



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



Breslauer Str. 32

Geschäftsbericht über das Jahr 2024

Kennzahlenübersicht

	in	2024	2023	2022	2021	2020
Bestandszahlen						
Bewirtschafteter Bestand						
Wohnungseinheiten	Anz.	1.143	1.142	1.142	1.154	1.154
Gewerbeeinheiten	Anz.	1	2	2	2	2
Sonstige Einheiten	Anz.	0	0	0	0	0
Garagen und Einstellplätze	Anz.	118	118	118	118	118
Wohnfläche	qm	70.350	70.346	70.346	70.791	70.791
Gewerbefläche	qm	0	0	0	0	0
Wohn- und Nutzfläche	qm	70.350	70.346	70.346	70.791	70.791
Jahresabschlusskennzahlen						
Bilanzsumme	T€	24.408	24.267	23.907	23.696	22.980
Sachanlagevermögen	T€	21.656	21.464	21.263	21.142	20.617
Sachanlagenintensität	%	88,7	88,4	88,9	89,2	89,7
Investitionen in Sachanlagen	T€	1.701	1.242	1.282	1.642	1.609
Planmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen	T€	1.298	920	930	846	824
Sachanlagenabnutzungsgrad	%	52,8	51,5	50,7	49,6	49,0
Eigenkapital (langfristig)	T€	12.143	11.900	11.566	11.452	10.884
Eigenkapitalquote	%	49,8	49,0	48,4	48,3	47,4
Langfristiges Fremdkapital	T€	9.442	9.600	9.649	9.368	9.007
Fremdkapitalquote	%	38,7	39,6	40,4	39,5	39,2
Umsatzerlöse	T€	5.749	5.598	5.552	5.490	5.298
Cashflow	T€	1.733	1.393	1.203	1.231	1.127
Aktivierete Eigenleistungen	T€	2	3	2	15	41
Planmäßige Tilgung	T€	722	730	702	672	713
Ausschüttung	T€	0	0	0	0	0
Verfügbarer Cashflow	T€	1.009	660	499	544	373
Durchschnittliche Buchwerte der bebauten Grundstücke	€/qm	305,80	303,84	300,50	296,18	287,95
Durchschnittliche Verschuldung	€/qm	134,21	136,47	137,16	132,33	127,23
Kennzahlen zur Rentabilität						
Gesamtkapitalrentabilität	%	1,9	2,2	1,1	3,2	1,8
Eigenkapitalrentabilität	%	1,9	2,9	1,0	5,1	2,3

	in	2024	2023	2022	2021	2020
Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen						
Sollmieten insgesamt	T€	4.343	4.209	4.164	4.095	3.885
Durchschnittliche Sollmieten	€/qm/mtl.	5,14	4,99	4,93	4,82	4,57
Sollmieten Wohnungen	T€					
Durchschnittliche Sollmiete Wohnungen	€/qm/mtl.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Erlösschmälerungen	T€	254	250	263	295	264
je qm Wohn- und Nutzfläche	€/qm/mtl.	0,30	0,30	0,31	0,35	0,31
Instandhaltungskosten	T€	1.204	1.306	1.652	1.396	1.535
je qm Wohn- und Nutzfläche	€/qm/mtl.	1,43	1,55	1,96	1,64	1,81
Betriebskosten einschließlich Grundsteuer	T€	1.792	1.769	1.732	1.728	1.724
je qm Wohn- und Nutzfläche	€/qm/mtl.	2,12	2,10	2,05	2,03	2,03
Fremdkapitalzinsen	T€	217	195	158	161	167
je qm Wohn- und Nutzfläche	€/qm/mtl.	0,26	0,23	0,19	0,19	0,20
Abschreibungen auf Wohn- und Geschäftsg.	T€	1.272	878	878	790	769
je qm Wohn- und Nutzfläche	€/qm/mtl.	1,51	1,04	1,04	0,93	0,91
Verwaltungskosten	T€	883	937	860	834	840
je Bewirtschaftungseinheit	€/VE	746,00	792,00	726,00	697,00	703,00
Mieterwechsel	Anz.	100	103	84	106	99
Fluktuationsquote	%	8,7	9,0	7,3	9,2	8,6
Leerstand am Bilanzstichtag	WE	73	78	72	90	85
Leerstandsquote	%	6,4	6,8	6,3	7,8	7,4
In Relation zur Jahressollmiete						
Instandhaltungskosten	%	27,7	31,0	39,7	34,1	39,5
Fremdkapitalzinsen	%	5,0	4,6	3,8	3,9	4,3
Abschreibungen auf Sachanlagen	%	29,3	20,9	21,1	19,3	19,8
Verwaltungskosten	%	20,3	22,3	20,7	20,4	21,6
Erlösschmälerungen	%	5,8	5,9	6,3	7,2	6,8

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen des Unternehmens	5
1.1 Geschäftsmodell.....	5
1.2 Ziele und Strategien.....	5
1.3 Forschung und Entwicklung.....	6
2. Wirtschaftsbericht	7
2.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen	7
2.2 Geschäftsverlauf.....	8
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 2024

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 1.143 eigene Wohnungen in insgesamt 151 Objekten. Außerdem ist eine Sonstige Einheit, die Verwaltungszentrale des Büro- und Betriebsgebäudes „Am Klitgen 3“, 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 31.12.2024 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 Bestandsteilen wurden im Jahr 2024 nicht vorgenommen, allerdings wurde ein Gebäude aus den 1950er Jahren mit ehemals vier Wohneinheiten zum Abriss vorbereitet. 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.

Zusammen mit dem örtlichen Energieversorger laufen Planungen zur Errichtung weiterer Photovoltaikanlagen auf den Dächern von Objekten, um dort für Mieter Strom zu produzieren.

Das Bürogebäude Am Klitgen 3 wird mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet, sodass der dort produzierte Strom möglichst vollständig vor Ort genutzt wird.

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

2. Wirtschaftsbericht

2.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland blieb auch im Jahr 2024 von den Folgen der globalen Krisen geprägt. Zwar haben sich die Inflation und die Rohstoffpreise in den letzten Monaten stabilisiert, dennoch bleiben diese auf einem hohen Niveau. Die Bauwirtschaft erlebte weiterhin eine schwierige Phase, die durch steigende Baukosten und anhaltende Zinsbelastungen gekennzeichnet war. Der anhaltende Krieg in der Ukraine sowie die gestörten globalen Lieferketten haben die Preise für Baumaterialien und Energie weiterhin belastet, was sich negativ auf die Baukonjunktur auswirkte. Hinzu kommt der anhaltende Fachkräftemangel, der die Bauunternehmen weiter in ihrer Leistungsfähigkeit einschränkte.

Im Wohnungsbau setzte die Bundesregierung zwar einige Impulse zur Förderung von Neubauprojekten, jedoch blieb die Unsicherheit aufgrund wiederholter Förderstopps und stetiger Änderungen der Förderbedingungen ein bremsender Faktor. Diese Unsicherheiten erschwerten es den Akteuren am Markt, langfristige und verlässliche Planungen zu entwickeln.

Die demografische Entwicklung, insbesondere die hohe Zuwanderung und das wachsende Bevölkerungswachstum, sorgte jedoch weiterhin für eine hohe Nachfrage nach Wohnraum. Auch wenn sich die Lage in den größeren Städten teils etwas entspannte, blieb die Situation auf dem Wohnungsmarkt in Bergneustadt angespannt. Das Angebot an Wohnraum überstieg nach wie vor nicht die Nachfrage, und insbesondere für einkommensschwächere Bevölkerungsgruppen führte die mangelhafte Anpassung von Transferleistungen zu einer fortwährenden Verknappung des bezahlbaren Wohnraums.

Zusätzlich verstärkte die weiterhin anhaltende Flüchtlingswelle, insbesondere aus der Ukraine, den Druck auf den lokalen Wohnungsmarkt und verschärfte die ohnehin schon herausfordernde Situation.

Für die GeWoSie hatten diese Entwicklungen auch im Jahr 2024 signifikante Auswir-

kungen auf die geplanten Investitionsvorhaben. Die steigenden Baukosten und die schwierigen Finanzierungsbedingungen beeinflussten die Planungssicherheit und führten dazu, dass insbesondere Modernisierungen von Wohnungen ausschließlich auf zukunftssichere Wohnquartiere beschränkt blieb.

2.2 Geschäftsverlauf

Der durchschnittliche Wohnungsleerstand ist im Jahr 2024 gegenüber dem Vorjahr mit 6,38 % (Vorjahr 6,82 %) etwas verbessert.

Die Wohnungsmodernisierungsoffensive der letzten Jahre hat sich im Geschäftsjahr aufgrund der aktuellen Gemengelage aus historischem Preisanstieg bei den Bauleistungen und der noch immer im Vergleich hohen Zinsen sowie unklaren Förderkonditionen weiter verlangsamt. So wurden im Berichtsjahr insgesamt 11 Wohnungen vollumfänglich modernisiert. Der daneben andauernde Nachfragedruck auf teilweise energetisch schwierige Teile des Wohnungsbestandes durch die Flüchtlingskrise führt weiterhin zu einem erhöhten Vermietungsaufkommen, sodass im Geschäftsjahr insgesamt 112 Neuvermietungen (Vorjahr 97) 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 2024 ist diesbezüglich die Entmietung des Gebäudes Nordstr. 6 erfolgt. Das Gebäude wurde auf den Rückbau vorbereitet. Die enthaltenen Wohnungen (Baujahr 1954) haben den heute bestehenden Anforderungen an Wohnraum nicht mehr genügt bzw. genügen diesen nicht mehr. Für das Gebäude Nordstr. 3 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 Wärmedämmverbundsystem energetisch umfassend aufgewertet worden.

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 2024 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 49,8 % im Vergleich zum Vorjahr leicht gestiegen.

Der Gewinn bzw. das positive Betriebsergebnis ist im Jahr 2024 überdurchschnittlich, obwohl aktivierte Modernisierungskosten in nicht unerheblichem Maße in die planmäßi-

ge Abschreibung geflossen sind. Außerdem wurden, wie schon in Vorjahren, Sonderabschreibungen auf schwierige Wohngebäude gewinnmindernd vorgenommen.

Die Personalkosten konnten aufgrund von Personalabbau gesenkt werden, während gleichzeitig Umsatzerlöse durch moderate Mietanpassungen gesteigert werden konnten.

1. Vermögenslage

	31.12.2024		31.12.2023		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Vermögensstruktur					
Anlagevermögen					
Langfristig					
Immaterielle Vermögensgegenstände	4	0,0	7	0,0	-3
Sachanlagen	21.656	88,7	21.464	88,4	192
Finanzanlagen	161	0,7	161	0,7	0
	<u>21.821</u>	<u>89,4</u>	<u>21.632</u>	<u>89,1</u>	<u>189</u>
Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten					
Kurzfristig					
Unfertige Leistungen/Vorräte	1.761	7,2	1.711	7,1	50
Flüssige Mittel	711	2,9	870	3,6	-159
Übrige Aktiva	115	0,5	54	0,2	61
	<u>2.587</u>	<u>10,6</u>	<u>2.635</u>	<u>10,9</u>	<u>-48</u>
Gesamtvermögen	<u>24.408</u>	<u>100,0</u>	<u>24.267</u>	<u>100,0</u>	<u>141</u>
Kapitalstruktur					
Eigenkapital					
Geschäftsguthaben	709	2,9	703	2,8	6
Ergebnisrücklagen	11.221	46,0	10.890	44,9	331
Bilanzgewinn (ohne Dividende)	213	0,9	307	1,4	-94
	<u>12.143</u>	<u>49,8</u>	<u>11.900</u>	<u>49,1</u>	<u>243</u>
Rückstellungen					
Lang- und mittelfristig	668	2,7	684	2,8	-16
Kurzfristig	99	0,4	70	0,3	29
	<u>767</u>	<u>3,1</u>	<u>754</u>	<u>3,1</u>	<u>13</u>

Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten

Langfristig	9.442	38,7	9.600	39,6	-158
Kurzfristig	2.056	8,4	2.013	8,2	43
	11.498	47,1	11.613	47,8	-115
Gesamtkapital	24.408	100,0	24.267	100,0	141

Aufgrund der planmäßigen Reduzierung der Finanzierungsmittel, liegt die Stichtagsliquidität im Jahr 2024 unter dem Vorjahresniveau.

2. Finanzlage

	31.12.2024	31.12.2023	Mittelzunahme/ -abnahme
	T€	T€	T€
Langfristiger Bereich			
Vermögenswerte	21.821	21.632	-189
Finanzierungsmittel	22.253	22.184	69
Überdeckung	432	552	-120
Kurzfristiger Bereich			
Finanzmittelbestand (Flüssige Mittel)	711	870	-159
Übrige kurzfristig realisierbare Vermögenswerte	1.876	1.765	111
	2.587	2.635	-48
Kurzfristige Verpflichtungen	2.155	2.083	-72
Stichtagsliquidität (Netto-Geldvermögen)	432	552	-120

Die Ertragskraft des Unternehmens ist weiterhin positiv. Die Betriebsleistung steigt um 161 T€ gegenüber dem Vorjahr.

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung sanken um 48 T€, der Personalaufwand um 112 T€. Die Aufwendungen für Abschreibungen auf Sachanlagen steigen im Jahr 2024 nicht unerheblich um insgesamt 394 T€, da unter anderem aktivierte Modernisierungskosten planmäßig abgeschrieben wurden, sodass das Betriebsergebnis insgesamt um 104 T€ im Vergleich zum Vorjahr sinkt, aber dennoch auf relativ hohem Niveau verbleibt.

3. Ertragslage

	31.12.2024		31.12.2023		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung einschließlich Bestandsveränderungen	5.769	98,7	5.582	98,2	187
anderen Lieferungen und Leistungen	32	0,5	23	0,4	9
Andere aktivierte Eigenleistungen	2	0,1	3	0,1	-1
Gesamtleistung	5.803	99,3	5.608	98,7	195
Andere betriebliche Erträge	39	0,7	73	1,3	-34
Betriebsleistung	5.842	100,0	5.681	100,0	161
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	2.195	37,6	2.243	39,5	-48
Personalaufwand	1.153	19,7	1.265	22,3	-112
Abschreibungen	1.298	22,2	920	16,2	378
Andere betriebliche Aufwendungen	315	5,4	309	5,4	6
Zinsaufwand	217	3,7	195	3,4	22
Gewinnunabhängige Steuern	292	5,0	273	4,8	19
Aufwendungen für die Betriebsleistung	5.470	93,6	5.205	91,6	265
Betriebsergebnis	372	<u>6,4</u>	476	<u>8,4</u>	-104
Finanzergebnis	45		43		2
Neutrales Ergebnis	<u>-179</u>		<u>-177</u>		<u>-2</u>
Ergebnis vor Steuern	238		342		-104
Steuern vom Einkommen und Ertrag	<u>1</u>		<u>1</u>		<u>0</u>
Jahresüberschuss	<u>237</u>		<u>341</u>		<u>-104</u>

Die Erträge haben sich positiv entwickelt und sind insgesamt um 184 T€ gestiegen, was insbesondere auf um 134 T€ gestiegene Sollmieten zurückzuführen ist.

Erheblich höhere Abschreibungen auf Sachanlagen führen bei gleichzeitig gesunkenen Instandhaltungs-, Verwaltungs- und Personalkosten zu einem im Vergleich zum Vorjahr um 87 T€ geringerem Ergebnis in Höhe von 400 T€.

Aufgliederung der Gewinn- und Verlustrechnung 2024 und 2023
nach Leistungsbereichen

	2024 TEUR	2023 TEUR	Veränderung Vorjahr TEUR
<u>Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung</u>			
Erträge			
Sollmieten	4.343	4.209	134
Umlagenerlöse	1.705	1.697	8
abzüglich Erlösschmälerungen	-342	-339	-3
	5.706	5.567	139
Bestandsveränderungen	53	8	45
	5.759	5.575	184
Eingänge auf abgeschr. Mieten/Aufl.			
Wertberichtigung	2	2	0
Kalkulatorische Miete	36	36	0
	5.797	5.613	184

Aufwendungen

Abschreibungen auf Sachanlagen	1.272	878	394
Auflösung (Zuführung) zu Wertberichtigungen und Abschreibungen auf Forderungen aus Vermietung	19	7	12
Verwaltungskosten	883	937	-54
Betriebskosten (einschließlich Grundsteuer und Kosten des Regiebetriebes abzüglich Erstattung Stromkosten)	1.792	1.769	23
Instandhaltungskosten (nach Abzug von Kostenerstattungen für Versicherungsschäden und Schönheitsrep. bzw. Ersatzleistungen der Mieter zuzüglich Verwaltungskosten und Kosten des Regiebetriebes)	1.204	1.306	-102
Andere Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	10	34	-24
Darlehenszinsen, Bürgschaftsgebühren	217	195	22
	<u>5.397</u>	<u>5.126</u>	<u>271</u>
Ergebnis	<u>400</u>	<u>487</u>	<u>-87</u>

Bei um 2 T€ leicht gestiegenen Erträgen aus der sonstigen betrieblichen Tätigkeit führen um 19 T€ höhere Aufwendungen zu einem weiter sinkenden negativen Ergebnis aus der sonstigen betrieblichen Tätigkeit.

II. Sonstige betriebliche Tätigkeit

Erträge

Geschäftsbesorgung BVG	3	3	0
Leistungen Regiebetrieb für Dritte	29	20	9
Aktivierete Eigenleistungen	2	3	-1
Skontoerträge	6	8	-2
Andere Erträge	6	10	-4
	<u>46</u>	<u>44</u>	<u>2</u>

Aufwendungen

Aufwendungen für unbebaute Grundstücke	0	0	0
Übrige Aufwendungen	3	1	2
Verrechnete Personal- und Sachkosten			
Geschäftsbesorgung für BVG u.a.	33	24	9
Modernisierungstätigkeit	38	30	8
	<u>74</u>	<u>55</u>	<u>19</u>
Ergebnis	<u>-28</u>	<u>-11</u>	<u>-17</u>
Betriebsergebnis	<u>372</u>	<u>476</u>	<u>-104</u>

2.4 Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Im Jahr 2024 hat die Genossenschaft 700 T€ Fremdmittel aufgenommen, wobei die planmäßige Tilgung bei 722 T€ liegt, zuzüglich 136 T€ außerplanmäßiger Tilgung. Insgesamt vermindern sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um ca. 158 T€.

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit in Höhe von 1.670 T€ kann den negativen Cashflow aus Investitionstätigkeit in Höhe von 1.676 T€ fast ausgleichen. Der Finanzmittelbestand sinkt insgesamt leicht.

Die nachfolgende **Kapitalflussrechnung** zeigt die Entwicklung des Finanzmittelbestandes der Genossenschaft in 2024:

	2024	2023
	T€	T€
Jahresüberschuss	237	341
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.512	1.041
Ab-/Zunahme der langfristigen Rückstellungen	-16	11
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge	0	0
Cashflow	<u>1.733</u>	<u>1.393</u>

Zunahme der kurz- und mittelfristigen Rückstellungen	29	25
Gewinne aus dem Abgang von Vermögensgegenständen des Anlagevermögens	-25	-6
Zunahme sonstiger Aktiva	-111	-15
Zunahme sonstiger Passiva	44	31
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	1.670	1.428
Einzahlungen aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	25	9
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände	-1.701	-1.242
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-1.676	-1.233
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	700	1.134
Planmäßige Tilgung von Darlehen	-722	-730
Außerplanmäßige Tilgung von Darlehen	-136	-453
Zunahme der Geschäftsguthaben	5	1
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-153	-48
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	-159	147
Finanzmittelbestand am 1. Januar	870	723
Finanzmittelbestand am 31. Dezember	711	870

Die Eigenkapitalentwicklung ist mit einer Eigenkapitalquote von 49,8% im Jahr 2024 gegenüber 49,0% im Vorjahr weiterhin positiv. Die seit langem schwache Ertragskraft der Genossenschaft ist im Jahr 2024 zum Vorjahr weiter leicht gestiegen. Die Gesamtkapitalrentabilität liegt bei 1,9% und die Eigenkapitalrentabilität bei 1,9%.

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 2024 fortgesetzt worden. So ist eine Mitarbeiterin in Teilzeit im Rahmen einer Kooperationsvereinbarung mit der Stadt Bergneustadt vor allem in der Begegnungsstätte auf dem Hackenberg tätig.

Es sind ein hauptamtliches und ein nebenamtliches Vorstandsmitglied in der Genossenschaft tätig. Daneben beschäftigte die Genossenschaft zum 31.12.2024 insgesamt 10 Vollzeitbeschäftigte und 4 Teilzeitbeschäftigte. Es sind 7 Mitarbeiter handwerklich

und 7 Mitarbeiter in der Verwaltung beschäftigt. Die Prokuristin als zusätzliche Führungskraft ist weiblichen Geschlechts. Zwei handwerklich beschäftigte Mitarbeiter sind im Berichtsjahr in den Ruhestand getreten. Eine handwerklich beschäftigte Person wurde neu eingestellt.

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 weiterhin 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. Die derzeitige politische Führung hat in Aussicht gestellt, die derzeitige Gesetzgebung zu kippen und neu zu gestalten.

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

Unter den sich veränderten Rahmenbedingungen wird die Genossenschaft ihre Modernisierungsoffensive weiterhin vorantreiben, wobei sich vollumfängliche Moderni-

sierungen auf zukunftsfähige Teile des Wohnungsbestandes konzentrieren werden.

Im Jahr 2024 konnte ein gutes Geschäftsergebnis erzielt werden, welches im Wesentlichen von Einsparungen auf der Ausgabenseite geprägt ist. Der positive Trend wird auch für das Folgejahr 2025 prognostiziert, wobei Modernisierungen mit einhergehender Instandhaltung an Wohngebäuden zum Erhalt eines marktfähigen Bestandes durchgeführt werden müssen.

Die Investitionsmaßnahmen werden auch im Jahr 2025 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. Es herrscht weiterhin ein erhöhter 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. Steigende Energiekosten werden zu einer Verteuerung der Heizkosten gerade in unsanierten Objekten führen, die nicht zukunftsfähig sind,

sodass sich die derzeitig verstärkte Nachfrage nach Wohnraum in diesen Objekten perspektivisch wieder deutlich verringern wird.

Zur Umsetzung der Klimaziele nach dem Bundes-Klimaschutzgesetz steht die Erarbeitung einer Emissionsbilanz, einer technischen Bestandsanalyse sowie einer daraus folgenden Klimastrategie noch aus.

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 Mai 2025

Gewinn- und Verlust-Rechnung vom 01.01.2024 bis 31.12.2024

GeWoSie Gemeinnützige Wohnungsbau- und Siedlungsgenossenschaft eG, Bergneustadt

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€
1. Umsatzerlöse		
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	5.716.344,12	5.574.249,86
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	32.258,21	23.499,80
2. Erhöhung des Bestandes		
an unfertigen Leistungen	52.974,46	7.926,81
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	1.644,63	2.613,68
4. Sonstige betriebliche Erträge	73.528,60	122.319,52
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	2.195.719,79	2.243.566,19
Rohergebnis	3.681.030,23	3.487.043,48
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	826.350,01	891.122,87
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	326.500,83	374.491,33
<i>davon für Altersversorgung € 128.435,48 (Vj.: € 168.250,45)</i>		
7. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	1.512.341,61	1.041.044,77
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	314.588,04	413.934,22
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	1.778,30	1.423,10
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	3.936,19	55.714,49
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		
<i>davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen: € 10.646,00 (Vj: € 9.265,00)</i>	227.310,00	204.539,48
13. Steuern vom Einkommen und Ertrag	1.106,30	473,45
Ergebnis nach Steuern	528.547,93	613.808,24
14. Sonstige Steuern	291.599,62	272.352,83
15. Jahresüberschuss	236.948,31	341.455,41
16. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	23.694,84	34.145,55
17. Bilanzgewinn	213.253,47	307.309,86

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 2024 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt. Die Bilanz zum 31. Dezember 2024 und die Gewinn- und Verlustrechnung für 2024 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 2024 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 2024 ein Abschreibungsminderaufwand von insgesamt 95 T€.

Im Geschäftsjahr 2024 wurden aufgrund schlechter Gebäudesubstanz und mangelnder Vermietbarkeit in den Objekten Nistenbergstr. 29, 30, 31, 32, 34, 35, 36, 37, 38, 40, 41, 42, 43, 44 und Vossbicke 15, 18 außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von T€ 214 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 1,90% bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren sowie ein Rententrend von 7,61% p.a. in 2025 und 2,00% p.a. ab 2026 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 (1,96%) beträgt zum Bilanzstichtag € 290.832,00.

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 € -651,00. 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:	1,96%
Dynamik der Beihilfekosten:	2%
Wahrscheinlichkeitstafeln:	2023
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:

	AK/HK 01.01.2024 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umbu- chungen EUR	kum. Ab- schreibungen 31.12.2024 EUR	Buchwert 31.12.2024 EUR	Abschreibungen des Geschäftsjahres EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände							
Entgeltlich erworbene Lizenzen	85.750,18	0,00	0,00	0,00	82.056,18	3.694,00	3.026,00
Sachanlagen							
Grundstücke mit Wohnbauten	42.861.877,75	1.625.569,90	0,00	0,00	23.232.520,03	21.254.927,62	1.473.159,90
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	724.505,80	0,00	0,00	0,00	466.886,17	257.619,63	12.862,00
Grundstücke ohne Bauten	49.235,17	0,00	0,00	0,00	0,00	49.235,17	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	582.263,99	75.681,44	73.461,10	0,00	489.788,33	94.696,00	23.293,71
	44.217.882,71	1.701.251,34	73.461,10	0,00	24.189.194,53	21.656.478,42	1.509.315,61
Finanzanlagen							
Anteile an verbundenen Unternehmen	150.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	150.000,00	0,00
Wertpapiere des Anlagevermögens	10.397,70	0,00	0,00	0,00	0,00	10.397,70	0,00
Andere Finanzanlagen	670,00	0,00	0,00	0,00	0,00	670,00	0,00
	161.067,70	0,00	0,00	0,00	0,00	161.067,70	0,00
Anlagevermögen insgesamt	44.464.700,59	1.701.251,34	73.461,10	0,00	24.271.250,71	21.821.240,12	1.512.341,61

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 01.01.2024 in €	Einstellung des Bilanzgewinn 2023 in €	Einstellung aus dem Jahresüberschuss 2024 in €	Stand 31.12.2024 in €
Gesetzliche Rücklage	1.622.996,18	0,00	23.694,84	1.646.691,02
Bauerneuerungsrücklage	1.954.899,97	0,00	0,00	1.954.899,97
Andere Ergebnisrücklagen	7.312.409,70	307.309,86	0,00	7.619.719,56
Summe	<u>10.890.305,85</u>	<u>307.309,86</u>	<u>23.694,84</u>	<u>11.221.310,55</u>

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	in €
Beihilfen	<u>341.827,00</u>
Sächliche Verwaltungskosten	79.500,00
CO ² -Beitrag Vermieteranteil	40.000,00
Urlaubsrückstellung	14.300,00
	<u>475.627,00</u>

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)	Art der Siche- rung
		bis zu 1 Jahr € (Vorjahr)	mehr als 1 Jahr € (Vorjahr)	davon			
				1 bis 5 Jahre € (Vorjahr)	über 5 Jahre € (Vorjahr)		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	9.442.122,50 (9.600.224,14)	739.104,73 (705.070,75)	8.703.017,77 (8.895.153,39)	2.980.575,03 (2.791.054,66)	5.722.442,74 (6.104.098,73)	9.442.122,50 (9.600.224,14)	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen	1.796.988,15 (1.799.633,98)	1.796.988,15 (1.799.633,98)	0,00 (0,00)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	58.433,43 (57.315,21)	58.433,43 (57.315,21)	0,00 (0,00)				
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	117.212,98 (73.336,48)	117.212,98 (73.336,48)	0,00 (0,00)				
Sonstige Verbindlichkeiten	29.855,31 (28.172,20)	29.855,31 (28.172,20)	0,00 (0,00)				
Gesamtbetrag	11.444.612,37 (11.558.682,01)	2.741.594,60 (2.663.528,62)	8.703.017,77 (8.895.153,39)	2.980.575,03 (2.791.054,66)	5.722.442,74 (6.104.098,73)	9.442.122,50 (9.600.224,14)	

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 € 213.962,99 enthalten.

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind periodenfremde Erträge gemäß § 285 Nr. 32 HGB in Höhe von € 34.859,82 enthalten.

Die Position „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ beinhaltet Aufwendungen aus der Aufzinsung von Pensionsrückstellungen in Höhe von € 5.113,00 und Aufwendungen aus der Aufzinsung für die Rückstellung von Beihilfen in Höhe von € 5.533,00.

3. Sonstige Angaben

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

Es bestehen Leasingverträge mit einem Jahresgesamtvolumen 2024 an zu zahlenden Leasingraten von € 11.892,50. Die Leasingverträge betreffen ausschließlich Gegenstände des Verwaltungsbereichs.

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

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Vollzeitbeschäftigte*	10	11
Teilzeitbeschäftigte	4	4
Geringfügig Beschäftigte	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>14</u>	<u>15</u>

*davon Mitarbeiter des Regiebetriebes: 7

ANHANG GeWoSie eG Bergneustadt 31.12.2024

Entwicklung des Mitgliederbestandes 2024:

	Mitglieder	Geschäftsanteile
Stand 01.01.	1.184	4.699
Zugang	112	448
Abgang	102	400
<u>Stand 31.12.</u>	<u>1.194</u>	<u>4.747</u>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr 2024 um 6.609,41 € 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 (bis 20.06.2024)
- 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 31.12.2023	letztes Jahres- ergebnis 2023
BVG Bau- und Verwaltungsgesellschaft Bergneustadt mbH	Bergneustadt	100%	429.364,27 €	7.503,28 €

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses war der Jahresabschluss 2024 der BVG Bau- und Verwaltungsgesellschaft mbH noch nicht aufgestellt.

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2024 sind bei der GeWoSie Gemeinnützige Wohnungsbau- und Siedlungsgenossenschaft eG in Bergneustadt keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

Für 2024 wird ein Jahresüberschuss in Höhe von € 236.948,31 ausgewiesen. Der Bilanzgewinn des Vorjahres (2023) in Höhe von € 307.309,86 wurde gemäß Beschluss der Mitgliederversammlung vom 20.06.2024 in die anderen Ergebnismrücklagen eingestellt.

Über den Bilanzgewinn 2024 in Höhe von € 213.253,47 entscheidet gem. § 35 der Satzung die Mitgliederversammlung. Dieser wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn 2024 in die anderen Ergebnismrücklagen einzustellen.

Bergneustadt, den 20. Mai 2025

Der Vorstand-

