



Geschäftsbericht 2024

(76. Geschäftsjahr)

GWS

Wohnungsgenossenschaft Geldern e.G.

Issumer Tor 6

47608 Geldern



Straelen, Bormig 2

Bestehend aus

A) Bericht des Vorstandes

B) Jahresabschluss

1. Bilanz 2024

2. Gewinn- und Verlustrechnung 2024

3. Anhang des Jahresabschlusses 2024

C) Bericht des Aufsichtsrates

A) Bericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2024

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 2025

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 20.06.2024 betrug die Zahl der Einwohner im Kreis Kleve am 31.12.2023 321.491 und lag damit um 2.201 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 gegenüber dem Vorjahr nachlassende Zunahme bei der Einwohnerzahl hängt sicherlich damit zusammen, dass im Jahr 2023 insgesamt weniger Flüchtlinge aufgenommen worden sind als ein Jahr zuvor.

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. Aber bereits im Jahr 2024 ist die Zahl der im Kreis Kleve fertig gestellten Wohnungen nach der jüngsten Veröffentlichung vom 28.05.2025 wieder auf 1.231 Wohnungen gesunken. Dennoch kann man davon ausgehen, dass sich neben dem stärkeren Bedarf durch den Bevölkerungszuwachs in den vorherigen 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. 50 m² auch zukünftig eine erhebliche Nachfrage. Die Geschäftsführung geht davon aus, dass dieser Trend auch weiterhin Gültigkeit hat.

Nach allen Prognosen wird die Gruppe der Senioren im Kreis Kleve noch erheblich wachsen. Daher 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 24.04.2024 festzustellen ist, dass die Anzahl der neu genehmigten Wohnungen von 2022 von 1.388 Wohnungen auf 1.117 Wohnungen im Jahr 2023 gesunken ist. Nach der jüngsten Veröffentlichung ist die Anzahl der im Kreis Kleve neu genehmigten Wohnungen im Jahr 2024 wieder auf 1.246 Wohnungen angestiegen.

Aufgrund der ausgesprochen schwierigen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau ist allerdings zu erwarten, 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.

Unverändert 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. Der dadurch ausgelöste Materialmangel hat in Verbindung mit dem Arbeitskräftemangel im Handwerk erhebliche Preissteigerungen ausgelöst, die bis heute nachwirken und die Wirtschaftlichkeit von Wohnungsbauvorhaben erheblich verschlechtern.

Verstärkt werden die Preissteigerungen noch durch zusätzliche Anforderungen im Bereich Klimaschutz und CO²-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 26. Juni 2024 stattgefunden. Die Tagesordnung hatte folgenden Inhalt:

1. Bekanntgabe des Prüfungsberichtes für das Geschäftsjahr 2022
2. Bericht des Prüfungsausschusses
3. Vorlage des Geschäftsberichtes 2023
-Bericht des Vorstandes, Bericht des Aufsichtsrates-
4. Feststellung des Jahresabschlusses 2023
-Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang-
5. Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinnes 2023
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 31.12.2023	155.025 m ²	36.794 m ²	2.491 m ²	4.674 m ²
Zugang 2024	5.218 m ²	2.460 m ²	1.512 m ²	0 m ²
Abgang 2024	803 m ²	0 m ²	170 m ²	4.674 m ²
Bestand am 31.12.2024	159.440 m ²	39.254 m ²	3.833 m ²	0 m ²

Der bewirtschaftete Haus- und Wohnungsbestand hat sich in 2024 wie folgt verändert:

	Häuser	Wohnungen	Gewerbliche Objekte	Garagen / Carports / Stellplätze	Wohn- und Nutzfläche in m ²
Bestand am 31.12.23	284	1.322	109	845	105.849,23
Zugang 2024	8	49	7	63	4.900,75
Abgang 2024	2	9	5	3	705,37
Bestand am 31.12.24	290	1.362	111	905	110.044,61

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

Der Belegungsbindung unterliegen am 31.12.2024 insgesamt 164 (Vorjahr 187) öffentlich geförderte Wohneinheiten. Im Geschäftsjahr sind die Bindungsfristen von insgesamt 27 Wohneinheiten ausgelaufen. Dafür sind vier neue Einheiten mit Bindungsfrist hinzugekommen.

2.4. Grundstücksgeschäfte

In Straelen wurden zwei Immobilien an der Bahnstraße 1 und am Südwall 5 verkauft, nachdem sich der Großteil der Flächen bereits im Leerstand befand.

Die GWS besitzt außerdem unbebaute Grundstücke im Baugebiet „Streutgens Kamp“ in Straelen.

Aufgrund einer Änderung des Bebauungsplans im Jahr 2022 wurden zusätzliche Flächen erworben, um die neuen Vorgaben zu erfüllen.

Der letzte Grundstückstausch wurde jetzt abgeschlossen, wobei die GWS ein Flurstück mit 170 m² verkauft hat.

Die Verkäufe des Anlagevermögens haben zu Buchgewinnen von 19.148,32 € geführt.

Für das Jahr 2024 wurden Anschaffungskosten in Höhe von insgesamt 2.943.049,65 € aktiviert, die für den Kauf von Wohn- und Geschäftshäusern in Geldern (Markt 24, Jahnstr. 13 und An der Barriere 1-3), Kevelaer (Twistedener Str. 34-36) und Weeze (Schmiedestr. 5a) sowie für zwei unbebaute Grundstücke in Kerken (Am Apothekengarten) und Straelen, Bormig (Baugebiet „Streutgens Kamp“) aufgewendet wurden.

2.5. Neubau- und Modernisierungstätigkeit

Im Rahmen von Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen wurde ein Betrag von insgesamt 5.544.739,87 € investiert.

Der Neubau an der Pappelstraße 22 in Issum wurde im Frühjahr dieses Jahres fertiggestellt. Von den insgesamt 22 Wohneinheiten konnten die ersten 11 bereits ab März erfolgreich vermietet werden. Die Vermietung der verbleibenden 11 Einheiten erfolgte im Laufe der folgenden Monate schrittweise. In den vergangenen Jahren wurden bereits Investitionen in Höhe von 3.583.641,76 € getätigt. Im laufenden Geschäftsjahr sind zusätzliche Investitionen in Höhe von 921.106,16 € hinzugekommen, wobei von den Gesamtkosten ein Anteil von 374.916,56 € auf das Grundstück entfällt.

Im Frühjahr dieses Geschäftsjahres wurde ein weiteres Mehrfamilienhaus fertiggestellt. In Geldern, an der Breslauer Straße 2a, konnten die sechs neuen Wohneinheiten mit Wohnflächen zwischen ca. 43 m² und 58 m² zum 1. Februar bezogen werden. In der Vergangenheit hat die GWS hier insgesamt 943.747,39 € investiert. Im Jahr 2024 sind zusätzliche Kosten in Höhe von 140.693,85 € entstanden. Der Anteil des Grundstücks beläuft sich auf 26.596,86 €.

Bereits im Jahr 2023 wurde mit dem Bau des Kinder- und Jugendhauses im Baugebiet „Streutgens Kamp“ in Straelen begonnen. Die ersten Investitionen in Höhe von 1.212.771,01 € wurden im Verlauf des Projekts getätigt, gefolgt von weiteren Ausgaben in Höhe von 760.553,70 € im laufenden Geschäftsjahr. Der Neubau, der insgesamt zehn Zimmer zur Unterbringung und Betreuung von Kindern und

Jugendlichen umfasst, konnte im Sommer erfolgreich fertiggestellt und an den Mieter übergeben werden.

Erstmals hat die GWS bei diesem Projekt eine Photovoltaikanlage installiert, die an den Mieter verpachtet wurde. Damit setzt die GWS einen weiteren Schritt in Richtung nachhaltiger und zukunftsorientierter Immobilienentwicklung.

Im vergangenen Jahr wurde an der Friedrich-Spee-Straße 4-6 in Geldern der Neubau eines Mehrfamilienhauses mit neun Wohneinheiten erfolgreich abgeschlossen. Zudem wurde die Immobilie am Issumer Tor 14 / Friedrich-Spee-Straße 2 in Geldern erworben. Beide Grundstücke grenzen im Bereich der Friedrich-Spee-Straße aneinander.

Um die Außenanlage zu optimieren, hat die GWS den Anbau an der Friedrich-Spee-Straße 2 abgerissen und die Fläche neu gestaltet. Im Zuge dieser Neugestaltung entstanden insgesamt zehn neue Stellplätze für Anwohner und Mitarbeiter, was die Parkplatzsituation deutlich verbessert.

Darüber hinaus hat die GWS eine moderne Wallbox installiert, die das elektrische Poolfahrzeug des Unternehmens umweltfreundlich lädt. Diese Maßnahme unterstreicht das Engagement für nachhaltige Mobilität und die Reduzierung des CO₂-Fußabdrucks.

Die Sanierungsmaßnahme an der Vernumer Straße 54 wurde erfolgreich im Frühjahr abgeschlossen. Im Rahmen der Maßnahme wurde ein Staffelgeschoss mit drei zusätzlichen Wohneinheiten errichtet, die Fassade umfassend saniert sowie ein Aufzug installiert.

Im vergangenen Jahr wurde der Erwerb der Immobilie an der Bahnhofstraße 9 in Geldern sowie die Sanierung der ungenutzten Flächen im Erdgeschoss und im Ober- und Dachgeschoss thematisiert. Der Umbau des Erdgeschosses, das zuvor als Apotheke genutzt wurde, zu einer Fahrschule wurde im laufenden Geschäftsjahr erfolgreich abgeschlossen. Der Mieter konnte die circa 110 m² große Einheit zum 1. März beziehen. Die Gesamtkosten für diese Maßnahme belaufen sich auf 144.093,49 €.

Im Rahmen eines zweiten Bauabschnitts ist geplant, das Ober- und Dachgeschoss in Wohnraum umzubauen.

An der Glockengasse 2 in Geldern wurde im laufenden Jahr die leerstehende Gewerbeeinheit umfangreich modernisiert. Die GWS hat hier 123.186,82 € investiert. Hier konnte im Frühjahr eine neue Bar/Restaurant eröffnen und zur Neugestaltung der Glockengasse beitragen.

An gleicher Stelle, in der Glockengasse, wird seit 2022 der Umbau der leerstehenden Gewerbeeinheiten an der Glockengasse 1 / Heilig-Geist-Gasse / Markt zu einer großen Gewerbeeinheit geplant und umgesetzt. Die Eröffnung der Systemgastronomie „Café Extrablatt“ ist für das erste Quartal 2025 vorgesehen. Die bisherigen Investitionen belaufen sich auf 2.578.278,81 € (Anteil aus den Vorjahren: 290.601,36 €).

Im Geschäftsjahr wurden außerdem die Modernisierungsmaßnahmen am Neufelder Weg 25 in Geldern (Umbau einer Gewerbe- zu einer Wohneinheit / gesamte

Investition: 112.417,05 €), an der Issumer Straße 37-43 in Geldern (Umbau einer leerstehenden Bankfiliale zu einem italienischen Restaurant / gesamte Investition: 200.828,73 €) und an der neu erworbenen Immobilie am Markt 24 in Geldern (Sanierung der WC-Anlagen der Gastronomie / gesamte Investition: 54.042,89 €) begonnen und fertig gestellt.

Außerdem wurden die Modernisierungsmaßnahmen am Harttor 66 in Geldern-Veert (Investition 2024: 2.662,43 €) und am Harttor 29 (Investition 2024: 167.594,77 €) weitergeführt.

Im Rahmen des Geschäftsjahres wurden bei zwei erworbenen Immobilien Modernisierungsmaßnahmen eingeleitet, um die Vermietbarkeit der Wohnungen zu verbessern. Für die Immobilie am Markt 24 wurden bislang Investitionen in Höhe von 27.552,27 € getätigt. An der Jahnstraße 13 in Geldern sind bisher Kosten in Höhe von 1.368,26 € angefallen.

Bauvorbereitungskosten insbesondere in Form von Baunebenkosten von insgesamt 249.969,31 € fielen in 2024 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 2024 hat die GWS für Instandhaltungsmaßnahmen insgesamt 1.778.835,12 € (Vorjahr 1.979.664,39 €) investiert. Von den Kosten der Instandhaltung entfallen 31.756,68 € auf mietwirksame Einzelmodernisierungsmaßnahmen (hauptsächlich Badsanierungen).

Für 2025 beläuft sich die Instandhaltungsplanung auf ca. 2.250.000 €.

2.7. Vermietung

Die Vermietungssituation war im Geschäftsjahr durch 118 Mieterwechsel (Vorjahr 112) gekennzeichnet. Die Fluktuationsquote lag bei rund 8,66 % (Vorjahr 8,47 %) des Wohnungsbestandes. Die wesentlichen Ursachen für die Fluktuation in der Rangfolge ihrer Häufigkeit waren: Umzug nach außerhalb, Versterben des Mieters, Umzug innerhalb des Bestandes, Umzug in eine kleinere Wohnung, Alter / Krankheit / Seniorenheim.

Bei der Neuvermietung ergaben sich keine wesentlichen Schwierigkeiten. Wohnungen mit unzureichendem Ausstattungsstandard wurden vor ihrer Weitervermietung zeitgemäß modernisiert.

Leerstände bei der Wohnraumvermietung waren in Höhe von 19.916,47 € zu verzeichnen. Dies entspricht einer Quote von 0,32 % der Nettokaltmieten. Im Bereich der gewerblichen Vermietung waren Leerstände in Höhe von 35.736,13 € zu verbuchen, damit betrug die Quote hier 3,26 % der Nettokaltmieten. Allerdings entfällt hier ein Anteil von 13.376,68 € auf Gewerbeeinheiten, die aufgrund von einer Modernisierung leer standen.

Die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete für eine Wohnung der GWS Wohnungsgenossenschaft betrug zum 31.12.2024 ca. 375 € (Vorjahr: 354 €).

Durchschnittsmieten je Wohnung und Monat (€):

	2024 € p.m. WE	2024 € p.m. GE	2023 € p.m. WE	2023 € p.m. GE	2022 € p.m. WE	2022 € p.m. GE
Nettokaltmiete	374,99	826,28	353,65	747,09	336,44	768,19
Kalte Betriebskosten	122,25	155,01	119,19	126,45	118,73	142,04
Bruttokaltmiete	497,24	981,29	472,84	873,54	455,17	910,23

Die je m² Wohnfläche zu zahlende Nettokaltmiete lag durchschnittlich bei 5,62 €/m² (Vorjahr: 5,41 €/m²). Die Erhöhung beruht auf angepassten Wiedervermietungsmieten nach Instandhaltungsmaßnahmen und Modernisierungen.

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

	2024 €/m ² p.m. WE	2024 €/m ² p.m. GE	2023 €/m ² p.m. WE	2023 €/m ² p.m. GE	2022 €/m ² p.m. WE	2022 €/m ² p.m. GE
Nettokaltmiete	5,62	4,96	5,41	4,82	5,26	4,42
Kalte Betriebskosten	1,83	0,93	1,82	0,82	1,85	0,82
Bruttokaltmiete	7,45	5,89	7,23	5,64	7,11	5,24

2.8. Geplante Investitionstätigkeit für das Jahr 2025

Für das Geschäftsjahr 2025 sind gemäß Wirtschaftsplan, der im Dezember 2024 vom Aufsichtsrat verabschiedet worden ist, Investitionen in einer Größenordnung von zunächst ca. 16,03 Mio. € ausgewiesen. Zum Zeitpunkt der Erstellung des Geschäftsberichtes zeichnete sich aber bereits ab, dass die vorsorglich veranschlagten Investitionen im Jahr 2025 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. 10,543 Mio. €:

2.8.1. Sanierungs- und Modernisierungstätigkeit

Geldern, Glockengasse 1-3	938.000 €
Geldern, Glockengasse, Tiefgarage	250.000 €
Geldern, Ostwall 7-9	200.000 €
Veert, Harttor 29, Ausbau, Vollwärmeschutz	200.000 €
Geldern, Lindenallee 21-23, Modernisierung / Dachausbauten	100.000 €
Veert, an der Barriere 2-2a, Dachausbau	750.000 €
Schaephuysen, Hauptstraße 38, Sanierung, Genehmigungsplanung	25.000 €
Veert, An der Barriere 6-8, Ausbau, Genehmigungsplanung	25.000 €

Veert, Harttor 31, Ausbau Dachgeschoss	50.000 €
Veert, Harttor 27, Sanierung, Genehmigungsplanung	50.000 €
Geldern, Issumer Tor 18, Modernisierung	100.000 €

2.8.2. Neubau

Straelen, Streutgens Kamp, Mehrfamilienhaus	25.000 €
Kerken-Aldekerk, Am Apothekergarten	1.000.000 €
Straelen, Nordwall 42	50.000 €
Straelen, Klosterstraße / Westwall, Neubau und Sanierung	740.000 €
Geldern, Lindenallee 17, Anbau	50.000 €

2.8.3. Ankauf und Ausbau von Objekten

Weeze, Baugebiet Anna-Thielen-Straße, Erschließung	
Geldern, Issumer Tor 49/49a, Sanierung	250.000 €
Geldern, Harttor 66, Kernsanierung	285.000 €
Geldern, Bahnhofstraße 9 / Südwall, Ausbau	220.000 €

Geldern, Nordwall 47-47a, nachträgl. Genehmigung	20.000 €
Geldern, Nordwall 13-15, Sanierung	165.000 €
Geldern, Brühlscher Weg 53-53a, Umbau	50.000 €
Ankauf und Modernisierung diverser Immobilien	5.000.000 €

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 2025 aufgeführt.

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:

	2024 T€	Vorjahr T€
Hausbewirtschaftung (inkl. Bestandsveränderung) Gesamtleistung	10.980	9.974
Verkaufstätigkeit (inkl. Bestandsveränderung)	0	284
Andere betriebliche Erträge	182	113
Betriebsleistung	11.162	10.371
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	5.237	5.190
Aufwendungen für die Verkaufstätigkeit	0	288
Personalaufwand	1.146	949
Abschreibungen	2.494	2.144
Andere betriebliche Aufwendungen	334	293
Zinsaufwand	1.539	1.255
Gewinnunabhängige Steuern	289	267
Aufwendungen für die Betriebsleistung	11.039	10.386
Betriebsergebnis	123	-15
Finanzergebnis	5	0
Neutrales Ergebnis	104	91
Ergebnis vor Ertragssteuern	232	76
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-3	55
Jahresüberschuss	229	131

Die Genossenschaft schließt das Geschäftsjahr 2024 mit einem Jahresüberschuss von 229.316,39 € (Vorjahr 131.054,78 €) ab.

Die Ertragslage wird im Wesentlichen durch das Ergebnis der Hausbewirtschaftung bestimmt. Der Hauptposten der Erlöse sind die Mieterträge, die insgesamt 10.668.285,44 € betragen und damit um ca. 1.244.135 € gegenüber dem Vorjahr angestiegen sind. Weiterhin werden auch in diesem Jahr Bestandserhöhungen aus der Abrechnung der Nebenkosten von ca. 311.768 € ausgewiesen.

Die Instandhaltungskosten stellen eine der wesentlichen Aufwandspositionen dar. Sie belaufen sich auf 1.778.835 € und liegen damit um ca. 200.800 € unter dem Vorjahreswert von 1.979.664 €.

Die Höhe der Abschreibungen ist im Vergleich zum Vorjahr um 350.074 € angestiegen. Sie belaufen sich auf ca. 2.494.392 €. Dies ist zum einen daraus resultierend, dass einige Baumaßnahmen zum Jahresende 2023 fertig gestellt wurden und sich nun die ganzjährige Abschreibung im Geschäftsjahr 2024 bemerkbar macht, und zum anderen resultierend aus den Zugängen in 2024.

Die Zinsaufwendungen steigen aufgrund der Neufinanzierungen im Geschäftsjahr um 279.730 € auf ca. 1.539.066 €.

Der Aufwand für Steuern vom Einkommen und Ertrag beträgt im Geschäftsjahr ca. 37.344 €. Dem gegenüber stehen jedoch Steuererstattungen aus der Gewerbeertragssteuer in Höhe von insgesamt 33.604 €

Der Wirtschaftsplan für das Jahr 2025 weist eine gesicherte Ertragslage aus.

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

	2024 T€	Vorjahr T€
Erträge		
aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	19	75
Gestattungsgebühren	34	22
Eingang auf in Vorjahren abgeschriebene Forderungen	10	14
aus der Auflösung von Wertberichtigungen	17	12
aus der Auflösung von Rückstellungen	1	0
aus früheren Jahren	6	8
Sonstiges	44	5
Summe	131	136
Aufwendungen		
Außerplanmäßige Abschreibungen	0	0
Freiwillige soziale Aufwendungen u.a.	21	16
Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des AV	4	13
Abbruchkosten	0	0
Sonstiges	2	16
Summe	27	45
Ergebnis	104	91

3.2. Vermögenslage

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

	2024 T€	Vorjahr T€
VERMÖGENSSTRUKTUR		
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände	19	13
Sachanlagen	100.943	95.159
Finanzanlagen	14	3
Summe	100.976	95.175
Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten		
Langfristig		
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	0	5
Kurzfristig		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte	31	31
Unfertige Leistungen / Andere Vorräte	3.471	3.164
Flüssige Mittel	6	1.078
Übrige Aktiva	546	173
Summe	4.054	4.451
Gesamtvermögen / Bilanzsumme	105.033	99.626
KAPITALSTRUKTUR		
Eigenkapital		
Langfristig		
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	12.006	10.427
Ergebnisrücklagen	12.967	12.866
Bilanzgewinn (ohne Dividende)	25	1
Summe	24.998	23.294
Kurzfristig		
Bilanzgewinn (vorgesehene Dividende)	104	0
Summe	25.102	23.294
Fremdkapital und Rechnungsabgrenzungsposten		
Langfristig		
Verbindlichkeiten	73.492	70.177
Kurzfristig		
Rückstellungen	580	536
Zwischenfinanzierungskredit	1.500	1.500
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	72	116
Erhaltene Anzahlungen	3.294	3.064
Übrige Passiva	993	939
Summe	6.439	6.155
Gesamtkapital / Bilanzsumme	105.033	99.626

Die Bilanzsumme ist im Geschäftsjahr um 5.407 T€ auf 105.033 T€ gestiegen.

Bei den Sachanlagen standen Investitionen von 5.784 T€ den planmäßigen Abschreibungen von 2.483 T€ gegenüber.

Unter den unfertigen Leistungen mit 3.424 T€ werden gegenüber den Mietern noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten ausgewiesen. Ihnen stehen erhaltene Anzahlungen von 3.294 T€ gegenüber.

Das langfristige Eigenkapital erhöhte sich aufgrund des nicht zur Ausschüttung vorgesehenen Teils des Jahresüberschusses bei gleichzeitigem Anstieg der Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder um 1.681 T€ auf 24.974 T€. Die Eigenkapitalquote beläuft sich auf 24,0 % im Vergleich zum Vorjahr mit 23,4 %.

Die langfristigen Verbindlichkeiten (Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern sowie übrige Verbindlichkeiten) haben sich gegenüber dem Vorjahr durch Valutierungen von 6.713 T€, denen planmäßige Tilgungen (3.082 T€) gegenüberstehen, um insgesamt 3.464 T€ erhöht.

Bei den kurzfristigen übrigen Verbindlichkeiten handelt es sich mit 885 T€ um Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie 98 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 31.12.2024 nach Fristigkeiten zeigt folgende Deckungsverhältnisse:

	2024 T€	Vorjahr T€
Langfristiger und mittelfristiger Bereich		
Vermögenswerte	100.978	95.180
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke	31	31
Finanzierungsmittel	98.957	93.759
Unter-/Überdeckung	-2.052	-1.452
Kurzfristiger Bereich		
Finanzmittelbestand (Flüssige Mittel)	6	1.079
Übrige kurzfristige realisierbare Vermögenswerte	4.018	3.336
	4.024	4.415
Kurzfristige Verpflichtungen	6.076	5.867
Stichtagsliquidität (Netto-Geldbedarf/-vermögen)	-2.052	-1.452

Die in der Bilanz zum 31. Dezember 2024 enthaltenen mittel- und langfristigen Vermögenswerte, insbesondere Sachanlagen, sind bis auf 2.052 T€ durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital gedeckt.

Es wurden im Jahr 2024 insgesamt 6 neue wesentliche Finanzierungspakete über insgesamt ca. 4,7 Mio. € abgeschlossen, von denen in 2024 der größte Anteil auch abgerufen wurde. Neben den Fremdkapitalanteilen diverser Ankäufe, wurde u.a. auch die Umbaumaßnahme „Extrablatt“ in der Glockengasse finanziert. Ebenfalls wurden die Geldmarkkkredite bei der LBBW und der Sparkasse Krefeld in Anspruch genommen.

3.4. Finanzielle Leistungsindikatoren

	2023	2024
Gesamtkapitalrentabilität in %	1,6	1,7
Eigenkapitalrentabilität in %	0,6	0,9
Eigenkapitalquote in %	23,4	24,0
Durchschnittliche Miete in EUR/m²/mtl.	5,32	5,51
- Mietwohnungen:	5,41	5,62
- Gewerbeeinheiten:	4,82	4,96
Leerstandsquote am Bilanzstichtag in %	0,00	0,00
Fluktuationsquote in %	8,47	8,66
Cashflow in T€ (= Jahresergebnis + Abschreibungen + Veränderungen langfristiger Rückstellungen)	2.275	2.724

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 Mietpotentiale. 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 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 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 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 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 Ertragssituation. Die Nutzung der Mieterhöhungsmöglichkeiten wird erforderlich sein, um die vielfältigen Herausforderungen zur Verbesserung der CO²-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.

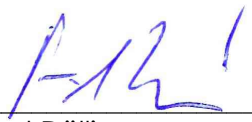
Angesichts des prognostizierten Bedarfs an Wohnraum in unserem Geschäftsgebiet, der guten Ertragslage und der geplanten Bau- und Investitionstätigkeit, steht einer weiteren positiven Entwicklung nichts im Wege. Der Vorstand hat für das Geschäftsjahr 2025 einen Wirtschaftsplan aufgestellt, welcher – bei vorsichtigen betriebswirtschaftlichen Ansätzen – ein Ergebnis von ca. 158 T€ erwarten lässt.

Der geplante Jahresüberschuss für das Jahr 2025 setzt sich gemäß Wirtschaftsplan aus folgenden wesentlichen Posten zusammen:

	Plan 2025 in T€
Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit	11.871
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	3.441
Instandhaltungsaufwendungen	2.250
Abschreibungen	2.460
Zinsaufwendungen	1.625
Personalaufwand	1.185

Geldern, 31. Mai 2025

Der Vorstand


Paul Düllings
Sven Kaiser
Tim van Hees-Clanzett

B) Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2024

1. Bilanz zum 31.12.2024

Aktivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		19.412,07	13.146,74
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	76.294.181,62		70.079.036,77
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	19.905.007,42		16.405.725,21
Grundstücke ohne Bauten	881.194,23		594.888,59
Technische Anlagen und Maschinen	54.311,84		0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	138.331,40		110.596,84
Anlagen im Bau	3.081.849,19		7.506.789,94
Bauvorbereitungskosten	581.919,08		343.878,70
Geleistete Anzahlungen	5.878,63	100.942.673,41	117.732,24
Finanzanlagen			
Sonstige Ausleihungen	13.284,97		1.730,94
Andere Finanzanlagen	900,00	14.184,97	900,00
Anlagevermögen insgesamt		100.976.270,45	95.174.425,97
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere			
Vorräte			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	30.805,81		30.805,81
Unfertige Leistungen	3.423.810,92		3.112.042,86
Andere Vorräte	47.209,34	3.501.826,07	52.425,64
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	88.560,03		50.829,99
Sonstige Vermögensgegenstände	457.440,11	546.000,14	125.132,08
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		6.361,40	1.078.603,35
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		2.563,30	2.040,28
Bilanzsumme		105.033.021,36	99.626.305,98

Treuhandvermögen

Kautionskonto Volksbank an der Niers 910.475,39 € (Vorjahr: 852.486,15 €)

Passivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der verbleibenden Mitglieder		12.005.680,00	10.426.540,00
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	1.803.400,00		1.743.400,00
Bauerneuerungsrücklage	6.494.400,00		6.444.400,00
Andere Ergebnisrücklagen	4.669.600,00	12.967.400,00	4.648.500,00
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	52,02		97,24
Jahresüberschuss	229.316,39		131.054,78
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-100.000,00	129.368,41	-130.000,00
Eigenkapital insgesamt:		25.102.448,41	23.293.992,02
Rückstellungen			
Steuerrückstellungen	171.798,40		142.705,19
Sonstige Rückstellungen	408.436,50	580.234,90	393.268,05
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	75.042.585,95		71.716.904,53
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	18.407,17		18.680,71
Erhaltene Anzahlungen	3.294.032,59		3.063.917,89
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	98.167,05		140.729,45
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen u. Leistungen	884.768,34		847.159,50
Sonstige Verbindlichkeiten	10.260,04	79.348.221,14	8.354,23
davon aus Steuern: (10.260,04 €)			(8.354,23)
Rechnungsabgrenzungsposten		2.116,91	594,41
Bilanzsumme		105.033.021,36	99.626.305,98

Treuhandverbindlichkeiten

Kautionskonten der Mieter 910.475,39 € (Vorjahr: 852.486,15 €).

2. Gewinn- und Verlustrechnung vom 1.1.2024 bis 31.12.2024

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit	10.668.285,44		9.424.336,70
b) Umsatzerlöse aus Verkauf von Grundstücken	0,00		784.185,00
c) Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	34.379,51	10.702.664,95	21.997,11
Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken sowie unfertigen Leistungen		311.768,06	49.528,25
Sonstige betriebliche Erträge		278.555,15	227.625,27
Aufwendungen für bezogene Lieferungen u. Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	-5.236.637,45		- 5.189.636,38
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,00	-5.236.637,45	- 287.953,61
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-883.738,08		-738.814,86
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	-261.806,46	-1.145.544,54	-210.558,41
davon Altersversorgung: 66.850,76 €			(53.686,43 €)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-2.494.391,57	- 2.144.317,76
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-359.395,49	- 337.183,30
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagenvermögens	398,63		156,24
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	13.192,92	13.591,55	3.411,94
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-1.539.066,06	- 1.259.335,93
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-3.739,48	55.118,47
Ergebnis nach Steuern		519.755,52	398.558,73
Sonstige Steuern		-290.439,13	- 267.503,95
Jahresüberschuß		229.316,39	131.054,78
Gewinnvortrag		52,02	97,24
Einstellungen aus dem Jahresüberschuß in Ergebnisrücklagen		- 100.000,00	- 130.000,00
Bilanzgewinn		129.368,41	1.152,02

3. Anhang des Jahresabschlusses 2024 (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.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht der Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV).

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 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 technischen Anlagen und Maschinen, sowie 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 31.12.2024	Kumulierte Afa Stand 01.01.	Afa im Gj.	Veränderungen i. Z. m. Zug. Abg. Umb.			Zuschr.	Kumulierte Afa 31.12.2024	Buchwert am 31.12.2024
	€	€	€	€	€	€		€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände													
Entgeltlich erworbene Lizenzen	59.367,34	17.189,68			76.557,02	46.220,60	10.924,35					57.144,95	19.412,07
Sachanlagen													
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	97.258.136,60	2.975.405,42	538.345,89	+5.706.468,67	105.401.664,80	27.179.099,83	1.948.877,56		20.494,21			29.107.483,18	76.294.181,62
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	18.404.439,69	2.689.181,17	9.256,79	+1.312.816,43	22.397.180,50	1.998.714,48	502.715,39		9.256,79			2.492.173,08	19.905.007,42
Grundstücke ohne Bauten	594.888,59	301.065,00	36.931,36	+22.172,00	881.194,23								881.194,23
Technische Anlagen u. Maschinen		56.214,74			56.214,74	0,00	1.902,90					1.902,90	54.311,84
Betriebs- u. Geschäftsausstattung	238.437,32	57.705,93			296.143,25	127.840,48	29.971,37					157.811,85	138.331,40
Anlagen im Bau	7.506.789,94	2.487.183,45	328,27	-6.911.795,93	3.081.849,19								3.081.849,19
Bauvorbereitungskosten	343.878,70	249.969,31		-11.928,93	581.919,08								581.919,08
Geleistete Anzahlungen	117.732,24	5.878,63		-117.732,24	5.878,63								5.878,63
				+7.041.457,10									
	124.464.303,08	8.822.603,65	584.862,31	-7.041.457,10	132.702.044,42	29.305.654,79	2.483.467,22		29.751,00			31.759.371,01	100.942.673,41
Finanzanlagen													
Sonstige Ausleihungen	1.875,00	20.000,00	750,00		21.125,00	144,06			8.049,60		353,63	7.840,03	13.284,97
Andere Finanzanlagen	900,00				900,00								900,00
	2.775,00	20.000,00	750,00		22.025,00	144,06			8.049,60		353,63	7.840,03	14.184,97
				+7.041.457,10									
Anlagevermögen insgesamt:	124.526.445,42	8.859.793,33	585.612,31	-7.041.457,10	132.800.626,44	29.352.019,45	2.494.391,57		37.800,60		353,63	31.824.355,99	100.976.270,45

Umlaufvermögen

Die Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte ohne Bauten beinhalten die Anschaffungskosten der erworbenen Grundstücke, die Erschließungskosten der eigenen Erschließung und der Abgang des Buchwerts eines zuvor verkauften Grundstücks.

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 3.423.810,92 € (Vorjahr 3.112.042,86 €) 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	1.429,36	5.025,51
Sonstige Vermögensgegenstände	0,00	625,00
Gesamtbetrag	1.429,36	5.650,51

Rücklagen

Die Entwicklung der Rücklagen zeigt der folgende Rücklagenspiegel:

Kapitalrücklage

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

Ergebnisrücklagen

- (1) gesetzliche Rücklage
- (2) Bauerneuerungsrücklage
- (3) Andere Ergebnisrücklagen

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 €
1.773.400,00	0,00	30.000,00	0,00	1.803.400,00
6.444.400,00	0,00	50.000,00	0,00	6.494.400,00
4.648.500,00	1.100,00	20.000,00	0,00	4.669.600,00

Sonstige Rückstellungen

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

Prüfungskosten 2024	21.000,00 €
Urlaubsreste 2024	72.284,00 €
interne Jahresabschlusskosten 2024	25.138,00 €
Endausbau „Reintjesfeld“, Weeze	287.800,00 €
	<u>406.222,00 €</u>

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	75.042.585,95	5.453.028,93	69.589.557,02	13.071.401,03	56.518.155,99	73.470.224,88	GPR
Vorjahr	71.716.904,53	5.006.825,90	66.710.078,63	12.956.094,73	53.753.983,90	66.976.976,89	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	18.407,17	273,54	18.133,63	1.094,16	17.039,47	14.213,84	GPR
Vorjahr	18.680,71	273,54	18.407,17	1.094,16	17.313,01	14.349,34	GPR
Erhaltene Anzahlungen	3.294.032,59	3.294.032,59					
Vorjahr	3.063.917,89	3.063.917,89					
Verbindlichkeiten aus Vermietung	98.167,05	98.167,05					
Vorjahr	140.729,45	140.729,45					
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	884.768,34	809.130,83	75.637,51	75.637,51			
Vorjahr	847.159,50	790.390,14	56.769,36	56.769,36			
Sonstige Verbindlichkeiten	10.260,04	10.260,04					
Vorjahr	8.354,23	8.354,23					
Gesamtbetrag	79.348.221,14	9.664.892,98	69.683.328,16	13.148.132,70	56.535.195,46	73.484.438,72	

1) GPR = Grundpfandrecht, SU = Sicherungsübereignung, Zess = Forderungsabtretung, Bü = Bürgschaft, PF = Verpfändung

II. Gewinn- und Verlustrechnung

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind ca. 55 T€ als wesentlichen außergewöhnlichen Aufwendungen enthalten.

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind periodenfremde Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens in Höhe von insgesamt 19 T€ enthalten.

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. 2,24 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>12</u>	<u>4</u>
Technische Mitarbeiter	<u> </u>	<u> </u>
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte , etc. ¹	<u> </u>	<u>14</u>

Außerdem wurden: **3** 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 2024 insgesamt 857 T €.

5. Mitgliederbewegung

Anfang	<u>2024</u>	<u>23</u>
Zugang	<u>2024</u>	<u>1</u>
Abgang	<u>2024</u>	<u>1</u>
Ende	<u>2024</u>	<u>23</u>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr **vermehrt** / vermindert um¹ € 1.579.140,00

Die Haftungssummen haben sich im Geschäftsjahr vermehrt / vermindert um¹ €

¹ Zutreffendes fett schreiben

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: 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
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
Krause, Thomas, Geldern

Soldat
Zollbeamtin ²
Kommunalbeamter
Bankkaufmann
Sozialarbeiter / Supervisor ¹
Bankbetriebswirt
Verwaltungsfachwirt
Verwaltungsangestellter
gepr. Automobilverkäufer
Vertriebsleiter
Verwaltungsfachwirt
Bankfachwirtin
Disponent

9. Am Bilanzstichtag betragen die Forderungen an:

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

10. Nachtragsbericht:

Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem 31.12.2024 nicht eingetreten.

Geldern, 31. Mai 2025

Der Vorstand



Paul Düllings



Sven Kaiser



Tim van Hees-Clanzett

¹ Einschließlich im Geschäftsjahr oder später ausgeschiedener Mitglieder

² Unter gesonderter Bezeichnung der Aufsichtsratsvorsitzenden

C) Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat in Erfüllung der ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben im Geschäftsjahr 2024 insgesamt fünf 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 2023, dem Prüfungsbericht für das Jahr 2023, 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.

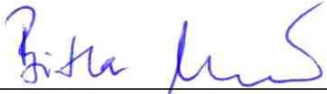
Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates hat den Jahresabschluss 2024 (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung) sowie den Bericht des Vorstandes geprüft. Es haben sich keine Beanstandungen ergeben.

Der Jahresabschluss und der Geschäftsbericht für das Jahr 2023 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 2024, 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 2025



Britta Miltner



Neubau Geldern, Breslauer Straße 2a



Ankauf Geldern, Jahnstraße 13



Neubau Issum, Pappelstraße 22



Umbau Geldern, Issumer Str. 37-43



Modernisierung Geldern, Vernumer Str. 54