



# Geschäftsbericht 2023

(75. Geschäftsjahr)

## GWS

Wohnungsgenossenschaft Geldern e.G.

Issumer Tor 6

47608 Geldern



Geldern, Kapuzinerstraße 38

Bestehend aus

A) Bericht des Vorstandes

B) Jahresabschluss

1. Bilanz 2023

2. Gewinn- und Verlustrechnung 2023

3. Anhang des Jahresabschlusses 2023

C) Bericht des Aufsichtsrates

# **A) Bericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2023**

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 2024

## **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 20.06.2023 betrug die Zahl der Einwohner im Kreis Kleve am 31.12.2022 319.290 und lag damit um 4.614 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. Die überdurchschnittlich starke Zunahme bei der Einwohnerzahl hängt sicherlich mit der hohen Anzahl von Flüchtlingen zusammen, die in dem Jahr 2022 aufgenommen worden ist.

Damit dürfte aber auch der Bedarf für den Wohnungsbau deutlich höher sein, als bisher prognostiziert. Nach dem Wohnungsmarktgutachten, welches vom Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen im September 2021 veröffentlicht worden ist, ergibt sich ein jährlicher Neubaubedarf bis zum Jahr 2040 von durchschnittlich 830 Wohneinheiten im Kreis Kleve.

In den Jahren 2022 und 2023 sind mit 1.078 bzw. 1.508 Wohnungen gemäß der Veröffentlichung vom 29.05.2024 von IT.NRW tatsächlich deutlich mehr Wohnungen im Kreis Kleve 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.

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. 50m<sup>2</sup> auch zukünftig eine erhebliche Nachfrage. Die Geschäftsführung geht davon aus, dass dieser Trend auch weiterhin Gültigkeit hat.

Da nach allen Prognosen die Gruppe der Senioren im Kreis Kleve erheblich wachsen wird, wird der Wohnungsbedarf auch qualitativ beeinflusst. So werden zukünftig noch vermehrt seniorengerechte und zentral gelegene Wohnungen benötigt.

Problematisch ist allerdings, dass ebenfalls nach einer Auswertung von IT.NRW vom 24.04.24 festzustellen ist, dass die Anzahl der neu genehmigten Wohnungen von 2022 von 1.388 Wohnungen auf 1.117 Wohnungen im Jahr 2023 gesunken ist.

Hinzu kommt, dass derzeit aufgrund der ausgesprochen schwierigen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau zu erwarten ist, dass viele genehmigte Bauvorhaben zunächst verschoben werden oder auch gar nicht ausgeführt werden. In der Interpretation ist also davon auszugehen, dass auch weiterhin ein hoher Mietwohnungsbedarf besteht, der das Angebot an Wohnungen deutlich übersteigt. Insofern wird das Leerstandsrisiko dauerhaft gering bleiben.

Gravierend spürbar sind die Auswirkungen, die sich nach dem Überfall Russlands auf die Ukraine am 24.02.2022 mit der Störung von Lieferketten im Bereich des Welthandels ergeben haben, in der Bauwirtschaft unserer Region. 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.

Verstärkt werden die Preissteigerungen noch durch zusätzliche Anforderungen im Bereich Klimaschutz und CO<sup>2</sup>-Einsparungen, die der Gesetzgeber mit zum Teil nicht nachvollziehbaren und auch nicht umsetzbaren Auflagen verbindet. In Verbindung mit den deutlich gestiegenen Kapitalkosten bei der Finanzierung von Wohnungsbauvorhaben führen die Preissteigerungen dazu, dass viele Investitionen nicht mehr umgesetzt werden können oder aber zu Mietpreisen führen, die für große Teile der Bevölkerung nicht mehr tragbar sind.

Diese Entwicklung hat auch erhebliche Auswirkungen auf die Geschäftspolitik der Genossenschaft. In Abwägung zwischen der Wirtschaftlichkeit von Investitionen und der Tragfähigkeit von Mietpreiskalkulationen sind einige Neubaumaßnahmen derzeit nicht realisierbar. Zur Finanzierung von wünschenswerten Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen sind deutliche Mietanpassungen im Wohnungsbestand der Genossenschaft erforderlich.

## 2.2. Mitgliederversammlung

Die ordentliche Mitgliederversammlung hat am 21. Juni 2023 stattgefunden. Die Tagesordnung hatte folgenden Inhalt:

1. Bekanntgabe des Prüfungsberichtes für das Geschäftsjahr 2021
2. Bericht des Prüfungsausschusses
3. Vorlage des Geschäftsberichtes 2022  
-Bericht des Vorstandes, Bericht des Aufsichtsrates-
4. Feststellung des Jahresabschlusses 2022  
-Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang-
5. Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinnes 2022
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 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 31.12.2022	148.852 m <sup>2</sup>	31.633 m <sup>2</sup>	3.878 m <sup>2</sup>	3.256 m <sup>2</sup>
Zugang 2023	6.661 m <sup>2</sup>	5.161 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	1.590 m <sup>2</sup>
Abgang 2023	488 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	1.387 m <sup>2</sup>	172 m <sup>2</sup>
Bestand am 31.12.2023	155.025 m <sup>2</sup>	36.794 m <sup>2</sup>	2.491 m <sup>2</sup>	4.674 m <sup>2</sup>

Der bewirtschaftete Haus- und Wohnungsbestand hat sich in 2023 wie folgt verändert:

	Häuser	Wohnungen	Gewerbliche Objekte	Garagen / Carports / Stellplätze	Wohn- und Nutzfläche in m <sup>2</sup>
Bestand am 31.12.2022	269	1.254	87	792	98.636,37
Zugang 2023	16	69	22	56	7.277,75
Abgang 2023	1	1	0	3	64,89
Bestand am 31.12.2023	284	1.322	109	845	105.849,23

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

Der Belegungsbindung unterliegen am 31.12.2023 insgesamt 187 (Vorjahr 215) öffentlich geförderte Wohneinheiten. Im Geschäftsjahr sind die Bindungsfristen von insgesamt 28 Wohneinheiten ausgelaufen.

## **2.4. Grundstücksgeschäfte**

An der Poststraße 8 in Geldern wurde im Geschäftsjahr die letzte im Eigentum der Genossenschaft verbliebene Doppelhaushälfte, nachdem die bisherigen Mieter ausgezogen sind und sich das Haus im Leerstand befand, an einen privaten Erwerber veräußert.

Im Baugebiet „Reintjesfeld“ in Weeze besitzt die GWS diverse unbebaute Grundstücke. Im Geschäftsjahr 2022 wurden die Buchwerte der Grundstücke vom Anlagevermögen in das Umlagevermögen umgewidmet. In 2023 wurden insgesamt 4.194 m<sup>2</sup> an private Eigentümer veräußert. Ein Grundstück mit einer Fläche von 258 m<sup>2</sup> konnte bisher nicht veräußert werden und verbleibt zum Ende des Geschäftsjahres weiterhin im Eigentum der Genossenschaft.

Die aus den Verkäufen des Anlage- und Umlaufvermögens resultierenden Buchgewinne belaufen sich auf 357.996,56 €.

Die aktivierten Anschaffungskosten der Ankäufe in 2023 betragen insgesamt 10.426.523,68 €. Dazu gehören Anschaffungskosten für Wohn- und Geschäftshäuser in Geldern (Markt 23, Issumer Str. 74, Bahnhofstr. 9 / Südwall 45, Karl-Arnold-Str. 1-5, Neufelder Weg 25, Nordwall 47-47a, Issumer Tor 14, Nordwall 17, Nordwall 13-15, Issumer Str. 37-43, Brühlscher Weg 53-53a) und Straelen (Bergstraße 14-18).

## **2.5. Neubau- und Modernisierungstätigkeit**

Im Rahmen von Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen wurde ein Betrag von insgesamt 6.170.402,83 € investiert.

Der Neubau in Issum-Sevelen an der Dorfstraße 23 / Oettelsweg 2-4 wurde im Geschäftsjahr 2022 weitestgehend fertig gestellt und aktiviert. In 2023 folgten Nachtragskosten in Höhe von 419.586,03 €. Ein Anteil in Höhe von 234.735,55 € entfällt hierbei auf den Endausbau der zweiten Gewerbeeinheit im Erdgeschoss.

Im letzten Jahr wurde an der Pappelstraße 22 in Issum mit dem Bau zweier Mehrfamilienhäuser mit jeweils 11 Wohneinheiten begonnen. In 2022 wurden bereits 896.966,45 € investiert. Im laufenden Geschäftsjahr kamen weitere Kosten in Höhe von 2.242.866,04 € hinzu. Die Fertigstellung und Vermietung erfolgen in 2024.

Ebenfalls wurde in 2022 an der Breslauer Straße 2a in Geldern mit dem Bau eines Mehrfamilienhauses (6 Wohneinheiten) begonnen. In 2022 wurden bereits 212.127,15 € investiert. In 2023 kamen dann weitere Kosten in Höhe von 663.953,72 € hinzu. Bei der Planung wurde der Standort des neuen Gebäudes auf zwei Flurstücken vorgesehen. Mittels entsprechender Baulasten wurde die Planung so auch von der Baubehörde genehmigt. Im Zuge der Finanzierung wurde im Nachgang eine Fläche mit einer Größe von 203 m<sup>2</sup> aus dem Nachbargrundstück (ebenfalls im Eigentum der Genossenschaft) herausgetrennt und dem Grundstück der Breslauer Straße zugeschrieben.

Im laufenden Geschäftsjahr wurde nach langer Planung mit dem Neubau des Kinder- und Jugendhauses im Baugebiet „Streutgens Kamp“ in Straelen begonnen. Im laufenden Geschäftsjahr sind hier Kosten in Höhe von 812.368,72 € entstanden. Insgesamt wurden bisher 1.212.771,01 € in dieses Projekt investiert. Nach geplanter Fertigstellung im Jahr 2024 wird das Gebäude durch einen privaten Verein angemietet. Es entstehen 10 Zimmer zur Unterbringung und Betreuung von Kindern und Jugendlichen.

Die Sanierung der denkmalgeschützten Immobilie an der Kapuzinerstraße 38 in der Innenstadt von Geldern konnte im Geschäftsjahr fertig gestellt werden. Durch die umfangreiche Kernsanierung konnten drei Wohnungen und eine Gewerbeeinheit fertig gestellt werden. In 2023 wurden noch einmal 132.341,07 € investiert. Die aktivierungsfähigen Kosten belaufen sich hierbei auf 776.532,45 € wobei ein Anteil von 36.552,83 € auf die Grundstückskosten entfällt.

Der Wiederaufbau des „Efeuhäuschens“ an der Friedrich-Spee-Str. 4-6 in Geldern konnte in 2023 abgeschlossen werden. Die Fertigstellung erfolgte im Sommer und alle neun Wohnungen wurden zum 01. Juli vermietet. In 2023 wurden noch einmal Investitionen in Höhe von 587.343,68 € getätigt.

Des Weiteren wurden die Sanierungsmaßnahmen an der Vernumer Straße 54 in Geldern (Investition 2023: 570.084,39 €) und dem Harttor 66 in Geldern Veert (Investition 2023: 62.414,26 €) weitergeführt.

Bereits im letzten Jahr wurde über den Umbau der Gewerbeeinheiten an der Glockengasse / Heilig-Geist-Gasse / Markt in Geldern berichtet. Nach geplanter Fertigstellung Ende 2024 soll hier die Systemgastronomie „Café Extrablatt“ eröffnen und zur Attraktivität der Gelderner Innenstadt beitragen. Im Geschäftsjahr kamen weitere Investitionen in Höhe von 216.151,45 € (Vorjahr: 74.449,91 €) hinzu.

Zudem wurde mit dem umfassenden Umbau einer der Gewerbeeinheiten am Harttor 29 in Geldern-Veert begonnen. Mieter der Einheit ist seit 2020 IT für Caritas eG als IT-Dienstleister für die Caritasverbände Coesfeld, Geldern-Kevelaer, Kleve und Münster. Durch deren Unternehmenswachstum reichen die bisherigen Räumlichkeiten im Obergeschoss der Immobilie am Harttor nicht mehr aus. Zur Sicherung des Standortes werden weitere Räumlichkeiten im Erdgeschoss der Immobilie umgebaut und zur Verfügung gestellt. Der bisherige Mieter dort (Lebensmittelgeschäft) ist in die daneben liegende leerstehende Einheit umgezogen in der sich zuvor ein Weinhandel befand. Im Vorgriff zu den umfassenden Arbeiten der Modernisierung des Gebäudes ist die Sanierung einer maroden Dachfläche bereits im Jahr 2023 umgesetzt worden. Hier sind Kosten in Höhe von 138.412,42 € entstanden.

Ebenfalls begonnen wurde mit dem Umbau an der Bahnhofstraße 9 in Geldern. Das leerstehende Gebäude wurde im Geschäftsjahr durch die Genossenschaft erworben. Die ehemalige Apotheke wird im Erdgeschoss nun umfassend zu einer Fahrschule umgebaut. In einem zweiten Bauabschnitt sollen das Ober- und Dachgeschoss zu Wohnraum ausgebaut werden. In 2023 wurden 23.921,92 € investiert.



Für die bereits in 2022 fertig gestellte Pizzeria an der Issumer Straße 36 sind in 2023 noch Nachtragskosten in Höhe von 13.285,52 € entstanden.

Eine weitere Maßnahme in der Innenstadt von Geldern war die Modernisierung der Gaststätte „Schwarzbrenner“. Die langjährigen Pächter und Betreiber der Kneipe haben den Betrieb im Sommer 2023 aufgegeben. Durch Umbauarbeiten und der Herstellung barrierefreier Toilettenanlagen mit einem Gesamtvolumen von 164.472,46 € konnte die Gewerbeeinheit zum 01. Juli weitervermietet werden.

An der Alten Heerstraße in Weeze wurden im laufenden Jahr sechs zusätzliche Stellplätze hergestellt, um diese per Baulast den Erwerbern von Grundstücken im Baugebiet „Reintjesfeld“ anbieten zu können. Die aktivierungsfähigen Kosten betragen 25.915,84 €.

Das Objekt Hartstraße 45 in Geldern grenzt im hinteren Bereich an die Immobilie Westwall 38. Der Nachbareigentümer hat umfassende Sanierungsarbeiten an seiner Immobilie vorgenommen. Hierbei waren auch Arbeiten an unserem Grundstück notwendig. Die bisher ungenutzte Fläche wurde im Zuge der Arbeiten so hergerichtet, dass insgesamt vier neue Stellplätze entstanden sind. Hier wurden im Geschäftsjahr 22.903,42 € investiert.

Bei dem Erwerb der Immobilien an der Karl-Arnold-Str. 1-5 in Geldern war bereits berücksichtigt, dass die Flachdächer der 14 Garagen saniert werden müssen. Ein Teil der Garagen konnte aufgrund der maroden Dächer in den letzten Jahren nicht mehr ordnungsgemäß genutzt werden. Die Sanierungskosten beliefen sich auf 52.849,44 € und wurden als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert.

Im Jahr 2023 wurden ebenfalls Investitionen an der Geschäftsstelle der Genossenschaft vorgenommen. Durch das Errichten von zusätzlichen Arbeitsplätzen sind Kosten in Höhe von 16.585,75 € entstanden.

Bauvorbereitungskosten insbesondere in Form von Baunebenkosten von insgesamt 132.615,73 € fielen in 2023 für diverse Planungen, u.a. für die Fassadensanierung am Issumer Tor in Geldern, die Sanierung der denkmalgeschützten Immobilie an der Klosterstraße in Straelen, dem Dachgeschossausbau An der Barriere in Geldern-Veert, dem Umbau der ehemaligen Gaststätte „Zur Brille“ in Geldern, dem Neubauprojekt „Ärztelhaus“ Am Apothekengarten in Kerken-Aldekerk und diversen anderen Vorhaben an.

## 2.6. Instandhaltung und außerordentliche Instandhaltung

In 2023 hat die GWS für Instandhaltungsmaßnahmen insgesamt 1.979.664,39 € (Vorjahr 1.543.824,84 €) investiert. Von den Kosten der Instandhaltung entfallen 47.787,40 € auf mietwirksame Einzelmodernisierungsmaßnahmen (hauptsächlich Badsanierungen).

Darüber hinaus entfällt ein Anteil in Höhe von 92.939,28 € auf die außerordentliche Instandhaltung.

In diesem Jahr wurden an den Objekten am Heiligenweg 28 in Geldern und an der Wichernstraße in Weeze die Stromzähler-Unterverteilungen modernisiert.

Weitere außerordentliche Instandhaltungen wurden bei den Objekten Am Steeg 34 in Geldern-Kapellen und an der Glockengasse in Geldern vorgenommen.

Für 2024 beläuft sich die Instandhaltungsplanung auf ca. 2.050.000 €.

## 2.7. Vermietung

Die Vermietungssituation war im Geschäftsjahr durch 112 Mieterwechsel (Vorjahr 113) gekennzeichnet. Die Fluktuationsquote lag bei rund 8,47 % (Vorjahr 9,01 %) des Wohnungsbestandes. Die wesentlichen Ursachen für die Fluktuation in der Rangfolge ihrer Häufigkeit waren: Zusammenzug mit Partner\*in, Alter / Krankheit / Seniorenheim, Umzug nach außerhalb, Umzug in eine größere Wohnung, Umzug innerhalb des Bestandes, Eigentumsbildung.

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 17.245,02 € zu verzeichnen. Dies entspricht einer Quote von 0,30 % der Nettokaltmieten. Im Bereich der gewerblichen Vermietung waren Leerstände in Höhe von 19.599,69 € zu verbuchen, damit betrug die Quote hier 2,10 % der Nettokaltmieten. Allerdings entfällt hier ein Anteil von 3.240,00 € auf Gewerbeeinheiten, die aufgrund von einer Modernisierung leer standen.

Die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete für eine Wohnung der GWS Wohnungsgenossenschaft betrug zum 31.12.2023 ca. 354 € (Vorjahr: 336 €).

Durchschnittsmieten je Wohnung und Monat (€):

	2023 € p.m. WE	2023 € p.m. GE	2022 € p.m. WE	2022 € p.m. GE	2021 € p.m. WE	2021 € p.m. GE
Nettokaltmiete	353,65	747,09	336,44	768,19	336,49	779,23
Kalte Betriebskosten	119,19	126,45	118,73	142,04	114,10	127,34
<b>Bruttokaltmiete</b>	<b>472,84</b>	<b>873,54</b>	<b>455,17</b>	<b>910,23</b>	<b>450,59</b>	<b>906,57</b>

Die je m<sup>2</sup> Wohnfläche zu zahlende Nettokaltmiete lag durchschnittlich bei 5,41 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr: 5,26 €/m<sup>2</sup>). Die Erhöhung beruht auf angepassten Wiedervermietungsmieten nach Instandhaltungsmaßnahmen und Modernisierungen.

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

	2023 €/m <sup>2</sup> p.m. WE	2023 €/m <sup>2</sup> p.m. GE	2022 €/m <sup>2</sup> p.m. WE	2022 €/m <sup>2</sup> p.m. GE	2021 €/m <sup>2</sup> p.m. WE	2021 €/m <sup>2</sup> p.m. GE
Nettokaltmiete	5,41	4,82	5,26	4,42	5,24	4,19
Kalte Betriebskosten	1,82	0,82	1,85	0,82	1,77	0,68
<b>Bruttokaltmiete</b>	<b>7,23</b>	<b>5,64</b>	<b>7,11</b>	<b>5,24</b>	<b>7,01</b>	<b>4,87</b>

## 2.8. Geplante Investitionstätigkeit für das Jahr 2024

Für das Geschäftsjahr 2024 sind gemäß Wirtschaftsplan, der im Dezember 2023 vom Aufsichtsrat verabschiedet worden ist, Investitionen in einer Größenordnung von zunächst ca. 18,34 Mio. € ausgewiesen. Zum Zeitpunkt der Erstellung des Geschäftsberichtes zeichnete sich aber bereits ab, dass die vorsorglich veranschlagten Investitionen im Jahr 2024 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. 11,65 Mio. €:

### 2.8.1. Modernisierungstätigkeit

Geldern, Glockengasse 1-3	1.728.000€
Veert, Harttor 29, Ausbau, Vollwärmeschutz	500.000€
Geldern, Vernumer 54, Staffelgeschoß, Vollwärmeschutz	262.000€
Geldern, Lindenallee 21-23, Modernisierung / Dachausbauten	170.000€
Veert, an der Barriere 2-2a, Dachausbau	625.000€
Schaephuysen, Hauptstraße 38, Sanierung, Genehmigungsplanung	25.000€
Veert, An der Barriere 6-8, Ausbau, Genehmigungsplanung	25.000€
Veert, Harttor 31, Ausbau Dachgeschoss	250.000€
Geldern, Issumer Straße 41-43, Umbau	150.000€

### 2.8.2. Neubau

Issum, Waldstraße-Pappelstraße, Mehrfamilienhaus	1.100.000€
Geldern, Breslauer Straße, Mehrfamilienhaus	210.000€
Straelen, Streutgenskamp, Mehrfamilienhaus	50.000€
Straelen, Streutgenskamp, Kinder- und Jugendhaus	1.092.000€
Kerken-Aldekerk, am alten Apothekergarten	835.000€
Straelen, Klosterstraße / Westwall, Neubau und Sanierung	280.000€

### 2.8.3. Ankauf und Ausbau von Objekten

Weeze, Baugebiet Anna-Thielen-Straße, Erschließung	165.000€
--	----------

Geldern, Issumer Tor 49/49a, Sanierung	350.000€
Geldern, Harttor 66, Kernsanierung	285.000€
Geldern, Bahnhofstraße 9 / Südwall, Umbau Erdgeschoss	140.000€
Geldern, Neufelder Weg 35, Umbau Erdgeschoss	75.000€
Geldern, Friedrich-Spee-Straße 2, Abriss, Stellplätze	50.000€
Geldern, Nordwall 47-47a, nachträgl. Genehmigung	20.000€
Geldern, Nordwall 13-15, Sanierung	70.000€
Geldern, Brühlscher Weg 53-53a, Umbau	552.000€
Ankauf und Modernisierung diverser Immobilien	2.642.500€

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 2024 aufgeführt. Hinzukommen aber noch drei Immobilienankäufe, die schon für den Wirtschaftsplan 2023 ausgewiesen waren, aber erst in 2024 umgesetzt werden konnten. Die Summe dieser Erwerbskosten beträgt 1.89 Mio. €.

Die erhebliche Summe 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:

	2023 T€	Vorjahr T€
Hausbewirtschaftung (inkl. Bestandsveränderung)		
<b>Gesamtleistung</b>	9.974	8.632
Verkaufstätigkeit (inkl. Bestandsveränderung)	284	620
Andere betriebliche Erträge	113	129
<b>Betriebsleistung</b>	10.371	9.381
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	5.190	4.023
Aufwendungen für die Verkaufstätigkeit	288	704
Personalaufwand	949	768
Abschreibungen	2.144	1.796
Andere betriebliche Aufwendungen	293	330
Zinsaufwand	1.255	856
Gewinnunabhängige Steuern	267	236
<b>Aufwendungen für die Betriebsleistung</b>	10.386	8.713
<b>Betriebsergebnis</b>	-15	668
<b>Finanzergebnis</b>	0	0
<b>Neutrales Ergebnis</b>	91	31
<b>Ergebnis vor Ertragssteuern</b>	76	699
Steuern vom Einkommen und Ertrag	55	-167
<b>Jahresüberschuss</b>	131	532

Die Genossenschaft schließt das Geschäftsjahr 2023 mit einem Jahresüberschuss von 131.054,78 € (Vorjahr 532.321,09 €) ab.

Die Ertragslage wird im Wesentlichen durch das Ergebnis der Hausbewirtschaftung bestimmt. Der Hauptposten der Erlöse sind die Mieterträge, die insgesamt 9.424.336,70 € betragen und damit um ca. 1.070.995 € gegenüber dem Vorjahr angestiegen sind. Weiterhin werden auch in diesem Jahr Bestandserhöhungen aus der Abrechnung der Nebenkosten von ca. 550.082 € ausgewiesen.

Die Instandhaltungskosten stellen eine der wesentlichen Aufwandspositionen dar. Sie belaufen sich auf 1.979.664 € und liegen damit um 435.839 € über dem Vorjahreswert von 1.543.825 €.

Die Höhe der Abschreibungen ist im Vergleich zum Vorjahr um 333.695 € angestiegen. Sie belaufen sich auf ca. 2.144.318 €. Dies ist zum einen daraus resultierend, dass einige Baumaßnahmen zum Jahresende 2022 fertig gestellt wurden und sich nun die ganzjährige Abschreibung im Geschäftsjahr 2023 bemerkbar macht, und zum anderen resultierend aus den Zugängen in 2023.

Die Zinsaufwendungen steigen aufgrund der Neufinanzierungen mit stark angestiegenen Zinskonditionen im Geschäftsjahr um 402.714 € auf ca. 1.259.336 €.

Der Aufwand für Steuern vom Einkommen und Ertrag beträgt im Geschäftsjahr insgesamt ca. – 55.118 €. Dies resultiert aus der Steuererstattung auf die Körperschaftsteuer und den Solidaritätszuschlag für das Jahr 2021.

Der Wirtschaftsplan für das Jahr 2024 weist eine gesicherte Ertragslage aus.

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

	2023 T€	Vorjahr T€
<b>Erträge</b>		
aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	75	58
Gestattungsgebühren	22	23
Eingang auf in Vorjahren abgeschriebene Forderungen	14	8
aus der Auflösung von Wertberichtigungen	12	8
aus der Auflösung von Rückstellungen	0	1
Aus früheren Jahren	8	12
Sonstiges	5	4
Summe	136	114
<b>Aufwendungen</b>		
Außerplanmäßige Abschreibungen	0	14
Freiwillige soziale Aufwendungen u.a.	16	14
Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des AV	13	11
Abbruchkosten	0	44
Sonstiges	16	4
Summe	45	83
<b>Ergebnis</b>	91	31

### 3.2. Vermögenslage

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

	2023 T€	Vorjahr T€
<b>VERMÖGENSSTRUKTUR</b>		
<b>Anlagevermögen</b>		
Immaterielle Vermögensgegenstände	13	9
Sachanlagen	95.159	80.818
Finanzanlagen	3	3
Summe	95.175	80.830
<b>Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten</b>		
Langfristig		
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	5	4
Kurzfristig		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte	31	531
Unfertige Leistungen / Andere Vorräte	3.164	2.589
Flüssige Mittel	1.078	629
Übrige Aktiva	173	193
Summe	4.451	3.946
<b>Gesamtvermögen / Bilanzsumme</b>	<b>99.626</b>	<b>84.776</b>
<b>KAPITALSTRUKTUR</b>		
<b>Eigenkapital</b>		
Langfristig		
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	10.427	6.160
Ergebnisrücklagen	12.866	12.639
Bilanzgewinn (ohne Dividende)	1	97
Summe	23.294	18.896
Kurzfristig		
Bilanzgewinn (vorgesehene Dividende)	0	35
Summe	23.294	18.931
<b>Fremdkapital und Rechnungsabgrenzungsposten</b>		
Langfristig		
Verbindlichkeiten	70.177	60.565
Kurzfristig		
Rückstellungen	536	233
Zwischenfinanzierungskredit	1.500	1.293
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	116	47
Erhaltene Anzahlungen	3.064	2.653
Übrige Passiva	939	1.054
Summe	6.155	5.280
<b>Gesamtkapital / Bilanzsumme</b>	<b>99.626</b>	<b>84.776</b>

Die Bilanzsumme ist im Geschäftsjahr um 14.850 T€ auf 99.626,3 T€ gestiegen.

Bei den Sachanlagen standen Investitionen von 14.341,2 T€ den planmäßigen Abschreibungen von 2.137 T€ gegenüber.

Unter den unfertigen Leistungen mit 3.164 T€ werden gegenüber den Mietern noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten ausgewiesen. Ihnen stehen erhaltene Anzahlungen von 3.064 T€ gegenüber.

Das langfristige Eigenkapital erhöhte sich aufgrund des nicht zur Ausschüttung vorgesehenen Teils des Jahresüberschusses bei gleichzeitigem Anstieg der Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder um 4.494 T€ auf 23.293 T€. Die Eigenkapitalquote beläuft sich auf 23,4 % 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 14.880 T€, denen planmäßige Tilgungen (2.910 T€) gegenüberstehen, um insgesamt 9.593 T€ erhöht.

Bei den kurzfristigen übrigen Verbindlichkeiten handelt es sich mit 827 T€ um Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie 141 T€ aus Verbindlichkeiten aus Vermietung. Bei weiteren 8 T€ handelt es sich um sonstige Verbindlichkeiten, aus Steuern.

### 3.3. Finanzlage

Die nachfolgende Aufgliederung der Bilanz zum 31.12.2023 nach Fristigkeiten zeigt folgende Deckungsverhältnisse:

	2023 T€	Vorjahr T€
<b>Langfristiger und mittelfristiger Bereich</b>		
Vermögenswerte	95.180	80.834
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke	31	531
Finanzierungsmittel	93.759	79.461
Unter-/Überdeckung	-1.452	-1.904
<b>Kurzfristiger Bereich</b>		
Finanzmittelbestand (Flüssige Mittel)	1.079	136
Übrige kurzfristige realisierbare Vermögenswerte	3.336	2.782
	4.415	2.918
Kurzfristige Verpflichtungen	5.867	4.822
<b>Stichtagsliquidität (Netto-Geldbedarf/-vermögen)</b>	<b>-1.452</b>	<b>-1.904</b>

Die in der Bilanz zum 31. Dezember 2023 enthaltenen langfristigen Vermögenswerte, insbesondere Sachanlagen, sind bis auf 2.061 T€ durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital gedeckt.



Es wurden im Jahr 2023 insgesamt 11 neue wesentliche Finanzierungspakete über insgesamt ca. 11,1 Mio. € geschnürt, von denen in 2023 ein Anteil von ca. 8,5 Mio. € abgerufen wurden, womit neben den Fremdkapitalanteilen diverser Ankäufe auch die Neubaumaßnahmen Breslauer Straße 2a in Geldern und das Kinder- und Jugendhaus in Straelen finanziert wurden. Darüber hinaus wurden Finanzierungen für diverse Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen abgeschlossen (z.B. Vernumer Straße 54 in Geldern).

Ebenfalls wurden die Geldmarkkredite bei der LBBW und der Sparkasse Krefeld in Anspruch genommen.

### 3.4. Finanzielle Leistungsindikatoren

	2022	2023
Gesamtkapitalrentabilität in %	1,6	1,6
Eigenkapitalrentabilität in %	2,8	0,6
Eigenkapitalquote in %	22,3	23,4
Durchschnittliche Miete in EUR/m <sup>2</sup> /mtl.	5,13	5,32
- Mietwohnungen:	5,26	5,41
- Gewerbeeinheiten:	4,42	4,82
Leerstandsquote am Bilanzstichtag in %	0,00	0,00
Fluktuationsquote in %	9,01	8,47
Cashflow in T€ (= Jahresergebnis + Abschreibungen + Veränderungen langfristiger Rückstellungen)	2.343	2.275

## 4. Risiko- und Chancenbericht

### 4.1. Risiken der künftigen Entwicklung

#### 4.1.1. 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.

#### 4.1.2. 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. Mit Blick auf die deutlich gestiegenen Zinskosten zeigt sich die Richtigkeit der Vereinbarung hoher Tilgungsraten in der Vergangenheit. Insgesamt hält sich das Zinsänderungsrisiko aufgrund hoher Tilgungsanteile bei den bestehenden Darlehen in beschränktem Rahmen. Ausfallrisiken sind nicht zu verzeichnen.

Zur Stärkung der Liquidität ist eine deutliche Steigerung der Mieterträge erforderlich und auch beabsichtigt. Aufgrund des vielfach bestehenden Abstandes zum

ortsüblichen Mietpreisniveau ergeben sich kurz und mittelfristig erhebliche Mieterhöhungsmöglichkeiten. 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 CO<sub>2</sub>-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 auch die Inanspruchnahme der durch den Gesetzgeber bereitzustellenden Fördermöglichkeiten erforderlich sein. Eine Inanspruchnahme wird allerdings nur erfolgen können, sofern die damit verbundenen Auflagen überhaupt zu wirtschaftlich tragfähigen Bedingungen umsetzbar sind.

Darüber hinaus ist auch für die Finanzierung der Energiewende hin zu regenerativen Energiequellen eine deutliche Anpassung der Bestandsmieten erforderlich. Neben den finanziellen Ressourcen ist aber auch eine Stärkung der personellen Ressourcen für diesen Bereich notwendig. Daher sind 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 CO<sub>2</sub> 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 bedeutet aber auch, 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. Die Nutzung der Mieterhöhungsmöglichkeiten wird erforderlich sein, um die vielfältigen Herausforderungen zur Verbesserung der CO<sup>2</sup>-Bilanz des Gebäudebestandes anzugehen.

### **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 dem anhaltenden Trend zu kleineren Haushalten werden neben der zukunftsorientierten Entwicklung bestehender Objekte auch Neubaumaßnahmen, soweit diese sich wirtschaftlich tragbar darstellen, durchgeführt. Diese orientieren sich ebenfalls an den gegenwärtigen und zukünftigen Wohnansprüchen sowie der Nachfrage. Die Genossenschaft wird also weiterhin eine hohe Reinvestitionsquote ausweisen.

Das erwartete Wachstum der Bevölkerungszahlen in unserer Region wird auch zukünftig für eine rege Wohnungsnachfrage sorgen. Darüber hinaus besteht trotz der aktuell hohen Fertigstellungszahlen 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 2024 einen Wirtschaftsplan aufgestellt, welcher – bei vorsichtigen betriebswirtschaftlichen Ansätzen – ein Ergebnis von ca. 118 T€ erwarten lässt.

Der geplante Jahresüberschuss für das Jahr 2024 setzt sich gemäß Wirtschaftsplan aus folgenden wesentlichen Posten zusammen:

	Plan 2024 In T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	10.887
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	3.290
Instandhaltungsaufwendungen	2.050
Abschreibungen	2.286
Zinsaufwendungen	1.480
Personalaufwand	1.042

Geldern, 05. Juni 2024

Der Vorstand

  
Paul Düllings

  
Sven Kaiser

  
Tim van Hees-Clanzett

## B) Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2023

### 1. Bilanz zum 31.12.2023

Aktivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b> Entgeltlich erworbene Lizenzen		13.146,74	9.432,34
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	70.079.036,77		60.950.526,34
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	16.405.725,21		13.715.759,82
Grundstücke ohne Bauten	594.888,59		896.205,07
Betriebs- und Geschäftsausstattung	110.596,84		100.457,79
Anlagen im Bau	7.506.789,94		4.490.159,35
Bauvorbereitungskosten	343.878,70		310.348,78
Geleistete Anzahlungen	117.732,24	95.158.648,29	353.951,77
<b>Finanzanlagen</b>			
Sonstige Ausleihungen	1.730,94		2.360,70
Andere Finanzanlagen	900,00	2.630,94	900,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>95.174.425,97</b>	<b>80.830.101,96</b>
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	30.805,81		531.359,71
Unfertige Leistungen	3.112.042,86		2.561.960,71
Andere Vorräte	52.425,64	3.195.274,31	26.595,10
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	50.829,99		45.087,72
Sonstige Vermögensgegenstände	125.132,08	175.962,07	151.895,39
<b>Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		1.078.603,35	628.578,19
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		2.040,28	685,61
<b>Bilanzsumme</b>		<b>99.626.305,98</b>	<b>84.776.264,39</b>

Treuhandvermögen

Kautionskonto Volksbank an der Niers 852.486,15 € (Vorjahr: 830.581,20 €)

Passivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>Eigenkapital</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b> der verbleibenden Mitglieder		10.426.540,00	6.159.700,00
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage	1.773.400,00		1.743.400,00
Bauerneuerungsrücklage	6.444.400,00		6.344.400,00
Andere Ergebnisrücklagen	4.648.500,00	12.866.300,00	4.551.100,00
<b>Bilanzgewinn</b>			
Gewinnvortrag	97,24		88,35
Jahresüberschuss	131.054,78		532.321,09
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-130.000,00	1.152,02	-400.000,00
<b>Eigenkapital insgesamt:</b>		<b>23.293.992,02</b>	<b>18.931.009,44</b>
<b>Rückstellungen</b>			
Steuerrückstellungen	142.705,19		142.705,19
Sonstige Rückstellungen	393.268,05	535.973,24	90.441,35
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	71.716.904,53		61.847.301,96
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	18.680,71		18.954,25
Erhaltene Anzahlungen	3.063.917,89		2.652.968,49
Verbindlichkeiten aus Vermietung	140.729,45		97.165,51
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	847.159,50		985.480,10
Sonstige Verbindlichkeiten	8.354,23	75.795.746,31	10.238,10
davon aus Steuern: (8.354,23 €)			(10.238,10)
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		594,41	0,00
<b>Bilanzsumme</b>		<b>99.626.305,98</b>	<b>84.776.264,39</b>

Treuhandverbindlichkeiten  
Kautionskonten der Mieter 852.486,15 € (Vorjahr: 830.581,20 €)

## 2. Gewinn- und Verlustrechnung vom 1.1.2023 bis 31.12.2023

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	9.424.336,70		8.353.341,38
Umsatzerlöse aus Verkauf von Grundstücken	784.185,00		89.330,36
Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	21.997,11	10.230.518,81	23.115,86
Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken sowie unfertigen Leistungen		49.528,17	810.601,12
Sonstige betriebliche Erträge		227.625,35	219.631,50
Aufwendungen für bezogene Lieferungen u. Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	- 5.189.636,38		- 4.023.264,29
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	- 287.953,61	- 5.477.589,99	- 703.923,79
<b>Rohergebnis</b>		<b>5.030.082,34</b>	<b>4.768.832,14</b>
<b>Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter	- 738.814,86		- 597.814,54
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon Altersversorgung: 53.686,43 €	- 210.558,41	- 949.373,27	- 169.762,99
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		- 2.144.317,76	- 1.810.622,40
Sonstige betriebliche Aufwendungen		- 337.183,30	- 398.352,49
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagenvermögens	156,24		189,21
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	3.411,94	3.568,18	0,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		- 1.259.335,93	- 856.621,68
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		55.118,47	- 166.570,72
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		<b>398.558,73</b>	<b>769.276,53</b>
Sonstige Steuern		- 267.503,95	- 236.955,44
<b>Jahresüberschuß</b>		<b>131.054,78</b>	<b>532.321,09</b>
Gewinnvortrag		97,24	88,35
Einstellungen aus dem Jahresüberschuß in Ergebnisrücklagen		- 130.000,00	- 400.000,00
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>1.152,02</b>	<b>132.409,44</b>



### **3. Anhang des Jahresabschlusses 2023 (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 (reine Geschäftsbauten und Garagen), 10 % auf Herstellungskosten für Carports und 20 % bei den Außenanlagen berechnet. Gemischt genutzte Gebäude werden 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.

Der bisherige jahresbezogene Abschreibungspool für Wirtschaftsgüter von 150,00 € bis 1.000,00 € netto wird ab dem 01.01.2023 an die aktuell gültigen Grenzen angepasst.

Für alle Wirtschaftsgüter von 250,00 € bis 1.000,00 € netto wird ein jahresbezogener Abschreibungspool gebildet; der dann einheitlich über einen Zeitraum von jeweils fünf Jahren mit 20 % jährlich abgeschrieben wird.

Zugänge von geringwertigen Wirtschaftsgütern (bis 250,00 € netto) werden 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.

#### Flüssige Mittel

Liquide Mittel werden mit dem Nennwert ausgewiesen.

#### 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 des § 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 31.12.2023	Kumulierte Afa Stand 01.01.	Afa im Gj.	Veränderungen i. Z. m. Zug. Abg. Umb.			Zuschr.	Kumulierte Afa 31.12.2023	Buchwert am 31.12.2023
	€	€	€	€	€	€		€	€	€	€	€	€
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>													
Entgeltlich erworbene Lizenzen	48.383,32	10.984,02			59.367,34	38.950,98	7.269,62					46.220,60	13.146,74
<b>Sachanlagen</b>													
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	86.434.461,60	7.632.180,64	66.670,74	+3.259.113,37 - 948,27	97.258.136,60	25.483.935,26	1.713.731,02		18.566,45			27.179.099,83	70.079.036,77
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	15.314.084,22	3.090.355,47			18.404.439,69	1.598.324,40	400.390,08					1.998.714,48	16.405.725,21
Grundstücke ohne Bauten	896.205,07			- 301.316,48	594.888,59								594.888,59
Betriebs- u. Geschäftsausstattung	210.876,77	36.103,86	8.543,31		238.437,32	110.418,98	22.191,51		4.770,01			127.840,48	110.596,84
Anlagen im Bau	4.490.159,35	5.449.857,67		+401.350,56 -2.834.577,64	7.506.789,94								7.506.789,94
Bauvorbereitungskosten	310.348,78	132.615,73		-99.085,81	343.878,70								343.878,70
Geleistete Anzahlungen	353.951,77	117.187,24		-353.406,77	117.732,24								117.732,24
	108.010.087,56	16.458.300,61	75.214,05	+3.660.463,93 -3.589.334,97	124.464.303,08	27.192.678,64	2.136.312,61		23.336,46			29.305.654,79	95.158.648,29
<b>Finanzanlagen</b>													
Sonstige Ausleihungen	2.625,00		750,00		1.875,00	264,30					120,24	144,06	1.730,94
Andere Finanzanlagen	900,00				900,00								900,00
	3.525,00		750,00		2.775,00	264,30					120,24	144,06	2.630,94
<b>Anlagevermögen insgesamt:</b>	<b>108.061.995,88</b>	<b>16.469.284,63</b>	<b>75.964,05</b>	<b>+3.660.463,93</b> <b>-3.589.334,97</b>	<b>124.526.445,42</b>	<b>27.231.893,92</b>	<b>2.143.582,23</b>		<b>23.336,46</b>		<b>120,24</b>	<b>29.352.019,45</b>	<b>95.174.425,97</b>

## 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 2023 bereits verkauften Grundstücks.

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 3.112.042,86 € (Vorjahr 2.561.960,71 €) 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	5.025,51	3.657,70
Sonstige Vermögensgegenstände	625,00	0,00
Gesamtbetrag	5.650,51	3.657,70

## 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	1.743.400,00	0,00	30.000,00	0,00	1.773.400,00
(2) Bauerneuerungsrücklage	6.344.400,00	0,00	100.000,00	0,00	6.444.400,00
(3) Andere Ergebnisrücklagen	4.551.100,00	97.400,00	0,00	0,00	4.648.500,00

## Sonstige Rückstellungen

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

Prüfungskosten 2023	21.000,00 €
Urlaubsreste 2023	59.553,00 €
interne Jahresabschlusskosten 2023	22.908,00 €
Endausbau „Reintjesfeld“, Weeze	287.800,00 €
	<hr/>
	391.261,00 €
	<hr/>

Für die Angestellten und Auszubildenden besteht eine zusätzliche Altersversorgung bei der Rheinischen Zusatzversorgungskasse. Die Aufwendungen für die GWS betragen in 2023 **53.307,43 €** (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 **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	70.100.820,80	3.921.697,84	66.179.122,96	12.676.260,34	53.502.862,62	66.976.976,89	GPR
Vorjahr	61.847.301,96	4.851.984,36	56.995.317,60	10.651.144,30	46.344.173,30	60.507.590,81	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	18.680,71	273,54	18.407,17	1.094,16	17.313,01	14.349,34	GPR
Vorjahr	18.954,25	273,54	18.680,71	1.094,16	17.586,55	14.622,88	GPR
Erhaltene Anzahlungen	3.063.917,89	3.063.917,89					
Vorjahr	2.652.968,49	2.652.968,49					
Verbindlichkeiten aus Vermietung	140.729,45	140.729,45					
Vorjahr	97.165,51	97.165,51					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	883.436,15	826.666,79	56.769,36	56.769,36			
Vorjahr	985.480,10	946.648,53	38.831,57	38.831,57			
Sonstige Verbindlichkeiten	8.354,23	8.354,23					
Vorjahr	10.238,10	10.238,10					
Gesamtbetrag	74.215.939,23	7.961.639,74	66.254.299,49	12.734.123,86	53.520.175,63	66.991.326,23	

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.

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind ca. 82 T€ als wesentlichen außergewöhnlichen Aufwendungen enthalten.

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind periodenfremde Erträge aus früheren Jahren in Höhe von insgesamt rund 8 T € enthalten.

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. 4,49 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>9</u>	<u>4</u>
Technische Mitarbeiter	<u>          </u>	<u>          </u>
Mitarbeiter im Regiebetrieb, <b>Hauswarte</b> , etc. <sup>1</sup>	<u>          </u>	<u>14</u>

Außerdem wurden: **2** Auszubildende beschäftigt

Die Mitarbeiter haben eine zusätzliche Altersversorgung durch Mitgliedschaft der Genossenschaft bei der Rheinischen Zusatzversorgungskasse. Die Höhe des Umlagensatzes beträgt 4,13 % zzgl. eines Sanierungszuschlages von 3,34 %. Die Summe der umlagepflichtigen Gehälter beträgt in 2023 insgesamt 714 T €.

5. Mitgliederbewegung		
Anfang	<u>2023</u>	<u>23</u>
Zugang	<u>2023</u>	<u>1</u>
Abgang	<u>2023</u>	<u>1</u>
Ende	<u>2023</u>	<u>23</u>

---

<sup>1</sup> Zutreffendes fett schreiben



Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im  
Geschäftsjahr **vermehrt** / vermindert um<sup>1</sup> € 4.266.840,00

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)

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  
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  
Spengel, Ralf, Rheurdt  
Kühle, Sabrina, Geldern

Soldat  
Zollbeamtin <sup>2</sup>  
Kommunalbeamter  
Leiter Informationstechnologie <sup>1</sup>  
Bankkaufmann  
Sozialarbeiter / Supervisor  
Bankbetriebswirt  
Verwaltungsfachwirt  
Verwaltungsangestellter  
gepr. Automobilverkäufer  
Vertriebsleiter  
Verwaltungsfachwirt  
Bankfachwirtin

9. Am Bilanzstichtag betragen die Forderungen an:

Mitglieder des Vorstandes 0,00 €  
Mitglieder des Aufsichtsrates 0,00 €

10. Nachtragsbericht:

Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem 31.12.2023 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 131.054,78 € einen Betrag von 130.000 € im Rahmen einer Zuweisung in die Ergebnisrücklagen einzustellen.

Gemäß § 36, Absatz 2 der Satzung sind der gesetzlichen Rücklage mindestens 10 % des Jahresüberschusses abzüglich eines Verlustvortrages zuzuweisen, bis die gesetzliche Rücklage 50 % des Gesamtbetrages der in der Jahresbilanz ausgewiesenen Verbindlichkeiten erreicht hat. Darüber hinaus darf der Vorstand gemäß § 36, Absatz 3 mit Zustimmung des Aufsichtsrates bei der Aufstellung des Jahresabschlusses bis maximal 50 % des Jahresüberschusses verbindlich in die Ergebnisrücklagen einstellen (vgl. § 20 Satz 2 GenG).

Mit Blick auf den Jahresüberschuss bedeutet dies, dass gemäß Satzung der gesetzlichen Rücklage 10 % von 131.054,78 € = 13.105,48 €, gerundet auf 13.200 € zuzuführen waren und dass den anderen Ergebnisrücklagen 50 % von 131.054,78 € = 65.527,39 €, gerundet auf 65.600 € abzüglich 13.200 € = 52.400 € zugewiesen werden konnten.

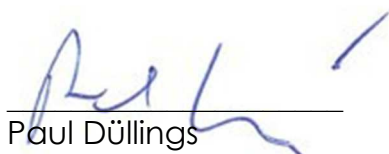
Der Mitgliederversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der darüberhinausgehenden Zuweisung von 64.400 € vorgeschlagen.

Aufsichtsrat und Vorstand beschließen jeweils, der Mitgliederversammlung folgende Verteilung des Bilanzgewinnes 2023 vorzuschlagen:

1. 0 % Gewinnanteile der Geschäftsguthaben nach dem Stande 01. Januar 2023 auszuschütten	0,00 €
2. eine Einstellung aus dem Bilanzgewinn 2023 in andere Ergebnisrücklagen vorzunehmen	1.100,00 €
3. und den Rest als Gewinnvortrag auszuweisen	<u>52,02 €</u>
	1.152,02 €

Geldern, 05. Juni 2024

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 2023 insgesamt sechs Sitzungen 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 2022, dem Prüfungsbericht für das Jahr 2022, 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 2023 (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung) sowie den Bericht des Vorstandes geprüft. Es haben sich keine Beanstandungen ergeben.

Der Jahresabschluss und der Geschäftsbericht für das Jahr 2022 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 2023, 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, 05. Juni 2024

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



Bahnhofstr. 9 / Südwall 45 in Geldern



Friedrich-Spee-Straße 4-6 in Geldern



Brühlscher Weg 53-53a in Geldern



Bergstraße 14-16 in Herongen