



# Geschäftsbericht 2021

(73. Geschäftsjahr)

## GWS

Wohnungsgenossenschaft Geldern e.G.

Issumer Tor 6

47608 Geldern



Geldern, Am Bollwerk 1



Bestehend aus

A) Bericht des Vorstandes

B) Jahresabschluss

1. Bilanz 2021

2. Gewinn- und Verlustrechnung 2021

3. Anhang des Jahresabschlusses 2021

C) Bericht des Aufsichtsrates

# **A) Bericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2021**

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 2022

## **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 zufriedenstellendes Umfeld für den Mietwohnungsbau. Die Einwohnerzahl steigt weiterhin an. Nach der jüngsten Veröffentlichung der Wirtschaftsförderung des Kreises Kleve vom 02.03.2021 wuchs die Bevölkerungszahl im Kreis Kleve allein von 2018 bis 2020 um 0,75 %. Gemäß der Vorausberechnung aus dieser Veröffentlichung wird die Zahl der Einwohner im Kreis Kleve mindestens auch bis zum Jahr 2030 von jetzt 313.320 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. Hinzu kommt, dass in der Vergangenheit der Bevölkerungszuwachs im Kreis Kleve eigentlich immer oberhalb der prognostizierten Zahlen gelegen hat.

So war für den 31.12.2020 nach der Modellrechnung des statistischen Landesamtes in 2017 zunächst eine Bevölkerungszahl von 312.184 Einwohnern vorausberechnet worden, die schon jetzt mit der Zahl von 313.320 Einwohnern deutlich übertroffen wird. Im Kommunalprofil für den Kreis Kleve von IT.NRW vom 15.02.2022 wird die Einwohnerzahl zum 31.12.2020 sogar mit 313.586 angegeben.

In der Interpretation ist davon auszugehen, dass auch weiterhin ein hoher Mietwohnungsbedarf besteht und insofern das Leerstandsrisiko dauerhaft gering bleiben wird. Nach den aktuellen Vorausberechnungen ist erst nach dem Jahr 2030 mit einem leichten Rückgang der Einwohnerzahl zu rechnen.

Ergänzend wirkt sich der unverändert anhaltende Trend zu kleineren Haushaltzahlen bei der Nachfrage nach Wohnraum aus. Nach einem Gutachten der Fa. INWIS Forschung und Beratung GmbH aus Bochum, das im Auftrag des Kreises Kleve erstellt und im März 2020 vorgestellt worden ist, besteht insbesondere im Segment der preiswerten und kleineren Mietwohnungen bis ca. 50m<sup>2</sup> auch zukünftig eine erhebliche Nachfrage.

Gleichzeitig zeigen alle Prognosen, dass die Gruppe der Senioren im Kreis Kleve erheblich wachsen wird, was den Wohnungsbedarf quantitativ und qualitativ beeinflusst. So werden zukünftig auch weiterhin seniorengerechte und zentral gelegene Wohnungen benötigt.

Abzuwarten bleibt, welche mittel- und langfristigen Auswirkungen sich aus der Corona-Pandemie ergeben werden. Das gesellschaftliche Leben bewegt sich dank der Impfangebote allmählich Richtung Normalität. Da aber die Pandemie die Arbeitswelt, dort wo es möglich war, deutlich in Richtung Homeoffice verändert hat, könnte sich hier für die Zukunft zusätzliche Nachfrage nach Wohnfläche im Bestand ergeben.

Unabhängig von den allgemeinen Rahmenbedingungen ist auch ein Blick auf die Auswirkungen der Corona-Pandemie auf die Geschäftsaussichten der GWS zu richten. 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.

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, bis zur Mitte des Jahres 2021 Mietverzichtete ausgesprochen worden. Die Größenordnung dieser Ertragsverzichte beläuft sich für das Geschäftsjahr 2021 auf ca. 30.000 €.

Gravierend spürbar sind dagegen auch für die GWS die Auswirkungen der Pandemie mit den Störungen von Lieferketten im Bereich des Welthandels. Auch bei uns ist es aufgrund von Materialmangel zu Verzögerungen bei Baumaßnahmen gekommen. Hinzu kommt, dass mittlerweile der Fachkräftemangel auch im Handwerk angekommen ist. Beide Faktoren führen zu erheblichen Preissteigerungen bei Bauleistungen. Und beide Faktoren sind nochmals nach dem Überfall Russlands auf die Ukraine am 24.02.2022 verstärkt worden.

Hinzu kommt der Zinssprung an den Kapitalmärkten, im Wesentlichen ausgelöst durch die erheblichen Preissteigerungen und nochmals verstärkt durch den Krieg in der Ukraine. Die Kombination der Preissteigerungen für Handwerksleistungen und den deutlichen höheren Kapitalkosten wird erheblichen Einfluss auf die zukünftige Mietpreisgestaltung der Genossenschaft haben. Hier gilt es, zukünftig in der Abwägung zwischen Wirtschaftlichkeit der Investitionen und Tragfähigkeit der Mieten noch genauer hinzusehen. Aber schon jetzt wird deutlich, dass auf Mietanpassungen nicht verzichtet werden kann.

## 2.2. Mitgliederversammlung

Die ordentliche Mitgliederversammlung hat am 30. Juni 2021 stattgefunden. Die Tagesordnung hatte folgenden Inhalt:

1. Bekanntgabe des Prüfungsberichtes für das Geschäftsjahr 2019
2. Bericht des Prüfungsausschusses
3. Vorlage des Geschäftsberichtes 2020  
-Bericht des Vorstandes, Bericht des Aufsichtsrates-
4. Feststellung des Jahresabschlusses 2020  
-Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang-
5. Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinnes 2020
6. Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat
7. Angelegenheiten des Aufsichtsrates
8. Zerlegungsmaßstab für den Gewerbesteuermessbetrag und die Gewerbesteuer
9. 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 31.12.2020	138.837 m <sup>2</sup>	18.601 m <sup>2</sup>	11.949 m <sup>2</sup>	1.132 m <sup>2</sup>
Zugang 2021	4.876 m <sup>2</sup>	11.509 m <sup>2</sup>	49 m <sup>2</sup>	1.161 m <sup>2</sup>
Abgang 2021			1.161 m <sup>2</sup>	1.161 m <sup>2</sup>
Bestand am 31.12.2021	143.713 m <sup>2</sup>	30.110 m <sup>2</sup>	10.837 m <sup>2</sup>	1.132 m <sup>2</sup>

Der bewirtschaftete Haus- und Wohnungsbestand hat sich in 2021 wie folgt verändert:

	Häuser	Wohnungen	Gewerbliche Objekte	Garagen / Carports / Stellplätze	Wohn- und Nutzfläche in m <sup>2</sup>
Bestand am 31.12.2020	243	1.140	62	679	84.930,30
Zugang 2021	15	49	9	49	6.969,52
Abgang 2021		1			47,78
Bestand am 31.12.2021	258	1.188	71	728	91.852,04

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

Der Belegungsbindung unterliegen am 31.12.2021 insgesamt 210 (Vorjahr 200) öffentlich geförderte Wohneinheiten. Im Geschäftsjahr sind keine Bindungsfristen ausgelaufen, stattdessen wurde ein Objekt erworben, bei dem 10 Wohneinheiten noch öffentlich gefördert sind.

## 2.4. Grundstücksgeschäfte

Lediglich in Weeze, zwischen Bahn- und Petersstraße hat die GWS ein schmales Grundstück mit einer Größenordnung von 49 m<sup>2</sup> dazu erworben, damit hier nun mit der Erschließung des gesamten Gebiets im Geschäftsjahr begonnen werden konnte.

Die aktivierten Anschaffungskosten der Ankäufe in 2021 betragen insgesamt 5.919.300,97 €. Dazu gehören Anschaffungskosten für eine Grundstücksteilfläche in Weeze, sowie Wohn- und Geschäftshäuser in Weeze (Matthias-Claudius-Str. 14+16), Geldern (Lessingstr. 21, Hartstr. 9+20, Issumer Tor 49+49a, Harttor 8, Nordwall 35, Bahnhofstr. 1a, Issumer Str. 12 / Glockengasse 11-15), Veert (Harttor 66), Schaephuysen (Rheurdtter Str. 2 / Hauptstr. 38) und Kerken (Dennemarkstr. 69).

## 2.5. Neubau- und Modernisierungstätigkeit

Im Rahmen von Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen wurde ein Betrag von insgesamt 3.629.051,79 € investiert.

Der in 2020 begonnene Neubau in Issum – Sevelen, Dorfstraße 23 von 2 Gewerbeeinheiten und 10 Wohnungen wurde im Geschäftsjahr mit Investitionskosten von 1.050.541,77 € weiter geführt. Die Fertigstellung war für Anfang 2022 geplant, verschiebt sich inzwischen jedoch auf Herbst 2022.

Im Frühjahr des Geschäftsjahres wurde auf dem unbebauten Grundstück in Weeze, Ecke Magdeburger / Breslauer Str., welches in 2017 schon von der GWS erworben wurde, der Neubau eines Garagenhofes mit 26 Fertiggaragen begonnen und pünktlich zur Vollvermietung zum 01.07.2021 fertig gestellt. Die Garagendächer

eigneten sich insbesondere für die Bepflanzung mit Gründächern. Hier sind 256.157,97 € im Geschäftsjahr ausgegeben worden.

Parallel zu dem Neubau am Grünen Weg 7a in Winnekendonk, wurden im letzten Geschäftsjahr die benachbarten Bestandsobjekte Eichendorffstraße 32-34 mit einer umfassenden Ausbau- und Sanierungsmaßnahme in Angriff genommen. Hier entstanden mit Dachgeschoss-Ausbauten insgesamt 3 neue Wohneinheiten. Für die beiden Wohneinheiten in Haus-Nr. 34 wurden im Geschäftsjahr für Restarbeiten noch 84.204,57 € investiert und die beiden Wohnungen wurden zum 01.03.2021 vermietet. Der Ausbau in Haus-Nr. 32 wurde planmäßig begonnen und zum 01.10.2021 fertig gestellt. Neben der neu entstandenen Wohneinheit im Dachgeschoss wurde die benachbarte Wohnung im Dachgeschoss kernsaniert. Dafür wurden insgesamt 255.008,81 € eingesetzt.

Auch die Legalisierung einer Wohneinheit auf der Issumer Str. 40 in Geldern, sowie die dortige Nutzungsänderung der Gewerbeinheit im Erdgeschoss der Immobilie, konnten im Geschäftsjahr mit restlichen 17.973,93 € abgeschlossen werden.

Eine weitere Baustelle in der Innenstadt von Geldern, Kapuziner Straße 38, wurde im Geschäftsjahr weiter geführt. Aufgrund von Straßensanierungsarbeiten der Kapuziner Straße und Corona-bedingten Ausfällen im Handwerk, konnte diese Baumaßnahme noch nicht fertig gestellt werden. Die anteiligen Investitionskosten belaufen sich auf 145.842,64 €.

Die Eröffnung der Kindertagesstätte auf der Issumer Straße 66 in Geldern konnte zum 01.08.2021 - pünktlich zum neuen Kindergartenjahr – erfolgen. Es entfallen 477.374,79 € von den Investitionskosten auf das Geschäftsjahr.

Der Wiederaufbau des sogenannten Efeuhäuschens, der ehemaligen Hutfabrik Verhoolen, auf der Friedrich-Spee-Straße 4-6 in Geldern ist endlich gestartet. Bis zum Jahresende sind Kosten in Höhe von 357.007,36 € angefallen. Hier entstehen 9 kleine Wohneinheiten. Parallel wurden an der benachbarten Immobilie Issumer Tor 8 mit 14.468,36 € die ersten Vorkehrungen für den Anbau von Balkonen getroffen.

Ebenfalls in diesem Geschäftsjahr hat die GWS wieder Geld in Höhe von 70.132,89 € in die Neugestaltung einer Außenanlage in Geldern, an der Lindenallee 18-20 / Heiligenweg 33-35 eingesetzt. Die Arbeiten werden im Frühjahr 2022 fertig gestellt.

Nach dem nun in den letzten Jahren in dem Gebiet zwischen Bahn- und Petersstraße in Weeze immer wieder Grundstücke geteilt und neu zusammengelegt wurden, waren im Geschäftsjahr alle Voraussetzungen erfüllt, um mit der Erschließung zu beginnen. Somit wurden Aufwendungen in Höhe von 40.370,76 € für Abriss-, Rodungsarbeiten und Planungskosten ausgegeben.

Auch der über viele Jahre hinweg geplante Staffelgeschossausbau und das Nachrüsten eines Aufzugs für die Vernumer Str. 54 in Geldern wurden eingeleitet. So wurde vor Ort mit den Rohbauarbeiten für den Aufzugsschacht begonnen und neben den bis dato summierten Bauvorbereitungskosten von insgesamt 61.368,90 € weitere 99.102,34 € bis zum Stichtag 31.12.2021 investiert.

Des Weiteren hat die GWS zwei Gewerbeeinheiten zeitgemäß und an die Wünsche der neuen Mieter dieser Gewerbeeinheiten angepasst, umfassend modernisiert. So ist für insgesamt 158.135,32 € an der Hartstr. 45 in Geldern aus einer ehemaligen Spielbank ein Beauty-House geworden und für insgesamt 303.642,61 € aus einer ehemaligen Gemeinschaftspraxis an der Schlosstr. 29 / Lindenallee 12b in Geldern eine neue Gemeinschaftspraxis für Physiotherapie und Podologie entstanden.

Es kommt immer wieder vor, dass Nachtragskosten für bereits abgeschlossene Baumaßnahmen anfallen, so auch in 2021 in Höhe von 24.468,05 €. Weiterhin hat die GWS insgesamt 209.783,81 € in diverse Ankaufsobjekte investiert, damit dort überhaupt eine Vermietung stattfinden konnte. Diese nachträglichen Herstellungskosten wurden zum Jahresende ebenfalls aktiviert.

Bauvorbereitungskosten insbesondere in Form von Baunebenkosten von insgesamt 64.863,41 € fielen in 2021 für diverse Planungen, u.a. für die nächsten Dachgeschossausbauten an der Lindenallee 21-23 in Geldern, sowie an der Barriere in Veert, für den Neubau Breslauer Str. 2a in Geldern auf einem Bestandsgrundstück der GWS, wie auch zu verschiedenen anderen Vorhaben an, mit denen in 2022 schon begonnen wurde.

## **2.6. Instandhaltung und außerordentliche Instandhaltung**

In 2021 hat die GWS für Instandhaltungsmaßnahmen insgesamt 1.859.631,59 € (Vorjahr 1.543.279,15 €) investiert. Von den Kosten der Instandhaltung entfallen 48.996,29 € auf mietwirksame Einzelmodernisierungsmaßnahmen (hauptsächlich Badsanierungen).

Außerordentliche Instandhaltungsmaßnahmen mit einer Größenordnung von erstmals 807.594,64 € sind zu einem erheblichen Teil der Fassadensanierung Am Bollwerk 1-7 in Geldern geschuldet, aber auch der begleitenden Instandhaltung im Zuge der Dachgeschossausbauten an der Eichendorffstr. 32+34 in Winnekendonk. Dazu mussten auch in diesem Jahr wieder einige Stromzähler-Unterverteilungen in den Treppenhäusern von Bestandsobjekten der GWS modernisiert werden. In Kervenheim am Kopperskamp 58 musste nun auch die andere Giebelseite saniert werden. Für 2022 beläuft sich die Instandhaltungsplanung auf ca. 1.900.000,00 €.

## **2.7. Vermietung**

Die Vermietungssituation war im Geschäftsjahr durch 106 Mieterwechsel (Vorjahr 87) gekennzeichnet. Die Fluktuationsquote lag bei rund 8,92 % (Vorjahr 7,63 %) des Wohnungsbestandes. Die wesentlichen Ursachen für die Fluktuation in der Rangfolge ihrer Häufigkeit waren: Alter / Krankheit / Seniorenheim, Umzug in eine größere Wohnung, Umzug nach außerhalb, Zusammenzug mit dem Partner/in. 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 19.315,19 € zu verzeichnen. Dies entspricht einer Quote von 0,39 % der Nettokaltmieten. Im Bereich

der gewerblichen Vermietung waren Leerstände in Höhe von 50.732,55 € zu verbuchen, damit betrug die Quote hier 7,66 % der Nettokaltmieten. Allerdings entfällt hier ein Anteil von 42.509,50 € auf Gewerbeeinheiten, die aufgrund von einer Modernisierung leer standen.

Die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete für eine Wohnung der GWS Wohnungsgenossenschaft betrug zum 31.12.2021 ca. 336 € (Vorjahr: 331 €).

Durchschnittsmieten je Wohnung und Monat (€):

	2021 € p.m. WE	2021 € p.m. GE	2020 € p.m. WE	2020 € p.m. GE	2019 € p.m. WE	2019 € p.m. GE
Nettokaltmiete	336,49	779,23	331,07	663,20	322,29	640,97
Kalte Betriebskosten	114,10	127,34	110,79	122,01	108,83	119,35
<b>Bruttokaltmiete</b>	<b>450,59</b>	<b>906,57</b>	<b>441,86</b>	<b>785,21</b>	<b>431,12</b>	<b>760,32</b>

Die je m<sup>2</sup> Wohnfläche zu zahlende Nettokaltmiete lag durchschnittlich bei 5,24 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr: 5,19 €/m<sup>2</sup>). Die Erhöhung beruht auf angepassten Wiedervermietungsmieten nach Instandhaltungsmaßnahmen und Modernisierungen.

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

	2021 €/m <sup>2</sup> p.m. WE	2021 €/m <sup>2</sup> p.m. GE	2020 €/m <sup>2</sup> p.m. WE	2020 €/m <sup>2</sup> p.m. GE	2019 €/m <sup>2</sup> p.m. WE	2019 €/m <sup>2</sup> p.m. GE
Nettokaltmiete	5,24	4,19	5,19	3,95	5,07	3,78
Kalte Betriebskosten	1,77	0,68	1,73	0,72	1,68	0,67
<b>Bruttokaltmiete</b>	<b>7,01</b>	<b>4,87</b>	<b>6,92</b>	<b>4,67</b>	<b>6,75</b>	<b>4,45</b>

## 2.8. Geplante Investitionstätigkeit für das Jahr 2022

Für das Geschäftsjahr 2022 sind gemäß Wirtschaftsplan, der Anfang Dezember 2021 vom Aufsichtsrat verabschiedet worden ist, Investitionen in einer Größenordnung von zunächst ca. 23,36 Mio. € ausgewiesen. Zum Zeitpunkt der Erstellung des Geschäftsberichtes zeichnete sich aber bereits ab, dass die vorsorglich veranschlagten Investitionen im Jahr 2022 aus verschiedenen Gründen nicht oder nicht in dem Maße umgesetzt werden können, wie zunächst beabsichtigt. Dennoch verbleibt nach der nachfolgenden Auflistung der Vorhaben noch eine Investitionssumme von ca. 16,49 Mio. €:

2.8.1. Modernisierungstätigkeit	
Geldern, Vernumer Str. 54	585.000€
Geldern, Lindenallee 21-23, Modernisierung / Dachausbauten	200.000€
Geldern, Kapuziner Str. 38	313.000€
Veert, an der Barriere 2-2a, Dachausbau	90.000€
2.8.2. Neubau	
Issum, Waldstraße-Pappelstraße, Mehrfamilienhaus	800.000€
Geldern, Breslauer Straße, Mehrfamilienhaus	400.000€
Straelen, Streutgenskamp, Mehrfamilienhaus	200.000€
Straelen, Streutgenskamp, Kinder- und Jugendhaus	371.000€
Issum-Sevelen, Dorfstraße 23, Mehrfamilienhaus	1.982.000€
Straelen, Nordwall	50.000€
2.8.3. Ankauf und Ausbau von Objekten	
Geldern, Friedrich-Spee-Straße 4-6, Abriss und Neubau	1.400.000€
Weeze, Baugebiet Anna-Thielen-Straße, Erschließung	600.000€
Geldern, Schloßstraße 29 / Lindenallee 12b, Umbau	200.000€
Geldern, Issumer Tor 49/49a, Sanierung	400.000€
Geldern, Hartstraße 20, Sanierung	50.000€
Weeze, Matthias-Claudius Straße, Sanierung	200.000€
Geldern, Am Rodenbusch 19, Erwerb	935.000€
Ankauf und Modernisierung diverser Immobilien	7.716.000€

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 2022 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:

	2021 T€	Vorjahr T€	Veränderung zum Vorjahr in %
Hausbewirtschaftung (inkl. Bestandsveränderung) <b>Gesamtleistung</b>	7.956	7.314	8,8
Andere betriebliche Erträge	89	145	-38,6
<b>Betriebsleistung</b>	8.045	7.459	7,9
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	4.089	3.561	14,8
Personalaufwand	730	705	3,5
Abschreibungen	1.620	1.405	15,3
Andere betriebliche Aufwendungen	243	236	3,0
Zinsaufwand	807	817	-1,2
Gewinnunabhängige Steuern	202	186	8,6
<b>Aufwendungen für die Betriebsleistung</b>	7.691	6.910	11,3
<b>Betriebsergebnis</b>	354	549	-35,5
<b>Finanzergebnis</b>	0	0	0
<b>Neutrales Ergebnis</b>	24	-34	124
<b>Ergebnis vor Ertragssteuern</b>	378	515	-26,6
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-114	-69	65,2
<b>Jahresüberschuss</b>	264	446	-40,8

Die Genossenschaft schließt das Geschäftsjahr 2021 mit einem Jahresüberschuss von 264.426,54 € (Vorjahr 446.358,17 €) ab.

Die Ertragslage wird im Wesentlichen durch das Ergebnis der Hausbewirtschaftung bestimmt. Der Hauptposten der Erlöse sind die Mieterträge, die insgesamt 7.743.400,87 € betragen und damit um ca. 521.379 € gegenüber dem Vorjahr angestiegen sind. Weiterhin werden auch in diesem Jahr Bestandserhöhungen aus der Abrechnung der Nebenkosten von ca. 212.921 € ausgewiesen.

Die Instandhaltungskosten stellen eine der wesentlichen Aufwandspositionen dar. Sie belaufen sich auf 1.859.632 € und liegen damit um 316.353 € über dem Vorjahreswert von 1.543.279 €. Die übrigen Kosten der Hausbewirtschaftung sind um ca. 196.972 € gegenüber dem Vorjahreswert gestiegen.

Die Höhe der Abschreibungen ist im Vergleich zum Vorjahr um 214.813 € angestiegen. Sie belaufen sich auf ca. 1.620.134 €. Dies ist zum einen daraus resultierend, dass einige Baumaßnahmen zum Jahresende 2020 fertig gestellt wurden und sich nun die ganzjährige Abschreibung im Geschäftsjahr 2021 bemerkbar macht, und zum anderen resultierend aus den Zugängen in 2021.

Die betrieblichen Aufwendungen sind um ca. 100.263 € gegenüber dem Vorjahr gesunken und liegen damit wieder in der üblichen Größenordnung der vergangenen Jahre.

Die Zinsaufwendungen sinken aufgrund des unverändert niedrigen Zinsniveaus und der Prolongationen zu günstigeren Konditionen nochmal leicht, im Geschäftsjahr um ca. 9.940 € auf ca. 807.455 €.

Der Aufwand für Steuern vom Einkommen und Ertrag beträgt im Geschäftsjahr insgesamt ca. 114.160 €.

Der Wirtschaftsplan für das Jahr 2022 weist eine gesicherte Ertragslage aus.

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

	2021 T€	Vorjahr T€
<b>Erträge</b>		
aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0	42
Gestattungsgebühren	21	21
Eingang auf in Vorjahren abgeschriebene Forderungen	9	15
aus der Auflösung von Wertberichtigungen	7	5
aus der Auflösung von Rückstellungen	1	1
Sonstiges	1	5
Summe	39	89
<b>Aufwendungen</b>		
Außerplanmäßige Abschreibungen	0	0
Freiwillige soziale Aufwendungen u.a.	11	13
Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des AV	0	35
Abbruchkosten	0	74
Sonstiges	4	1
Summe	15	123
<b>Ergebnis</b>	24	-34

### 3.2. Vermögenslage

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

	2021 T€	Vorjahr T€
<b>VERMÖGENSSTRUKTUR</b>		
<b>Anlagevermögen</b>		
Immaterielle Vermögensgegenstände	6	2
Sachanlagen	68.688	60.752
Finanzanlagen	4	4
Summe	68.698	60.758
<b>Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten</b>		
Langfristig		
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	46	144
Kurzfristig		
Unfertige Leistungen / Andere Vorräte	2.298	2.073
Flüssige Mittel	769	524
Übrige Aktiva	123	137
Summe	3.236	2.878
<b>Gesamtvermögen / Bilanzsumme</b>	71.934	63.636
<b>KAPITALSTRUKTUR</b>		
<b>Eigenkapital</b>		
Langfristig		
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	3.491	2.176
Ergebnisrücklagen	12.216	11.962
Bilanzgewinn (ohne Dividende)	23	34
Summe	15.730	14.172
Kurzfristig		
Bilanzgewinn (vorgesehene Dividende)	22	12
Summe	15.752	14.184
<b>Fremdkapital und Rechnungsabgrenzungsposten</b>		
Langfristig		
Verbindlichkeiten	51.583	44.965
Kurzfristig		
Rückstellungen	84	77
Zwischenfinanzierungskredit	1.500	1.695
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	44	0
Erhaltene Anzahlungen	2.331	2.189
Übrige Passiva	640	526
Summe	4.599	4.487
<b>Gesamtkapital / Bilanzsumme</b>	71.934	63.636

Die Bilanzsumme ist im Geschäftsjahr um 8.298 T€ auf 71.933,7 T€ gestiegen.

Bei den Sachanlagen standen Investitionen von 9.554,0 T€ den planmäßigen Abschreibungen von 1.618,5 T€ gegenüber.

Unter den unfertigen Leistungen mit 2.283 T€ werden gegenüber den Mietern noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten ausgewiesen. Ihnen stehen erhaltene Anzahlungen von 2.331 T€ gegenüber.

Das langfristige Eigenkapital erhöhte sich aufgrund des nicht zur Ausschüttung vorgesehenen Teils des Jahresüberschusses bei gleichzeitigem Anstieg der Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder um 1.558 T€ auf 15.730 T€. Die Eigenkapitalquote beläuft sich auf 21,9 % im Vergleich zum Vorjahr mit 22,3 %.

Die langfristigen Verbindlichkeiten (Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern sowie übrige Verbindlichkeiten) haben sich gegenüber dem Vorjahr durch Valutierungen von 12.707 T€, denen planmäßige Tilgungen (2.020 T€) sowie vorzeitige Rückzahlungen (4.068 T€) gegenüberstehen, um insgesamt 6.618 T€ erhöht.

Bei den kurzfristigen übrigen Verbindlichkeiten handelt es sich mit 470 T€ um Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, sowie 94 T€ aus Verbindlichkeiten aus Vermietung. Bei weiteren 76 T€ handelt es sich um sonstige Verbindlichkeiten, davon 9 T€ für Verbindlichkeiten aus Steuern und der noch nicht realisierte Grundstücksverkauf in Weeze. Weiterhin wurde im Vorjahr eine Kaufpreisanzahlung geleistet, bei der das Grundstück jedoch erst nach Erschließung an den neuen Eigentümer übergeht.

### 3.3. Finanzlage

Die nachfolgende Aufgliederung der Bilanz zum 31.12.2021 nach Fristigkeiten zeigt folgende Deckungsverhältnisse:

	2021 T€	Vorjahr T€
<b>Langfristiger Bereich</b>		
Vermögenswerte	68.744	60.902
Finanzierungsmittel	67.313	59.137
Unter-/Überdeckung	-1.431	-1.765
<b>Kurzfristiger Bereich</b>		
Finanzmittelbestand (Flüssige Mittel)	769	329
Übrige kurzfristige realisierbare Vermögenswerte	2.421	2.210
	3.190	2.539
Kurzfristige Verpflichtungen	4.621	4.304
<b>Stichtagsliquidität</b> (Netto-Geldbedarf/-vermögen)	-1.431	-1.765

Die in der Bilanz zum 31. Dezember 2021 enthaltenen langfristigen Vermögenswerte, insbesondere Sachanlagen, sind bis auf 1.431 T€ durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital gedeckt.

Es wurden insgesamt im Jahr 2021 10 neue wesentliche Finanzierungspakete über insgesamt ca. 15,4 Mio. € geschnürt, von denen in 2021 ein Anteil von 10,7 Mio. € abgerufen wurde, womit die Sanierungsmaßnahmen und Dachgeschossausbauten (Nachfinanzierung Modernisierung Kapuziner Str. 38, Geldern, Nachfinanzierung Ausbau Eichendorffstr. 32+34, Winnekendonk, Fassadensanierung Am Bollwerk 1-7, Geldern), die Neubaumaßnahmen (Pappelstr. 22, Issum, Nachfinanzierung Dorfstr. 23, Issum - Sevelen) und die 80%igen Fremdkapitalanteile diverser Ankäufe finanziert wurden. Neben den Finanzierungspaketen wurde der Zwischenfinanzierungsrahmen bei der LBBW voll ausgeschöpft. Weiterhin wurde die Zwischenfinanzierung über den Geldmarktkredit der Sparkasse Krefeld wieder in Anspruch genommen.

### 3.4. Finanzielle Leistungsindikatoren

	2020	2021
Gesamtkapitalrentabilität in %	2,0	1,5
Eigenkapitalrentabilität in %	3,2	1,7
Eigenkapitalquote in %	22,3	21,9
Durchschnittliche Miete in EUR/m <sup>2</sup> /mtl.	5,04	5,09
- Mietwohnungen:	5,19	5,24
- Gewerbeeinheiten:	3,95	4,19
Leerstandsquote am Bilanzstichtag in %	0,08	0,00
Fluktuationsquote in %	7,63	8,92
Cashflow in T€ (= Jahresergebnis + Abschreibungen + Veränderungen langfristiger Rückstellungen)	1.852	1.885

## 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 ohnehin fortlaufend beobachtet und überprüft. Angesichts der aktuell deutlich steigenden Kapitalmarktkonditionen steigt die Bedeutung der mittelfristigen Finanzierungsplanung zur Sicherung optimaler Fremdkapitalkonditionen. 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. Im Gegenteil, aus dem niedrigen Niveau der eigenen Bestandsmieten ergeben sich kurz- und mittelfristig erhebliche Mieterhöhungsmöglichkeiten.

Angesichts des unverändert bestehenden Bedarfs an Neubauwohnungen in unserem Geschäftsgebiet und der positiven öffentlichen Resonanz auf eigene 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. Damit kann einerseits altersbedingte Fluktuation vermindert, andererseits die steigende Nachfrage bedient werden.

Investitionen in den eigenen Bestand sind Teil der Strategie des Portfolio-Managements. Dazu gehören insbesondere 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 unserer Objekte, ergeben sich zusätzliche Chancen 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 derzeit 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 energetische Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen, richten und sich damit den sich ändernden Marktgegebenheiten und -entwicklungen entsprechend anpassen. Mit zielgerichteten Investitionen wird frühzeitig bedarfsgerechter Wohnraum geschaffen. Somit baut die Genossenschaft mit ihren sozialverträglichen Mieten ihre Position im Wettbewerb langfristig aus. Dank der deutlich unterhalb des Marktumfeldes liegenden eigenen Mieten ist darüber hinaus dennoch Spielraum für angemessene Erhöhungen zur Sicherung der Wirtschaftlichkeit gegeben.

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 2022 einen Wirtschaftsplan aufgestellt, welcher – bei vorsichtigen betriebswirtschaftlichen Ansätzen – ein Ergebnis von ca. 242 T€ erwarten lässt.

Der geplante Jahresüberschuss für das Jahr 2022 setzt sich gemäß Wirtschaftsplan aus folgenden wesentlichen Posten zusammen:

	Plan 2022 In T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	8.434
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	2.317
Instandhaltungsaufwendungen	1.900
Abschreibungen	1.676
Zinsaufwendungen	915
Personalaufwand	749

Geldern, 01. Juni 2022

Der Vorstand



---

Paul Düllings



---

Sven Kaiser



---

Tim van Hees-Clanzett

# B) Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2021

## 1. Bilanz zum 31.12.2021

Aktivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b> Entgeltlich erworbene Lizenzen		6.276,49	1.857,06
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	51.631.746,91		47.235.757,07
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	12.945.211,29		9.101.520,51
Grundstücke ohne Bauten	1.128.438,48		1.161.455,78
Betriebs- und Geschäftsausstattung	97.847,06		107.748,88
Anlagen im Bau	2.661.910,64		1.487.033,31
Bauvorbereitungskosten	222.313,53		341.732,99
Geleistete Anzahlungen	0,00	68.687.467,91	1.316.663,49
<b>Finanzanlagen</b>			
Sonstige Ausleihungen	2.957,49		3.523,01
Andere Finanzanlagen	900,00	3.857,49	900,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>68.697.601,89</b>	<b>60.758.192,10</b>
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen	2.282.719,30		2.069.797,94
Andere Vorräte	15.273,75	2.297.993,05	2.830,51
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	26.796,33		45.343,00
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	0,00		660,00
Sonstige Vermögensgegenstände	141.533,82	168.330,15	234.618,73
<b>Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		769.093,26	523.794,81
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		666,81	883,39
<b>Bilanzsumme</b>		<b>71.933.685,16</b>	<b>63.636.120,48</b>

Treuhandvermögen

Kautionskonto Volksbank an der Niers 761.670,02 € (Vorjahr: 707.882,94 €)

Passivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>Eigenkapital</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b> der verbleibenden Mitglieder		3.491.220,00	2.176.200,00
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage	1.673.400,00		1.623.400,00
Bauerneuerungsrücklage	6.044.400,00		5.894.400,00
Andere Ergebnisrücklagen	4.498.500,00	12.216.300,00	4.443.900,00
<b>Bilanzgewinn</b>			
Gewinnvortrag	23,81		23,94
Jahresüberschuss	264.426,54		446.358,17
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	- 220.000,00	44.450,35	- 400.000,00
<b>Eigenkapital insgesamt:</b>		<b>15.751.970,35</b>	<b>14.184.282,11</b>
<b>Rückstellungen</b>			
Steuerrückstellungen	0,00		0,00
Sonstige Rückstellungen	84.208,10	84.208,10	77.321,50
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	53.074.571,49		46.604.927,51
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	19.227,79		19.501,33
Erhaltene Anzahlungen	2.330.935,73		2.189.043,04
Verbindlichkeiten aus Vermietung	93.927,70		100.217,16
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	503.131,97		385.775,68
Sonstige Verbindlichkeiten	75.712,03	56.097.506,71	75.052,15
davon aus Steuern: (8.921,67)			(8.796,79)
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		0,00	0,00
<b>Bilanzsumme</b>		<b>71.933.685,16</b>	<b>63.636.120,48</b>

Treuhandverbindlichkeiten  
Kautionskonten der Mieter 761.670,02 € (Vorjahr: 707.882,94 €)

## 2. Gewinn- und Verlustrechnung vom 1.1.2021 bis 31.12.2021

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	7.743.400,87		7.222.022,02
Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	21.082,39	7.764.483,26	20.680,91
Erhöhung des Bestandes bei unfertigen Leistungen		212.921,36	92.084,69
Sonstige betriebliche Erträge		107.377,23	213.445,71
Aufwendungen für bezogene Lieferungen u. Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		- 4.088.924,30	- 3.560.873,77
<b>Rohergebnis</b>		<b>3.995.857,55</b>	<b>3.987.359,56</b>
<b>Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter	- 570.488,72		- 555.147,78
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	- 159.088,37	- 729.577,09	- 149.375,88
davon Altersversorgung: 42.407,58 €			(40.298,91)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		- 1.620.134,30	- 1.405.321,31
Sonstige betriebliche Aufwendungen		- 257.725,78	- 357.989,16
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagenvermögens	220,48		250,13
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,00	220,48	137,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		- 807.455,05	- 817.395,28
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		- 114.159,79	- 69.203,17
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		<b>467.026,02</b>	<b>633.314,11</b>
Sonstige Steuern		- 202.599,48	- 186.955,94
<b>Jahresüberschuß</b>		<b>264.426,54</b>	<b>446.358,17</b>
Gewinnvortrag		23,81	23,94
Einstellungen aus dem Jahresüberschuß in Ergebnisrücklagen		- 220.000,00	- 400.000,00
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>44.450,35</b>	<b>46.382,11</b>

### 3. Anhang des Jahresabschlusses 2021 (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 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 16. Oktober 2020 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 31.12.2021	Kumulierte Afa Stand 01.01.	Afa im Gj.	Veränderungen i. Z. m.			Zuschr.	Kumulierte Afa 31.12.2021	Buchwert am 31.12.2021	
	€	€	€	€	€	€		Zug.	Abg.	Umb.	€	€	€	
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>														
Entgeltlich erworbene Lizenzen	37.624,35	6.095,58			43.719,93	35.767,29	1.676,15						37.443,44	6.276,49
<b>Sachanlagen</b>														
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	70.004.791,46	3.754.239,90		+1.954.497,94	75.713.529,30	22.769.034,39	1.312.748,00						24.081.782,39	51.631.746,91
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	10.055.899,04	2.851.728,92		+1.280.036,52	14.187.664,48	954.378,53	288.074,66						1.242.453,19	12.945.211,29
Grundstücke ohne Bauten	1.161.455,78	7.261,94		- 40.279,24	1.128.438,48									1.128.438,48
Betriebs- u. Geschäftsausstattung	190.838,47	7.733,67	2.150,82		196.421,32	83.089,59	17.635,49		2.150,82				98.574,26	97.847,06
Anlagen im Bau	1.487.033,31	2.868.186,19		+224.562,11 -1.917.870,97	2.661.910,64									2.661.910,64
Bauvorbereitungskosten	341.732,99	64.863,41		-184.282,87	222.313,53									222.313,53
Geleistete Anzahlungen	1.316.663,49			-1.316.663,49	0,00									0,00
	84.558.414,54	9.554.014,03	2.150,82	+3.459.096,57 -3.459.096,57	94.110.277,75	23.806.502,51	1.618.458,15		2.150,82				25.422.809,84	68.687.467,91
<b>Finanzanlagen</b>														
Sonstige Ausleihungen	4.125,00		750,00		3.375,00	601,99					184,48		417,51	2.957,49
Andere Finanzanlagen	900,00				900,00									900,00
	5.025,00		750,00		4.275,00	601,99					184,48		417,51	3.857,49
<b>Anlagevermögen insgesamt:</b>	<b>84.601.063,89</b>	<b>9.560.109,61</b>	<b>2.900,82</b>	<b>+3.459.096,57</b> <b>-3.459.096,57</b>	<b>94.158.272,68</b>	<b>23.842.871,79</b>	<b>1.620.134,30</b>		<b>2.150,82</b>		<b>184,48</b>		<b>25.460.670,79</b>	<b>68.697.601,89</b>

## Umlaufvermögen

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 2.282.719,30 € (Vorjahr 2.069.797,94 €) 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	37.266,83	34.864,30
Sonstige Vermögensgegenstände	8.442,33	109.502,19
Gesamtbetrag	45.709,16	144.366,49

## 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	1.623.400,00	0,00	50.000,00	0,00	1.673.400,00
(2) Bauerneuerungsrücklage	5.894.400,00	0,00	150.000,00	0,00	6.044.400,00
(3) Andere Ergebnisrücklagen	4.443.900,00	34.600,00	20.000,00	0,00	4.498.500,00

## Sonstige Rückstellungen

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

Prüfungskosten 2021	19.500,00 €
Urlaubsreste 2021	37.612,00 €
interne Jahresabschlusskosten 2021	25.612,00 €
	<hr/>
	82.724,00 €

Für die Angestellten und Auszubildenden besteht eine zusätzliche Altersversorgung bei der Rheinischen Zusatzversorgungskasse. Die Aufwendungen für die GWS betragen in 2021 **42.407,58 €** (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 **Verbindlichkeitspiegel**:

	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	53.074.571,49	4.184.353,04	48.890.218,45	9.818.970,84	39.071.247,61	51.528.945,23	GPR
Vorjahr	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
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	19.227,79	273,54	18.954,25	1.094,16	17.860,09	14.827,40	GPR
Vorjahr	19.501,33	273,54	19.227,79	1.094,16	18.133,63	15.031,92	GPR
Erhaltene Anzahlungen	2.330.935,73	2.330.935,73					
Vorjahr	2.189.043,04	2.189.043,04					
Verbindlichkeiten aus Vermietung	93.927,70	93.927,70					
Vorjahr	100.217,16	100.217,16					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	503.131,97	469.838,17	33.293,80	33.293,80			
Vorjahr	385.775,68	350.983,05	34.792,63	34.792,63			
Sonstige Verbindlichkeiten	75.712,03	75.712,03					
Vorjahr	75.052,15	75.052,15					
Gesamtbetrag	56.097.506,71	7.155.040,21	48.942.466,50	9.853.358,80	39.089.107,70	51.543.772,63	

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 besteht ein erhebliches Bauvolumen, aus dem nicht in der Bilanz enthaltene finanzielle Verpflichtungen in Höhe von insgesamt ca. 4,09 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, <b>Hauswarte</b> , etc. <sup>1</sup>	<u>          </u>	<u>10</u>

Außerdem wurden: **1** Auszubildender beschäftigt

5. Mitgliederbewegung		
Anfang	<u>2021</u>	<u>23</u>
Zugang	<u>2021</u>	<u>2</u>
Abgang	<u>2021</u>	<u>2</u>
Ende	<u>2021</u>	<u>23</u>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr **vermehrt** / vermindert um<sup>1</sup> € 1.315.020,00

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  
Van Hees-Clanzett, Tim, Geldern  
Kaiser, Sven, Geldern

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

8. Mitglieder des Aufsichtsrates: <sup>1 2</sup>  
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  
Clancett, Norbert, Geldern  
Schüren, Marcell, Rheurdt

Soldat  
Zollbeamtin <sup>2</sup>  
Bürgermeister Gemeinde Rheurdt a.D. <sup>1</sup>  
Kommunalbeamter  
Leiter Informationstechnologie  
Verwaltungsfachwirt <sup>1</sup>  
Bankkaufmann  
Sozialarbeiter / Supervisor  
Bankbetriebswirt  
Verwaltungsfachwirt  
Verwaltungsangestellter  
gepr. Automobilverkäufer  
Vertriebsleiter  
Kämmerer <sup>1</sup>

9. Am Bilanzstichtag betragen die Forderungen an:  
Mitglieder des Vorstandes  
Mitglieder des Aufsichtsrates

0,00 €  
0,00 €

10. Nachtragsbericht:  
Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem 31.12.2021 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 264.426,54 € einen Betrag von 220.000,00 € 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 2021 vorzuschlagen:

1. 1 % Gewinnanteile der Geschäftsguthaben nach dem Stande 01.Januar 2021 auszuschütten	21.762,00 €
2. eine Einstellung aus dem Bilanzgewinn 2021 in andere Ergebnisrücklagen vorzunehmen	22.600,00 €
3. und den Rest als Gewinnvortrag auszuweisen	<u>88,35 €</u>
	44.450,35 €

Geldern, 01. Juni 2022

Der Vorstand



Paul Düllings



Sven Kaiser



Tim van Hees-Clenzett

## **C) Bericht des Aufsichtsrates**

Der Aufsichtsrat hat in Erfüllung der ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben im Geschäftsjahr 2021 zwei Sitzungen in Präsenz und weitere vier Sitzungen als Videokonferenz durchgeführt. Nach Beginn der Corona-Pandemie hatte der Aufsichtsrat die notwendigen Voraussetzungen für die Durchführung von Videokonferenzen durch eine Änderung der eigenen Geschäftsordnung geschaffen. 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 2019, dem Jahresabschluss 2020, dem Wirtschaftsplan, mit dem Ankauf und der Veräußerung von Immobilien, sowie dem Stand der laufenden Investitionsvorhaben insbesondere zur Schaffung von zusätzlichem preisgünstigem Wohnraum.

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.

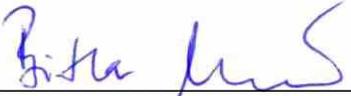
Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates hat den Jahresabschluss 2021 (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung) sowie den Bericht des Vorstandes geprüft. Es haben sich keine Beanstandungen ergeben.

Der Jahresabschluss und der Geschäftsbericht für das Jahr 2020 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 2021, 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, 01. Juni 2022

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



Bahnhofstraße 1a in Geldern



Matthias-Claudius-Straße 14 in Weeze



Eichendorffstraße 32 in Winnekendonk



Hartstraße 45 in Geldern



Garagenhof in Weeze



Rheurder Str. 2 / Hauptstr. 38, Schaephuysen



Issumer Straße 12 in Geldern