



**Gemeinnützige Wohnungsbau- und
Siedlungsgenossenschaft eG
in Bergneustadt**



PV-Anlage Breslauer Str. 32

Kennzahlenübersicht

	in	2023	2022	2021	2020	2019
Bestandszahlen						
Bewirtschafteter Bestand						
Wohnungseinheiten	Anz.	1.142	1.142	1.154	1.154	1.154
Gewerbeeinheiten	Anz.	2	2	2	2	2
Sonstige Einheiten	Anz.	0	0	0	0	0
Garagen und Einstellplätze	Anz.	118	118	118	118	118
Wohnfläche	qm	70.344	70.346	70.791	70.791	70.791
Gewerbefläche	qm	0	0	0	0	0
Wohn- und Nutzfläche	qm	70.344	70.346	70.791	70.791	70.791
Jahresabschlusskennzahlen						
Bilanzsumme	T€	24.267	23.907	23.696	22.980	22.964
Sachanlagevermögen	T€	21.464	21.263	21.142	20.617	19.832
Sachanlagenintensität	%	88,4	88,9	89,2	89,7	86,4
Investitionen in Sachanlagen	T€	1.242	1.282	1.642	1.609	1.292
Planmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen	T€	920	930	846	824	859
Sachanlagenabnutzungsgrad	%	51,5	50,7	49,6	49,0	48,9
Eigenkapital (langfristig)	T€	11.900	11.566	11.452	10.884	10.639
Eigenkapitalquote	%	49,0	48,4	48,3	47,4	46,3
Langfristiges Fremdkapital	T€	9.600	9.649	9.368	9.007	9.111
Fremdkapitalquote	%	39,6	40,4	39,5	39,2	39,7
Umsatzerlöse	T€	5.598	5.552	5.490	5.298	5.289
Cashflow	T€	1.393	1.203	1.231	1.127	1.145
Aktiviertete Eigenleistungen	T€	3	2	15	41	35
Planmäßige Tilgung	T€	730	702	672	713	669
Ausschüttung	T€	0	0	0	0	0
Verfügbarer Cashflow	T€	660	499	544	373	441
Durchschnittliche Buchwerte der bebauten Grundstücke	€/qm	303,84	300,50	296,18	287,95	276,41
Durchschnittliche Verschuldung	€/qm	136,47	137,16	132,33	127,23	128,70
Kennzahlen zur Rentabilität						
Gesamtkapitalrentabilität	%	2,2	1,1	3,2	1,8	1,9
Eigenkapitalrentabilität	%	2,9	1,0	5,1	2,3	2,3

	in	2023	2022	2021	2020	2019
Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen						
Sollmieten insgesamt	T€	4.209	4.164	4.095	3.885	3.815
Durchschnittliche Sollmieten	€/qm/mtl.	4,99	4,93	4,82	4,57	4,49
Sollmieten Wohnungen	T€					
Durchschnittliche Sollmiete Wohnungen	€/qm/mtl.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Erlösschmälerungen	T€	250	263	295	264	224
je qm Wohn- und Nutzfläche	€/qm/mtl.	0,30	0,31	0,35	0,31	0,26
Instandhaltungskosten	T€	1.306	1.652	1.396	1.535	1.283
je qm Wohn- und Nutzfläche	€/qm/mtl.	1,55	1,96	1,64	1,81	1,51
Betriebskosten einschließlich Grundsteuer	T€	1.769	1.732	1.728	1.724	1.698
je qm Wohn- und Nutzfläche	€/qm/mtl.	2,10	2,05	2,03	2,03	2,00
Fremdkapitalzinsen	T€	195	158	161	167	185
je qm Wohn- und Nutzfläche	€/qm/mtl.	0,23	0,19	0,19	0,20	0,22
Abschreibungen auf Wohn- und Geschäftsg.	T€	878	878	790	769	805
je qm Wohn- und Nutzfläche	€/qm/mtl.	1,04	1,04	0,93	0,91	0,95
Verwaltungskosten	T€	937	860	834	840	924
je Bewirtschaftungseinheit	€/VE	792,00	726,00	697,00	703,00	773,00
Mieterwechsel	Anz.	103	84	106	99	104
Fluktuationsquote	%	9,0	7,3	9,2	8,6	9,0
Leerstand am Bilanzstichtag	WE	78	72	90	85	76
Leerstandsquote	%	6,8	6,3	7,8	7,4	6,6
In Relation zur Jahressollmiete						
Instandhaltungskosten	%	31,0	39,7	34,1	39,5	33,6
Fremdkapitalzinsen	%	4,6	3,8	3,9	4,3	4,8
Abschreibungen auf Sachanlagen	%	20,9	21,1	19,3	19,8	21,1
Verwaltungskosten	%	22,3	20,7	20,4	21,6	24,2
Erlösschmälerungen	%	5,9	6,3	7,2	6,8	5,9

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen des Unternehmens.....	5
1.1 Geschäftsmodell.....	5
1.2 Ziele und Strategien.....	5
1.3 Forschung und Entwicklung.....	6
2. Wirtschaftsbericht.....	6
2.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen	6
2.2 Geschäftsverlauf.....	7
2.3 Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	9
2.4 Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren	15
3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht.....	17
3.1 Prognosebericht.....	17
3.2 Chancenbericht.....	18
3.3 Risikobericht	18
4. Risikoberichterstattung in Bezug auf Verwendung von Finanzinstrumenten	19

Geschäftsbericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2023

1. Grundlagen des Unternehmens

1.1 Geschäftsmodell

Die GeWoSie Gemeinnützige Wohnungsbau- und Siedlungsgenossenschaft eG in Bergneustadt ist eine Wohnungsvermietungsgesellschaft in der Rechtsform einer Genossenschaft.

Sie verwaltet 1.142 eigene Wohnungen in insgesamt 151 Objekten. Außerdem sind zwei Sonstige Einheiten, zu denen eine Begegnungsstätte im „Quellenweg 22“ und die Verwaltungszentrale des Büro- und Betriebsgebäudes „Am Klitgen 3“ gehören, vorhanden.

In den Wohnquartieren befinden sich zusätzlich 118 Garagen und Carports, die vorrangig von Mitgliedern angemietet werden.

Wie in den Vorjahren befanden sich auch am 31.12.2023 sechs Häuser mit einer Wohnfläche von 4.121 m² in der Preisbindung. Allerdings wurden bereits im Jahr 2019 die Förderdarlehen von drei dieser Gebäude, namentlich Hohler Weg 10 und 12 sowie In der Bockemühle 6, abgelöst. Die Bindung wird deshalb zum Ende des Jahres 2029 für diese Gebäude auslaufen.

Der gesamte Wohnungsbestand liegt im Gebiet der Stadt Bergneustadt.

1.2 Ziele und Strategien

Das Ziel der Genossenschaft ist geregelt in der Satzung § 2 Abs. 1 „Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung.“ Hieraus lässt sich ableiten, dass die Bestandsbewirtschaftung nicht der Gewinnmaximierung dient, sondern vorrangig der angemessenen Wohnungsbereitstellung.

Strategisch ist es die Aufgabe der Genossenschaft, den vorhandenen Wohnungsbestand, vornehmlich aus den 1960er und 1970er Jahren, zu modernisieren. Dazu wurde eine Portfolioplanung entwickelt, die auf der Ebene der Quartiere nach neueren Kenntnissen in den Gremien der Genossenschaft stets aktualisiert wird.

Die Modernisierungsmaßnahmen werden durch Eigenmittel, durch die Aufnahme von Fremdmitteln und durch Veräußerung besonders schwierig zu bewirtschaftenden Teilen des Bestandes finanziert. Veräußerungen von Bestandteilen wurden im Jahr 2023 nicht vorgenommen, allerdings wurden zwei weitere Gebäude aus den 1950er Jahren in der Nordstraße abgerissen. Ein weiteres direkt angrenzendes Gebäude soll im Jahr 2024 entmietet und ebenfalls für die Rückbau vorbereitet werden. Alle Fremdmittel wurden zur aktivierbaren Gebäude- bzw. Wohnungsmodernisierung eingesetzt.

1.3 Forschung und Entwicklung

Im Rahmen der Möglichkeiten werden verschiedene Themen diskutiert und erprobt, die die Kosten von Energie (Gas, Strom, Wasser) für die Mieter reduzieren sollen, ohne den Vermieter bzw. die Kaltmieten zu belasten. Allerdings können bisher aufgrund der hohen politischen Unsicherheiten und der sich dauernd verändernden Rechtslage keine dauerhaften Lösungen erarbeitet werden.

An dem Objekt Breslauer Str. 32 soll in Kürze eine Photovoltaik-Anlage an das öffentliche Stromnetz angeschlossen werden, die den gesamten Strom einspeist, sodass die hier erwirtschafteten Erträge der gesamten Genossenschaft zugutekommen.

Des Weiteren soll das Objekt Nordstr. 1 energetisch aufgewertet und zukünftig statt mit einer Gasheizung mit einer Wärmepumpe beheizt werden. Perspektivisch sollen hier die Objekte Nordstr. 3 und 5 folgen.

2. Wirtschaftsbericht

2.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland kam im Jahr 2023 in einem

nach wie vor krisengeprägten Umfeld ins Stocken. Zwar hat die Inflation im Laufe des Jahres nachgelassen, verblieb aber auf hohem Niveau. Die Baukonjunktur wurde aufgrund von Preissteigerungen bei Baumaterialien und Baupreisen, die durch den anhaltenden Krieg in der Ukraine noch deutlich verstärkt wurde, sowie durch steigende Zinsen und verschlechterte Finanzierungsbedingungen bei weiter anhaltendem Fachkräftemangel auf Abwärtskurs geschickt.

Im Wohnungsbau hat die Bundesregierung nach mehreren abrupten Förderstopps mit anschließenden deutlichen Verschärfungen der Förderbedingungen das Vertrauen in die Verlässlichkeit der Wohnungsbauförderung untergraben.

Aufgrund der weiterhin hohen Zuwanderung und einer wachsenden Bevölkerung bleibt der Bedarf an Wohnraum hoch. Die derzeit verfügbaren Fördermittel, die weiterhin hohen Zinsen und das erreichte Niveau der Baupreise dürften den Wohnungsbau aber deutlich bremsen.

Für die GeWoSie eG hat dies weiterhin zunehmend Auswirkungen auf geplante Investitionsmaßnahmen.

Der Wohnungsmarkt in Bergneustadt ist ein Angebotsmarkt, das bedeutet, dass die Nachfrage nach Wohnraum das Angebot übersteigt. Die noch immer mangelhafte Anpassung von Transferleistungen für ärmere Bevölkerungsteile führen zu einer andauernden Verknappung des Wohnraumangebotes für die davon abhängigen Menschen. Die anhaltende Flüchtlingswelle aus der Ukraine führt außerdem zu einer zusätzlichen Verschärfung der Situation.

2.2 Geschäftsverlauf

Der durchschnittliche Wohnungsleerstand ist im Jahr 2023 gegenüber dem Vorjahr mit 6,82 % (Vorjahr 6,3 %) etwas verschlechtert.

Die massive Wohnungsmodernisierungsoffensive der letzten Jahre hat sich im Geschäftsjahr aufgrund der aktuellen Gemengelage aus historischem Preisanstieg bei den Bauleistungen und der gestiegenen Zinsen sowie unklaren Förderkonditionen etwas

verlangsamt. So wurden im Berichtsjahr insgesamt 17 Wohnungen vollumfänglich modernisiert. Der daneben andauernde Nachfragedruck auf teilweise energetisch schwierige Teile des Wohnungsbestandes durch die Flüchtlingskrise führt weiterhin zu einem im Vergleich zum Vorjahr erhöhten Vermietungsaufkommen, sodass im Geschäftsjahr insgesamt 97 Neuvermietungen (Vorjahr 87) zu verzeichnen waren.

Vorrangig Wohnungen in den Wohngebieten Nistenbergstraße und Nordstraße sowie die dazugehörigen Gebäude werden unter heutigen Gesichtspunkten perspektivisch vermutlich nicht weiter förderwürdig sein, sodass auch nach vollumfänglichen Modernisierungen keine wirtschaftlich tragfähige Miete zu erzielen sein wird. Im Jahr 2023 ist diesbezüglich der Abriss der Gebäude Nordstr. 8 und 10 erfolgt. Ebenso ist mit der Entmietung des Gebäudes Nordstr. 6 begonnen worden. Die enthaltenen Wohnungen (Baujahr 1954) haben den heute bestehenden Anforderungen an Wohnraum nicht mehr genügt bzw. genügen diesen nicht mehr. Für das Gebäude Nordstr. 1 mit zwei Wohneinheiten im gleichen Wohngebiet ist ein KfW-Förderantrag für die Erreichung des Effizienzhaus 70 Standards gestellt worden. Hier soll eine umfassende Modernisierung des Gebäudes inklusive der enthaltenen Wohnungen erfolgen.

Das Gebäude Breslauer Str. 32 ist durch ein neues, gedämmtes Dach energetisch aufgewertet worden. Hier sollen außerdem noch weitere Maßnahmen zur Aufwertung des Gebäudes wie ein Wärmedämmverbundsystem folgen.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass modernisierte Wohnungen, trotz erheblich höherer Mietkosten, sehr gut vom Markt angenommen und nachgefragt werden. Für den Mietermarkt im Bereich der Transferempfänger stehen diese Wohnungen allerdings nicht zur Verfügung, da die staatlichen Leistungen für Transferempfänger hierfür bei weitem nicht ausreichend sind.

Aufgrund der Konzentration der Genossenschaft auf die Andienung nachgefragter, modernisierter Wohnungen in den besseren Lagen entwickelt sich der durchschnittliche Mietzins weiter auf ein übliches Zinsniveau in NRW für städtische Lagen - wie sie in Bergneustadt vorhanden sind – zu, liegt aber weiterhin deutlich unterhalb dieser Durchschnittsmieten.

2.3 Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Im Jahr 2023 wurden weitere energetische Dachboden- und Kellerdeckenmodernisierungen durchgeführt. Auch im Rahmen der aktivierbaren Wohnungsmodernisierungen, vorrangig im Quartier Stadtwald und Hackenberg, wurden Gebäude durch einen Gutachter bewertet und die Abschreibungszeiträume angepasst.

Diese Vorgehensweise ist gerechtfertigt, da im Verlauf der Wohnungsmodernisierungen erhebliche Anstrengungen im Bereich der Strangsanierung für zu- und ableitende Gas- und Wasserleitungen und besonders bei der Elektrik getätigt werden. In vielen Fällen werden die Wohnungsgrößen und die Raumaufteilung zugunsten moderner Bäder angepasst. Die Nutzungsdauer für die Gebäude und die Wohnungen ist erheblich erhöht. Die Genossenschaft sieht auch in den kommenden Jahren in diesen Maßnahmen einen großen Teil ihrer notwendigen Arbeit.

Aufgrund der hervorragenden Bonitätswerte der Genossenschaft sind die liquiden Mittel am Finanzmarkt noch leicht zu beschaffen. Die allgemein gestiegenen Zinskosten verteuern die Fremdmittelaufnahme allerdings spürbar.

Die Eigenkapitalquote ist mit 49,0 % trotz der Aufnahme neuer Fremdfinanzierungsmittel im Vergleich zum Vorjahr leicht gestiegen.

Der Gewinn bzw. das positive Betriebsergebnis ist im Jahr 2023 überdurchschnittlich, weil Baumaßnahmen nicht wie geplant durchgeführt werden konnten. Zum einen trägt die seit einigen Jahren verfolgte Strategie der intensiven Modernisierungsmaßnahmen Früchte, andererseits wird das Ergebnis durch die erhebliche Kostenzunahme im Bausektor stärker belastet als in Vorjahren. Außerdem wurden Sonderabschreibungen auf schwierige Wohngebäude gewinnmindernd vorgenommen.

1. Vermögenslage

	31.12.2023		31.12.2022		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Vermögensstruktur					
Anlagevermögen					
Langfristig					
Immaterielle Vermögensgegenstände	7	0,0	10	0,0	-3
Sachanlagen	21.464	88,4	21.263	89,0	201
Finanzanlagen	161	0,7	161	0,7	0
	21.632	89,1	21.434	89,7	198
Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten					
Kurzfristig					
Unfertige Leistungen/Vorräte	1.711	7,1	1.705	7,1	6
Flüssige Mittel	870	3,6	723	3,0	147
Übrige Aktiva	54	0,2	45	0,2	9
	2.635	10,9	2.473	10,3	162
Gesamtvermögen	24.267	100,0	23.907	100,0	360
Kapitalstruktur					
Eigenkapital					
Geschäftsguthaben	703	2,9	710	2,9	-7
Ergebnisrücklagen	10.890	44,8	10.754	45,0	136
Bilanzgewinn (ohne Dividende)	307	1,3	102	0,5	205
	11.900	49,0	11.566	48,4	334
Rückstellungen					
Lang- und mittelfristig	684	2,8	673	2,8	11
Kurzfristig	70	0,3	45	0,2	25
	754	3,1	718	3,0	36

Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten

Langfristig	9.600	39,6	9.649	40,4	-49
Kurzfristig	2.013	8,3	1.974	8,2	39
	11.613	47,9	11.623	48,6	-10
Gesamtkapital	24.267	100,0	23.907	100,0	360

Aufgrund der planmäßigen Erhöhung der Finanzierungsmittel, liegt die Stichtagsliquidität im Jahr 2023 über dem Vorjahresniveau.

2. Finanzlage

	31.12.2023	31.12.2022	Mittelzunahme/ -abnahme
	T€	T€	T€
Langfristiger Bereich			
Vermögenswerte	21.632	21.434	-198
Finanzierungsmittel	22.184	21.888	296
Überdeckung	552	454	98
Kurzfristiger Bereich			
Finanzmittelbestand (Flüssige Mittel)	870	723	147
Übrige kurzfristig realisierbare Vermögenswerte	1.765	1.750	15
	2.635	2.473	162
Kurzfristige Verpflichtungen	2.083	2.019	-64
Stichtagsliquidität (Netto-Geldvermögen)	552	454	98

Die Ertragskraft des Unternehmens ist weiterhin positiv. Der Aufwand für die Betriebsleistung verringert sich insbesondere bei den Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung, deren Minderaufwand weitgehend in geringeren Ausgaben für Instandhaltung begründet ist. Im Berichtsjahr sind bei gestiegenen Material- und Instandhaltungskosten weniger Wohnungen modernisiert worden.

Das Betriebsergebnis steigt um 257 T€ gegenüber dem Vorjahr.

3. Ertragslage

	31.12.2023		31.12.2022		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Umsatzerlöse aus					
der Hausbewirtschaftung einschließlich					
Bestandsveränderungen	5.582	98,2	5.516	98,0	66
anderen Lieferungen und Leistungen	23	0,4	39	0,7	-16
Andere aktivierte Eigenleistungen	3	0,1	2	0,1	1
Gesamtleistung	5.608	98,7	5.557	98,8	51
Andere betriebliche Erträge	73	1,3	69	1,2	4
Betriebsleistung	5.681	100,0	5.626	100,0	55
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	2.243	39,5	2.483	44,1	-240
Personalaufwand	1.265	22,3	1.255	22,3	10
Abschreibungen	920	16,2	934	16,6	-14
Andere betriebliche Aufwendungen	309	5,4	305	5,4	4
Zinsaufwand	195	3,4	157	2,8	38
Gewinnunabhängige Steuern	273	4,8	273	4,9	0
Aufwendungen für die Betriebsleistung	5.205	91,6	5.407	96,1	-202
Betriebsergebnis	476	<u>8,4</u>	219	<u>3,9</u>	257
Finanzergebnis	43		41		2
Neutrales Ergebnis	<u>-177</u>		<u>-145</u>		<u>-32</u>
Ergebnis vor Steuern	342		115		227
Steuern vom Einkommen und Ertrag	<u>1</u>		<u>1</u>		<u>0</u>
Jahresüberschuss	<u>341</u>		<u>114</u>		<u>227</u>

Bei leicht gestiegenen Sollmieten und minimal gesunkener Erlösschmälerungen haben sich die Erträge trotz etwas geringerer Umlagenerlöse positiv entwickelt.

Gestiegene Verwaltungs-, Betriebs-, und Zinskosten werden durch gesunkene Instandhaltungsausgaben aufgefangen, sodass sich das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung mehr als verdoppelt.

Aufgliederung der Gewinn- und Verlustrechnung 2023 und 2022
nach Leistungsbereichen

	2023 TEUR	2022 TEUR	Veränderung Vorjahr TEUR
<u>Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung</u>			
<u>I. Erträge</u>			
Sollmieten	4.209	4.164	45
Umlagenerlöse	1.697	1.707	-10
abzüglich Erlösschmälerungen	-339	-364	25
	5.567	5.507	60
Bestandsveränderungen	8	3	5
	5.575	5.510	65
Eingänge auf abgeschr. Mieten/Aufl.			
Wertberichtigung	2	3	-1
Kalkulatorische Miete	36	36	0
	5.613	5.549	64

Aufwendungen

Abschreibungen auf Sachanlagen	878	878	0
Auflösung (Zuführung) zu Wertberichtigungen und Abschreibungen auf Forderungen aus Vermietung	7	11	-4
Verwaltungskosten	937	860	77
Betriebskosten (einschließlich Grundsteuer und Kosten des Regiebetriebes abzüglich Erstattung Stromkosten)	1.769	1.732	37
Instandhaltungskosten (nach Abzug von Kostenerstattungen für Versicherungsschäden und Schönheitsrep. bzw. Ersatzleistungen der Mieter zuzüglich Verwaltungskosten und Kosten des Regiebetriebes)	1.306	1.652	-346
Andere Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	34	36	-2
Darlehenszinsen, Bürgschaftsgebühren	195	158	37
	<u>5.126</u>	<u>5.327</u>	<u>-201</u>
Ergebnis	<u><u>487</u></u>	<u><u>222</u></u>	<u><u>265</u></u>

Eine weitere Reduzierung der Leistungen des Regiebetriebes für Dritte führt trotz ebenfalls reduzierter verrechneter Personal- und Sachkosten zu einem negativen Ergebnis aus der sonstigen betrieblichen Tätigkeit.

2023 TEUR	2022 TEUR	Veränderung Vorjahr TEUR

II. Sonstige betriebliche Tätigkeit

Erträge

Geschäftsbesorgung BVG	3	3	0
Leistungen Regiebetrieb für Dritte	20	36	-16
Aktiviert Eigenleistungen	3	2	1
Skontoerträge	8	20	-12
Andere Erträge	10	8	2
	<u>44</u>	<u>69</u>	<u>-25</u>

Aufwendungen

Aufwendungen für unbebaute Grundstücke	0	0	0
Übrige Aufwendungen	1	2	-1
Verrechnete Personal- und Sachkosten			
Geschäftsbesorgung für BVG u.a.	24	40	-16
Modernisierungstätigkeit	30	30	0
	<u>55</u>	<u>72</u>	<u>-17</u>
Ergebnis	<u>-11</u>	<u>-3</u>	<u>-8</u>
Betriebsergebnis	<u>476</u>	<u>219</u>	<u>257</u>

2.4 Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Im Jahr 2023 hat die Genossenschaft 1.134 T€ Fremdmittel aufgenommen, wobei die planmäßige Tilgung bei 730 T€ liegt, zuzüglich 453 T€ außerplanmäßiger Tilgung. Insgesamt vermindern sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um ca. 48 T€.

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit in Höhe von 1.428 T€ kann den negativen Cashflow aus Investitionstätigkeit in Höhe von 1.233 T€ ausgleichen. Der Finanzmittelbestand steigt insgesamt an.

Die nachfolgende **Kapitalflussrechnung** zeigt die Entwicklung des Finanzmittelbestandes der Genossenschaft in 2023:

	2023 T€	2022 T€
Jahresüberschuss	341	114
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.041	1.115
Zu-/Abnahme der langfristigen Rückstellungen	11	-26
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge	0	0
Cashflow	<u>1.393</u>	<u>1.203</u>
Zu-/Abnahme der kurz- und mittelfristigen Rückstellungen	25	-52
Gewinne aus dem Abgang von Vermögensgegenständen des Anlagevermögens	-6	-6
Zu-/Abnahme sonstiger Aktiva	-15	53
Zu-/Abnahme sonstiger Passiva	31	-87
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	<u>1.428</u>	<u>1.111</u>

Einzahlungen aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	9	6
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände	-1.242	-1.282
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-1.233	-1.276
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	1.134	1.142
Planmäßige Tilgung von Darlehen	-730	-702
Außerplanmäßige Tilgung von Darlehen	-453	-110
Zu-/Abnahme der Geschäftsguthaben	1	-19
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-48	311
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	147	146
Finanzmittelbestand am 1. Januar	723	577
Finanzmittelbestand am 31. Dezember	870	723

Die Eigenkapitalentwicklung ist mit einer Eigenkapitalquote von 49,0% im Jahr 2023 gegenüber 48,4% im Vorjahr weiterhin positiv. Die seit langem schwache Ertragskraft der Genossenschaft ist im Jahr 2023 zum Vorjahr leicht gestiegen und liegt bei 2,2% Gesamtkapitalrentabilität und 2,9% Eigenkapitalrentabilität.

Gemäß der Satzung ist die Zielsetzung der Genossenschaft auf die nicht-finanziellen Leistungsindikatoren wie Mitglieder-/Mieterzufriedenheit ebenso wichtig zu werten.

Die in der Vergangenheit vielfältige Unterstützung der Genossenschaft zur Freizeitgestaltung und Gemeinsamkeiten der Bewohner und auch innerhalb der Stadt Bergneustadt sind im Jahr 2023 nach Auflösung aller Corona-Beschränkungen wieder langsam angelaufen.

Die Vorstandssituation hat sich im Laufe des Jahres verändert, so hat ein nebenamtliches Vorstandsmitglied seine Vollzeitstelle auf eine geringfügige Beschäftigung reduziert. Neben den beiden aktiven Vorstandsmitgliedern beschäftigte die Genossenschaft zum 31.12.2023 insgesamt 11 Vollzeitbeschäftigte und 4 Teilzeitbeschäftigte. Es sind 7 Mitarbeiter handwerklich und 8 Mitarbeiter in der Verwaltung beschäftigt. Die Prokuristin als zusätzliche Führungskraft ist weiblichen Geschlechts. Ein handwerklich beschäftigter Mitarbeiter ist im Berichtsjahr in den Ruhestand getreten.

Die Genossenschaft hat gegenüber einem ehemaligen Vorstandsmitglied und einem Witwer eines ehemaligen Vorstandsmitglieds ein Ruhegehalt bzw. eine Hinterbliebenenversorgung unter Anwendung der versorgungsrechtlichen Vorschriften für die Beamten des Landes NRW zugesagt.

3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

3.1 Prognosebericht

Die größte Herausforderung für die Zukunft stellt das von der Politik gesetzte Ziel dar, Deutschland bis 2045 klimaneutral werden zu lassen. Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) sieht perspektivisch vor, dass der Einbau neuer Gas- und Ölheizungen nur noch unter strengen Auflagen möglich sein soll. Als Wohnungsgenossenschaft in einer kleinen Kommune, die mehr Zeit zur Umsetzung ihrer Wärmeplanung hat, sind wir von diesen strengen Auflagen erst später betroffen. Gleichzeitig sind dadurch Investitionsentscheidungen nur schwer zu treffen. Es herrschen außerdem Unklarheiten bezüglich der gültigen Förderkonditionen im Wohnungsbau.

Ausgelöst durch den Krieg Russlands gegen die Ukraine haben sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen anhaltend verschlechtert. Gestiegene Energiekosten, steigende Baukosten und allgemeine Preissteigerungen belasten die Wirtschaft. Zusätzlich gestiegene Darlehenszinsen führen zu einer weiteren Belastung, sodass neben Einsparungen auf der Ausgabenseite weitere Anpassungen von Nutzungsentgelten wahrscheinlich sind.

Unter den sich veränderten Rahmenbedingungen wird die Genossenschaft ihre Modernisierungsoffensive weiterhin vorantreiben, wobei sich vollumfängliche Modernisierungen auf zukunftsfähige Teile des Wohnungsbestandes konzentrieren werden.

Im Jahr 2023 konnte ein gutes Geschäftsergebnis erzielt werden, welches im Wesentlichen von Einsparungen auf der Ausgabenseite geprägt ist. Der positive Trend wird auch für das Folgejahr 2024 prognostiziert, wobei Modernisierungen mit einhergehender Instandhaltung an Wohngebäuden zum Erhalt eines marktfähigen Bestandes

durchgeführt werden müssen.

Die Investitionsmaßnahmen werden auch im Jahr 2024 maßgeblich durch reguläre Fremdfinanzierungen in Form von annuitätischen Darlehen erfolgen.

3.2 Chancenbericht

Die Zukunftschancen der Genossenschaft liegen nach wie vor in der Erhöhung der Gebäudewerte durch weitere Modernisierungen. Diese sichtbaren Veränderungen in Bergneustadt erhöhen das Ansehen der Genossenschaft auf dem Wohnungsmarkt erkennbar.

Möglichkeiten zur Mietpreisanpassung ergeben sich im Rahmen von Modernisierungen und führen zur Stärkung der Ertragskraft und dauerhaften Erhöhung der liquiden Mittelzuflüsse. Angemessenere Mieterträge werden auf dem Wohnungsmarkt gut akzeptiert, nicht bezahlte Mieten kommen nur vereinzelt vor. Die Flüchtlingskrise führt auch weiterhin zu einem Vermietungsdruck auf Wohnungen im unteren Preisbereich und schwierigeren Lagen mit entsprechend positiven Ertragsentwicklungen. Diese Erträge sind für die weitere Verbesserung der Zukunftsfähigkeit der Wohnungsbestände in guten Lagen zu nutzen.

3.3 Risikobericht

Wenngleich die Leerstände deutlich niedriger ausfallen als in der Vergangenheit, so bleiben sie trotzdem überdurchschnittlich im Vergleich aller Genossenschaftsbetriebe in NRW. Weitere Modernisierungen von Wohnraum in guten Lagen sollen zu einem weiter positiven Trend führen. Gleichzeitig wird in einzelnen Lagen ein Verkauf oder ein Rückbau von Gebäuden in der steten Diskussion der Gremien von Aufsichtsrat und Vorstand nicht fehlen. Der zusätzliche Vermietungsschub in schwierigeren Lagen kann sich, im Falle der Verringerung der Flüchtlingskrise, wieder deutlich reduzieren und bleibt deshalb fragil.

Die in der Zukunft notwendigen Finanzierungen können nur bei einem ausgewogenen Zinsniveau erreicht werden, insofern bleibt die zukünftige Zinsentwicklung für die Erreichung der Unternehmensziele von entscheidender Bedeutung.

Besondere Schwierigkeiten sind bei der Energieversorgung zu erwarten. Die derzeitige äußerst schwierige Gemengelage von gestiegenen Bau- und Zinssteigerungen bei unklaren Förderkonditionen sorgen zusammen mit politischen Unwägbarkeiten dafür, dass Investitionsentscheidungen nur mit großer Unsicherheit getroffen werden können.

4. Risikoberichterstattung in Bezug auf Verwendung von Finanzinstrumenten

Die weiterhin zu geringe Ertragskraft lässt keine erhöhte Risikobereitschaft des Unternehmens zu.

Um die Modernisierungs- und Instandhaltungsziele zu erreichen, werden auch in den kommenden Jahren Fremdfinanzierungsmittel benötigt. Die vorhandenen Annuitätendarlehen, als derzeit alleinige Fremdfinanzierungsmittel, sind zeitlich ausgewogen und mit langen Laufzeiten verbunden. Sie sind durchgängig mit Grundpfandrechten gesichert. Außerplanmäßige Tilgungen können nach Bedarf gestaltet werden.

Durch die Strategie der letzten Jahre sind Risiken durch Liquiditätsabflüsse minimiert und planbar.



Georg Freidhof



Meinolf Opterbeck

Bergneustadt, im April 2024

Anlage 1

20

Gewinn- und Verlust-Rechnung vom 01.01.2023 bis 31.12.2023

GeWoSie Gemeinnützige Wohnungsbau- und Siedlungsgenossenschaft eG, Bergneustadt

		Geschäftsjahr €	Vorjahr €
1.	Umsatzerlöse		
	a) aus der Hausbewirtschaftung	5.574.249,86	5.512.597,55
	b) aus Betreuungstätigkeit	0,00	14.122,08
	c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>23.499,80</u>	25.151,58
2.	Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	7.926,81	2.541,91
3.	Andere aktivierte Eigenleistungen	2.613,68	2.439,50
4.	Sonstige betriebliche Erträge	122.319,52	104.594,53
5.	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
	a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	<u>2.243.566,19</u>	2.482.588,19
	Rohergebnis	3.487.043,48	3.178.858,96
6.	Personalaufwand		
	a) Löhne und Gehälter	891.122,87	927.071,96
	b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung <i>davon für Altersversorgung € 168.250,45 (Vj.: € 115.689,94)</i>	<u>374.491,33</u>	328.389,33
7.	Abschreibungen		
	a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	1.041.044,77	1.114.748,76
8.	Sonstige betriebliche Aufwendungen	413.934,22	305.401,86
9.	Erträge aus Beteiligungen		
	<i>davon aus verbundenen Unternehmen: € 50.000,00 (Vj: € 50.000,00)</i>	50.000,00	50.000,00
10.	Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	1.423,10	1.424,33
11.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<u>947,78</u>	52.370,88
12.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen		
	<i>davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen: € 9.265,00 (Vj: € 9.799,00)</i>	204.539,48	167.358,14
13.	Steuern vom Einkommen und Ertrag	<u>473,45</u>	861,61
	Ergebnis nach Steuern	613.808,24	386.451,63
14.	Sonstige Steuern	<u>272.352,83</u>	272.629,83
15.	Jahresüberschuss	341.455,41	113.821,80
16.	Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen	<u>34.145,55</u>	11.382,18
17.	Bilanzgewinn	<u><u>307.309,86</u></u>	<u><u>102.439,62</u></u>

1. Allgemeine Angaben

Die GeWoSie Gemeinnützige Wohnungsbau- und Siedlungsgenossenschaft eG in Bergneustadt hat ihren Sitz in 51702 Bergneustadt, Am Klitgen 3, und ist eingetragen beim Amtsgericht Köln im Genossenschaftsregister GnR-Nr. 756.

Der Jahresabschluss für 2023 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt. Die Bilanz zum 31. Dezember 2023 und die Gewinn- und Verlustrechnung für 2023 wurden entsprechend der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen nach den vom Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. herausgegebenen Anwendungsformblättern für Genossenschaften gegliedert. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Die Genossenschaft ist eine kleine Genossenschaft im Sinne des § 267 Abs. 1 HGB i. V. m. § 336 Abs. 2 HGB.

Eine Vergleichbarkeit mit den Vorjahreszahlen ist gegeben, Abweichungen in der Gliederung von Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung sind nicht vorgenommen worden.

Angaben, die alternativ in Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang gemacht werden dürfen, werden durchweg in den Anhang aufgenommen.

Von den größenabhängigen Erleichterungen der §§ 274a und 288 Abs. 1 HGB wurde teilweise Gebrauch gemacht.

2. Erläuterungen der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung

2.1. Allgemeines zu Bilanzierung und Bewertung

2.1.1. Bilanzierung

Die Bilanzierungsmethoden des Vorjahres wurden im Geschäftsjahr 2023 beibehalten.

Aktivierungs- und Passivierungswahlrechte wurden dahingehend in Anspruch genommen, dass Verwaltungskosten bei Herstellungskosten (nachträgliche Herstellungskosten) im Bereich Sachanlagevermögen nicht aktiviert wurden.

Sollte von diesem allgemeinen Grundsatz abgewichen worden sein, sind die Ausnahmen unter den Erläuterungen zu den einzelnen Bilanzpositionen aufgeführt.

2.1.2. Bewertung

Die Immateriellen Vermögensgegenstände und das Sachanlagevermögen werden mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten vermindert um lineare Abschreibung bewertet.

Die immateriellen Vermögensgegenstände und das Sachanlagevermögen wurden mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten vermindert um die planmäßigen Abschreibungen unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen und technischen Nutzungsdauer bewertet. Die Abschreibungen wurden linear vorgenommen und erfolgten pro rata temporis im Jahr des Zugangs. Wirtschaftsgüter mit Netto-Anschaffungskosten zwischen 150 € und 1.000 € wurden in einem Sammelposten eingestellt und auf 5 Jahre verteilt abgeschrieben.

Grundstücke mit Wohnbauten und Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten wurden entsprechend der vom Vorstand angenommenen gebäudespezifischen Nutzungsdauer zwischen 50 und 80 Jahren planmäßig linear abgeschrieben. Während der Gesamtnutzungsdauer aktivierte Modernisierungskosten wurden nach Maßgabe der buchmäßigen Restnutzungsdauer abgeschrieben. Bei den aktivierten Modernisierungskosten handelt es sich um Fremdkosten und aktivierte Eigenleistungen des Regiebetriebes. Kosten für Außenanlagen werden über eine Laufzeit von 15 Jahren planmäßig abgeschrieben. Garagen werden über eine Laufzeit von 20 Jahren planmäßig abgeschrieben. Bei umfassend modernisierten Objekten wurde die Restnutzungsdauer neu festgelegt. Aus der Verlängerung der Restnutzungsdauer ergab sich im Geschäftsjahr 2023 ein Abschreibungs minderaufwand von insgesamt 219 T€.

Im Geschäftsjahr 2023 wurden aufgrund schlechter Gebäudesubstanz und mangelnder Vermietbarkeit in den Objekten Nistenbergstr. 30, 32, 35, 38, 39, 40, 44 und Vossbicke 18 außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von T€ 121 vorgenommen.

Die Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden linear über die voraussichtliche Nutzungsdauer abgeschrieben.

Die Finanzanlagen wurden mit den Anschaffungskosten angesetzt.

Die Vorräte (Materialbestände des Regiebetriebes) sind mit dem gewogenen Durchschnitt bewertet.

Unter den unfertigen Leistungen sind die mit den Mietern noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten ausgewiesen. Für Wohnungsleerstand und ähnliche Risiken wurde eine Wertberichtigung gebildet.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit dem Nominalwert, vermindert um angemessene Einzel- und Pauschalwertberichtigungen, angesetzt.

Flüssige Mittel werden zum Nennwert angesetzt.

Pensionsrückstellungen

Sie wurden nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren (Teilwertverfahren) unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen ermittelt. Dabei wurden die Richtlinien 2018G von Prof. Dr. Klaus Heubeck, ein Rechnungszins von 1,82% bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren sowie ein Rententrend von 3,74% zugrunde gelegt. Der Rechnungszins entspricht dem von der Deutschen Bundesbank zum jeweiligen Bilanzstichtag bekannt gegebenen durchschnittlichen Marktzins der letzten 10 Jahre. Der Verpflichtungsumfang nach Maßgabe des durchschnittlichen Marktzinssatzes der vergangenen 7 Jahre (1,74%) beträgt zum Bilanzstichtag € 313.452,00.

Aus der Verlängerung des Zeitraumes für die Ermittlung des durchschnittlichen Marktzinssatzes für die Bewertung von Rückstellungen für Altersvorsorgeverpflichtungen von

7 auf 10 Jahre ergibt sich ein Unterschiedsbetrag in Höhe von € 994,00. Für diesen Unterschiedsbetrag besteht eine Ausschüttungssperre nach § 253 Abs. 6 HGB.

Sonstige Rückstellungen

1. Rückstellungen für Beihilfen

Anspruch und Leistungshöhe ergeben sich aus § 12 der Beihilfeverordnung NRW (BVO) vom 5. November 2009 i.V. mit § 75 Abs. 7 des Landesbeamtengesetzes NRW vom 14. Juni 2016 sowie der Verordnung über die Gewährung von Beihilfen in Krankheits-, Geburts- und Todesfällen an Angestellte, Arbeiter und Auszubildende (BVOAng) vom 9. April 1965.

Die Rückstellung wurde nach dem Teilwertverfahren ermittelt.

Basis der Rückstellung:

Dynamik der Teilwertprämien:	2%
Biometrische Rechnungsgrundlagen:	Richttafeln 2018 G
Rechnungszins:	1,74%
Dynamik der Beihilfekosten:	2%
Wahrscheinlichkeitstafeln:	2019
Fluktuation:	Keine

2. Die sonstigen Rückstellungen wurden für ungewisse Verbindlichkeiten gebildet. Sie wurden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des Erfüllungsbetrags bemessen.

Die Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert. Die Aufwendungsdarlehen der NRW Bank sind vollständig passiviert.

2.2. Erläuterungen zur Bilanz

Anlagevermögen

Das Anlagevermögen entwickelte sich im Geschäftsjahr wie folgt:

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Abschreibungen				Buchwerte		
	AK/HK 01.01.2023 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umb- chungen EUR	AK/HK 31.12.2023 EUR	kum. Ab- schreibungen 01.01.2023 EUR	Abschrei- bungen des Geschäftsjahres EUR	Abschrei- bungen auf Abgänge EUR	kum. Ab- schreibungen 31.12.2023 EUR	Buchwert 31.12.2023 EUR	Buchwert 31.12.2022 EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände											
Entgeltlich erworbene Lizenzen	85.750,18	0,00	0,00	0,00	85.750,18	75.765,18	3.265,00	0,00	79.030,18	6.720,00	9.985,00
Sachanlagen											
Grundstücke mit Wohnbauten	41.741.596,05	1.233.067,56	112.785,86	0,00	42.861.877,75	20.886.260,43	985.885,56	112.785,86	21.759.360,13	21.102.517,62	20.855.335,62
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	724.505,80	0,00	0,00	0,00	724.505,80	441.162,17	12.862,00	0,00	454.024,17	270.481,63	283.343,63
Grundstücke ohne Bauten	49.235,17	0,00	0,00	0,00	49.235,17	0,00	0,00	0,00	0,00	49.235,17	49.235,17
Betriebs- und Geschäftsausstattung	621.971,14	8.574,21	48.281,36	0,00	582.263,99	546.984,14	39.032,21	46.098,36	539.917,99	42.346,00	74.987,00
	43.137.308,16	1.241.641,77	161.067,22	0,00	44.217.882,71	21.874.406,74	1.037.779,77	158.884,22	22.753.302,29	21.464.580,42	21.262.901,42
Finanzanlagen											
Anteile an verbundenen Unternehmen	150.000,00	0,00	0,00	0,00	150.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	150.000,00	150.000,00
Wertpapiere des Anlagevermögens	10.397,70	0,00	0,00	0,00	10.397,70	0,00	0,00	0,00	0,00	10.397,70	10.397,70
Andere Finanzanlagen	670,00	0,00	0,00	0,00	670,00	0,00	0,00	0,00	0,00	670,00	670,00
	161.067,70	0,00	0,00	0,00	161.067,70	0,00	0,00	0,00	0,00	161.067,70	161.067,70
Anlagevermögen insgesamt	43.384.126,04	1.241.641,77	161.067,22	0,00	44.464.700,59	21.950.171,92	1.041.044,77	158.884,22	22.832.332,47	21.632.368,12	21.433.954,12

Umlaufvermögen

Sonstige Vermögensgegenstände, welche erst nach dem Bilanzstichtag rechtlich entstehen und einen größeren Umfang haben, sind nicht vorhanden. In den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen sind keine Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr enthalten.

Rücklagenspiegel

	Stand 01.01.2023 in €	Einstellung des Bilanzgewinn 2022 in €	Einstellung aus dem Jahresüberschuss 2023 in €	Stand 31.12.2023 in €
Gesetzliche Rücklage	1.588.850,63	0,00	34.145,55	1.622.996,18
Bauerneuerungsrücklage	1.954.899,97	0,00	0,00	1.954.899,97
Andere Ergebnisrücklagen	7.209.970,08	102.439,62	0,00	7.312.409,70
Summe	10.753.720,68	102.439,62	34.145,55	10.890.305,85

Rückstellungen

Für Pensionsverpflichtungen wurde eine Rückstellung gebildet. Wir verweisen auf unsere Ausführungen unter 2.1.2.

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

Rückstellungen für	EUR
Beihilfen	336.551,00
Sächliche Verwaltungskosten	77.000,00
CO ² -Beitrag Vermieteranteil	20.000,00
Urlaubsrückstellung	8.000,00
	441.551,00

Verbindlichkeiten

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

Verbindlichkeiten	Insgesamt € (Vorjahr)	Restlaufzeiten				gesichert € (Vorjahr)
		bis zu 1 Jahr € (Vorjahr)	mehr als 1 Jahr € (Vorjahr)	davon		
				1 bis 5 Jahre € (Vorjahr)	über 5 Jahre € (Vorjahr)	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	9.600.224,14 (9.648.637,14)	705.070,75 (733.158,11)	8.895.153,39 (8.915.479,03)	2.791.054,66 (2.802.949,08)	6.104.098,73 (6.112.529,95)	9.600.224,14 (9.648.637,14)
Erhaltene Anzahlungen	1.799.633,98 (1.749.514,50)	1.799.633,98 (1.749.514,50)	0,00 (0,00)			
Verbindlichkeiten aus Vermietung	57.315,21 (52.688,35)	57.315,21 (52.688,35)	0,00 (0,00)			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	73.336,48 (96.593,07)	73.336,48 (96.593,07)	0,00 (0,00)			
Sonstige Verbindlichkeiten	28.172,20 (29.678,65)	28.172,20 (29.678,65)	0,00 (0,00)			
Gesamtbetrag	11.558.682,01 (11.577.111,71)	2.663.528,62 (2.661.632,68)	8.895.153,39 (8.915.479,03)	2.791.054,66 (2.802.949,08)	6.104.098,73 (6.112.529,95)	9.600.224,14 (9.648.637,14)

GPR: Grundpfandrecht

Erst nach dem Stichtag rechtlich entstehende Verbindlichkeiten in größerem Umfang bestehen nicht.

.

2.3. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

In den Abschreibungen auf Sachanlagen sind außerplanmäßige Abschreibungen für Mietobjekte mit schlechter Gebäudesubstanz und mangelnder Vermietbarkeit in Höhe von € 120.571,85 enthalten.

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind außergewöhnliche Aufwendungen gemäß § 285 Nr. 31 HGB aus Abbruchkosten in Höhe von € 104.709,85 enthalten.

Die Position „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ beinhaltet Aufwendungen aus der Aufzinsung von Pensionsrückstellungen in Höhe von € 4.383,00 und Aufwendungen aus der Aufzinsung für die Rückstellung von Beihilfen in Höhe von € 4.882,00.

3. Sonstige Angaben

Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen gem. § 285 Nr. 3a HGB mit wesentlichem Umfang bestehen nicht.

Es bestehen Leasingverträge mit einem Jahresgesamtvolumen 2023 an zu zahlenden Leasingraten von € 10.963,22. Die Leasingverträge betreffen ausschließlich Gegenstände des Verwaltungsbereichs.

Im Geschäftsjahr wurden durchschnittlich beschäftigt (ohne Auszubildende und ohne Vorstand):

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Vollzeitbeschäftigte*	11	12
Teilzeitbeschäftigte	4	4
Geringfügig Beschäftigte	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>15</u>	<u>16</u>

**davon Mitarbeiter des Regiebetriebes: 7*

ANHANG GeWoSie eG Bergneustadt 31.12.2023

Entwicklung des Mitgliederbestandes 2023:

	Mitglieder	Geschäftsanteile
Stand 01.01.	1.201	4.748
Zugang	84	336
Abgang	101	385
<u>Stand 31.12.</u>	<u>1.184</u>	<u>4.699</u>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr 2023 um 7.350,00 € vermindert.

Es besteht keine Haftsumme. Die Mitglieder haben auch im Falle der Insolvenz keine Nachschüsse zu leisten.

Zuständiger Prüfungsverband, dem die Genossenschaft angehört, ist der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V., Goltsteinstraße 29, 40211 Düsseldorf.

Mitglieder des Vorstandes:

- Meinolf Opterbeck, M.A. Real Estate Management (hauptamtlich)
- Georg Freidhof, Bilanzbuchhalter (nebenamtlich)

Mitglieder des Aufsichtsrates sind bzw. waren:

- Christian Baumhof -Vorsitzender-
- Uwe Middelhaue -stellvertretender Vorsitzender-
- Aydin Arslan
- Sadettin Gültekin
- Ingrid Moknine
- Patrick Schladitz
- Kai von der Linde
- Andreas Wagner

4. Weitere Angaben

Beteiligungen mit einem Anteilsbesitz größer oder gleich 20% bestehen in folgendem Umfang:

Name	Sitz	Beteiligungs- quote	Eigenkapital 31.12.2022	letztes Jahres- ergebnis 2022
BVG Bau- und Verwaltungsgesellschaft Bergneustadt mbH	Bergneustadt	100%	471.860,99 €	14.541,35 €

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses war der Jahresabschluss 2023 der BVG Bau- und Verwaltungsgesellschaft mbH noch nicht aufgestellt.

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2023 sind bei der GeWoSie Gemeinnützige Wohnungsbau- und Siedlungsgenossenschaft eG in Bergneustadt keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

Für 2023 wird ein Jahresüberschuss in Höhe von € 341.455,41 ausgewiesen. Der Bilanzgewinn des Vorjahres (2022) in Höhe von € 102.439,62 wurde gemäß Beschluss der Mitgliederversammlung vom 22.06.2023 in die anderen Ergebnismrücklagen eingestellt.

Über den Bilanzgewinn 2023 in Höhe von € 307.309,86 entscheidet gem. § 35 der Satzung die Mitgliederversammlung. Dieser wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn 2023 in die anderen Ergebnismrücklagen einzustellen.

Bergneustadt, den 30. April 2024

Der Vorstand

