



Geschäftsbericht 2022

(74. Geschäftsjahr)

GWS

Wohnungsgenossenschaft Geldern e.G.

Issumer Tor 6

47608 Geldern



Geldern, Glockengasse

Bestehend aus

A) Bericht des Vorstandes

B) Jahresabschluss

1. Bilanz 2022

2. Gewinn- und Verlustrechnung 2022

3. Anhang des Jahresabschlusses 2022

C) Bericht des Aufsichtsrates

A) Bericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2022

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 2023

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 einer Veröffentlichung von IT.NRW zur Bevölkerungsentwicklung vom 26.09.2022 betrug die Zahl der Einwohner im Kreis Kleve am 31.12.2021 314.676 und lag damit um 1.356 höher als noch ein Jahr zuvor. Damit war das Wachstum bei der Bevölkerungszahl erneut deutlich höher als in der langfristigen Vorausberechnung von IT.NRW ermittelt. Nach ersten Erhebungen ist die zunächst für das Jahr 2030 vorausgesagte Zahl von 315.460 vermutlich bereits zum Jahresende 2022 erreicht worden.

Damit dürfte auch der Bedarf für den Wohnungsbau höher sein, als bisher prognostiziert. Nach dem Wohnungsmarktgutachten, welches vom Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen im September 2020 veröffentlicht worden ist, ergibt sich ein jährlicher Neubaubedarf bis zum Jahr 2040 von durchschnittlich 830 Wohneinheiten im Kreis Kleve.

In den letzten Jahren sind tatsächlich mit durchschnittlich 1.200 Wohnungen im Kreis Kleve zwar deutlich mehr Wohnungen fertig gestellt worden als nach dieser Prognose benötigt werden. Dennoch kann man davon ausgehen, dass sich neben dem stärkeren Bedarf durch den Bevölkerungszuwachs auch in früheren Jahren aufgrund zu geringer Bautätigkeit bereits ein erheblicher Bedarf aufgestaut hatte. Schon in der Vergangenheit hat der Bevölkerungszuwachs im Kreis Kleve eigentlich immer oberhalb der prognostizierten Zahlen gelegen.

Hinzu kommt aktuell der erhebliche zusätzliche Bedarf an Wohnraum, der sich durch den Zuzug von Kriegsflüchtlingen aus der Ukraine aber auch aus anderen Krisenregionen in der Welt ergibt.

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 Haushaltszahlen bei der Nachfrage nach Wohnraum aus. Nach einem Gutachten der InWIS Forschung & 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. 50m² 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 noch vermehrt seniorengerechte und zentral gelegene Wohnungen benötigt.

Nach dem die Corona-Pandemie überwunden ist, bleibt festzuhalten, dass die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft anders als viele andere Bereiche des wirtschaftlichen Lebens nur geringfügige Einbußen hinnehmen musste. Die in den Jahren der Pandemie ausgesprochenen Mietverzichte sind bereits im Vorjahr ausgelaufen. Insoweit waren im vergangenen Jahr keinerlei Ertragsverzichte zu verzeichnen.

In der langfristigen Auswirkung scheint sich der Wandel vom stationären Einzelhandel hin zum Online-Handel durch die Pandemie beschleunigt zu haben. Damit sinkt die Nachfrage nach Einzelhandelsflächen und führt somit zu nachlassenden Gewerbemieten.

Gravierend spürbar sind dagegen auch für die GWS die Auswirkungen, die sich zunächst aus der Pandemie und dann nach dem Überfall Russlands auf die Ukraine am 24.02.2022 mit der Störung von Lieferketten im Bereich des Welthandels ergeben haben. Auch bei uns ist es zunächst aufgrund von Materialmangel zu Verzögerungen bei Baumaßnahmen gekommen. Hinzu kommt, dass mittlerweile der Arbeitskräftemangel auch im Handwerk angekommen ist. Beide Faktoren haben zum Teil zu erheblichen Preissteigerungen bei Bauleistungen geführt.

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 23. Juni 2022 stattgefunden. Die Tagesordnung hatte folgenden Inhalt:

1. Bekanntgabe des Prüfungsberichtes für das Geschäftsjahr 2020
2. Bericht des Prüfungsausschusses
3. Vorlage des Geschäftsberichtes 2021
-Bericht des Vorstandes, Bericht des Aufsichtsrates-
4. Feststellung des Jahresabschlusses 2021
-Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang-
5. Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinnes 2021
6. Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat
7. Angelegenheiten des Aufsichtsrates
8. Verschiedenes

2.3. Bestandsbewirtschaftung

Der 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 31.12.2021	144.149 m ²	30.110 m ²	10.837 m ²	1.132 m ²
Zugang 2022	5.049 m ²	2.422 m ²	64 m ²	3.084 m ²
Abgang 2022	345 m ²	899 m ²	7.023 m ²	960 m ²
Bestand am 31.12.2022	148.853 m ²	31.633 m ²	3.878 m ²	3.256 m ²

Der bewirtschaftete Haus- und Wohnungsbestand hat sich in 2022 wie folgt verändert:

	Häuser	Wohnungen	Gewerbliche Objekte	Garagen / Carports / Stellplätze	Wohn- und Nutzfläche in m ²
Bestand am 31.12.2021	258	1.188	71	728	91.852,04
Zugang 2022	12	67	16	77	6.870,33
Abgang 2022	1	1		13	86,00
Bestand am 31.12.2022	269	1.254	87	792	98.636,37

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

Der Belegungsbindung unterliegen am 31.12.2022 insgesamt 215 (Vorjahr 210) öffentlich geförderte Wohneinheiten. Im Geschäftsjahr sind die Bindungsfristen von insgesamt 40 Wohneinheiten ausgelaufen, außerdem wurden Objekte erworben, bei denen insgesamt 45 Wohneinheiten noch öffentlich gefördert sind.

2.4. Grundstücksgeschäfte

Die GWS besitzt bereits unbebaute Grundstücke im Baugebiet „Streutgens Kamp“ in Straelen. Aufgrund einer Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans musste die GWS zusätzliche Flächen erwerben, um die neuen Vorgaben einhalten und die bisherige Planung umsetzen zu können. Im Geschäftsjahr wurden aus diesem Grund zwei Flurstücke mit einer Fläche von jeweils 30 m² und 34 m² erworben.

In Issum hat die GWS an der Pappelstraße ein Grundstück mit einer Größe von 2.185 m² erworben, um dort noch im Geschäftsjahr mit der Bebauung zweier Mehrfamilienhäuser mit jeweils 11 Wohneinheiten zu beginnen.

An der Hartstraße in Geldern wurden im hinteren Bereich ein Flurstück sowie eine Grundstücksteilfläche von insgesamt 225 m² an die Stadt Geldern veräußert. Die Stadt Geldern hat die Fläche erworben, um die St.-Michael Grundschule erweitern zu können.

An der Dorfstraße in Issum-Sevelen wurde im Geschäftsjahr eine Teilfläche mit einer Größenordnung von 32 m² an die Gemeinde Issum veräußert. Diese Fläche dient nun als öffentliche Verkehrsfläche.

Im Baugebiet „Reintjesfeld“ in Weeze besitzt die GWS diverse unbebaute Grundstücke. Bisher wurden die Grundstücke im Anlagevermögen geführt. Durch den Entschluss, die unbebauten Grundstücke zu veräußern, wurden die insgesamt 7.023 m² nun in das Umlaufvermögen umgewidmet. Im Geschäftsjahr wurde bereits eine Fläche mit einer Größe von 923 m² an einen privaten Erwerber veräußert.

Darüber hinaus wurde noch eine Eigentumswohnung in Weeze an der Königsberger Straße 16 mit einer Fläche von 86 m² an die bisherigen Mieter veräußert.

Die aus den Verkäufen resultierenden Buchgewinne belaufen sich auf 57.303,71 €. Dem stehen jedoch Buchverluste in Höhe von insgesamt 10.662,64 € gegenüber.

Die aktivierten Anschaffungskosten der Ankäufe in 2022 betragen insgesamt 8.427.487,87 €. Dazu gehören Anschaffungskosten für Wohn- und Geschäftshäuser in Geldern (Glockengasse 2-10 + 14-26, Heilig-Geist-Gasse 9, Glockengasse 38-40, Glockengasse 23-27, Issumer Tor 18), Walbeck (Walbecker Straße 25), Veert (Am Rodenbusch 19), Rheurdt-Schaephuysen (Rheurder Straße 11) und Straelen (Nordwall 44).

2.5. Neubau- und Modernisierungstätigkeit

Im Rahmen von Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen wurde ein Betrag von insgesamt 4.870.468,87 € investiert.

Der in 2020 begonnene Neubau in Issum-Sevelen an der Dorfstraße 23 / Oettelsweg 2-4 wurde im Geschäftsjahr mit Investitionskosten in Höhe von 1.511.624,88 € weitestgehend fertig gestellt. Durch die Umplanung von 8 Wohneinheiten und 4 Gewerbeeinheiten zu 10 Wohneinheiten und 2 Gewerbeeinheiten werden im

nächsten Geschäftsjahr noch Nachtragskosten anfallen. Darüber hinaus wird eine der beiden Gewerbeeinheiten erst im Jahr 2023 fertig gestellt und vermietet werden können.

Im laufenden Geschäftsjahr wurde an der Pappelstraße 22 in Issum mit dem Bau zweier Mehrfamilienhäuser mit jeweils 11 Wohneinheiten begonnen. Dafür wurden bisher 896.966,45 € investiert.

Ebenfalls wurde an der Breslauer Straße 2a in Geldern mit dem Bau eines Mehrfamilienhauses (6 Wohneinheiten) begonnen. Hier wurden bereits Kosten in Höhe von 212.127,15 € investiert. Das Grundstück, auf dem der Neubau errichtet wird, befand sich bereits im Eigentum der GWS. Bisher standen auf dem Grundstück 16 Garagen, von denen acht Stück abgerissen wurden.

Die Sanierung des denkmalgeschützten Gebäudes an der Kapuziner Straße 38 in Geldern wurde im Geschäftsjahr weiter geführt. Die anteiligen Investitionskosten belaufen sich auf 258.733,62 €. Die Fertigstellung des Bauprojektes mit einer Gewerbeeinheit und drei Wohnungen ist für das Frühjahr 2023 geplant.

Im Jahr 2021 wurde mit dem Wiederaufbau des sogenannten „Efeuhäuschens“ an der Friedrich-Spee-Straße 4-6 in Geldern begonnen. Im Jahr 2022 wurde das Bauprojekt weiter geführt und es wurden 1.023.419,80 € investiert. Die Fertigstellung ist für das kommende Geschäftsjahr geplant.

Der Anbau der Balkone an der Nachbarimmobilie Issumer Tor 8 wurde zum 01.06.2022 fertig gestellt.

Die Neugestaltung der Außenanlage an der Lindentallee 18-20 / Heiligenweg 33-35 in Geldern wurde im Sommer des Geschäftsjahres fertig gestellt. Insgesamt wurden hier 84.757,64 € investiert, wovon Kosten in Höhe von 14.624,75 € im Jahr 2022 angefallen sind.

Im Jahr 2021 hat die GWS eine leerstehende Immobilie mit drei Wohneinheiten am Harttor 66 in Geldern-Veert erworben. Mit der Sanierung des gesamten Gebäudes wurde jetzt begonnen. Bisher sind Kosten in Höhe von 103.565,97 € angefallen.

Um die Attraktivität der Innenstadt Gelderns zu fördern, wurde hier an verschiedenen Stellen ebenfalls investiert. Unter anderem wurden an der Issumer Straße 12 und an der Issumer Straße 36 mit einem Investitionsvolumen in Höhe von 197.153,82 € die beiden Gewerbeeinheiten modernisiert. Zum 01.04.2022 konnte an der Issumer Straße 12 ein Dekorations- und Geschenkartikelgeschäft öffnen und zum 01.11.2022 wurde an der Issumer Straße 36 eine italienische Pizzeria eröffnet.

In den letzten Jahren wurden die Gewerbeeinheiten an der Glockengasse / Heilig-Geist-Gasse / Markt in Geldern zum Großteil leer gezogen, um somit den Umbau zu einer großen Einheit zu ermöglichen. Zunächst gab es Gespräche und daraus resultierend auch Planungen für eine Anmietung durch die Stadt Geldern (u.a. zur Verlagerung des Bürgerbüros vom Issumer Tor in die Innenstadt). Diese Planungen wurden jedoch nicht weiter vertieft. Im laufenden Geschäftsjahr wurden dann erste Gespräche mit den Verantwortlichen der Systemgastronomie „Café Extrablatt“

geführt. Die Gespräche waren erfolgreich, sodass die Planung zum Umbau der Immobilie zu einem Café und Restaurant im Jahr 2022 aufgenommen wurde. Bisher wurden Ausgaben in Höhe von 74.449,91 € getätigt.

Im Jahr 2021 konnte endlich mit der über viele Jahre hinweg geplanten Modernisierung und dem Ausbau (Staffelgeschoss) an der Vernumer Straße 54 in Geldern begonnen werden. Die Arbeiten wurden im Jahr 2022 weitergeführt. Hierbei sind im Geschäftsjahr Kosten in Höhe von 417.158,22 € entstanden.

Bauvorbereitungskosten insbesondere in Form von Baunebenkosten von insgesamt 120.068,55 € fielen in 2022 für diverse Planungen, u.a. für den Neubau des Kinder- und Jugendhauses und des Mehrfamilienhauses im Baugebiet „Streutgens Kamp“ in Straelen und auch den Neubau des geplanten Ärztehauses in Aldekerk „Am Apothekengarten“ an. Darüber hinaus fielen auch Bauvorbereitungskosten für die geplanten Umbaumaßnahmen der ehemaligen Gaststätten „Zur Brille“ am Issumer Tor und „Zur Niersbrücke“ am Harttor in Geldern bzw. Geldern-Veert, wie auch zu verschiedenen anderen Vorhaben an.

2.6. Instandhaltung und außerordentliche Instandhaltung

In 2022 hat die GWS für Instandhaltungsmaßnahmen insgesamt 1.543.824,84 € (Vorjahr 1.859.631,59 €) investiert. Von den Kosten der Instandhaltung entfallen 88.597,91 € auf mietwirksame Einzelmodernisierungsmaßnahmen (hauptsächlich Badsanierungen).

Darüber hinaus entfällt ein Anteil in Höhe von 117.421,03 € auf die außerordentliche Instandhaltung. Im Jahr 2022 wurde am Ostwall 3-5 in Geldern die Fassadenfront des Fairkaufhauses saniert. Die Maßnahme konnte u.a. mit Mitteln aus dem Denkmalförderungsprogramm der Bezirksregierung finanziert werden. Die übrigen Kosten wurden zwischen Vermieter und Mieter aufgeteilt, sodass für die GWS im Geschäftsjahr noch Kosten in Höhe von 30.186,84 € entstanden sind.

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 2023 beläuft sich die Instandhaltungsplanung auf ca. 1.650.000,00 €.

2.7. Vermietung

Die Vermietungssituation war im Geschäftsjahr durch 113 Mieterwechsel (Vorjahr 106) gekennzeichnet. Die Fluktuationsquote lag bei rund 9,01 % (Vorjahr 8,92 %) des Wohnungsbestandes. Die wesentlichen Ursachen für die Fluktuation in der Rangfolge ihrer Häufigkeit waren: Umzug nach außerhalb, Alter / Krankheit / Seniorenheim, Umzug in eine größere Wohnung, Zusammenzug mit dem Partner/in, Umzug innerhalb des Bestandes. 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 11.901,74 € zu verzeichnen. Dies entspricht einer Quote von 0,23 % der Nettokaltmieten. Im Bereich der gewerblichen Vermietung waren Leerstände in Höhe von 13.777,26 € zu verbuchen, damit betrug die Quote hier 1,81 % der Nettokaltmieten. Allerdings entfällt hier ein Anteil von 7.125,00 € auf Gewerbeeinheiten, die aufgrund von einer Modernisierung leer standen.

Die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete für eine Wohnung der GWS Wohnungsgenossenschaft betrug zum 31.12.2022 ca. 336 € (Vorjahr: 336 €).

Durchschnittsmieten je Wohnung und Monat (€):

	2022 € p.m. WE	2022 € p.m. GE	2021 € p.m. WE	2021 € p.m. GE	2020 € p.m. WE	2020 € p.m. GE
Nettokaltmiete	336,44	768,19	336,49	779,23	331,07	663,20
Kalte Betriebskosten	118,73	142,04	114,10	127,34	110,79	122,01
Bruttokaltmiete	455,17	910,23	450,59	906,57	441,86	785,21

Die je m² Wohnfläche zu zahlende Nettokaltmiete lag durchschnittlich bei 5,26 €/m² (Vorjahr: 5,24 €/m²). Die Erhöhung beruht auf angepassten Wiedervermietungsmieten nach Instandhaltungsmaßnahmen und Modernisierungen.

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

	2022 €/m ² p.m. WE	2022 €/m ² p.m. GE	2021 €/m ² p.m. WE	2021 €/m ² p.m. GE	2020 €/m ² p.m. WE	2020 €/m ² p.m. GE
Nettokaltmiete	5,26	4,42	5,24	4,19	5,19	3,95
Kalte Betriebskosten	1,85	0,82	1,77	0,68	1,73	0,72
Bruttokaltmiete	7,11	5,24	7,01	4,87	6,92	4,67

2.8. Geplante Investitionstätigkeit für das Jahr 2023

Für das Geschäftsjahr 2023 sind gemäß Wirtschaftsplan, der Anfang Dezember 2022 vom Aufsichtsrat verabschiedet worden ist, Investitionen in einer Größenordnung von zunächst ca. 22,61 Mio. € ausgewiesen. Zum Zeitpunkt der Erstellung des Geschäftsberichtes zeichnete sich aber bereits ab, dass die vorsorglich veranschlagten Investitionen im Jahr 2023 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. 16,47 Mio. €:

2.8.1. Modernisierungstätigkeit	
Geldern, Glockengasse 1-3	1.000.000€
Geldern, Vernumer Str. 54	850.000€
Geldern, Lindenallee 21-23, Modernisierung / Dachausbauten	200.000€
Geldern, Kapuziner Str. 38	73.000€
Veert, an der Barriere 2-2a, Dachausbau	300.000€
2.8.2. Neubau	
Issum, Waldstraße-Pappelstraße, Mehrfamilienhaus	2.300.000€
Geldern, Breslauer Straße, Mehrfamilienhaus	650.000€
Straelen, Streutgenskamp, Mehrfamilienhaus	200.000€
Straelen, Streutgenskamp, Kinder- und Jugendhaus	1.200.000€
Issum-Sevelen, Dorfstraße 23, Mehrfamilienhaus	630.000€
Kerken-Aldekerk, am alten Apothekergarten	600.000€
2.8.3. Ankauf und Ausbau von Objekten	
Geldern, Friedrich-Spee-Straße 4-6, Abriss und Neubau	500.000€
Weeze, Baugebiet Anna-Thielen-Straße, Erschließung	65.000€
Geldern, Issumer Tor 49/49a, Sanierung	300.000€
Geldern, Harttor 66, Kernsanierung	500.000€
Ankauf und Modernisierung diverser Immobilien	7.105.000€

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 2023 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 damit 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:

	2022 T€	Vorjahr T€
Hausbewirtschaftung (inkl. Bestandsveränderung) Gesamtleistung	8.633	7.956
Verkaufstätigkeit (inkl. Bestandsveränderung)	621	0
Andere betriebliche Erträge	129	89
Betriebsleistung	9.383	8.045
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	4.023	4.089
Aufwendungen für die Verkaufstätigkeit	704	-
Personalaufwand	768	730
Abschreibungen	1.811	1.620
Andere betriebliche Aufwendungen	369	243
Zinsaufwand	857	807
Gewinnunabhängige Steuern	237	202
Aufwendungen für die Betriebsleistung	8.769	7.691
Betriebsergebnis	614	354
Finanzergebnis	14	0
Neutrales Ergebnis	71	24
Ergebnis vor Ertragssteuern	699	378
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-167	-114
Jahresüberschuss	532	264

Die Genossenschaft schließt das Geschäftsjahr 2022 mit einem Jahresüberschuss von 532.321,09 € (Vorjahr 264.426,54 €) ab.

Die Ertragslage wird im Wesentlichen durch das Ergebnis der Hausbewirtschaftung bestimmt. Der Hauptposten der Erlöse sind die Mieterträge, die insgesamt 8.353.341,38 € betragen und damit um ca. 609.941 € gegenüber dem Vorjahr angestiegen sind. Weiterhin werden auch in diesem Jahr Bestandserhöhungen aus der Abrechnung der Nebenkosten von ca. 279.241 € ausgewiesen.

Die Instandhaltungskosten stellen eine der wesentlichen Aufwandspositionen dar. Sie belaufen sich auf 1.543.825 € und liegen damit um 315.807 € unter dem Vorjahreswert von 1.859.632 €.

Die Höhe der Abschreibungen ist im Vergleich zum Vorjahr um 190.488 € angestiegen. Sie belaufen sich auf ca. 1.810.622 €. Dies ist zum einen daraus resultierend, dass einige Baumaßnahmen zum Jahresende 2021 fertig gestellt wurden und sich nun die ganzjährige Abschreibung im Geschäftsjahr 2022 bemerkbar macht, und zum anderen resultierend aus den Zugängen in 2022.

Die Zinsaufwendungen steigen aufgrund der Neufinanzierungen mit stark angestiegenen Zinskonditionen im Geschäftsjahr um 49.167 € auf ca. 856.622 €.

Der Aufwand für Steuern vom Einkommen und Ertrag beträgt im Geschäftsjahr insgesamt ca. 166.571 €.

Der Wirtschaftsplan für das Jahr 2023 weist eine gesicherte Ertragslage aus.

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

	2022 T€	Vorjahr T€
Erträge		
aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	58	0
Gestattungsgebühren	23	21
Eingang auf in Vorjahren abgeschriebene Forderungen	8	9
aus der Auflösung von Wertberichtigungen	8	7
aus der Auflösung von Rückstellungen	0	1
Sonstiges	4	1
Summe	101	39
Aufwendungen		
Außerplanmäßige Abschreibungen	0	0
Freiwillige soziale Aufwendungen u.a.	15	11
Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des AV	11	0
Abbruchkosten	0	0
Sonstiges	4	4
Summe	30	15
Ergebnis	71	24

3.2. Vermögenslage

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

	2022 T€	Vorjahr T€
VERMÖGENSSTRUKTUR		
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände	9	6
Sachanlagen	80.818	68.688
Finanzanlagen	3	4
Summe	80.830	68.698
Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten		
Langfristig		
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	4	46
Kurzfristig		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte	531	
Unfertige Leistungen / Andere Vorräte	2.589	2.298
Flüssige Mittel	629	769
Übrige Aktiva	193	123
Summe	3.946	3.236
Gesamtvermögen / Bilanzsumme	84.776	71.934
KAPITALSTRUKTUR		
Eigenkapital		
Langfristig		
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	6.160	3.491
Ergebnisrücklagen	12.639	12.216
Bilanzgewinn (ohne Dividende)	97	23
Summe	18.896	15.730
Kurzfristig		
Bilanzgewinn (vorgesehene Dividende)	35	22
Summe	18.931	15.752
Fremdkapital und Rechnungsabgrenzungsposten		
Langfristig		
Verbindlichkeiten	60.565	51.583
Kurzfristig		
Rückstellungen	233	84
Zwischenfinanzierungskredit	1.293	1.500
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	47	44
Erhaltene Anzahlungen	2.653	2.331
Übrige Passiva	1.054	640
Summe	5.280	4.599
Gesamtkapital / Bilanzsumme	84.776	71.934

Die Bilanzsumme ist im Geschäftsjahr um 12.842,6 T€ auf 84.776,3 T€ gestiegen.

Bei den Sachanlagen standen Investitionen von 12.129,9 T€ den planmäßigen Abschreibungen von 1.806,9 T€ gegenüber.

Unter den unfertigen Leistungen mit 2.589 T€ werden gegenüber den Mietern noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten ausgewiesen. Ihnen stehen erhaltene Anzahlungen von 2.653 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 22,3 % im Vergleich zum Vorjahr mit 21,9 %.

Die langfristigen Verbindlichkeiten (Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern sowie übrige Verbindlichkeiten) haben sich gegenüber dem Vorjahr durch Valutierungen von 11.652 T€, denen planmäßige Tilgungen (2.674 T€) gegenüberstehen, um insgesamt 8.280 T€ erhöht.

Bei den kurzfristigen übrigen Verbindlichkeiten handelt es sich mit 946 T€ um Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie 97 T€ aus Verbindlichkeiten aus Vermietung. Bei weiteren 10 T€ handelt es sich um sonstige Verbindlichkeiten, aus Steuern.

3.3. Finanzlage

Die nachfolgende Aufgliederung der Bilanz zum 31.12.2022 nach Fristigkeiten zeigt folgende Deckungsverhältnisse:

	2022 T€	Vorjahr T€
Langfristiger Bereich		
Vermögenswerte	80.834	68.744
Finanzierungsmittel	79.461	67.313
Unter-/Überdeckung	-1.373	-1.431
Kurzfristiger Bereich		
Finanzmittelbestand (Flüssige Mittel)	629	769
Übrige kurzfristige realisierbare Vermögenswerte	2.782	2.421
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke	531	
	3.942	3.190
Kurzfristige Verpflichtungen	5.315	4.621
Stichtagsliquidität (Netto-Geldbedarf/-vermögen)	-1.373	-1.431

Die in der Bilanz zum 31. Dezember 2022 enthaltenen langfristigen Vermögenswerte, insbesondere Sachanlagen, sind bis auf 1.373 T€ durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital gedeckt.

Es wurden insgesamt im Jahr 2022 6 neue wesentliche Finanzierungspakete über insgesamt ca. 14,1 Mio. € geschnürt, von denen in 2022 ein Anteil von 8,1 Mio. € abgerufen wurde, womit neben den 80%igen Fremdkapitalanteilen diverser Ankäufe auch die Neubaumaßnahme Friedrich-Spee Str. 4-6 in Geldern, die Erschließungskosten für das Baugebiet Reintjesfeld bzw. Anna-Thielen-Str. in Weeze und sämtliche Sanierungsmaßnahmen (diverser Gewerbeeinheiten, Außenanlagen, Balkonanbauten, Nachfinanzierung Kernsanierung Kapuziner Str. 38 in Geldern) finanziert wurden. Neben den Finanzierungspaketen wurde der Zwischenfinanzierungsrahmen bei der LBBW mit 800 T€ in Anspruch genommen. Weiterhin wurde die Zwischenfinanzierung über den Geldmarktkredit der Sparkasse Krefeld wieder genutzt.

3.4. Finanzielle Leistungsindikatoren

	2021	2022
Gesamtkapitalrentabilität in %	1,5	1,6
Eigenkapitalrentabilität in %	1,7	2,8
Eigenkapitalquote in %	21,9	22,3
Durchschnittliche Miete in EUR/m ² /mtl.	5,09	5,13
- Mietwohnungen:	5,24	5,26
- Gewerbeeinheiten:	4,19	4,42
Leerstandsquote am Bilanzstichtag in %	0,00	0,00
Fluktuationsquote in %	8,92	9,01
Cashflow in T€ (= Jahresergebnis + Abschreibungen + Veränderungen langfristiger Rückstellungen)	1.885	2.343

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

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. 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.

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.

Wegen des hohen Fremdfinanzierungsanteiles von Wohnungsbauinvestitionen ist im Rahmen des Risikomanagementsystems eine fortlaufende Beobachtung und Überprüfung der Zinsentwicklung erforderlich. Angesichts der deutlich gestiegenen 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.

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. Bei Neufinanzierungen wie auch bei Prolongationen werden in der Regel langfristige Zinsbindungen vereinbart, um das vorhandene Zinsänderungsrisiko zu mindern. Aufgrund der steigenden Zinssätze ist die Vereinbarung angemessener Tilgungsraten erforderlich. Insgesamt hält sich das Zinsänderungsrisiko aufgrund steigender Tilgungsanteile in beschränktem Rahmen. Ausfallrisiken sind nicht zu verzeichnen.

Zur Stärkung der Liquidität ist eine Steigerung der Mieterträge erforderlich. Aufgrund des vielfach bestehenden Abstandes zum ortsüblichen Mietpreisniveau ergeben sich kurz und mittelfristig erhebliche Mieterhöhungsmöglichkeiten, um diese

Mietanpassungen dennoch sozial verträglich umzusetzen. Insbesondere im Zusammenhang mit Mieterwechseln bzw. bei Neuvermietungen können die Steigerungspotentiale bei den Mieten genutzt werden. Damit können etwaige Liquiditätsrisiken gemindert werden.

Die Genossenschaft ist aufgrund regelmäßiger Mieteinzahlungen auch keinen wesentlichen Risiken aus Zahlungsstromschwankungen ausgesetzt. Die Mieterträge sind durch die Mietverträge gesichert, Preisänderungsrisiken bestehen aufgrund der unverändert hohen Nachfrage nach Wohnraum in unserem Geschäftsgebiet nicht.

Risiken für die Zukunft ergeben sich auch durch die Zielsetzungen der Energiewende und der künftig gesetzgeberisch geforderten deutlichen CO₂-Minderung des Immobilienbestandes. Abhängig von der tatsächlichen Ausgestaltung der entsprechenden gesetzlichen Vorgaben ergibt sich für die Genossenschaft ein erheblicher Investitionsbedarf zur Ertüchtigung der eigenen Immobilien. Zur Finanzierung wird die Inanspruchnahme der gleichzeitig bereit gestellten Fördermöglichkeiten erforderlich sein.

Darüber hinaus ist auch für die Finanzierung der Energiewende hin zu regenerativen Energiequellen eine Anpassung der Bestandsmieten erforderlich. Neben den finanziellen Ressourcen ist aber auch eine Stärkung der personellen Ressourcen für diesen Bereich notwendig. Daher ist bereits eine Stärkung und organisatorische Anpassung der technischen Abteilung bei der Genossenschaft eingeleitet worden.

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 bereits eingeleiteten Maßnahmen zur Ausweitung der Investitionen für CO₂ reduzierende Maßnahmen im Bestand sowie 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 2023 einen Wirtschaftsplan aufgestellt, welcher – bei vorsichtigen betriebswirtschaftlichen Ansätzen – ein Ergebnis von ca. 248 T€ erwarten lässt.

Der geplante Jahresüberschuss für das Jahr 2023 setzt sich gemäß Wirtschaftsplan aus folgenden wesentlichen Posten zusammen:

	Plan 2023 In T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	9.326
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	2.754
Instandhaltungsaufwendungen	1.650
Abschreibungen	2.030
Zinsaufwendungen	1.050
Personalaufwand	930

Geldern, 31. Mai 2023

Der Vorstand



Paul Düllings


Sven Kaiser

Tim van Hees-Clanzett

B) Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2022

1. Bilanz zum 31.12.2022

Aktivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände Entgeltlich erworbene Lizenzen		9.432,34	6.276,49
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	60.950.526,34		51.631.746,91
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	13.715.759,82		12.945.211,29
Grundstücke ohne Bauten	896.205,07		1.128.438,48
Betriebs- und Geschäftsausstattung	100.457,79		97.847,06
Anlagen im Bau	4.490.159,35		2.661.910,64
Bauvorbereitungskosten	310.348,78		222.313,53
Geleistete Anzahlungen	353.951,77	80.817.408,92	0,00
Finanzanlagen			
Sonstige Ausleihungen	2.360,70		2.957,49
Andere Finanzanlagen	900,00	3.260,70	900,00
Anlagevermögen insgesamt		80.830.101,96	68.697.601,89
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	531.359,71		0,00
Unfertige Leistungen	2.561.960,71		2.282.719,30
Andere Vorräte	26.595,10	3.119.915,52	15.273,75
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	45.087,72		26.796,33
Sonstige Vermögensgegenstände	151.895,39	196.983,11	141.533,82
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		628.578,19	769.093,26
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		685,61	666,81
Bilanzsumme		84.776.264,39	71.933.685,16

Treuhandvermögen

Kautionskonto Volksbank an der Niers 830.581,20 € (Vorjahr: 761.670,02 €)

Passivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder		6.159.700,00	3.491.220,00
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	1.743.400,00		1.673.400,00
Bauerneuerungsrücklage	6.344.400,00		6.044.400,00
Andere Ergebnisrücklagen	4.551.100,00	12.638.900,00	4.498.500,00
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	88,35		23,81
Jahresüberschuss	532.321,09		264.426,54
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	- 400.000,00	132.409,44	- 220.000,00
Eigenkapital insgesamt:		18.931.009,44	15.751.970,35
Rückstellungen			
Steuerrückstellungen	142.705,19		0,00
Sonstige Rückstellungen	90.441,35	233.146,54	84.208,10
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	61.847.301,96		53.074.571,49
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	18.954,25		19.227,79
Erhaltene Anzahlungen	2.652.968,49		2.330.935,73
Verbindlichkeiten aus Vermietung	97.165,51		93.927,70
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	985.480,10		503.131,97
Sonstige Verbindlichkeiten	10.238,10	65.612.108,41	75.712,03
davon aus Steuern: (10.238,10)			(8.921,67)
Rechnungsabgrenzungsposten		0,00	0,00
Bilanzsumme		84.776.264,39	71.933.685,16

Treuhandverbindlichkeiten
Kautionskonten der Mieter 830.581,20 € (Vorjahr: 761.670,02 €)

2. Gewinn- und Verlustrechnung vom 1.1.2022 bis 31.12.2022

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	8.353.341,38		7.743.400,87
Umsatzerlöse aus Verkauf von Grundstücken	89.330,36		0,00
Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	23.115,86	8.465.787,60	21.082,39
Erhöhung des Bestandes bei unfertigen Leistungen		810.601,12	212.921,36
Sonstige betriebliche Erträge		219.631,50	107.377,23
Aufwendungen für bezogene Lieferungen u. Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	- 4.023.264,29		- 4.088.924,30
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-703.923,79	-4.727.188,08	0,00
Rohergebnis		4.768.832,14	3.995.857,55
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	- 597.814,54		- 570.488,72
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon Altersversorgung: 45.814,88 €	- 169.762,99	- 767.577,53	- 159.088,37
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		- 1.810.622,40	- 1.620.134,30
Sonstige betriebliche Aufwendungen		- 398.352,49	- 257.725,78
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagenvermögens	189,21		220,48
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,00	189,21	0,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		- 856.621,68	- 807.455,05
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		- 166.570,72	- 114.159,79
Ergebnis nach Steuern		769.276,53	467.026,02
Sonstige Steuern		- 236.955,44	- 202.599,48
Jahresüberschuß		532.321,09	264.426,54
Gewinnvortrag		88,35	23,81
Einstellungen aus dem Jahresüberschuß in Ergebnismrücklagen		- 400.000,00	- 220.000,00
Bilanzgewinn		132.409,44	44.450,35

3. Anhang des Jahresabschlusses 2022 (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. Aufgrund einer Warnung vom Bundesamt für Sicherheit vor dem Einsatz der Virenschutzsoftware des russischen Herstellers Kaspersky wurde diese mit einem neuen Programm ersetzt. Dadurch entstand ein Buchverlust über 315,81 €. 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 (reine Geschäftsbauten und Garagen), 10 % auf Herstellungskosten für Carports und 20% bei den Außenanlagen berechnet. Gemischt genutzte Gebäude werden in Abstimmung mit dem Prüfungsverband seit dem 01.01.2022 mit einheitlichen 3% abgeschrieben. Hier wird nicht mehr nach dem Verhältnis der Wohn- und Nutzfläche unterschieden. 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

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten

Die Zugänge im Umlaufvermögen erfolgen zu Anschaffungskosten beziehungsweise Herstellungskosten.

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	Umbuchungen	Wert am 31.12.2022	Kumulierte Afa Stand 01.01.	Afa im Gj.	Veränderungen i. Z. m.			Zuschr.	Kumulierte Afa 31.12.2022	Buchwert am 31.12.2022	
	€	€	€	€	€	€	€	Zug.	Abg.	Umb.	€	€	€	
Immaterielle Vermögensgegenstände														
Entgeltlich erworbene Lizenzen	43.719,93	7.148,03	2.484,64		48.383,12	37.443,44	3.676,37		2.168,83				38.950,98	9.432,34
Sachanlagen														
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	75.713.529,30	7.624.184,05	89.649,97	+3.186.398,22	86.434.461,60	24.081.782,39	1.409.952,89		7.800,02				25.483.935,26	60.950.526,34
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	14.187.664,48	1.137.926,22	9.256,80	-2.249,68	15.314.084,22	1.242.453,19	365.128,01		9.256,80				1.598.324,40	13.715.759,82
Grundstücke ohne Bauten	1.128.438,48	12.946,06		- 245.179,47	896.205,07									896.205,07
Betriebs- u. Geschäftsausstattung	196.421,32	20.295,75	5.840,30		210.876,77	98.574,26	17.685,02		5.840,30				110.418,98	100.457,79
Anlagen im Bau	2.661.910,64	5.040.228,96	7.488,98	+20.102,87 -3.226.768,98	4.487.984,51									4.487.984,51
Bauvorbereitungskosten	222.313,53	120.068,55		-17.853,19	324.528,89		14.180,11						14.180,11	310.348,78
Geleistete Anzahlungen		353.951,77			353.951,77									353.951,77
	94.110.277,75	14.309.601,36	112.236,05	+3.206.501,09 -3.492.051,32	108.022.092,83	25.422.809,84	1.806.946,03		22.897,12				27.206.858,75	80.815.234,08
Finanzanlagen														
Sonstige Ausleihungen	3.375,00		750,00		2.625,00	417,52					153,21		264,31	2.360,69
Andere Finanzanlagen	900,00				900,00									900,00
	4.275,00		750,00		3.525,00	417,52					153,21		264,31	3.260,69
Anlagevermögen insgesamt:	94.158.272,68	14.316.749,39	115.470,69	+3.206.501,09 -3.492.051,32	108.074.001,15	25.460.670,80	1.810.622,40		25.065,95		153,21		27.246.074,04	80.827.927,11

*Aufgrund der Umwidmung aus dem Anlagevermögen ins Umlaufvermögen sind Umbuchungen aus Grundstücke ohne Bauten und Anlagen im Bau in Höhe von 285.550,23 € vorgenommen worden, die sich in dieser Darstellung nicht mehr wiederfinden, da hier nur die Entwicklung des Anlagevermögens aufgezeigt wird.

Umlaufvermögen

Die Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten beinhalten die Anschaffungskosten der erworbenen Grundstücke, die Erschließungskosten der eigenen Erschließung und der Abgang des Buchwerts eines in 2022 bereits verkauften Grundstücks.

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 2.561.960,71 € (Vorjahr 2.282.719,30 €) 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	3.657,70	37.266,83
Sonstige Vermögensgegenstände	0,00	8.442,33
Gesamtbetrag	3.657,70	45.709,16

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	1.673.400,00	0,00	70.000,00	0,00	1.743.400,00
(2) Bauerneuerungsrücklage	6.044.400,00	0,00	300.000,00	0,00	6.344.400,00
(3) Andere Ergebnisrücklagen	4.498.500,00	22.600,00	30.000,00	0,00	4.551.100,00

Sonstige Rückstellungen

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

Prüfungskosten 2022	18.000,00 €
Urlaubsreste 2022	44.613,00 €
interne Jahresabschlusskosten 2022	26.129,00 €
	<hr/>
	88.742,00 €

Für die Angestellten und Auszubildenden besteht eine zusätzliche Altersversorgung bei der Rheinischen Zusatzversorgungskasse. Die Aufwendungen für die GWS betragen in 2022 **45.814,88 €** (inkl. 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	61.354.296,23	4.358.978,63	56.995.317,60	10.651.144,30	46.344.173,30	60.507.590,81	GPR
Vorjahr	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
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	18.954,25	273,54	18.680,71	1.094,16	17.586,55	14.622,88	GPR
Vorjahr	19.227,79	273,54	18.954,25	1.094,16	17.860,09	14.827,40	GPR
Erhaltene Anzahlungen	2.652.968,49	2.652.968,49					
Vorjahr	2.330.935,73	2.330.935,73					
Verbindlichkeiten aus Vermietung	97.165,51	97.165,51					
Vorjahr	93.927,70	93.927,70					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	985.039,50	946.207,93	38.831,57	38.831,57			
Vorjahr	503.131,97	469.838,17	33.293,80	33.293,80			
Sonstige Verbindlichkeiten	10.238,10	10.238,10					
Vorjahr	75.712,03	75.712,03					
Gesamtbetrag	65.118.662,08	8.065.832,20	57.052.829,88	10.691.090,03	46.361.759,85	60.522.213,69	

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 sowie Kaufpreisfälligkeiten, aus dem nicht in der Bilanz enthaltene finanzielle Verpflichtungen in Höhe von insgesamt ca. 7,74 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>7</u>	<u>4</u>
Technische Mitarbeiter	<u> </u>	<u> </u>
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte , etc. ¹	<u> </u>	<u>9</u>

Außerdem wurden: **2** Auszubildende beschäftigt

5. Mitgliederbewegung		
Anfang	<u>2022</u>	<u>23</u>
Zugang	<u>2022</u>	<u>1</u>
Abgang	<u>2022</u>	<u>1</u>
Ende	<u>2022</u>	<u>23</u>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr **vermehrt** / vermindert um¹ € 2.668.480,00

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
Delbeck, Franz-Josef, Wachtendonk
Post, Martin, 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
Spengel, Ralf, Rheurdt

Soldat
Zollbeamtin ²
Kommunalbeamter
Leiter Informationstechnologie
Bankkaufmann
Sozialarbeiter / Supervisor
Bankbetriebswirt
Verwaltungsfachwirt
Verwaltungsangestellter
gepr. Automobilverkäufer
Vertriebsleiter
Kämmerer ¹
Verwaltungsfachwirt

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 31.12.2022 nicht eingetreten.

¹ Einschließlich 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 532.321,09 € einen Betrag von 400.000,00 € im Rahmen einer Zuweisung in die Ergebnisrücklagen einzustellen. Der Mitgliederversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Zuweisung vorgeschlagen.

Aufsichtsrat und Vorstand beschließen jeweils, der Mitgliederversammlung folgende Verteilung des Bilanzgewinnes 2022 vorzuschlagen:

1. 1 % Gewinnanteile der Geschäftsguthaben nach dem Stande 01. Januar 2022 auszuschütten	34.912,20 €
2. eine Einstellung aus dem Bilanzgewinn 2022 in andere Ergebnisrücklagen vorzunehmen	97.400,00 €
3. und den Rest als Gewinnvortrag auszuweisen	<u>97,24 €</u>
	132.409,44 €

Geldern, 31. Mai 2023

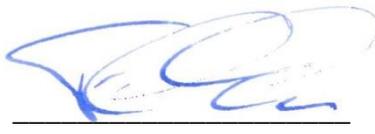
Der Vorstand



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 2022 eine digitale Sitzung als Videokonferenz sowie nach Auslaufen der Corona-Pandemie weitere fünf Sitzungen in Präsenz durchgeführt. 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 Jahresabschluss 2021, dem Prüfungsbericht für das Jahr 2021, 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 zufriedenstellende Entwicklung auf. Alle erforderlichen Beschlüsse wurden nach eingehender Beratung gefasst.

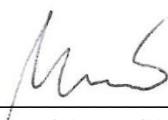
Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates hat den Jahresabschluss 2022 (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung) sowie den Bericht des Vorstandes geprüft. Es haben sich keine Beanstandungen ergeben.

Der Jahresabschluss und der Geschäftsbericht für das Jahr 2021 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 2022, 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, 31. Mai 2023



Britta Miltner



Walbecker Straße 25 in Walbeck



Dorfstraße 23 – Oettelsweg 2-4 in Sevelen



Issumer Tor 18 in Geldern



Nordwall 44 in Straelen