2.268.142,96		1.179.203,91
Bauvorbereitungskosten	293.899,02		232.935,06
Geleistete Anzahlungen	7.177,01	53.735.121,70	1.967,59
<b>Finanzanlagen</b>			
Sonstige Ausleihungen	4.058,88		4.566,66
Andere Finanzanlagen	900,00	4.958,88	900,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>53.741.473,48</b>	<b>49.457.097,02</b>
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen	1.977.713,25		1.913.535,36
Andere Vorräte	12.120,02	1.989.833,27	12.872,31
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	23.039,05		37.850,65
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	660,00		0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	128.164,87	151.863,92	74.453,23
<b>Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		472.352,80	620.042,28
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		1.651,01	1.272,01
<b>Bilanzsumme</b>		<b>56.357.174,48</b>	<b>52.117.122,86</b>

Treuhandvermögen

Kautionskonto Volksbank an der Niers 677.184,04 € (Vorjahr: 629.003,32 €)

Passivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>Eigenkapital</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der verbleibenden Mitglieder		1.175.830,00	1.066.090,00
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage	1.573.400,00		1.513.400,00
Bauerneuerungsrücklage	5.594.400,00		5.244.400,00
Andere Ergebnisrücklagen	4.293.000,00	11.460.800,00	4.214.300,00
<b>Bilanzgewinn</b>			
Gewinnvortrag	41,98		48,54
Jahresüberschuss	561.542,86		479.335,74
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	- 450.000,00	111.584,84	- 430.000,00
<b>Eigenkapital insgesamt:</b>		<b>12.748.214,84</b>	<b>12.087.574,28</b>
<b>Rückstellungen</b>			
Steuerrückstellungen	12.099,74		290.617,17
Sonstige Rückstellungen	62.918,15	75.017,89	74.312,33
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	40.808.780,25		37.252.742,49
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	19.774,87		20.048,41
Erhaltene Anzahlungen	2.088.682,12		2.057.133,45
Verbindlichkeiten aus Vermietung	78.268,04		74.039,26
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	530.208,34		250.433,35
Sonstige Verbindlichkeiten	8.228,13	43.533.941,75	10.222,12
davon aus Steuern: (8.228,13)			(10.222,12)
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		0,00	0,00
<b>Bilanzsumme</b>		<b>56.357.174,48</b>	<b>52.117.122,86</b>

Treuhandverbindlichkeiten  
Kautionskonten der Mieter 677.184,04 € (Vorjahr: 629.003,32 €)

## 2. Gewinn- und Verlustrechnung vom 1.1.2019 bis 31.12.2019

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	6.809.746,14		6.698.561,71
Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	21.101,05	6.830.847,19	18.325,27
Erhöhung des Bestandes bei unfertigen Leistungen		64.177,89	26.382,10
Sonstige betriebliche Erträge		217.163,43	276.691,58
Aufwendungen für bezogene Lieferungen u. Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		- 3.259.131,08	- 3.001.754,44
<b>Rohergebnis</b>		<b>3.853.057,43</b>	<b>4.018.206,22</b>
<b>Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter	- 500.143,61		- 466.651,29
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon Altersversorgung: 36.634,72 €	- 134.760,86	- 634.904,47	- 123.717,11
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		- 1.239.821,21	- 1.211.748,05
Sonstige betriebliche Aufwendungen		- 260.221,38	- 238.475,19
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagenvermögens	278,22		304,81
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	92,00	370,22	647,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		- 824.814,86	- 857.633,69
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		- 155.215,49	- 471.410,17
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		<b>738.450,24</b>	<b>649.522,53</b>
Sonstige Steuern		- 176.907,38	- 170.186,79
<b>Jahresüberschuß</b>		<b>561.542,86</b>	<b>479.335,74</b>
Gewinnvortrag		41,98	48,54
Einstellungen aus dem Jahresüberschuß in Ergebnisrücklagen		- 450.000,00	- 430.000,00
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>111.584,84</b>	<b>49.384,28</b>

### 3. Anhang des Jahresabschlusses 2019 (Genossenschaften)

- A. Allgemeine Angaben
- B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
- C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung
- D. Sonstige Angaben

der GWS Wohnungsgenossenschaft Geldern e.G.  
Issumer Tor 6, 47608 Geldern  
Postfach 1150, 47591 Geldern

## **A. Allgemeine Angaben**

Die GWS Wohnungsgenossenschaft Geldern e.G. hat ihren Sitz in Geldern und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Kleve (GenR. Nr. 123).

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz (BilRUG) sowie nach den einschlägigen Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes.

Die GWS Wohnungsgenossenschaft Geldern e.G. ist eine kleine Genossenschaft i.S.d. § 267 HGB i.V.m. § 336 Abs. 2 HGB. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gem. § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt.

Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17. Juli 2015 wurde beachtet.

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

1. Bei der Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

### **Anlagevermögen**

Zur Entwicklung der immateriellen Vermögensgegenstände sowie der Sach- und Finanzanlagen wird auf den Anlagespiegel verwiesen.

#### Immaterielle Vermögensgegenstände

Die Position beinhaltet die Kosten für neu benötigte zusätzliche Lizenzen einiger vorhandener Programme. Zugänge werden zu Anschaffungskosten bewertet und werden planmäßig über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von drei Jahren abgeschrieben. Im Zugangsjahr ist der Monat der Anschaffung maßgebend.

#### Sachanlagen

Zugänge zu Sachanlagevermögen erfolgen zu Anschaffungskosten beziehungsweise Herstellungskosten. Fremdkapitalzinsen während der Bauzeit werden nicht aktiviert.

Die Abschreibung auf Gebäudekosten wird mit 2 % bei Wohnbauten, 4 % bei den Geschäfts- und anderen Bauten (Bahnhofsgebäude und Garagen), 10 % auf Herstellungskosten für Carports und 20% bei den Außenanlagen berechnet. Bei gemischt genutzten Gebäuden, bei denen das Verhältnis Nutzfläche größer als Wohnfläche ist, werden die Herstellungskosten nach dem Verhältnis der Flächen aufgeteilt und mit 2 % für den Wohngebäudeanteil und mit 3 % für den Geschäftsbauanteil abgeschrieben.

Beim Gewerbeanteil –Aktivierung: „Grundstücke mit Wohnbauten“ – werden für den Gebäudewert 3 % und für Sonderausstattungen 10 % Abschreibungssätze angesetzt.

Im Zugangsjahr ist der Monat der Fertigstellung maßgebend.

Die Betriebs- und Geschäftsausstattungsgegenstände ab 1.000,00 € netto werden planmäßig über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer (laut Afa-Tabelle) pro rata temporis abgeschrieben.

Für alle Wirtschaftsgüter von 150,00 € bis 1.000,00 € netto wird seit 2008 ein jahresbezogener Abschreibungspool gebildet; der dann einheitlich über einen Zeitraum von jeweils fünf Jahren mit 20 % jährlich abgeschrieben wird.

Zugänge von geringwertigen Wirtschaftsgütern (bis 150,00 € netto) werden seit 2009 direkt in den Aufwand gebucht.

#### Finanzanlagen

Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten bewertet. Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert werden vorgenommen, wenn die Wertminderung dauerhaft ist. Unverzinsliche Ausleihungen sind mit ihrem Barwert angesetzt.

#### **Umlaufvermögen**

##### Unfertige Leistungen

Unter dieser Position werden die mit den Mietern noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten ausgewiesen.

##### Forderungen

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden zum Nennwert bilanziert. Ausfallrisiken wurden durch Wertberichtigung bzw. durch Abschreibung Rechnung getragen.

##### Sonstige Rückstellungen

Sonstige Rückstellungen wurden nach § 249 Abs. 1 HGB für ungewisse Verbindlichkeiten gebildet. Sie wurden in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt.

##### Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt. Aufwendungsdarlehen im Sinne von § 88 II. WoBauG wurden passiviert.

2. Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden blieben gegenüber dem Vorjahr unverändert.

# Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

## I. Bilanz

### Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs- / Herstellungskosten				Abschreibungen								
	AK / HK Stand 01.01.	Zugänge	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen	Wert am 31.12.2019	Kumulierte Afa Stand 01.01.	Afa im Gj.	Veränderungen i. Z. m.			Zuschr.	Kumulierte Afa 31.12.2019	Buchwert am 31.12.2019
	€	€	€	€	€	€		€	€	€	€	€	€
<b>Alle Anlagegegenstände</b>	38.657,75	1.118,60	3.710,90		36.065,45	37.694,90	688,55		3.710,90			34.672,55	1.392,90
<b>Immaterielle Anlagegegenstände</b>													
Immaterielle und grundstücks- abhängige immaterielle Anlage- gegenstände mit Wohnbau- charakter	61.607.304,15	1.669.325,77	83.455,85	+1.809.911,93 -13.647,96	64.989.438,04	20.585.111,60	1.048.698,12		12.002,06			21.621.807,66	43.367.630,38
Immaterielle Anlagegegenstände mit Geschäftsbauteilen	7.093.375,47	237.062,12		+809.950,81	8.140.388,40	559.633,35	173.973,35					733.606,70	7.406.781,70
Immaterielle Anlagegegenstände ohne Bauten	361.079,52	68.608,47	6.001,15	+10.649,73 -152.116,55	282.220,02								282.220,02
Immaterielle Anlagegegenstände Geschäftsausstattungen	173.014,68	6.185,04	1.920,49		177.279,23	53.467,92	16.461,19		1.920,49			68.008,62	109.270,61
Immaterielle Anlagegegenstände Baukosten	1.179.203,91	3.376.045,34		+331.780,34 -2.618.886,63	2.268.142,96								2.268.142,96
Immaterielle Anlagegegenstände Anzahlungen	232.935,06	236.638,04		-175.674,08	293.899,02								293.899,02
Immaterielle Anlagegegenstände Anzahlungen	1.967,59	7.177,01		-1.967,59	7.177,01								7.177,01
	70.648.880,38	5.601.041,79	91.377,49	-2.962.292,81 +2.962.292,81	76.158.544,68	21.198.212,87	1.239.132,66		13.922,55			22.423.422,98	53.735.121,70
<b>Immaterielle Anlagegegenstände</b>													
Immaterielle Anlagegegenstände Leihungen	5.625,00		750,00		4.875,00	1.058,34					242,22	816,12	4.058,88
Immaterielle Anlagegegenstände Anlagen	900,00				900,00								900,00
	6.525,00		750,00		5.775,00	1.058,34					242,22	816,12	4.958,88
<b>Immaterielle Anlagegegenstände insgesamt</b>	<b>70.694.063,13</b>	<b>5.602.160,39</b>	<b>95.838,39</b>		<b>76.200.385,13</b>	<b>21.236.966,11</b>	<b>1.239.821,21</b>		<b>17.633,45</b>		<b>242,22</b>	<b>22.458.911,65</b>	<b>53.741.473,48</b>

## Umlaufvermögen

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 1.977.713,25 € (Vorjahr 1.913.535,36 €) noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten enthalten.

Die Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ enthalten keine Beträge größerer Umfangs, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Folgende Forderungen haben eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr:

FORDERUNGEN	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Forderungen aus Vermietung	2.780,02	4.729,92
Sonstige Vermögensgegenstände	67.453,00	2.067,98
Gesamtbetrag	70.233,02	6.797,90

## Rücklagen

Die Entwicklung der Rücklagen zeigt der folgende Rücklagenpiegel:

### Kapitalrücklage

Bestand am Ende des Vorjahres €	Einstellung während des Geschäftsjahres €	Entnahme für das Geschäftsjahr €	Bestand am Ende des Geschäftsjahres €
0,00	0,00	0,00	0,00

### Ergebnisrücklagen

	Bestand am Ende des Vorjahres €	Einstellung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres €	Einstellung aus dem Jahresüberschuß des Geschäftsjahres €	Entnahme für das Geschäftsjahr €	Bestand am Ende des Geschäftsjahres €
(1) gesetzliche Rücklage	1.513.400,00	0,00	60.000,00	0,00	1.573.400,00
(2) Bauerneuerungsrücklage	5.244.400,00	0,00	350.000,00	0,00	5.594.400,00
(3) Andere Ergebnisrücklagen	4.214.300,00	38.700,00	40.000,00	0,00	4.293.000,00

## Sonstige Rückstellungen

In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen – mit einem nicht unerheblichen Umfang – enthalten:

Prüfungskosten 2019	17.500,00 €
Urlaubsreste 2019	21.700,00 €
interne Jahresabschlusskosten 2019	22.478,00 €
	<u>61.678,00 €</u>

Für die Angestellten und Auszubildenden besteht eine zusätzliche Altersversorgung bei der Rheinischen Zusatzversorgungskasse. Die Aufwendungen für die GWS betragen im Jahr 2019 **36.634,72 €** (einschließlich Sanierungsgeld und Pauschalversteuerung).

## Verbindlichkeiten

In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

⇒ Aufgliederung der Verbindlichkeiten nach Restlaufzeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte ergeben sich aus dem nach-  
 genden **Verbindlichkeitsspiegel**:

	Gesamt	Restlaufzeiten				gesichert	Art der Sicherheit 1)
		bis zu 1 Jahr	mehr als 1 Jahr	davon 1 bis 5 Jahre	davon mehr als 5 Jahre		
	€	€	€	€	€		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	40.808.780,25	2.197.898,97	38.610.881,28	6.664.949,81	31.945.931,47	40.497.812,72	GPR
1.1.2024	37.252.742,49	2.268.234,89	34.984.507,60	5.454.437,26	29.530.070,34	36.586.326,21	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	19.774,87	273,54	19.501,33	1.094,16	18.407,17	15.236,44	GPR
1.1.2024	20.048,41	273,54	19.774,87	1.094,16	18.680,71	15.440,96	GPR
Erhaltene Anzahlungen	2.088.682,12	2.088.682,12					
1.1.2024	2.057.133,45	2.057.133,45					
Verbindlichkeiten aus Vermietung	78.268,04	78.268,04					
1.1.2024	74.039,26	74.039,26					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	530.208,34	490.197,63	40.010,71	40.010,71			
1.1.2024	250.433,35	230.245,21	20.188,14	20.188,14			
sonstige Verbindlichkeiten	8.228,13	8.228,13					
1.1.2024	10.222,12	10.222,12					
Gesamtbetrag	43.533.941,75	4.863.548,43	38.670.393,32	6.706.054,68	31.964.338,64	40.513.049,16	

**Grundpfandrecht** , SU = Sicherungsübereignung, **Zess** = Forderungsabtretung, BÜ = Bürgschaft , PF = Verpfändung

## II. Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse wurden entsprechend der Neudefinition des §277 Abs. 1 HGB in der Fassung des BilRUG erfasst.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr sind keine periodenfremde Erträge angefallen.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr sind keine periodenfremde Aufwendungen angefallen.

### D. Sonstige Angaben

1. Es bestanden keine Haftungsverhältnisse gemäß §§ 251, 268 Abs. 7 HGB.
2. Am Bilanzstichtag besteht ein erhebliches Bauvolumen, aus dem nicht in der Bilanz enthaltene finanzielle Verpflichtungen in Höhe von ca. 2,21 Mio. € resultieren.
3. Die Genossenschaft besitzt keine Kapitalanteile in Höhe von mindestens 20 % an anderen Unternehmen.
4. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	<u>4</u>	<u>4</u>
Technische Mitarbeiter	<u>          </u>	<u>          </u>
Mitarbeiter im Regiebetrieb, <b>Hauswarte</b> , etc. <sup>1</sup>	<u>          </u>	<u>10</u>

Außerdem wurden: **3** Auszubildende beschäftigt

5. Mitgliederbewegung		
Anfang	<u>2019</u>	<u>23</u>
Zugang	<u>2019</u>	<u>0</u>
Abgang	<u>2019</u>	<u>0</u>
Ende	<u>2019</u>	<u>23</u>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr **vermehrt** / vermindert um<sup>1</sup> € 109.740,00

Die Haftungssummen haben sich im Geschäftsjahr vermehrt / vermindert um<sup>1</sup> €           

Der Gesamtbetrag der Haftungssummen beläuft sich auf €             
Vermerk: (Es besteht keine Nachschusspflicht lt. § 16 der Satzung)

<sup>1</sup> Zutreffendes fett schreiben

6. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

7. Mitglieder des Vorstandes: <sup>1</sup>

Düllings, Paul, Issum	Betriebswirt grad.
Berges, Petra, Krefeld	Erste Beigeordnete der Stadt Geldern <sup>1</sup> bis 31.12.2019
Van Hees-Clanzett, Tim, Geldern	Erster Beigeordneter der Stadt Geldern ab 01.01.2020
Janssen, Ulrich, Geldern	Bürgermeister der Stadt Geldern a.D. <sup>1</sup> bis 31.12.2019
Kaiser, Sven, Geldern	Bürgermeister der Stadt Geldern ab 01.01.2020

8. Mitglieder des Aufsichtsrates: <sup>1 2</sup>

Gleißner, Guido, Weeze	Soldat
Miltner, Britta, Straelen	Zollbeamtin <sup>2</sup>
Kleinenkuhnen, Klaus, Rheurdt	Bürgermeister Gemeinde Rheurdt
Delbeck, Franz-Josef, Wachtendonk	Kommunalbeamter
Post, Martin, Geldern	Leiter Informationstechnologie
Simon, Patrick, Geldern	Verwaltungsfachwirt
Vester, Stefan, Issum	Bankkaufmann
Fischer, Wieland, Geldern	Sozialarbeiter / Supervisor
Hufschmidt, Rainer, Kerken	Bankbetriebswirt
Ingenhaag, Bernd, Kevelaer	Verwaltungsfachwirt
Knorrek, Thomas, Geldern	Verwaltungsangestellter
Dahl, Friedrich, Geldern	gepr. Automobilverkäufer

9. Am Bilanzstichtag betragen die Forderungen an:

Mitglieder des Vorstandes	<u>0,00 €</u>
Mitglieder des Aufsichtsrates	<u>0,00 €</u>

10. Nachtragsbericht:

Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem 31.12.2019 nicht eingetreten.

---

<sup>1</sup>Einschließlich im Geschäftsjahr oder später ausgeschiedener Mitglieder

<sup>2</sup> Unter gesonderter Bezeichnung der Aufsichtsratsvorsitzenden

## 11. Ergebnisverwendungsvorschlag des Vorstands:

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von 561.542,86 € einen Betrag von 450.000,00 € im Rahmen einer Vorabzuweisung in die Ergebnisrücklagen einzustellen. Der Mitgliederversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorabzuweisung vorgeschlagen.

Aufsichtsrat und Vorstand beschließen jeweils, der Mitgliederversammlung folgende Verteilung des Bilanzgewinnes 2019 vorzuschlagen:

1. 1 % Gewinnanteile der Geschäftsguthaben nach dem Stande 01.Januar 2019 auszuschütten	10.660,90 €
2. eine Einstellung aus dem Bilanzgewinn 2019 in andere Ergebnisrücklagen vorzunehmen	100.900,00 €
3. und den Rest als Gewinnvortrag auszuweisen	<u>23,94 €</u> 111.584,84 €

Geldern, 27. Mai 2020

  
\_\_\_\_\_  
Paul Düllings

Der Vorstand  
  
\_\_\_\_\_  
Sven Kaiser

  
\_\_\_\_\_  
Tim van Hees-Clanzett

## **C. Bericht des Aufsichtsrates**

Der Aufsichtsrat hat in Erfüllung der ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben im Geschäftsjahr 2019 sieben Sitzungen abgehalten. Durch Anfragen und anhand mündlicher und schriftlicher Berichte und Vorlagen hat sich der Aufsichtsrat vom Vorstand umfassend über alle wesentlichen Geschäftsvorfälle sowie über die wirtschaftliche und finanzielle Lage der Genossenschaft unterrichten lassen.

Der Aufsichtsrat befasste sich insbesondere mit dem Prüfungsbericht für das Jahr 2017, dem Jahresabschluss 2018, dem Wirtschaftsplan, mit dem Ankauf und der Veräußerung von Immobilien, sowie dem Stand der laufenden Investitionsvorhaben insbesondere zur Schaffung von zusätzlichem preisgünstigem Wohnraum. Darüber hinaus hat sich der Aufsichtsrat intensiv mit aktuellen steuerrechtlichen Fragen der Genossenschaft beschäftigt.

Wesentliche Risiken, die das Unternehmen nachteilig beeinflussen könnten, wurden nicht vorgetragen und festgestellt. Die Kennzahlen weisen auch weiterhin eine insgesamt zufrieden stellende Entwicklung auf.

Alle erforderlichen Beschlüsse wurden nach eingehender Beratung gefasst.

Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates hat den Jahresabschluss 2019 (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung) sowie den Lagebericht des Vorstandes geprüft. Es haben sich keine Beanstandungen ergeben.

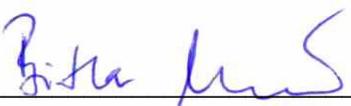
Der Jahresabschluss und der Geschäftsbericht für das Jahr 2018 sind durch den gesetzlichen Prüfungsverband (VdW Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V., Düsseldorf) geprüft worden. Sowohl in der Schlussbesprechung mit dem Prüfer, als auch aus dem Prüfungsbericht selbst, ergeben sich keine wesentlichen Beanstandungen.

Der Aufsichtsrat billigt nach Prüfung den vorgelegten Lagebericht, den Jahresabschluss mit Anhang für das Geschäftsjahr 2019, sowie den Gewinnverteilungsvorschlag des Vorstandes.

Er schlägt der Mitgliederversammlung vor, den Jahresabschluss festzustellen, den Lagebericht des Vorstandes und den Bericht des Aufsichtsrates zustimmend zur Kenntnis zu nehmen, die Verteilung des Bilanzgewinnes wie vorgeschlagen zu beschließen und dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat spricht der Geschäftsführung und der Belegschaft Dank und Anerkennung für die im Berichtszeitraum erfolgreich geleistete Arbeit aus.

Geldern, 27. Mai 2020

  
\_\_\_\_\_  
Britta Miltner



Bahnstraße 22 in Kevelaer



Lindenallee 34-36 in Geldern



Issumer Str. 40 in Geldern



Hartstraße 38 und Nordwall 2 in Geldern

