



Geschäftsbericht 2020

(72. Geschäftsjahr)

GWS

Wohnungsgenossenschaft Geldern e.G.

Issumer Tor 6

47608 Geldern



Geldern-Veert, Kanalweg 6 + 8

Bestehend aus

A) Bericht des Vorstandes

B) Jahresabschluss

1. Bilanz 2020

2. Gewinn- und Verlustrechnung 2020

3. Anhang des Jahresabschlusses 2020

C) Bericht des Aufsichtsrates

A) Bericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2020

Gliederung

1. Zweck und Gegenstand des Unternehmens

2. Geschäftsverlauf

- 2.1. Rahmenbedingungen
- 2.2. Mitgliederversammlung
- 2.3. Bestandsbewirtschaftung
- 2.4. Grundstücksgeschäfte
- 2.5. Neubau- und Modernisierungstätigkeit
- 2.6. Instandhaltung und außerordentliche Instandhaltung
- 2.7. Vermietung
- 2.8. Geplante Investitionstätigkeit für das Jahr 2021

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 unverändert ein durchaus zufriedenstellendes Umfeld für den Mietwohnungsbau. Die Einwohnerzahl steigt weiterhin 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 312.465 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).

Unverändert wird auch ein Bedarf für den Wohnungsbau prognostiziert. Das Wohnungsmarktgutachten, welches im Auftrag des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen erstellt und im September 2020 veröffentlicht worden ist, geht bis zum Jahr 2040 von einem durchschnittlichen Neubaubedarf von 830 Wohneinheiten im Kreis Kleve aus. Davon entfallen 510 Wohneinheiten auf quantitativen Neubau und 320 Wohneinheiten auf qualitativen Neubau.

Interessant ist, dass in den Jahren 2017 bis 2019 laut dieser Erhebung tatsächlich durchschnittlich 1.220 Wohnungen im Kreis Kleve fertig gestellt worden sind. Bei dieser deutlich oberhalb des künftigen Bedarfes liegenden Zahl scheint es sich um die Deckung des in früheren Jahren aufgestauten Bedarfes zu handeln. Ebenfalls interessant ist, dass von dem prognostizierten Neubaubedarf mit ca. 570 Wohneinheiten ein Großteil auf Ein- und Zweifamilienhäuser entfällt.

In der Interpretation der vorgenannten Zahlen kann man davon ausgehen, dass bei anhaltend hohen Fertigstellungszahlen der Überhangbedarf der vergangenen Jahre schon bald abgedeckt sein wird.

Da aber in der Vergangenheit der Bevölkerungszuwachs im Kreis Kleve eigentlich immer oberhalb der prognostizierten Zahlen gelegen hat, ist davon auszugehen, dass auch weiterhin ein hoher Mietwohnungsbedarf besteht und insofern das Leerstandsrisiko dauerhaft gering bleiben wird.

Bestätigt wird diese Vorausschau 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.

Dieses Gutachten beschäftigt sich mit dem Zeitraum bis zum Jahr 2030 und zeigt für den Kreis Kleve einen angespannten Wohnungsmarkt insbesondere im Segment der Mietwohnungen auf. So sind es vor allem kleinere (bis rd. 50 m²) Wohnungen und vor allem das untere Preissegment, für die eine erhöhte Nachfrage besteht. 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 und zentral gelegene Wohnungen benötigt.

Unabhängig von den allgemeinen Rahmenbedingungen ist hier auch ein Blick auf die Auswirkungen der Corona-Pandemie auf die Geschäftsaussichten der GWS zu richten. Schließlich war die Entwicklung der gesamtwirtschaftlichen Lage in Deutschland und eigentlich auf der ganzen Welt von dem Ausbruch der Pandemie im Frühjahr 2020 geprägt. Die Auswirkungen in allen Bereichen des wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Lebens waren so umfassend und erheblich, dass sie vor der Pandemie unvorstellbar gewesen wären.

Während eigentlich alle Bereiche des wirtschaftlichen Lebens von erheblichen Beeinträchtigungen betroffen waren, hat die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nur geringfügige Einbußen hinnehmen müssen. Dies gilt auch für unsere Genossenschaft.

Arbeitsabläufe im Kundenkontakt sind umgestellt worden. Für die Mitarbeiter ist die Möglichkeit zur Inanspruchnahme von Homeoffice eingeführt worden, deren Umsetzung bei geringfügigen Investitionen in die technische Ausstattung zügig aber erfolgreich funktioniert hat.

Im Bereich der bestehenden Wohnraummietverhältnisse sind bei Bedarf Stundungsvereinbarungen mit den Mietern getroffen worden, die hinsichtlich ihres Umfangs aber überschaubar waren.

Um die wirtschaftlichen Auswirkungen der Phasen des Lockdowns für unsere gewerblichen Mieter abzufedern, sind in Abhängigkeit von Umfang und Dauer des jeweiligen Lockdowns, sowie unter Berücksichtigung der Fördermaßnahmen für

Gewerbetreibende, Mietverzichte ausgesprochen worden. Die Größenordnung dieser Ertragsverzichte beläuft sich für das Geschäftsjahr 2020 auf ca. 25.000 €.

Die entsprechenden Mietverzichte wurden auch in den ersten Monaten des Jahres 2021 fortgesetzt und werden nach heutigen Erkenntnissen das Ergebnis für das laufende Geschäftsjahr nicht wesentlich beeinträchtigen.

Ob sich aus den Einschränkungen, die sich aus der Pandemie und den damit verbundenen Lockdowns zukünftig hinsichtlich der Ertragserwartung für die GWS mittel- und langfristig erheblichere Auswirkungen ergeben werden, kann zum heutigen Zeitpunkt nicht endgültig beurteilt werden. Allerdings erwartet die Geschäftsführung, dass es im Zusammenhang mit den allmählich eingeführten Lockerungen auch zu einer Erholung der gesamtwirtschaftlichen Lage kommen wird. Insofern wird für die weitere wirtschaftliche Entwicklung unseres Unternehmens kein wesentliches Risiko gesehen.

2.2. Mitgliederversammlung

Die ordentliche Mitgliederversammlung hat am 17. Juni 2020 stattgefunden. Die Tagesordnung hatte folgenden Inhalt:

1. Bekanntgabe des Prüfungsberichtes für das Geschäftsjahr 2018
2. Bericht des Prüfungsausschusses
3. Vorlage des Geschäftsberichtes 2019
-Lagebericht des Vorstandes, Bericht des Aufsichtsrates-
4. Feststellung des Jahresabschlusses 2019
-Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang-
5. Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinnes 2019
6. Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat
7. Angelegenheiten des Aufsichtsrates
8. Satzungsänderung
9. Verschiedenes

2.3. Bestandsbewirtschaftung

Der ausschließlich im Anlagevermögen bilanzierte Grundbesitz der Genossenschaft, in dem Erbbaugrundstücke mit einer Gesamtfläche von unverändert 1.298 m² 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 31.12.2019	136.180 m ²	16.860 m ²	8.942 m ²	2.250 m ²
Zugang 2020	3.303 m ²	2.701 m ²	3.814 m ²	1.132 m ²
Abgang 2020	876 m ²	960 m ²	807 m ²	2.250 m ²
Bestand am 31.12.2020	138.607 m ²	18.601 m ²	11.949 m ²	1.132 m ²

Der bewirtschaftete Haus- und Wohnungsbestand hat sich in 2020 wie folgt verändert:

	Häuser	Wohnungen	Gewerbliche Objekte	Garagen / Carports / Stellplätze	Wohn- und Nutzfläche in m²
Bestand am 31.12.2019	233	1.110	52	571	81.245,25
Zugang 2020	11	36	10	113	4.273,62
Abgang 2020	1	6		5	588,57
Bestand am 31.12.2020	243	1.140	62	679	84.930,30

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

Der Belegungsbindung unterliegen am 31.12.2020 noch 200 (Vorjahr 231) öffentlich geförderte Wohneinheiten.

2.4. Grundstücksgeschäfte

In Weeze, zwischen Bahn- und Petersstraße haben die ersten Eigentümer in 2020 ein unbebautes Grundstück von der GWS erworben. Ebenfalls wurden weitere Grundstückszerlegungen und Verschmelzungen vorgenommen, um die Erschließung voran zu treiben.

In Kevelaer – Kervenheim konnte eine unbebaute Grundstücksfläche von 123 m² an einen privaten Erwerber veräußert werden.

Im Zusammenhang mit der Veräußerung eines Einfamilienhauses in Straelen konnte man erleben, wie erfolgreiche Integration funktioniert. 2011 kaufte die GWS ein leerstehendes Einfamilienhaus auf der Marienstr. 84, um dort an eine kinderreiche serbische Familie zu vermieten, die damals keinen passenden Wohnraum auf dem Mietwohnungsmarkt gefunden hat. Die Mieter wurden nun in 2020 mit Verkauf der Immobilie durch die GWS zum Eigentümer.

Die aus den Verkäufen resultierenden Buchgewinne belaufen sich insgesamt auf 41.948,94 €. Dem stehen jedoch Buchverluste von 35.070,93 € gegenüber, die entstanden sind, weil Gebäude abgerissen werden mussten (Friedrich-Spee-Str. 4-6).

In dem neuen Baugebiet „Streutgens Kamp III“ in Straelen konnten zwei unbebaute Grundstücke, mit einer Gesamtfläche von 3.293 m² erworben werden, welche mit einem Mehrfamilienhaus und mit einem Kinder- und Jugendhaus bebaut werden sollen.

Die aktivierten Anschaffungskosten der Ankäufe in 2020 betragen insgesamt 5.337.039,53 €. Dazu gehören Anschaffungskosten für unbebaute Grundstücke in Straelen (Streutgens Kamp, Klosterstr., Westwall), Wohn- und Geschäftshäuser in Geldern (Glockengasse 17-19, Nordwall 33, Schlossstr. 29 / Lindenallee 12b, Hartstr. 22), Veert (Harttor 29-31), Straelen (Klosterstr. 17+21, Südwall 5) und Kevelaer (Venloer Str. 103), sowie auch geleistete Anzahlungen für ein Objekt in Geldern, welches sich bestandsmäßig jedoch erst im Folgejahr auswirkt.

2.5. Neubau- und Modernisierungstätigkeit

Im Rahmen von Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen wurde ein Betrag von insgesamt 3.239.738,21 € investiert.

Der in 2019 begonnene Neubau am Kanalweg 6+8 in Geldern – Veert wurde pünktlich zum Mietbeginn 01.05.2020 fertig gestellt. Hier sind im Geschäftsjahr noch 420.333,17 € angefallen.

Ebenfalls in 2019 begonnen und zum Jahresende 2020 fertig gestellt wurde der Neubau auf dem Bestandsgrundstück Eichendorffstraße 32-34 der GWS mit der neuen Bezeichnung „Grüner Weg 7a“ in Kevelaer – Winnekendonk. Die in 2020 angefallenen Kosten dafür belaufen sich auf 895.152,39 €. Alle neu entstandenen Einheiten (6 WE + 2 Carports + 9 GA + 9 Stellplätze) sind mit Fertigstellung zum 01.01.2021 vermietet. Parallel zu dem Neubau wurden die benachbarten Bestandsobjekte Eichendorffstraße 32-34 mit einer umfassenden Ausbau- und Sanierungsmaßnahme in Angriff genommen. Hier entstehen mit Dachgeschoss-Ausbauten insgesamt 3 neue Wohneinheiten. Für 2 Wohneinheiten in Haus-Nr. 34 wurde im Geschäftsjahr 269.799,82 € investiert. Die beiden Wohnungen sind zum 01.03.2021 vermietet. Im Frühjahr 2021 wird der Ausbau in Haus-Nr. 32 begonnen. Neben den Ausbau- und Sanierungsmaßnahmen wurde auch eine komplette Neugestaltung der Außenanlage durchgeführt.

Für den Neubau Meisenweg 1a in Geldern sind in 2020 lediglich noch Restarbeiten in Höhe von 11.742,96 € angefallen und für die benachbarte Immobilie Lindenallee 25-27 sind 154.654,95 € für Wärmedämmung und Balkone ausgegeben worden.

Die Baustelle Issumer Straße 36 in Geldern konnte im Geschäftsjahr beendet werden. Zum 01.10.2020 sind 3 kernsanierte Single-Wohnungen mit Neubauqualität in der Innenstadt vermietet worden. Es entfallen 236.608,14 € für die Kernsanierung auf das Geschäftsjahr.

Die weiteren Baustellen Issumer Straße 40 und Kapuziner Straße 38 in der Innenstadt von Geldern konnten im Geschäftsjahr noch nicht fertig gestellt werden. Die anteiligen Investitionskosten belaufen sich auf 155.025,70 €.

Für die vierte GWS-Baustelle in der Innenstadt von Geldern, Issumer Straße 66 wurde im Frühjahr 2020 die Baugenehmigung erteilt, so dass hier mit dem Umbau zu einer Kindertagesstätte begonnen werden konnte. Bis zum Ende des Geschäftsjahres sind Baukosten von 351.687,78 € angefallen. Die Fertigstellung ist für den Sommer 2021 beabsichtigt.

Begonnen wurde die Baumaßnahme in Issum – Sevelen, Dorfstraße 23 mit dem Abriss der in 2018 erworbenen ehemaligen Schreinerei, um Platz für einen Gebäudekomplex mit 4 Gewerbeeinheiten und 8 Wohnungen zu schaffen.

Der Bau ist so weit fortgeschritten, dass 191.031,11 € im Geschäftsjahr ausgegeben wurden. Die Fertigstellung ist für Anfang 2022 geplant.

Mit Abriss der Immobilie Friedrich-Spee-Straße 4-6 in Geldern sind die Stellplätze für die Mitarbeiter der GWS weggefallen. Aus diesem Grund wurde in unmittelbarer Nähe auf der Grünfläche hinter der Immobilie Friedrich-Spee-Str. 8a-c für 61.219,11 € eine Fläche für 18 neue Stellplätze geschaffen, die im Ganzen an die Caritas vermietet wurden, um direkt an der Einfahrt Friedrich-Spee-Straße die Bestands-Stellplätze für die GWS-Mitarbeiter frei machen zu können.

Auch in 2020 wurde wieder Erdgeschossmietern über Balkonöffnungen die Nutzung eigener Gartenparzellen ermöglicht. So wurden die Außenanlagen am Hagelkreuz 2/4 und an der Weezer Str. 41 in Kevelaer für Aufwendungen in Höhe von insgesamt 101.797,21 € neu gestaltet.

Auf freien Grundstückspartellen zwischen den Bestandsobjekten der GWS an der Lindenallee in Geldern wurden im Geschäftsjahr für Investitionskosten in Höhe von 194.082,15 € insgesamt 19 neue Fertiggaragen errichtet, die bei Fertigstellung im selben Jahr voll vermietet werden konnten.

Bauvorbereitungskosten insbesondere in Form von Baunebenkosten von insgesamt 196.603,72 € fielen in 2020 für diverse Planungen, u.a. für den Neubau Friedrich-Spee-Str. 4-6 in Geldern, den Neubau des Mehrfamilienhauses und des Jugendhauses in Straelen Streutgens Kamp wie auch zu verschiedenen anderen Vorhaben an, mit denen in 2021 schon begonnen wurde.

2.6. Instandhaltung und außerordentliche Instandhaltung

In 2020 hat die GWS für Instandhaltungsmaßnahmen insgesamt 1.543.279,15 € (Vorjahr 1.300.001,80 €) investiert. Von den Kosten der Instandhaltung entfallen 34.608,89 € auf mietwirksame Einzelmodernisierungsmaßnahmen (hauptsächlich Badsanierungen).

Außerordentliche Instandhaltungsmaßnahmen mit einer Größenordnung von 348.201,41 € sind u. a. für die Umbauarbeiten an der Kapellener Str. 33 in Issum zur Kindertagespflege, für Erneuerungen diverser Stromzähler-Unterverteilungen in den Treppenhäusern einiger Bestandsobjekte der GWS, die begleitende Instandhaltung bei den Objekten, bei denen die Dachgeschosse ausgebaut wurden und für die Erneuerung der Pflasterfläche an der Rheurdter Str. 5-7 in Schaephuisen, angefallen. Für 2021 beläuft sich die Instandhaltungsplanung auf ca. 1.550.000,00 €.

2.7. Vermietung

Die Vermietungssituation war im Geschäftsjahr durch 87 Mieterwechsel (Vorjahr 100) gekennzeichnet. Die Fluktuationsquote lag bei rund 7,63 % (Vorjahr 9,01 %) des Wohnungsbestandes. Die wesentlichen Ursachen für die Fluktuation in der Rangfolge ihrer Häufigkeit waren: Umzug nach außerhalb, Tod des Mieters, Zusammenzug mit dem Partner/in, Alter / Krankheit / Seniorenheim, Umzug in eine größere oder besser ausgestattete Wohnung. Bei der Neuvermietung ergaben sich keine wesentlichen Schwierigkeiten. Wohnungen mit unzureichendem Ausstattungsstandard wurden vor ihrer Weitervermietung zeitgemäß modernisiert.

Leerstände bei der Wohnraumvermietung waren in Höhe von 16.486,69 € zu verzeichnen. Dies entspricht einer Quote von 0,36 % der Nettokaltmieten. Im Bereich der gewerblichen Vermietung waren Leerstände in Höhe von 25.966,56 € zu verbuchen, damit betrug die Quote hier 4,99 % der Nettokaltmieten. Dies betraf hauptsächlich 3 Objekte mit Gewerbeeinheiten. Am Bahnhof in Geldern stehen der Fahrkartenschalter und das ehemalige Stehcafé nach wie vor leer. An der Friedensstr. 1 in Kerken - Nieukerk steht die ehemalige Anwaltskanzlei leer, für die sich jedoch im Frühjahr 2021 eine ambulante Pflegeeinrichtung gefunden hat. Die Gewerbeeinheit in Issum auf der Kapellener Str. 33 wurde zum Jahresende durch eine Tagesmutter angemietet, die dort nach erfolgreicher Umsetzung einer Nutzungsänderung eine Kindertagesstätte eröffnen wird.

Die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete für eine Wohnung der GWS Wohnungsgenossenschaft betrug zum 31.12.2020 ca. 331 € (Vorjahr: 322 €).

Durchschnittsmieten je Wohnung und Monat (€):

	2020 € p.m. WE	2020 € p.m. GE	2019 € p.m. WE	2019 € p.m. GE	2018 € p.m. WE	2018 € p.m. GE
Nettokaltmiete	331,07	663,20	322,29	640,97	324,25	664,25
Kalte Betriebskosten	110,79	122,01	108,83	119,35	109,77	120,08
Bruttokaltmiete	441,86	785,21	431,12	760,32	434,02	784,33

Die je m² Wohnfläche zu zahlende Nettokaltmiete lag durchschnittlich bei 5,19 €/m² (Vorjahr: 5,07 €/m²). Die Erhöhung beruht auf angepassten Wiedervermietungsmieten nach Instandhaltungsmaßnahmen und Modernisierungen.

Durchschnittsmieten je Quadratmeter Wohnfläche und Monat (€/m²):

	2020 €/m ² p.m. WE	2020 €/m ² p.m. GE	2019 €/m ² p.m. WE	2019 €/m ² p.m. GE	2018 €/m ² p.m. WE	2018 €/m ² p.m. GE
Nettokaltmiete	5,19	3,95	5,07	3,78	5,02	3,78
Kalte Betriebskosten	1,73	0,72	1,68	0,67	1,69	0,66
Bruttokaltmiete	6,92	4,67	6,75	4,45	6,71	4,44

2.8. Geplante Investitionstätigkeit für das Jahr 2021

Für das Geschäftsjahr 2021 sind gemäß Wirtschaftsplan, der Anfang Dezember 2020 vom Aufsichtsrat verabschiedet worden ist, Investitionen in einer Größenordnung von zunächst ca. 18,66 Mio. € ausgewiesen. Zum Zeitpunkt der Erstellung des Geschäftsberichtes zeichnete sich aber bereits ab, dass die zunächst beabsichtigten Investitionen im Jahr 2021 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. 12,21 Mio. €:

2.8.1. Modernisierungstätigkeit

Geldern, Vernumer Str. 54	300.000€
Geldern, Lindenallee 21-23, Modernisierung / Dachausbauten	250.000€
Geldern, Kapuziner Str. 38	485.000€
Veert, an der Barriere 2-2a, Dachausbau	200.000€
Issum, Lindenstraße 1-3, Dachausbau	100.000€
Winnekendonk, Eichendorffstraße 32, Dachausbau	315.000€
Winnekendonk, Eichendorffstraße 34, Dachausbau	50.000€

2.8.2. Neubau

Issum, Waldstraße-Pappelstraße, Mehrfamilienhaus	400.000€
Geldern, Breslauer Straße, Mehrfamilienhaus	200.000€
Straelen, Streutgenskamp, Mehrfamilienhaus	200.000€
Straelen, Streutgenskamp, Kinder- und Jugendhaus	200.000€
Issum-Sevelen, Dorfstraße 23, Mehrfamilienhaus	1.600.000€
Kevelaer-Winnekendonk, Grüner Weg, Mehrfamilienhaus	50.000€
Aldekerk, am alten Apothekergarten	335.000€

2.8.3. Errichtung von Garagen

Weeze, Magdeburger Straße	276.000€
---------------------------	----------

2.8.4. Ankauf und Ausbau von Objekten

Geldern, Friedrich-Spee-Straße 4-6, Abriss und Neubau	400.000€
Weeze, Baugebiet Anna-Thielen-Straße, Erschließung	250.000€
Geldern, Issumer Straße 66, Umbau zur Kita	334.000€
Geldern, Schloßstraße 29 / Lindenallee 12b, Umbau	200.000€
Geldern, Issumer Tor 49/49a	750.000€
Geldern, Hartstraße 20	231.000€
Geldern, Hartstraße 9	452.000€
Weeze, Matthias-Claudius Straße	920.000€
Schaephuysen, Hauptstraße 38 / Rheurdter Straße	452.000€
Ankauf und Modernisierung diverser Immobilien	3.260.000€

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 2021 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. Gleiches gilt auch für den Ankauf von Immobilien, um über den Erwerb langfristig günstige Mieten zu sichern. 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:

	2020 T€	Vorjahr T€	Veränderung zum Vorjahr in %
Hausbewirtschaftung (inkl. Bestandsveränderung) Gesamtleistung	7.314	6.874	6,4
Andere betriebliche Erträge	131	133	-1,5
Betriebsleistung	7.445	7.007	6,3
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	3.561	3.259	9,3
Personalaufwand	705	635	11,0
Abschreibungen	1.405	1.240	13,3
Andere betriebliche Aufwendungen	284	240	18,3
Zinsaufwand	817	825	-1,0
Gewinnunabhängige Steuern	186	175	6,3
Aufwendungen für die Betriebsleistung	6.958	6.374	9,2
Betriebsergebnis	487	633	-23,1
Finanzergebnis	61	1	6111
Neutrales Ergebnis	-33	83	-139,8
Ergebnis vor Ertragssteuern	515	717	-28,2
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-69	-155	55,5
Jahresüberschuss	446	562	-20,7

Die Genossenschaft schließt das Geschäftsjahr 2020 mit einem Jahresüberschuss von 446.358,17 € (Vorjahr 561.542,86 €) ab.

Die Ertragslage wird im Wesentlichen durch das Ergebnis der Hausbewirtschaftung bestimmt. Der Hauptposten der Erlöse sind die Mieterträge, die insgesamt 7.222.022,02 € betragen und damit um ca. 412.276 € gegenüber dem Vorjahr angestiegen sind. Der Buchgewinn aus Veräußerungen mit ca. 41.949 € wirkt sich ebenfalls ertragssteigernd aus. Weiterhin werden auch in diesem Jahr Bestandserhöhungen aus der Abrechnung der Nebenkosten von ca. 92.085 € ausgewiesen.

Die Instandhaltungskosten stellen eine der wesentlichen Aufwandspositionen dar. Sie belaufen sich auf 1.543.279 € und liegen damit um 243.277 € über dem Vorjahreswert von 1.300.001 €. Die übrigen Kosten der Hausbewirtschaftung sind um ca. 58.465 € gegenüber dem Vorjahreswert gestiegen.

Die Höhe der Abschreibungen ist im Vergleich zum Vorjahr um 165.500 € angestiegen. Sie belaufen sich auf ca. 1.405.321 €. Dies ist zum einen daraus resultierend, dass einige große Baumaßnahmen gegen Ende 2019 fertig gestellt wurden und sich nun die ganzjährige Abschreibung im Geschäftsjahr 2020 bemerkbar macht, und zum anderen resultierend aus den Zugängen in 2020.

Die betrieblichen Aufwendungen sind um ca. 97.768 € gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Zwei wesentliche Positionen haben dazu beigetragen: Zum einen die angefallenen Abbruchkosten der Immobilie Friedrich-Spee-Str. 4-6 in Geldern in Höhe von 73.637 €, weil sich der Abriss erst im Laufe der Planungen als nötig dargestellt hat und zum anderen die ausgewiesenen Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens in Höhe von ca. 35.070 €, worunter u.a. der Buchwert der abgerissenen Immobilie ausgewiesen wird.

Die Zinsaufwendungen sinken aufgrund des unverändert niedrigen Zinsniveaus und der Prolongationen zu günstigeren Konditionen nochmal leicht, im Geschäftsjahr um ca. 7.420 € auf ca. 817.395 €.

Der Aufwand für Steuern vom Einkommen und Ertrag beträgt im Geschäftsjahr insgesamt ca. 69.203 €.

Der Wirtschaftsplan für das Jahr 2021 weist eine gesicherte Ertragslage aus.

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

	2020 T€	Vorjahr T€
Erträge		
aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	42	58
Gestattungsgebühren	21	21
Eingang auf in Vorjahren abgeschriebene Forderungen	15	13
aus der Auflösung von Wertberichtigungen	5	10
aus der Auflösung von Rückstellungen	1	4
Sonstiges	6	1
Summe	90	107
Aufwendungen		
Außerplanmäßige Abschreibungen	0	0
Freiwillige soziale Aufwendungen u.a.	13	14
Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des AV	35	8
Abbruchkosten	74	0
Sonstiges	1	2
Summe	123	24
Ergebnis	-33	83

3.2. Vermögenslage

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

	2020 T€	Vorjahr T€
VERMÖGENSSTRUKTUR		
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände	2	1
Sachanlagen	60.752	53.735
Finanzanlagen	4	5
Summe	60.758	53.741
Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten		
Langfristig		
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	144	70
Kurzfristig		
Unfertige Leistungen / Andere Vorräte	2.073	1.990
Flüssige Mittel	524	472
Übrige Aktiva	137	84
Summe	2.878	2.546
Gesamtvermögen / Bilanzsumme	63.636	56.357
KAPITALSTRUKTUR		
Eigenkapital		
Langfristig		
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	2.176	1.176
Ergebnisrücklagen	11.962	11.461
Bilanzgewinn (ohne Dividende)	34	100
Summe	14.172	12.737
Kurzfristig		
Bilanzgewinn (vorgesehene Dividende)	12	11
Summe	14.184	12.748
Fremdkapital und Rechnungsabgrenzungsposten		
Langfristig		
Verbindlichkeiten	44.964	40.558
Kurzfristig		
Rückstellungen	77	75
Zwischenfinanzierungskredit	1.695	300
Erhaltene Anzahlungen	2.189	2.089
Übrige Passiva	527	587
Summe	4.488	3.051
Gesamtkapital / Bilanzsumme	63.636	56.357

Die Bilanzsumme ist im Geschäftsjahr um 7.279 T€ auf 63.636,1 T€ gestiegen.

Bei den Sachanlagen standen Investitionen von 8.593,9 T€ Abgängen von 171,8 T€ sowie planmäßigen Abschreibungen von 1.405,3 T€ gegenüber.

Unter den unfertigen Leistungen mit 2.070 T€ werden gegenüber den Mietern noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten ausgewiesen. Ihnen stehen erhaltene Anzahlungen von 2.189 T€ gegenüber.

Das langfristige Eigenkapital erhöhte sich aufgrund des nicht zur Ausschüttung vorgesehenen Teils des Jahresüberschusses bei gleichzeitigem Anstieg der Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder um 1.435 T€ auf 14.172 T€. Die Eigenkapitalquote beläuft sich auf 22,3 % im Vergleich zum Vorjahr mit 22,6 %.

Die langfristigen Verbindlichkeiten (Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern sowie übrige Verbindlichkeiten) haben sich gegenüber dem Vorjahr durch Valutierungen von 10.434 T€ und 35 T€ Sicherheitseinbehalte gegenüber Handwerkern, denen planmäßige Tilgungen (1.875 T€) sowie vorzeitige Rückzahlungen (2.197 T€) gegenüberstehen, um 4.406 T€ erhöht.

Bei den kurzfristigen übrigen Verbindlichkeiten handelt es sich mit 351 T€ um Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, sowie 100 T€ aus Verbindlichkeiten aus Vermietung und 75 T€ für sonstige Verbindlichkeiten, bei denen ein noch nicht realisierter Grundstücksverkauf in Weeze ausgewiesen ist. Hier wurde eine Kaufpreisanzahlung geleistet, das Grundstück geht jedoch erst nach Erschließung an den neuen Eigentümer über.

3.3. Finanzlage

Die nachfolgende Aufgliederung der Bilanz zum 31.12.2020 nach Fristigkeiten zeigt folgende Deckungsverhältnisse:

	2020 T€	Vorjahr T€
Langfristiger Bereich		
Vermögenswerte	60.902	53.811
Finanzierungsmittel	58.779	53.595
Unter-/Überdeckung	-2.123	-216
Kurzfristiger Bereich		
Finanzmittelbestand (Flüssige Mittel)	524	472
Übrige kurzfristige realisierbare Vermögenswerte	2.210	2.074
	2.734	2.546
Kurzfristige Verpflichtungen	4.857	2.762
Stichtagsliquidität (Netto-Geldbedarf/-vermögen)	-2.123	-216

Die in der Bilanz zum 31. Dezember 2020 enthaltenen langfristigen Vermögenswerte, insbesondere Sachanlagen, sind bis auf 2.123 T€ durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital gedeckt.

Es wurden insgesamt im Jahr 2020 7 neue wesentliche Finanzierungspakete über insgesamt ca. 8,6 Mio. € geschnürt, von denen in 2020 ein Anteil von 5,0 Mio. € abgerufen wurde, womit die Sanierungsmaßnahmen und Dachgeschossausbauten (Restfinanzierung zur Hartstr. 43, Geldern, Modernisierung Kapuziner Str. 38, Geldern, Ausbau Eichendorffstr. 32+34, Winnekendonk), die Neubaumaßnahmen (Dorfstr. 23 in Issum – Sevelen, Garagenbau auf der Lindenallee in Geldern, Stellplatzbau an der Friedrich-Spee-Str. in Geldern, Restfinanzierung Grüner Weg 7a in Winnekendonk, Garagenhofbau auf der Mecklenburger Str. in Weeze) und die 80%igen Fremdkapitalanteile diverser Ankäufe finanziert wurden. Neben den Finanzierungspaketen wurde der Zwischenfinanzierungsrahmen bei der LBBW voll ausgeschöpft. Dazu kamen weitere Zwischenfinanzierungen über Geldmarktkredite mit der Sparkasse Krefeld und der Sparkasse Rhein-Maas.

3.4. Finanzielle Leistungsindikatoren

	2019	2020
Gesamtkapitalrentabilität in %	2,5	2,0
Eigenkapitalrentabilität in %	4,4	3,2
Eigenkapitalquote in %	22,6	22,3
Durchschnittliche Miete in EUR/m²/mtl.	4,93	5,04
- Mietwohnungen:	5,07	5,19
- Gewerbeeinheiten:	3,78	3,95
Leerstandsquote am Bilanzstichtag in %	0,36	0,08
Fluktuationsquote in %	9,01	7,63
Cashflow in T€ (= Jahresergebnis + Abschreibungen + Veränderungen langfristiger Rückstellungen)	1.801	1.852

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 Annuitätendarlehen, die dinglich gesichert sind. Ein Zinsänderungsrisiko besteht im Wesentlichen im Hinblick auf zukünftige Refinanzierungen auslaufender Kredite. Die Genossenschaft nutzt das derzeitige Marktumfeld, um sich durch Refinanzierungen von langfristigen Krediten zu günstigen Konditionen 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 des weiterhin bestehende Bedarfs 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 seniorengerechten 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 ein erhebliches Mieterhöhungspotenzial zur Stärkung der Ertragsituation.

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 trotz der hohen Fertigstellungszahlen der letzten Jahre noch ein Nachholbedarf bei Neubauwohnungen, um den angestauten Nachfrageüberhang früherer Jahre abzubauen.

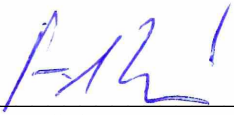
Angesichts des prognostizierten Bedarfs an Wohnraum in unserem Geschäftsgebiet, der guten Ertragslage und der geplanten Bau- und Investitionstätigkeit, steht einer weiteren positiven Entwicklung nichts im Wege. Der Vorstand hat für das Geschäftsjahr 2021 einen Wirtschaftsplan aufgestellt, welcher – bei vorsichtigen betriebswirtschaftlichen Ansätzen – ein Ergebnis von ca. 292 T€ erwarten lässt.

Der geplante Jahresüberschuss für das Jahr 2021 setzt sich gemäß Wirtschaftsplan aus folgenden wesentlichen Posten zusammen:

	Plan 2021 In T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	7.684
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	2.135
Instandhaltungsaufwendungen	1.550
Abschreibungen	1.405
Zinsaufwendungen	936
Personalaufwand	695

Geldern, 02. Juni 2021

Der Vorstand


Paul Düllings


Sven Kaiser


Tim van Hees-Claaszett

B) Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2020

1. Bilanz zum 31.12.2020

Aktivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		1.857,06	1.392,90
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	47.235.757,07		43.367.630,38
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	9.101.520,51		7.406.781,70
Grundstücke ohne Bauten	1.161.455,78		282.220,02
Betriebs- und Geschäftsausstattung	107.748,88		109.270,61
Anlagen im Bau	1.487.033,31		2.268.142,96
Bauvorbereitungskosten	341.732,99		293.899,02
Geleistete Anzahlungen	1.316.663,49	60.751.912,03	7.177,01
Finanzanlagen			
Sonstige Ausleihungen	3.523,01		4.058,88
Andere Finanzanlagen	900,00	4.423,01	900,00
Anlagevermögen insgesamt		60.758.192,10	53.741.473,48
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	2.069.797,94		1.977.713,25
Andere Vorräte	2.830,51	2.072.628,45	12.120,02
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	45.343,00		23.039,05
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	660,00		660,00
Sonstige Vermögensgegenstände	234.618,73	280.621,73	128.164,87
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		523.794,81	472.352,80
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		883,39	1.651,01
Bilanzsumme		63.636.120,48	56.357.174,48

Treuhandvermögen

Kautionskonto Volksbank an der Niers 707.882,94 € (Vorjahr: 677.184,04 €)

Passivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der verbleibenden Mitglieder		2.176.200,00	1.175.830,00
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	1.623.400,00		1.573.400,00
Bauerneuerungsrücklage	5.894.400,00		5.594.400,00
Andere Ergebnisrücklagen	4.443.900,00	11.961.700,00	4.293.000,00
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	23,94		41,98
Jahresüberschuss	446.358,17		561.542,86
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	- 400.000,00	46.382,11	- 450.000,00
Eigenkapital insgesamt:		14.184.282,11	12.748.214,84
Rückstellungen			
Steuerrückstellungen	0,00		12.099,74
Sonstige Rückstellungen	77.321,50	77.321,50	62.918,15
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	46.604.927,51		40.808.780,25
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	19.501,33		19.774,87
Erhaltene Anzahlungen	2.189.043,04		2.088.682,12
Verbindlichkeiten aus Vermietung	100.217,16		78.268,04
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	385.775,68		530.208,34
Sonstige Verbindlichkeiten	75.052,15	49.374.516,87	8.228,13
davon aus Steuern:			
(8.796,79)			(8.228,13)
Rechnungsabgrenzungsposten		0,00	0,00
Bilanzsumme		63.636.120,48	56.357.174,48

Treuhandverbindlichkeiten
Kautionskonten der Mieter 707.882,94 € (Vorjahr: 677.184,04 €)

2. Gewinn- und Verlustrechnung vom 1.1.2020 bis 31.12.2020

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	7.222.022,02		6.809.746,14
Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	20.680,91	7.242.702,93	21.101,05
Erhöhung des Bestandes bei unfertigen Leistungen		92.084,69	64.177,89
Sonstige betriebliche Erträge		213.445,71	217.163,43
Aufwendungen für bezogene Lieferungen u. Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		- 3.560.873,77	- 3.259.131,08
Rohergebnis		3.987.359,56	3.853.057,43
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	- 555.147,78		- 500.143,61
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	- 149.375,88	- 704.523,66	- 134.760,86
davon Altersversorgung: 40.298,91 €			(36.637,72)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		- 1.405.321,31	- 1.239.821,21
Sonstige betriebliche Aufwendungen		- 357.989,16	- 260.221,38
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagenvermögens	250,13		278,22
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	137,00	387,13	92,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		- 817.395,28	- 824.814,86
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		- 69.203,17	- 155.215,49
Ergebnis nach Steuern		633.314,11	738.450,24
Sonstige Steuern		- 186.955,94	- 176.907,38
Jahresüberschuß		446.358,17	561.542,86
Gewinnvortrag		23,94	41,98
Einstellungen aus dem Jahresüberschuß in Ergebnismrücklagen		- 400.000,00	- 450.000,00
Bilanzgewinn		46.382,11	111.584,84

3. Anhang des Jahresabschlusses 2020 (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.

C.

Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

Entwicklung des Anlagevermögens

Posten	Anschaffungs- / Herstellungskosten				Abschreibungen								
	AK / HK Stand 01.01.	Zugänge	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen	Wert am 31.12.2020	Kumulierte Afa Stand 01.01.	Afa im Gj.	Veränderungen i. Z. m.			Zuschr.	Kumulierte Afa 31.12.2020	Buchwert am 31.12.2020
	€	€	€	€	€	€		€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	36.065,45	1.558,90			37.624,35	34.672,55	1.094,74					35.767,29	1.857,06
Sachanlagen													
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	64.989.438,04	1.574.731,47	195.446,05	+3.715.723,81	70.004.791,46	21.621.807,66	1.166.468,87		19.242,14			22.769.034,39	47.235.757,07
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	8.140.388,40	2.086.474,62	3.333,46	-79.655,81 -174.807,53 +7.177,01	10.055.899,04	733.606,70	221.005,17		233,34			954.378,53	9.101.520,51
Grundstücke ohne Bauten	282.220,02	906.749,15	27.513,39		1.161.455,78								1.161.455,78
Betriebs- u. Geschäftsausstattung	177.279,23	15.230,80	1.671,56		190.838,47	68.008,62	16.752,53		1.671,56			83.089,59	107.748,88
Anlagen im Bau	2.268.142,96	2.531.381,07		+402.330,23 -3.714.820,95	1.487.033,31								1.487.033,31
Bauvorbereitungskosten	293.899,02	196.603,72		-148.769,75	341.732,99								341.732,99
Geleistete Anzahlungen	7.177,01	1.316.663,49		-7.177,01	1.316.663,49								1.316.663,49
	76.158.544,68	8.627.834,32	227.964,46	+4.125.231,05 -4.125.231,05	84.558.414,54	22.423.422,98	1.404.226,57		21.147,04			23.806.502,51	60.751.912,03
Finanzanlagen													
Sonstige Ausleihungen	4.875,00		750,00		4.125,00	816,12					214,13	601,99	3.523,01
Andere Finanzanlagen	900,00				900,00								900,00
	5.775,00		750,00		5.025,00	816,12					214,13	601,99	4.423,01
Anlagevermögen insgesamt:	76.200.385,13	8.629.393,22	228.714,46	+4.125.231,05 -4.125.231,05	84.601.063,89	22.458.911,65	1.405.321,31		21.147,04		214,13	23.842.871,79	60.758.192,10

Umlaufvermögen

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 2.069.797,94 € (Vorjahr 1.977.713,25 €) noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten enthalten.

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

Folgende Forderungen haben eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr:

FORDERUNGEN	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Forderungen aus Vermietung	34.864,30	2.780,02
Sonstige Vermögensgegenstände	109.502,19	67.453,00
Gesamtbetrag	144.366,49	70.233,02

Rücklagen

Die Entwicklung der Rücklagen zeigt der folgende Rücklagenspiegel:

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

	Bestand am Ende des Vorjahres €	Einstellung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres €	Einstellung aus dem Jahresüber- schuß des Geschäftsjahres €	Entnahme für das Geschäftsjahr €	Bestand am Ende des Geschäftsjahres €
Ergebnisrücklagen					
(1) gesetzliche Rücklage	1.573.400,00	0,00	50.000,00	0,00	1.623.400,00
(2) Bauerneuerungsrücklage	5.594.400,00	0,00	300.000,00	0,00	5.894.400,00
(3) Andere Ergebnisrücklagen	4.293.000,00	100.900,00	50.000,00	0,00	4.443.900,00

Sonstige Rückstellungen

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

Prüfungskosten 2020	18.500,00 €
Urlaubsreste 2020	33.413,00 €
interne Jahresabschlusskosten 2020	24.000,00 €
	<u>75.913,00 €</u>

Für die Angestellten und Auszubildenden besteht eine zusätzliche Altersversorgung bei der Rheinischen Zusatzversorgungskasse. Die Aufwendungen für die GWS betrugen in 2020 **40.298,91 €** (einschließlich Sanierungsgeld und Pauschalversteuerung).

Verbindlichkeiten

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

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

	Gesamt	Restlaufzeiten				Gesichert	Art der Sicherung 1)
		bis zu 1 Jahr	mehr als 1 Jahr	davon 1 bis 5 Jahre	davon mehr als 5 Jahre		
	€	€	€	€	€		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	46.604.927,51	3.747.823,65	42.857.103,86	7.480.520,41	35.376.583,45	45.104.733,07	GPR
Vorjahr	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
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	19.501,33	273,54	19.227,79	1.094,16	18.133,63	15.031,92	GPR
Vorjahr	19.774,87	273,54	19.501,33	1.094,16	18.407,17	15.236,44	GPR
Erhaltene Anzahlungen	2.189.043,04	2.189.043,04					
Vorjahr	2.088.682,12	2.088.682,12					
Verbindlichkeiten aus Vermietung	100.217,16	100.217,16					
Vorjahr	78.268,04	78.268,04					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	385.775,68	350.983,05	34.792,63	34.792,63			
Vorjahr	530.208,34	490.197,63	40.010,71	40.010,71			
Sonstige Verbindlichkeiten	75.052,15	75.052,15					
Vorjahr	8.228,13	8.228,13					
Gesamtbetrag	49.374.516,87	6.463.392,59	42.911.124,28	7.516.407,20	35.394.717,08	45.119.764,99	

1) GPR = 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 periodenfremden Erträge angefallen.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr sind keine periodenfremden Aufwendungen angefallen.

D. Sonstige Angaben

1. Es bestanden keine Haftungsverhältnisse gemäß §§ 251, 268 Abs. 7 HGB.
2. Am Bilanzstichtag bestehen ein erhebliches Bauvolumen sowie Kaufpreisfälligkeiten, aus denen nicht in der Bilanz enthaltene finanzielle Verpflichtungen in Höhe von insgesamt ca. 5,78 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>6</u>	<u>4</u>
Technische Mitarbeiter	<u> </u>	<u> </u>
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte , etc. ¹	<u> </u>	<u>10</u>

Außerdem wurden: **1** Auszubildender beschäftigt

5. Mitgliederbewegung

Anfang	<u>2020</u>	<u>23</u>
Zugang	<u>2020</u>	<u>0</u>
Abgang	<u>2020</u>	<u>0</u>
Ende	<u>2020</u>	<u>23</u>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr **vermehrte** / vermindert um¹ € 1.000.370,00

Die Haftungssummen haben sich im Geschäftsjahr vermehrt / vermindert um¹ €

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

¹ 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: ¹

Düllings, Paul, Issum
Van Hees-Clanzett, Tim, Geldern
Kaiser, Sven, Geldern

Betriebswirt grad.
Erster Beigeordneter der Stadt Geldern
Bürgermeister der Stadt Geldern

8. Mitglieder des Aufsichtsrates: ^{1 2}

Gleißner, Guido, Weeze
Miltner, Britta, Straelen
Kleinenkuhnen, Klaus, Rheurdt
Delbeck, Franz-Josef, Wachtendonk
Post, Martin, Geldern
Simon, Patrick, Geldern
Vester, Stefan, Issum
Fischer, Wieland, Geldern
Hufschmidt, Rainer, Kerken
Ingenhaag, Bernd, Kevelaer
Knorrek, Thomas, Geldern
Dahl, Friedrich, Geldern

Soldat
Zollbeamtin ²
Bürgermeister Gemeinde Rheurdt
Kommunalbeamter
Leiter Informationstechnologie
Verwaltungsfachwirt
Bankkaufmann
Sozialarbeiter / Supervisor
Bankbetriebswirt
Verwaltungsfachwirt
Verwaltungsangestellter
gepr. Automobilverkäufer

9. Am Bilanzstichtag betragen die Forderungen an:

Mitglieder des Vorstandes

0,00 €

Mitglieder des Aufsichtsrates

0,00 €

10. Nachtragsbericht:

Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem 31.12.2020 nicht eingetreten.

¹Einschließlich im Geschäftsjahr oder später ausgeschiedener Mitglieder

² Unter gesonderter Bezeichnung der Aufsichtsratsvorsitzenden

11. Ergebnisverwendungsvorschlag des Vorstands:

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von 446.358,17 € einen Betrag von 400.000,00 € 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 2020 vorzuschlagen:

1. 1 % Gewinnanteile der Geschäftsguthaben nach dem Stande 01.Januar 2020 auszuschütten	11.758,30 €
2. eine Einstellung aus dem Bilanzgewinn 2020 in andere Ergebnisrücklagen vorzunehmen	34.600,00 €
3. und den Rest als Gewinnvortrag auszuweisen	<u>23,81 €</u> 46.382,11 €

Geldern, 02. Juni 2021

Der Vorstand


Paul Düllings


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 2020 fünf Sitzungen in Präsenz und seit Beginn der Corona-Pandemie unter Einhaltung der notwendigen Bedingungen abgehalten und daneben während der ersten Infektionswelle notwendige Beschlüsse im schriftlichen Umlaufverfahren gefasst. 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 2018, dem Jahresabschluss 2019, 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 einer Satzungsänderung für die 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 2020 (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung) sowie den Bericht des Vorstandes geprüft. Es haben sich keine Beanstandungen ergeben.

Der Jahresabschluss und der Geschäftsbericht für das Jahr 2019 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 Bericht des Vorstandes, den Jahresabschluss mit Anhang für das Geschäftsjahr 2020, sowie den Gewinnverteilungsvorschlag des Vorstandes.

Er schlägt der Mitgliederversammlung vor, den Jahresabschluss festzustellen, den Bericht 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, 02. Juni 2021


Britta Miltner



Südwall 5 in Straelen



Klosterstraße / Westwall in Straelen



Nordwall 33 in Geldern



Grüner Weg 7a in Winnekendonk



Schlossstraße 29 / Lindenallee 12b in Geldern



Lindenallee 25-27 in Geldern