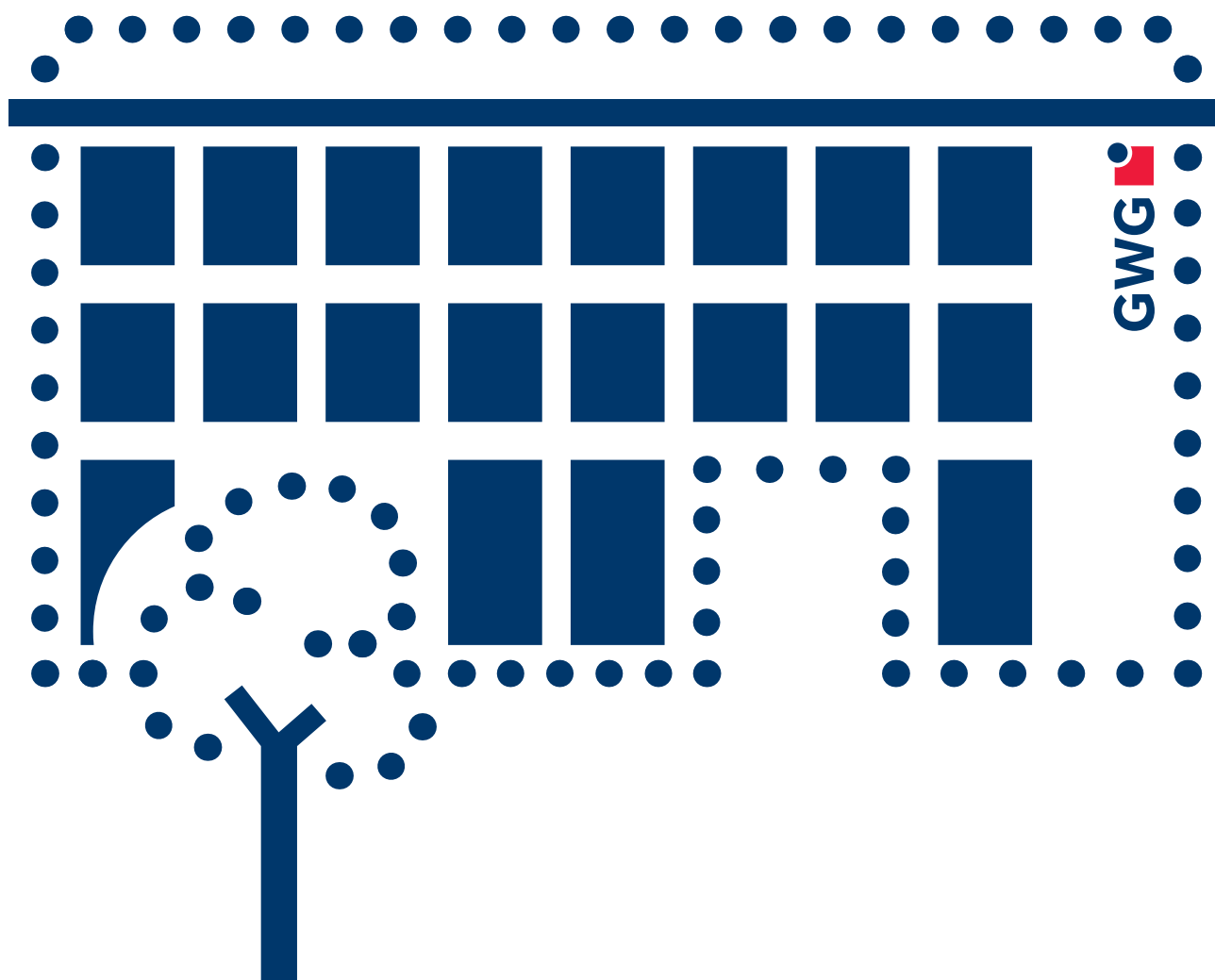


# DER BERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020



4.346 **Mitglieder** in 6 Wahlbezirken

89 **Vertreter** in der Vertreterversammlung

### **Aufsichtsratsvorsitzender**

Heinz Runde

### **Mitglieder des Aufsichtsrates**

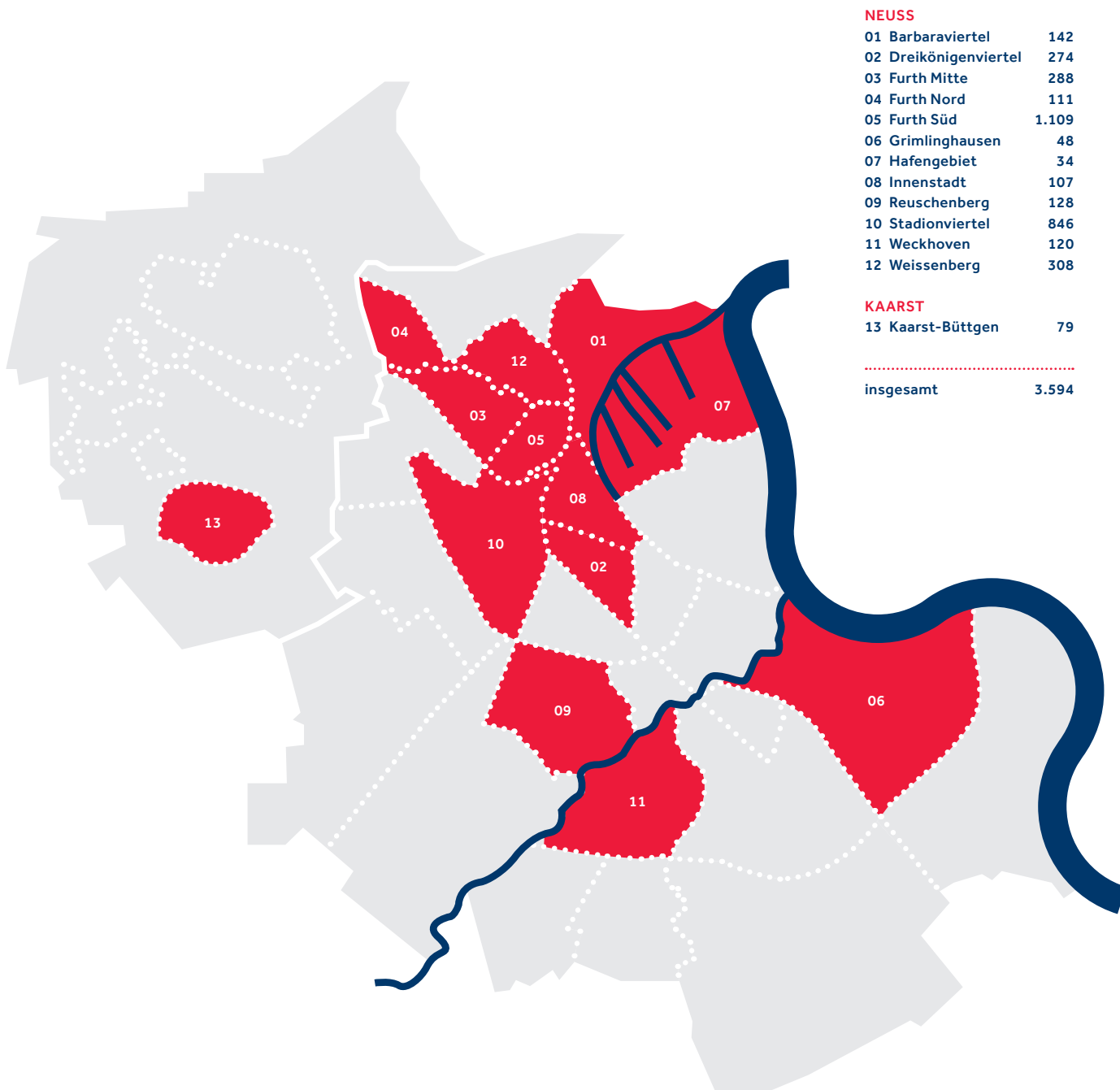
Dr. Horst Ferfers  
(Stellvertretender Vorsitzender)  
Alfred Feuchthofen  
Helmut Grahle  
Karlheinz Irnich  
Arno Jansen  
Gudrun Jüttner  
Karsten Mankowsky  
Angelika Quiring-Perl

### **Mitglieder des Vorstandes**

Dipl.-Ing. Ulrich Brombach Mag. rer. publ.  
Stefan Zellnig

<b>Vorwort</b> .....	5
<b>Geschäftsjahr 2020</b> .....	6
<b>Bautätigkeit</b> .....	11
Neubau und Sanierung .....	12
Nachhaltigkeit und Klimaschutz .....	18
<b>Genossenschaftsleben</b> .....	20
<b>Bericht des Aufsichtsrates</b> .....	25
<b>Lagebericht des Vorstandes</b> .....	28
I. Gegenstand des Unternehmens .....	29
II. Geschäftsverlauf .....	30
III. GWG-Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbe-Bau GmbH .....	32
IV. Darstellung der Lage der Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. ....	34
V. Risiko- und Chancenbericht .....	39
VI. Prognosebericht .....	41
<b>GWG im Überblick</b> .....	42
<b>Jahresabschluss und Anhang</b> .....	43
Bilanz .....	44
Gewinn- und Verlustrechnung .....	46
Anhang .....	48
<b>Bestätigungsvermerk</b> .....	56
<b>Zusammensetzung der Vertreterversammlung</b> .....	59

## Verteilung des Wohnungsbestandes



Verteilung des Wohnungsbestandes  
der Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G.  
in den Stadtgebieten Neuss und Kaarst,  
Stand 31.12.2020

## LIEBE LESERINNEN UND LESER,

2020 wird uns als „Corona-Jahr“ in Erinnerung bleiben. Noch zu Beginn dieses Jahres konnte sich niemand vorstellen, dass die gesamte Welt von einer Pandemie heimgesucht würde. Was im weit entfernten chinesischen Wuhan auftauchte, stand über Nacht vor unserer Tür. Lockdown, Inzidenzzahlen, Homeschooling. Plötzlich gehörten diese Wörter zu unserem neuen Sprachgebrauch. Heute, zu Beginn des Jahres 2021, lauten die Schlüsselwörter Impfen, Testen und Nachverfolgen. Es zeigt sich ein zaghaftes Licht am Ende des Tunnels. Hoffen wir, dass die kommenden Jahre wieder schönere Begriffe für uns bereithalten. Wie wäre es mit Urlaub und Traumsommer? Oder mit Fußballweltmeister?

Auch für die Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. war 2020 ein besonderes Jahr. Unsere Mitglieder, unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, alle standen vor großen Herausforderungen, die es anzunehmen galt. Wir sind froh, dass wir Ihnen die Genossenschaft in diesem Geschäftsbericht trotz allem wieder in kerngesunder Form präsentieren können und wünschen Ihnen viel Vergnügen bei der Lektüre.

Passen Sie auf sich auf und bleiben Sie gesund.

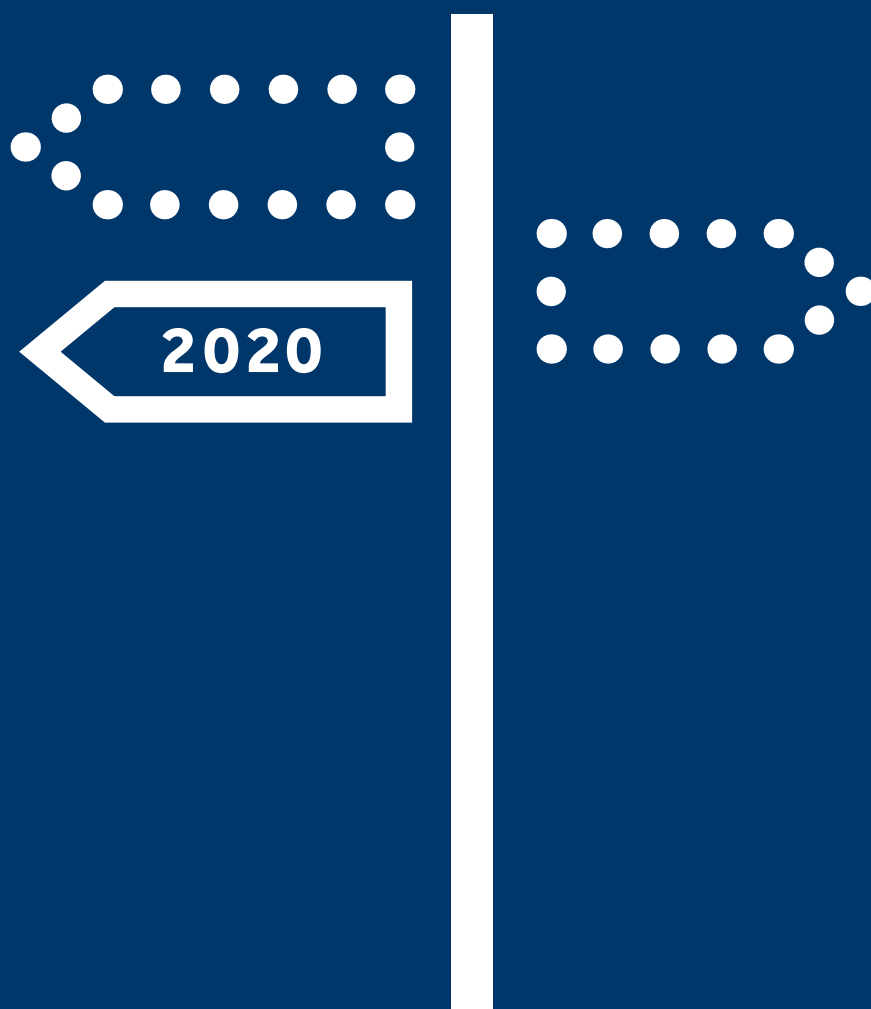
**Ulrich Brombach**

**Stefan Zellnig**



Stefan Zellnig und Ulrich Brombach

# GESCHÄFTS- JAHR 2020



---

# GESCHÄFTSJAHR 2020

**Die Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. hat im Geschäftsjahr 2020 einen Jahresüberschuss in Höhe von 2.794 T€ erzielt. Die Genossenschaft verfügt über gute wirtschaftliche Eckdaten und ist hierdurch in der Lage, umfangreiche Investitionen vorzunehmen. Nur so kann die Genossenschaft heute ihren Mitgliedern guten Wohnraum anbieten und ihre Wohnungen gleichzeitig für morgen zukunftsfest machen.**

Insgesamt wurden im Geschäftsjahr 22.887 T€ in die Wohnungsbestände der Genossenschaft investiert.

Die Investitionen in Bestandsgebäude betrafen kleinere Instandhaltungsarbeiten und die Modernisierung einzelner Wohnungen ebenso wie die Modernisierung ganzer Gebäude. Die energetische Modernisierung bildete erneut einen Schwerpunkt. Hierdurch wird die Energieeffizienz von Gebäuden verbessert und ein wichtiger Beitrag zur Reduzierung von CO<sub>2</sub>-Emissionen geleistet. Energetische Modernisierungen wurden beispielsweise bei Gebäuden in der Carlo-Mierendorff-Straße in Neuss-Weckhoven und im Barbaraviertel in der Neusser Nordstadt durchgeführt.

Auch in Neubaumaßnahmen hat die Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. erneut investiert. Die Schaffung von bezahlbarem, zukunfts offenem Wohnraum ist in den ange-

spannten Wohnungsmärkten der Städte Neuss und Kaarst eine wichtige Aufgabe. Etwa die Hälfte der neugebauten Wohnungen der vergangenen Jahre wurde aus Mitteln des Bundes und der NRW.Bank öffentlich gefördert und bietet daher besonders günstige Neubaumieten.

In 2020 konnten Neubauprojekte in der Freiheitstraße in Neuss an die neuen Bewohnerinnen und Bewohner übergeben werden. Auch der Neubau der Mehrgenerationenhäuser in der Fesserstraße steht kurz vor der Fertigstellung. Hier hat die Genossenschaft erstmalig eine Gruppenwohnung realisiert, in welche Menschen einziehen werden, die an Demenz erkrankt sind und dort betreut werden. 2020 wurden die ersten Schritte auf dem Weg zur Bildung der Wohngruppe gemacht, was unter den Bedingungen der Corona-Pandemie nicht leicht war. Demenzielle Erkrankungen sind weit verbreitet und werden in Zukunft zunehmen. Wir hoffen, dass die erste Gruppenwohnung der Genossenschaft eine Erfolgsgeschichte schreiben und vielen Betroffenen und deren Familien bei dieser schweren Erkrankung helfen wird.



Fesserstraße 16, 16a, Neuss





Tulpenstraße 63, 65, Neuss

Wegen der umfangreichen Investitionen ist die Bilanzsumme 2020 auf über 220 Mio € gestiegen. Die Genossenschaft verfügte zum 31.12.2020 über 71 Mio € Eigenkapital und damit über eine sehr gute Eigenkapitalquote von 32 %. Die durchschnittliche Kaltmiete bei der Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. betrug pro Quadratmeter Wohnraum zum 31.12.2020 6,28 €. Die Mieten der Genossenschaft liegen damit deutlich unterhalb des Marktniveaus der angespannten Wohnungsmärkte von Neuss und Kaarst. Dies verdeutlicht auch ein Vergleich mit den Mietpreisspiegeln der beiden Städte, die 2020 überarbeitet worden sind und ebenfalls den Mietenanstieg der vergangenen Jahre dokumentieren. Die im März 2021 veröffentlichte Untersuchung der F + B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH weist für Neuss eine durchschnittliche Kaltmiete von 7,75 € pro Quadratmeter Wohn-

raum aus und verdeutlicht damit ebenfalls, dass die Mieten der Genossenschaft moderat sind. Die Mitglieder sind ihrer Genossenschaft treu. Dies wird durch lange Wohndauern und niedrige Mietausfallquoten dokumentiert. Dies verdeutlicht aber auch die seit vielen Jahren gute Leerstandsquote. Erneut stand zum Jahresende 2020 keine Wohnung aufgrund von Vermietungsschwierigkeiten leer. Auch die GWG - Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbe-Bau GmbH kann auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2020 zurückblicken. Sie hat im Geschäftsjahr 2020 einen Jahresüberschuss in Höhe von 531 T€ erzielt. Als WEG-Verwalterin betreut die GWG - Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbe-Bau GmbH 30 Wohnungseigentümergeinschaften mit 680 Wohneinheiten. Weitere Geschäftsfelder sind das Bauträgergeschäft und die Vermietung von Wohn- und Gewerbeeinheiten. Seit einigen



---

Jahren baut und vermietet die Tochtergesellschaft Kindertageseinrichtungen. Ende 2020 wurden zwei weitere Kindertageseinrichtungen fertiggestellt und an die Städte Neuss und Kaarst übergeben. Außerdem hat die Tochtergesellschaft 2020 neun Mietefamilienhäuser in der Danziger Straße in Kaarst fertiggestellt und an die neuen Bewohnerinnen und Bewohner übergeben.

Ja, 2020 war vor allem ein Corona-Jahr. Viele Menschen mussten sich um ihre Gesundheit und ihre berufliche Existenz sorgen, viele litten unter Einsamkeit und fehlender menschlicher Nähe. Es ist zu hoffen, dass bald das Schlimmste überwunden ist und das Leben wieder etwas mehr Normalität bereithält.

Trotz allem war 2020 aber kein verlorenes Jahr. Die Corona-Pandemie war sicherlich ein Digitalisierungsbeschleuniger, auch bei der Genossenschaft. Das ist gut, weil das Gelernte auch in einer „Nach-Corona-Zeit“ wertvoll sein wird. Gelernt wurde aber auch, dass alle digitalen Hilfsmittel echte menschliche Nähe nicht ersetzen können. Genossenschaft braucht Gemeinschaft und Gemeinschaft braucht Nähe. Das Genossenschaftsleben leidet in dieser Corona-Zeit. Es wird Zeit, dass wieder Nähe hergestellt werden kann.

2020 gab es auch andere wichtige Themen, die in der öffentlichen Wahrnehmung häufig überlagert wurden:

Das Problem des fehlenden bezahlbaren Wohnraums ist nicht gelöst, der Druck auf die Wohnungsmärkte ist weiterhin hoch. Mit ihren Bestandsimmobilien und Neubauprojekten hat die Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. in der Vergangenheit einen wichtigen Beitrag geleistet und wird dies auch künftig tun. Erschöpfte Baukapazitäten, steigende Baukosten, fehlende Baugrundstücke, immer weiter steigende technische Anforderungen machen dies jedoch zunehmend schwierig.

Auch die vielfältigen Änderungen gesetzlicher Rahmenbedingungen verkomplizieren die Lage. So wurde vom Bundestag eine Bepreisung von CO<sub>2</sub>-Emissionen beginnend ab dem 01.01.2021 beschlossen, wobei die Frage der Umlage dieser Kosten nach wie vor ungeklärt ist. Die Grundsteuer muss nach einem Urteil des Bundesverfassungsgerichts aus dem Jahr 2018 reformiert werden. Im März 2021 ist immer noch unklar, ob das Land Nordrhein-Westfalen das hierzu

entwickelte Bundesmodell übernimmt oder von der sogenannten Länderöffnungsklausel Gebrauch macht. Es ist zu befürchten, dass die Reform zu einer Erhöhung der Grundsteuerbelastung für die Immobilienbestände der Genossenschaft führen wird. Einzelheiten sind unklar. Die Wohnungswirtschaft braucht für Zukunftsinvestitionen aber verlässliche Rahmenbedingungen, wenn sie bei der gesamtgesellschaftlichen Frage des bezahlbaren Wohnens helfen soll. Es ist dringend notwendig, dass alle Beteiligten an einem Strang ziehen und an einer gemeinwohlorientierten Wohnraumentwicklung mitwirken.

Fortschritte konnte die Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. 2020 im Hinblick auf die Themen Nachhaltigkeit und Klimaschutz verzeichnen. So wurde gemeinsam mit Vohrmann CSR-Consulting eine Erklärung nach dem Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) entwickelt und veröffentlicht. Hieraus resultierende Nachhaltigkeitsstrategien werden das künftige Handeln der Genossenschaft mitbestimmen. Dies gilt auch im Hinblick auf die Klimaschutzziele der Bundesregierung. Die Genossenschaft nimmt die Herausforderung an, die CO<sub>2</sub>-Emissionen entsprechend den Klimaschutzzielen der Bundesregierung gegenüber dem Referenzjahr 2018 bis 2030 um 40 % zu reduzieren und bis 2050 Klimaneutralität zu erreichen. Ein notwendiges, aber eben auch ein gewaltiges Unterfangen! Auch hier stellt sich die Frage, wie die riesigen Investitionen, die zur Erreichung der Klimaziele erforderlich sein werden, mit bezahlbaren Mieten in Einklang gebracht werden können.



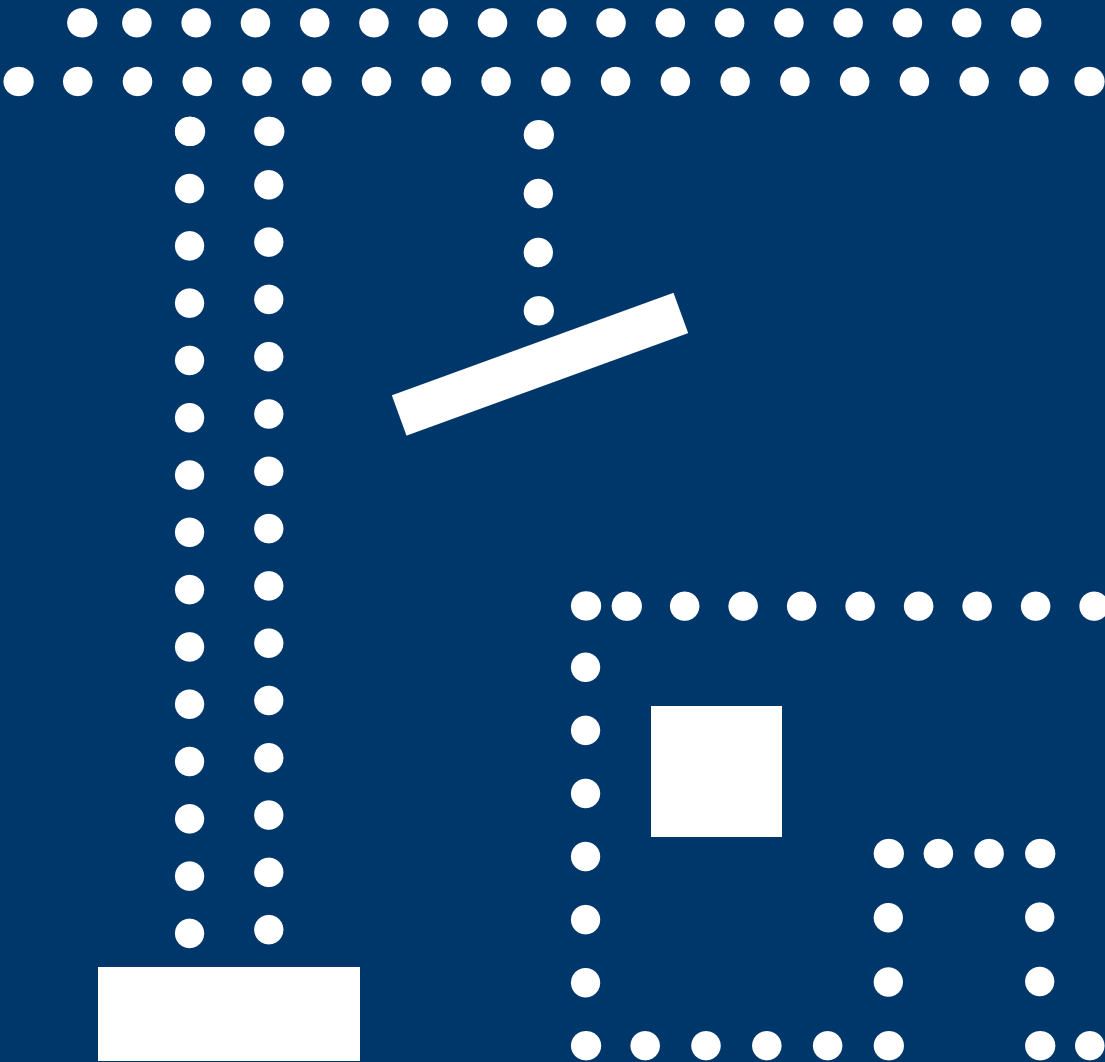
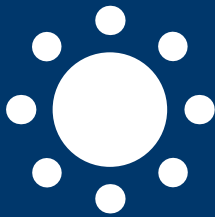
Uschi und Horst Bischoff fühlen sich wohl in ihrer Neubauwohnung in der Freiheitstraße



Seit ihrer Gründung ist eine „gute, sichere und sozial verantwortliche Wohnraumversorgung“ der Mitglieder Aufgabe der Genossenschaft. So steht es in der Satzung. Ziel wird es daher auch künftig sein, die Herausforderungen anzunehmen und dabei stets das Wohl der Mitglieder der Genossenschaft im Auge zu behalten. Hieran werden wir nach Kräften arbeiten. Ein Fundament der Gemeinnützigen Wohnungs-Genossenschaft e.G. sind die Vertreterinnen und

Vertreter, die mit der Vertreterversammlung das höchste Organ der Genossenschaft bilden. 2020 waren die 4.405 Mitglieder der Genossenschaft aufgerufen, ihre Vertreterinnen und Vertreter zu wählen. Erneut waren viele Mitglieder bereit, sich zu engagieren und für dieses Ehrenamt zu kandidieren. Erneut haben sich viele Mitglieder an der Wahl beteiligt. Ihnen allen gebührt großer Dank.

# BAUTÄTIGKEIT



# NEUBAU UND SANIERUNG

Hier investiert die Genossenschaft.

**Die Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. ist eine von rund 2.000 Wohnungsgenossenschaften in Deutschland. Sie ist in erster Linie ihren Mitgliedern verpflichtet. Deren Wohnbedürfnisse nachhaltig zu befriedigen ist seit nunmehr 120 Jahren ihre Aufgabe. Die Sicherung der Verfügbarkeit von Wohnungen zu verträglichen Kosten ist gerade in der heutigen Zeit, in der viele weitere Herausforderungen wie etwa die Anforderungen des Klimaschutzes zu bewältigen sind, eine große gesamtgesellschaftliche Aufgabe, der sich auch die Genossenschaft als Partnerin der Städte Neuss und Kaarst stellt. Neben hohen Investitionen in den Bestand engagiert sich die Genossenschaft bereits seit einigen Jahren auch stark in der Errichtung barrierefreier und hochwertiger Neubauwohnungen sowohl in gewachsenen wie auch in neu erschlossenen Quartieren und leistet so ihren Beitrag zur Gewährleistung eines guten und bezahlbaren Wohnungsangebotes in unserer Region.**

Über 250 Wohnungen hat die Genossenschaft in letzter Zeit bereits neu errichtet, dies macht rund 7 % des Bestandes aus. Aktuell sind weitere 179 Neubauwohnungen bereits in Bau oder konkret in Planung. Im Frühjahr 2021 können in der Fesserstraße/Ecke Römerstraße in Neuss insgesamt 41 Neubauwohnungen bezogen werden, darunter eine Gruppenwohnung für demenziell Erkrankte mit zehn Apartments. Im Dezember 2020 wurde der erste Spatenstich für den Neubau von 50 Genossenschaftswohnungen in der Astrid-Lindgren-Straße in Kaarst gesetzt. Zur Förderung des nachbarschaftlichen Austauschs wird an dieser Stelle auch ein Quartiersraum errichtet. Noch für 2021 ist weiterhin der Baubeginn für den Abriss und Neubau von 64 Wohnungen mit Tiefgarage sowie einer Kindertagesstätte in der Annostraße in Neuss vorgesehen. Rund drei Viertel aller zurzeit im Bau oder in Planung befindlichen Genossenschaftswohnungen werden aus Mitteln des Bundes und der NRW.Bank öffentlich gefördert. Sie stehen damit ausschließlich Mitgliedern zur Verfügung, die einen Wohnberechtigungsschein besitzen.

## Investitionen in den Klimaschutz

Immer schon investiert die Genossenschaft hohe Summen in die Zukunftsfähigkeit ihres Wohnungsbestandes. Nun will sie ihr Engagement für den Klimaschutz nochmals verstärken. So ist es erklärtes Ziel ihrer Nachhaltigkeitsstrategie, die CO<sub>2</sub>-Emissionen im Gebäudebestand deutlich zu reduzieren und bis 2050 Klimaneutralität zu erreichen.

Zurzeit werden in mehreren Bauabschnitten 27 Häuser mit 144 Wohnungen im Neusser Barbaraviertel nachhaltig modernisiert. Die energetischen Sanierungen von 32 Wohnungen in der Römerstraße und 48 Wohnungen in der Carlo-Mierendorff-Straße stehen kurz vor ihrem Abschluss. Auch bei der Generalmodernisierung von Einfamilienhäusern in der Tulpenstraße in Reuschenberg wird die Energieeffizienz der Gebäude verbessert. Für das laufende Jahr plant die Genossenschaft die energetische Sanierung von weiteren 24 Häusern mit insgesamt 258 Wohnungen. Bei allen diesen Maßnahmen soll der CO<sub>2</sub>-Verbrauch durch die nachträgliche Wärmedämmung von Fassaden, Kellern und Dächern, sowie durch den Einbau moderner Fenster und effizienter Heizsysteme deutlich gesenkt werden. Hierbei setzt die Genossenschaft auch auf die Installation moderner Wärmepumpen in Ergänzung mit Photovoltaikanlagen.

- 1 Modernisierung Barbaraviertel, Neuss
- 2 Neubau Astrid-Lindgren-Straße, Kaarst
- 3 Neubau Danziger Straße 38, Kaarst
- 4 Neubau Fesserstraße 18-20a, Neuss
- 5 Energetische Sanierung Carlo-Mierendorff-Straße 22-25, Neuss





1



2



3



4



5





Freiheitstraße 30, Neuss

## FERTIGSTELLUNG FREIHEITSTRASSE 30, 30A-B, NEUSS

In unmittelbarer Nachbarschaft zum Marie-Curie-Gymnasium in der Neusser Nordstadt hat die Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. drei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 44 Genossenschaftswohnungen sowie einer Tiefgarage errichtet, die im Sommer 2020 bezogen werden konnten. Initiiert wurde dieses Neubauprojekt durch die Stadt Neuss, die für die Entwicklung dieses ehemals städtischen Grundstücks einen Investor gesucht und mit der Genossenschaft auch gefunden hatte. 26 der insgesamt 44 Wohnungen wurden mit Mitteln des Bundes und der NRW.Bank öffentlich gefördert.



Gartenseite Freiheitstraße 30, 30a-b, Neuss





Danziger Straße 38, Kaarst

## FERTIGSTELLUNG DANZIGER STRASSE 38, 40, KAARST

Nachdem die Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. in den vergangenen Jahren bereits zwei genossenschaftliche Neubauprojekte auf Kaarster Stadtgebiet erfolgreich umsetzen konnte, hat sie nun in der Danziger Straße zu Beginn des Jahres 2021 wiederum ein Mehrfamilienhaus mit zwölf Wohnungen fertiggestellt, zwölf weitere Wohnungen in einem benachbarten Neubau können ebenfalls noch im Frühjahr bezogen werden. 22 der 24 Wohnungen wurden aus Mitteln des Bundes und der NRW.Bank öffentlich gefördert. Direkt nebenan im selben Baugebiet hat die Tochtergesellschaft der GWG bereits im Herbst 2020 neun Mieteinfamilienhäuser an ihre Mieterinnen und Mieter übergeben.

Danziger Straße 54-58, Kaarst







Carlo-Mierendorff-Straße 22-25, Neuss, nach der Sanierung

## FERTIGSTELLUNG CARLO-MIERENDORFF- STRASSE 22-25, NEUSS

Die Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. hat die 1965 in Weckhoven errichteten Gebäude mit insgesamt 48 Wohnungen umfassend energetisch saniert. Durch die nachträgliche Dämmung der Gebäudehülle in Kombination mit dem Einbau effizienter Heiztechnik soll der CO<sub>2</sub>-Verbrauch dieses Ensembles gesenkt und der Wohnkomfort der Bewohnerinnen und Bewohner erhöht werden. Nach 13 Monaten Bauzeit wurde die Maßnahme im März 2021 erfolgreich abgeschlossen.



Carlo-Mierendorff-Straße 22-25, Neuss,  
vor der Sanierung





Römerstraße 91-95, Neuss, nach der Sanierung

## FERTIGSTELLUNG RÖMERSTRASSE 91-95, NEUSS

Im Rahmen der Neubaumaßnahme Fesserstraße auf dem benachbarten Grundstück hat die Genossenschaft das 1964 errichtete Bestandsgebäude Römerstraße 91-95 mit insgesamt 32 Wohnungen umfassend energetisch modernisiert. Hierzu sind eine neue Wärmedämmfassade angebracht und die Fenster getauscht worden, auch das Dach und die Kellerdecke wurden neu gedämmt sowie die Heizungsanlage erneuert. Zur Verbesserung des Einbruchschutzes wurden außerdem neue Wohnungseingangstüren eingebaut.



Römerstraße 91-95, Neuss,  
vor der Sanierung

# NACHHALTIGKEIT UND KLIMASCHUTZ

Strategie für ein Leben im Einklang von Mensch und Natur

**Die Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. verfolgt seit jeher ein nachhaltiges Geschäftsmodell, das nicht die Gewinnmaximierung, sondern die Versorgung ihrer Mitglieder mit gutem Wohnraum in den Vordergrund stellt. Was nachhaltiges Handeln bei der Genossenschaft darüber hinaus ausmacht, können Interessierte nun im erstmals für das Berichtsjahr 2018 veröffentlichten Nachhaltigkeitsbericht nach dem Berichtsstandard des Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) im Detail nachlesen. Die DNK-Erklärung der GWG umfasst 64 Seiten und kann in der öffentlichen Datenbank unter <https://www.deutscher-nachhaltigkeitskodex.de> sowie unter <https://gwg-neuss.de> eingesehen und als PDF heruntergeladen werden.**

Um den Deutschen Nachhaltigkeitskodex zu erfüllen, hat die Genossenschaft eine Erklärung zu zwanzig DNK-Kriterien und ergänzenden nichtfinanziellen Leistungsindikatoren, die aus Global Reporting Initiative (GRI) und European Federation of Financial Analysts Societies (EFFAS) ausgewählt wurden, abgegeben.

Bereits im Jahr 2013 hat die Genossenschaft als eines von 23 Unternehmen bei dem Projekt „CSR - Mehrwert im Rhein-Kreis“ teilgenommen und sich intensiv mit Fragen des nachhaltigen Wirtschaftens befasst. Die erstmalige Erstellung des Nachhaltigkeitsberichtes diente der Genossenschaft nun vor allem als Bestandsaufnahme und Grundlage für ihre Nachhaltigkeitsstrategie, welche in 2020 umfassend weiterentwickelt wurde. Insgesamt wurden acht Maßnahmenpläne erarbeitet, in denen Ziele und Maßnahmen zu verschiedenen Handlungsfeldern, wie etwa „Umwelt“, „Mitarbeiter“ oder „Gesellschaftliches Engagement/Gemeinwesen“, definiert wurden. Deren schrittweise Umsetzung soll helfen, die weitere Entwicklung der Genossenschaft künftig noch konsequenter auf ein nachhaltiges Wirtschaften auszurichten, bei dem ökologische, ökonomische und soziale Ziele gleichzeitig und gleichrangig verfolgt werden.

Eine besondere Herausforderung liegt zurzeit im Handlungsfeld „Umwelt“. Die Erreichung des Klimaschutzziels der Bundesregierung, welches bis 2050 einen klimaneutralen Gebäudebestand vorsieht, ist für die Genossenschaft Pflicht und Ansporn zugleich. Auch wenn die CO<sub>2</sub>-Emissionen des Gebäudebestandes der Genossenschaft in den vergangenen dreißig Jahren durch umfangreiche energetische Sanierungen bereits deutlich reduziert werden konnten, bleibt noch viel zu tun. Getreu ihrer genossenschaftlichen Grundhaltung „Was einer alleine nicht schafft, das schaffen viele.“ ist die Genossenschaft im vergangenen Jahr der Initiative Wohnen 2050 beigetreten, einem Zusammenschluss von Wohnungsunternehmen in ganz Deutschland, die sich für die Erreichung der Klimaziele der Bundesregierung einsetzen. So ist die Genossenschaft zurzeit intensiv mit der Erstellung einer CO<sub>2</sub>-Bilanzierung für ihren Gebäudebestand sowie darauf aufbauend mit der Entwicklung einer Investitionsstrategie zur Senkung ihrer klimaschädlichen Emissionen befasst. Teil dieser Strategie ist die Prämisse, bei der Umstellung von Heizsystemen künftig nach Möglichkeit völlig auf CO<sub>2</sub>-emittierende Energieträger wie Erdgas verzichten zu wollen.



Deutscher  
NACHHALTIGKEITS  
Kodex  
Berichtsjahr 2018





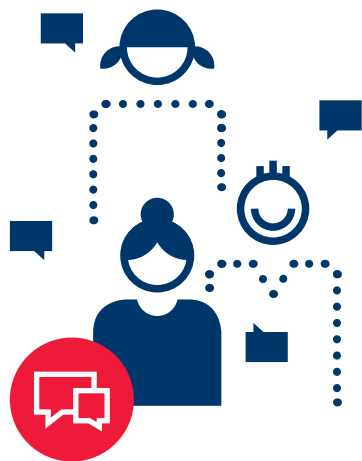
# GENOSSEN- SCHAFTS- LEBEN





### Corona: Erreichbarkeit der Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G.

Seit März 2020 sind die Hauptgeschäftsstelle der Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. ebenso wie die Hauswartbüros weitgehend für den Publikumsverkehr geschlossen. Dennoch war die Genossenschaft auch während der Pandemie immer für ihre Mitglieder da. Telefonisch und digital waren alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ebenso wie die mit der Genossenschaft kooperierenden Handwerksbetriebe durchgehend erreichbar. Auch persönliche Termine konnten nach vorheriger Vereinbarung unter den jeweils erforderlichen Hygieneschutzbestimmungen zum allergrößten Teil stattfinden, sowohl in den Geschäftsräumen der Genossenschaft als auch in der privaten Wohnung. Rückblickend scheint es erstaunlich, wie schnell sich alle Beteiligten an derart veränderte Umstände angepasst haben. Trotzdem wünschen wir uns natürlich, möglichst bald wieder ganz unkompliziert und vor allem persönlich miteinander umgehen zu können.



### Corona: Nachbarschaft bei der Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G.

Üblicherweise bieten sich bei der Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. vielfältige Möglichkeiten, mit Nachbarn und anderen Mitgliedern in Kontakt zu kommen. Vom monatlichen Kaffeeklatsch über sommerliche Straßenfeste bis hin zum gemeinsamen Wanderausflug oder der Fahrt in den Freizeitpark reichen die regelmäßig gut frequentierten Angebote. Leider konnte aufgrund der Corona-Pandemie auch bei



Simon Ring, Louis Kleinsorgen und Frederic Knopf beim Aktionstag 500 Bäume für Neuss

der Genossenschaft im vergangenen Jahr Vieles einfach nicht stattfinden. Aber auch wenn Nachbarn nicht miteinander feiern konnten, waren sie doch auf andere Weise füreinander da, haben zum Beispiel Einkäufe und sonstige Besorgungen erledigt und weitere Hilfe angeboten und geleistet. Und, genauso wichtig: Sie haben sich gegenseitig geschützt.

### Aktionstag 500 Bäume für Neuss

Am 6. März 2020 haben Teilnehmer von Bildungsmaßnahmen des Berufsförderungszentrum-Schlicherum e.V. nahe dem Reuschenberger See über 1.000 Bäume gepflanzt, um so einen wertvollen Beitrag für Umwelt- und Klimaschutz in der Region zu leisten. Auch die Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. hat sich an dieser Aktion beteiligt und 200 Bäume gespendet. Neben Vorstand Stefan Zellnig waren Wohnungsverwalter Frederic Knopf und die beiden Auszubildenden Louis Kleinsorgen und Simon Ring am Tag der Aktion vor Ort, um tatkräftige Unterstützung bei der Neupflanzung von Bäumen zu leisten.

### Personal

Am 01.08.2020 hat Annika Brandt ihre Ausbildung zur Immobilienkauffrau bei der Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. begonnen. Claudia Auferodt hat ab dem 01.09.2020 ihre Tätigkeit in der Buchhaltung aufgenommen. Sie folgte auf Kai Jankowski, der das Unternehmen zum 30.09.2020 verlassen hat. Nach 36 Jahren Betriebszugehörigkeit bei der GWG hat Gisela Seggel am 01.11.2020 ihren wohlverdienten Ruhestand angetreten. Dennoch bleibt sie der Genossenschaft zunächst mit reduzierter Stundenzahl erhalten.

Ihren Platz am Service-Center hat Pia Schneider eingenommen, die bereits ihre Ausbildung bei der Genossenschaft absolviert hat und Ende 2019 aus ihrer Elternzeit zurückgekehrt ist. Kevin Steinmetzer hat nach zehnjähriger Tätigkeit im Unternehmen die Genossenschaft zum Jahresende verlassen, um sich einer neuen beruflichen Herausforderung zu stellen. Seine Nachfolge hat am 01.03.2021 Sabrina Gerlofsma angetreten, die zudem neue stellvertretende Abteilungsleiterin der Wohnungsverwaltung ist. Vorübergehend hat sich Corina Blom aus der Wohnungsverwaltung für zwei Jahre in die Elternzeit verabschiedet.

### Artenschutz

Die Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. hat sich im Rahmen ihrer Nachhaltigkeitsstrategie auch dem Artenschutz verpflichtet. Im

Jahr 2020 wurde die Fläche der bewusst für Nützlinge wie Bienen und andere Insekten angelegten Blühwiesen auf den Grünflächen der Genossenschaft auf insgesamt rund 700 m<sup>2</sup> ausgeweitet, auch Insektenhotels wurden an gleich mehreren Standorten neu aufgestellt.

Wichtiger Baustein der Strategie ist es, möglichst viele Mitglieder zum Mitmachen zu motivieren, und so hat die Genossenschaft, wie schon im Vorjahr, erneut 200 bienenfreundliche Stauden zum Einpflanzen auf den Balkonen und in den Gärten der Genossenschaft verschenkt. Die Aktion stieß wieder auf außerordentlich positive Resonanz, schließlich helfen blühende Stauden nicht nur den Insekten, sondern sie sehen dazu noch schön aus und tragen so auch zum Wohngefühl unserer Mitglieder bei.

### Kampagne „Bei uns wohnt das Wir“

Seit elf Jahren ist die Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. Mitglied der Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland e.V., einem Zusammenschluss von bundesweit über 400 Genossenschaften mit über 800.000 Wohnungen, die sich gemeinsam in der Öffentlichkeitsarbeit für die Stärkung der Marke „Wohnungsbaugenossenschaften“ einsetzen.

Seit Sommer 2020 hängen in Neuss mehrere große Plakate der aktuellen gemeinsamen Kampagne „Hier wohnt das Wir“ an den Gerüsten der GWG-Baustellen, welche auf die besonderen Vorzüge des genossenschaftlichen Wohnens aufmerksam machen. Das gemeinsame Logo der Marketinginitiative ist ein stilisiertes Haus aus bunten Bauklötzen auf grünem Grund, auch die aktuelle Kampagne setzt neben starken Sprüchen auf die knalligen Farben dieses Logos.

### GWG-Kita in Neuss-Norf fertiggestellt

Gemeinsam mit Bürgermeister Reiner Breuer, Architekt Richard Wichmann und Vertretern des zukünftigen Kita-Betreibers, der Kinderzentren Kunterbunt gGmbH, haben die Vorstandsmitglieder Ulrich Brombach und Stefan Zellnig die Kita an der Eichenallee in Neuss-Norf am 03.06.2020 offiziell vorgestellt. Die Kita in Norf ist die insgesamt vierte Kita der Tochtergesellschaft und bietet Platz für 80 Kinder. Trotz der Corona-Krise konnte die Kita nach nur 11 Monaten Bauzeit rechtzeitig an die Betreiber übergeben werden.



Blühwiese in der Paracelsusstraße

### Fertigstellung Kita Am Bauhof in Kaarst

Am 24.02.2021 haben die GWG-Vorstandsmitglieder Ulrich Brombach und Stefan Zellnig gemeinsam mit der Kaarster Bürgermeisterin Ursula Baum und Architekt Richard Wichmann die Ende 2020 fertiggestellte Kita Am Bauhof in Kaarst offiziell vorgestellt. Die viergruppige Kindertagesstätte in Kaarst ist das zweite Kita-Projekt im Kaarster Stadtgebiet und das fünfte insgesamt, welches von der Tochtergesellschaft der Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. realisiert wurde. Bürgermeisterin Ursula Baum freut sich über die Entstehung von 80 neuen Betreuungsplätzen für die kleinsten Bürger der Stadt Kaarst. „Der Bedarf an Betreuungsplätzen steigt mit jedem Jahr“, so Ursula Baum. Sie lobt die gute Zusammenarbeit mit der Genossenschaft: „Wir haben in den zurückliegenden Jahren massiv in den Ausbau der Kinderbetreuung investiert. Dies funktioniert nur, wenn man sich auf seine Partner verlassen kann.“ Betreiber der Kita ist der Ev. Verein für Jugend- und Familienhilfe e.V., der am 04.01.2021 den Kita-Betrieb aufgenommen hat.

### Vertreterversammlung

Die Vertreterversammlung der Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. hat am 25.06.2020 aus Gründen des Hygieneschutzes erstmals in der Stadthalle Neuss stattgefunden und nicht, wie sonst üblich, im Zeughaus. Die anwesenden Vertreterinnen und Vertreter haben den Jahresabschluss 2019 einstimmig beschlossen und Vorstand und Aufsichtsrat Entlastung erteilt. Die langjährigen Aufsichtsratsmitglieder Karlheinz Irnich, Arno Jansen und Karsten Manikowsky wurden erneut für weitere drei Jahre in den Aufsichtsrat der GWG gewählt. Ebenso wurde die in 2019 neu in dieses Gremium gewählte Gudrun Jüttner im Amt bestätigt und für drei weitere Jahre gewählt.

### Vertreterwahl 2020

Mit der Vertreterversammlung am 25.06.2020 endete die Amtszeit der bisherigen Vertreterinnen und Vertreter. In der zweiten Jahreshälfte wurde im Zuge der Vertreterwahlen die neue Zusammensetzung dieses höchsten Gremiums der Genossenschaft bestimmt. Die gewählten Vertreterinnen und Vertreter wurden am 04.11.2020 durch den Wahlvorstand der Genossenschaft nach Auszählung der Briefwahl ermittelt. Durch Beschluss des Wahlvorstandes wurden 89



Vertreterversammlung in der Stadthalle Neuss

Vertreterinnen und Vertreter und 36 Ersatzvertreterinnen und Ersatzvertreter festgestellt. 156 Mitglieder hatten für ein Vertreteramt kandidiert, die Wahlbeteiligung lag bei 25 %.

### Neue Partner der GWG ServiceCard

Über die kostenfreie ServiceCard vermittelt die Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e. G. ihren Mitgliedern bereits seit vielen Jahren die Produkte und Leistungen lokaler Partner zu Vorzugskonditionen. Zuletzt konnte dieses Angebot wieder attraktiv um neue Kooperationspartner erweitert werden.

Bei **Halil Sen** und Kosmetikerin **Ilona Beckers** dreht sich alles um die Schönheit. In ihren gemeinsamen Räumlichkeiten an der Schorlemerstraße, Ecke Deutsche Straße bieten sie ihren Kunden ein umfangreiches Leistungsangebot, vom Haare färben und schneiden über Pediküre und Maniküre bis hin zu Massagen und Haarentfernung.

Die Versicherungsmakler des Neusser Traditionsunternehmens **Remy & Nauen** sind bereits seit fast einhundert Jahren als unabhängige Berater und Vermittler von Versicherungsdienstleistungen aktiv. Nun profitieren auch GWG-Mitglieder von dieser langjährigen Erfahrung und erhalten nicht nur eine kompetente und kostenlose Beratung, sondern kommen auch in den Genuss von Vorzugskonditionen etwa bei Hausrat- und Haftpflichtversicherungen.



### **Karnevalisten der Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G.**

Auch wenn die Karnevalssession 2020/2021 pandemiebedingt weitgehend ausfallen musste, war die Genossenschaft vom Karneval durchdrungen: Das Prinzenpaar Prinz Mark I. und Novesia Nicole I. von der „NKG Altstädter 2009“ kam ebenso aus den Reihen der Genossenschaftsmitglieder wie Mitarbeiterin Petra Schumacher, die als Vizekommandantin mit ihrer KG „Nüsser Rode Husare“ das 44. Jubiläum beging.

### **Demenzwohngruppe**

An der Fesserstraße/Ecke Römerstraße errichtet die Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. eine Gruppenwohnung mit zehn Plätzen für demenziell Erkrankte. Das Konzept dieser Wohngemeinschaft ist zukunftsweisend und ein Novum im Neusser Stadtgebiet. Die Bewohnerinnen und Bewohner stehen im Mittelpunkt und bestimmen selbst in allen Fragen des Alltags, von der Einrichtung über Tagesablauf und Aktivitäten bis hin zur Haushaltsplanung. Trotz der umfassenden Kontaktbeschränkungen aufgrund der Corona-Pandemie ist es mit Unterstützung von Monika Schneider von der Agentur für Wohnkonzepte aus Köln gelungen, dass sich die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner und ihre Angehörigen zusammenfinden und eine Auftraggebergemeinschaft gründen konn-

ten. So hat die Gruppe auch das Deutsche Rote Kreuz bereits beauftragen können, die Hauswirtschaft, Betreuung und Pflege in der Wohngemeinschaft zu übernehmen. Der Bezug der Gruppenwohnung, die im Außenbereich auch über einen Sinnesgarten verfügen wird, ist für Juni 2021 geplant.

### **Weihnachtsaktion 2020**

Bereits zum achten Mal hatte die Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. im November 2020 ihre Geschäftspartner, Mitglieder und Freunde der Genossenschaft zur weihnachtlichen Spendenaktion aufgerufen. Die Belegschaft der Genossenschaft hatte sich dieses Mal mehrheitlich dafür ausgesprochen, das Augustinus Hospiz in Neuss zu bedenken. Auf das Konto des Hospizes wurden insgesamt 7.495,00 € überwiesen, 2.000 € davon spendete die Genossenschaft. Hospizleiterin Andrea Wilgo zeigte sich angesichts dieser Resonanz überwältigt und dankbar, ist das Hospiz doch auf die Unterstützung durch Spendengelder dringend angewiesen.

### **Spatenstich Astrid-Lindgren-Straße**

Am 15.12.2020 haben die Kaarster Bürgermeisterin Ursula Baum, Architekt Bernd Oxen, sowie die GWG-Vorstandsmitglieder Ulrich Brombach und Stefan Zellnig den ersten Spatenstich für das Neubauvorhaben Astrid-Lindgren-Straße in Kaarst gesetzt. Bis Mitte 2022 errichtet die Genossenschaft hier vier Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 50 Genossenschaftswohnungen und Tiefgarage sowie einen Quartierstreff.

### **Mitgliederbefragung**

In 2021 wird die Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. zum wiederholten Male eine umfassende Befragung aller bei der Genossenschaft wohnenden Mitglieder durchführen, um den Service der Genossenschaft auch zukünftig an deren Bedürfnissen ausrichten zu können. Von den Befragungsergebnissen erhofft sich die Genossenschaft ganz konkrete Hinweise auf Verbesserungspotenziale in den einzelnen Wohnquartieren.

Bereits Ende 2020 hat die Genossenschaft im Vorfeld dieser Befragung alle Mitglieder um Aktualisierung ihrer Kontaktdaten gebeten und in diesem Zusammenhang auch die Präferenzen für eine digitale oder analoge Kommunikation abgefragt. Die Beteiligung lag bei 50 % aller angeschriebenen Mitglieder.



Spatenstich Astrid-Lindgren-Straße, Kaarst

# BERICHT DES AUF SICHTSRATES



Der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr 2020 seine Aufgaben nach den einschlägigen Gesetzen und der Satzung der Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. erfüllt. In insgesamt sechs Sitzungen, die gemeinsam mit dem Vorstand aufgrund der Corona-Pandemie zum Teil als sogenannte Hybridveranstaltungen (in Präsenz und digital) durchgeführt wurden, hat sich der Aufsichtsrat ausführlich über die Tätigkeit und die Entwicklung der Genossenschaft Bericht erstatten lassen, aktuelle Fragestellungen erörtert sowie mittel- und langfristige Themen diskutiert. Ferner wurde im Berichtsjahr 2020 eine Sitzung des Prüfungsausschusses durchgeführt, in welcher der Jahresabschluss 2019 eingehend erörtert und die Beschlüsse des Aufsichtsrates und der Vertreterversammlung zum Jahresabschluss vorbereitet worden sind.

In mehreren Telefonkonferenzen hat sich der Aufsichtsrat zudem über die Auswirkungen der Corona-Pandemie auf die Genossenschaft und die Strategien des Vorstandes zur Gefahrenabwehr und zur erfolgreichen Weiterführung des Geschäftsbetriebes informieren lassen.

### **Die Berichte des Vorstandes im Rahmen der gemeinsamen Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand betrafen u.a.**

- die Geschäftslage der Genossenschaft, insbesondere deren wirtschaftliche Entwicklung, die Einhaltung des Wirtschaftsplanes für das laufende Geschäftsjahr und die Auswirkungen der Corona-Pandemie,
- den Umfang und die Ursachen von Wohnungseerständen (Leerstandsbericht) sowie die Vermietungssituation der Gästewohnungen und Gemeinschaftsräume,
- die Entwicklung der Wohnungskaltmieten und der Betriebskosten bei der Genossenschaft,
- den Stand laufender und die Planung künftiger Modernisierungen (z.B. energetische Modernisierung von Wohngebäuden und Umbaumaßnahmen im Barbaraviertel, in der Carlo-Mierendorff-Straße, der Bismarckstraße, der Fesserstraße und in der Römerstraße in Neuss) sowie die Durchführung von Neubaumaßnahmen (z.B. in der Freiheitstraße und der Fesserstraße in Neuss sowie der Danziger Straße und der Astrid-Lindgren-Straße in Kaarst) und die Konzeption und Planung künftiger

Projekte (z.B. in der Annostraße in Neuss),

- die Abwicklung von Einzelmodernisierungen, die Einhaltung des laufenden Instandhaltungsplanes sowie die Vorstellung eines Instandhaltungsplanes für das Geschäftsjahr 2021.

Ausführlich hat der Vorstand den Aufsichtsrat über die erarbeitete Nachhaltigkeitserklärung der Genossenschaft nach dem Deutschen Nachhaltigkeitskodex und eine hieraus zu entwickelnde Nachhaltigkeitsstrategie informiert. Thematisiert wurde zudem die Entwicklung einer Klimaschutzstrategie für die Genossenschaft zur Erreichung der Klimaschutzziele 2030 bzw. 2050.

Der Vorstand hat dem Aufsichtsrat ferner über die aktuellen Marketing- und PR-Aktivitäten Bericht erstattet. Weitere Erörterungen betrafen die vom Vorstand erstellte Risikopotenzialanalyse und die Auswertung des Darlehensportfolios. Auch mit Änderungen wesentlicher gesetzlicher Rahmenbedingungen und den daraus resultierenden Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit der Genossenschaft waren Aufsichtsrat und Vorstand befasst.

Schließlich war auch die Mietpreisgestaltung der Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. Beratungsgegenstand. Insbesondere die Neufassung der Mietpreisspiegel in Neuss und Kaarst und die Lage auf diesen Wohnungsmärkten wurden erörtert. Der Aufsichtsrat hat den Beschluss des Vorstandes unterstützt, auch im Geschäftsjahr 2020 keine allgemeine Mieterhöhung durchzuführen.

Die Berichte des Vorstandes sind in den gemeinsamen Sitzungen ausführlich besprochen und von den Aufsichtsratsmitgliedern kritisch hinterfragt worden.

Vom 17. bis zum 20.09.2020 hat der Aufsichtsrat eine Informationsfahrt nach Erfurt unternommen. Hierbei haben sich die Mitglieder des Aufsichtsrates zunächst über die städte- und wohnungsbauliche Entwicklung Erfurts informiert. Die Aufsichtsratsmitglieder haben die Wohnungsbaugenossenschaft Einheit eG besucht und sich dort aktuelle Projekte vorstellen lassen. Im Rahmen einer Rundfahrt wurden Bestände der Genossenschaft besichtigt. Ferner haben die



Aufsichtsratsmitglieder an Stadtführungen in Erfurt und Weimar teilgenommen und das neu eröffnete Bauhaus-Museum in Weimar besucht.

### Der Aufsichtsrat hat ferner

- den Wirtschaftsplan 2021 eingehend beraten und diesem zugestimmt,
- den Finanz-, den Investitions- und den Instandhaltungsplan für 2021 zustimmend zur Kenntnis genommen,
- die notwendigen satzungsgemäßen Beschlüsse gefasst und Gegenstände, die nach § 28 der Satzung der Genossenschaft der gemeinsamen Beratung von Vorstand und Aufsichtsrat bei getrennter Abstimmung zugewiesen sind, beraten und beschlossen.

In der Sitzung am 24.09.2020 wurde der Aufsichtsrat durch einen Wirtschaftsprüfer des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V. detailliert über das Ergebnis der Pflichtprüfung für den Jahresabschluss 2019 informiert. Hierbei wurde die Ertragslage der Genossenschaft anhand der einzelnen Leistungsbereiche dargestellt. Bilanzierung und Bewertung wurden mit dem Wirtschaftsprüfer erörtert. Veränderungen gegenüber dem Vorjahr wurden analysiert. Den Kennzahlen der Genossenschaft wurden Vergleichswerte anderer Wohnungsunternehmen gegenübergestellt.

Das Ergebnis der Pflichtprüfung (Prüfungs-Nr. RW-91576-0101-2019) des Jahresabschlusses 2019 nebst Lagebericht des Vorstandes, das vom gesetzlichen Prüfungsverband - dem Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V. - vorgelegt wurde, ist entgegengenommen und beraten worden. Der Prüfungsbericht enthält keine Beanstandungen.

In der Sitzung des Prüfungsausschusses am 05.05.2021 wurden der Jahresabschluss 2020 mit Anhang und der Lagebericht des Vorstandes eingehend erörtert und dem Aufsichtsrat zur Beschlussfassung empfohlen.

In der Sitzung am 18.05.2021 hat der Aufsichtsrat den Jahresabschluss mit Anhang, den Lagebericht des Vorstandes und den Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2020 beraten. Aufgrund des vom Prüfungsausschuss erstatteten Berichtes billigte der Aufsichtsrat den vom

Vorstand vorgelegten Jahresabschluss 2020 nebst Anhang und Lagebericht sowie den Gewinnverteilungsvorschlag des Vorstandes. Er folgte mit hin der Empfehlung des Prüfungsausschusses, der Vertreterversammlung vorzuschlagen:

- a) den Jahresabschluss 2020 nebst Anhang zu genehmigen,
- b) den Lagebericht des Vorstandes und
- c) den Bericht des Aufsichtsrates zustimmend zur Kenntnis zu nehmen,
- d) die Verteilung des Bilanzgewinnes unter Billigung der Vorwegzuweisung in die Ergebnisrücklagen wie vorgeschlagen zu beschließen und
- e) Vorstand und Aufsichtsrat Entlastung zu erteilen.

Da infolge der Corona-Pandemie die ursprünglich für den 29.06.2021 vorgesehene Vertreterversammlung verschoben wurde, hat der Aufsichtsrat in der Sitzung am 29.06.2021 in Abänderung des Beschlusses vom 18.05.2021 den Jahresabschluss 2020 nebst Anhang selbst festgestellt. Diese Möglichkeit sieht § 3 Abs. 3 des Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht vor.

Der Aufsichtsrat dankt den Vertreterinnen und Vertretern, den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie dem Vorstand für die geleistete Arbeit. Den neu gewählten Vertreterinnen und Vertretern dankt der Aufsichtsrat für ihr ehrenamtliches Engagement. Bei den Mitgliedern der Genossenschaft bedankt sich der Aufsichtsrat für ihre Treue und Verbundenheit, die Neumitglieder heißt er herzlich willkommen.

Die sich aus der Corona-Pandemie ergebenden Zusatzbelastungen und Herausforderungen haben Mitglieder, Vertreterinnen und Vertreter, Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie der Vorstand mit großer Einsatzbereitschaft gemeistert, wofür ihnen ebenfalls der Dank des Aufsichtsrates gebührt.

Neuss, im Juni 2021  
Der Aufsichtsrat

Heinz Runde  
Vorsitzender

# LAGEBERICHT DES VORSTANDES



---

## GEGENSTAND DES UNTERNEHMENS



Gemäß § 2 Abs. 1 der Satzung ist Zweck der Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. vorrangig eine gute, sichere und sozialverantwortliche Wohnungsversorgung der Mitglieder der Genossenschaft. Hauptgeschäftsfelder der Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. sind insofern die Errichtung und Vermietung von Wohnungen und Häusern in den Städten Neuss und Kaarst.

Mit ihrer 100%igen Tochtergesellschaft, der GWG - Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbe-Bau GmbH, realisiert sie zudem Bauträgermaßnahmen und bietet Leistungen für den Bereich der Wohnungseigentums- und Mietverwaltung an. Darüber hinaus betätigt sich die GWG - Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbe-Bau GmbH auch als Vermieterin von Wohn- und Gewerbeeinheiten.

Einfamilienhäuser Danziger Straße 42-58, Kaarst





## GESCHÄFTSVERLAUF

### a) Rahmenbedingungen

Mit ihrer Lage in der Rheinschiene und der Nähe zur Landeshauptstadt Düsseldorf bieten die Städte Neuss und Kaarst ein gutes Umfeld für die Vermietung von Genossenschaftswohnungen.

Zum 31.12.2020 lebten in Neuss 159.401 Einwohner. Für den Zeitraum bis 2050 ist zunächst von einer steigenden und dann von einer bei rund 160.000 Personen stagnierenden Bevölkerungszahl auszugehen, wobei eine Zunahme der älteren Bevölkerung zu verzeichnen ist.

In Kaarst lebten am 28.02.2021 43.886 Einwoh-

ner. Für das Jahr 2040 prognostiziert der Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) eine Bevölkerungszahl von 43.366 bei einer Zunahme der älteren Bevölkerung.

Die Städte Neuss und Kaarst bleiben auch weiterhin attraktive und nachgefragte Wohnstandorte.

### b) Bestandsbewirtschaftung

Die Entwicklung des Wohnungsbestandes und der anderen bewirtschafteten Einheiten in 2020 zeigt die nachfolgende Tabelle:

	Wohnungen	Garagen Einstellplätze	gewerblich genutzte Einheiten	Häuser
Bestand am 31.12.2019	3.529	1.432	15	735
Zugang 2020	66	56	2	7
Abgang 2020	1	0	0	1
Bestand am 31.12.2020	<b>3.594</b>	<b>1.488</b>	<b>17</b>	<b>741</b>

Der gesamte Objektbestand befindet sich in den Städten Neuss und Kaarst. Der Belegungsbindung unterliegen am 31.12.2020 1.109 öffentlich geförderte Wohneinheiten.

### c) Grundstücksverkehr

Im Geschäftsjahr 2020 hat die Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. eine Liegenschaft in der Viersener Str. 11-13 in Neuss gekauft. Verkäufe fanden nicht statt.

### d) Neubau

Für Neubauten wurden in 2020 9.309 T€ aktiviert (Vorjahr: 7.613 T€).

### e) Modernisierung, Um- und Ausbau

Für Modernisierung, Um- und Ausbau wurden in 2020 4.006 T€ aktiviert (Vorjahr: 5.346 T€).

### f) Instandhaltung

Für die Instandhaltung wurden in 2020 insgesamt 4.409 T€ (Vorjahr: 5.564 T€) aufgewandt. Hiervon entfielen in 2020 1.697 T€ (Vorjahr: 1.914 T€) auf die Einzelmodernisierung bzw. Instandhaltung von 340 Wohnungen (Vorjahr: 426).

### g) Vermietung

Im Dezember 2020 standen bei der Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. 132 Wohnungen leer (Vorjahr: 107). Dies entspricht 3,67 % (Vorjahr: 3,0 %) des Wohnungsbestandes. 64 Wohnungen standen aufgrund von Modernisierungen, 45 Wohnungen wegen geplantem Abriss und 23 Wohnungen wegen späterer Vermietung (bereits vereinbarte Mietverhältnisse, die zu einem späteren Zeitpunkt beginnen) leer. Wie im Vorjahr gab es keine Wohnung, die aufgrund von Vermietungsschwierigkeiten leer stand.

---

In 2020 waren 342 Vermietungen (Vorjahr: 374) zu verzeichnen. Die Vermietungsquote für das Geschäftsjahr 2020 lag bei 9,52 % (Vorjahr: 10,6 %). In den vorgenannten Vermietungen enthalten sind 56 Erstvermietungen von Neubauwohnungen. Ohne diese Vermietungen ergäbe sich eine Vermietungsquote von 7,96 % (Vorjahr: 9,7 %).

Die wesentlichen Ursachen für die Fluktuation in der Rangfolge ihrer Häufigkeit waren: Umzug von Mietern innerhalb des Wohnungsbestandes der Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. (Tauschmieter), Umzug in eine andere Stadt bzw. Wohngegend, Tod des Mieters, Umsiedlung in ein Alten- oder Pflegeheim, Umzug aufgrund von Bauaktivitäten und Umzug ins Eigentum. Die Unzufriedenheit mit der Nachbarschaft wurde nur vereinzelt, die Unzufriedenheit mit der Genossenschaft wurde gar nicht als Kündigungsgrund genannt.

Die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete für eine Wohnung der Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. betrug zum 31. Dezember 2020 433,15 € (Vorjahr: 428,50 €). Die je m<sup>2</sup> Wohnfläche zu bezahlende Nettokaltmiete lag durchschnittlich bei 6,28 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr: 6,19 €/m<sup>2</sup>). Die Erhöhung beruht auf angepassten Wiedervermietungsmieten nach Instandhaltungsmaßnahmen und Modernisierungen, auf Erstvermietungen sowie auf Staffelmieten bei diversen öffentlich geförderten Objekten.



## GWG - GESELLSCHAFT FÜR WOHNUNGS- UND GEWERBE-BAU GMBH

Die GWG - Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbe-Bau GmbH wurde im Jahr 1990 als 100 %ige Tochtergesellschaft der Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. gegründet. Geschäftsfelder der GWG - Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbe-Bau GmbH sind das Bauträgergeschäft sowie die Wohneigentums- und Mietverwaltung. Darüber hinaus vermietet die GWG - Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbe-Bau GmbH Wohn- und Gewerbeeinheiten. Hierzu zählt seit einigen Jahren vermehrt die Vermietung von Kindertageseinrichtungen an die Städte Neuss und Kaarst. Schließlich erbringt die GWG - Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbe-Bau GmbH im Rahmen eines Geschäftsbesorgungsvertrages Leistungen (z.B. Bau- und Objektbetreuungsleistungen) für die Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G.

Im Geschäftsjahr 2020 erwirtschaftete die GWG - Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbe-Bau GmbH einen Jahresüberschuss in Höhe von 531 T€ (Vorjahr: 213 T€).

### a) Bauträgertätigkeit

In 2020 wurden keine Einheiten aus Bauträgerprojekten an Erwerber übergeben. Eine Bauträgermaßnahme in Bergisch Gladbach (Neubau von acht Einfamilienhäusern Im Aehlemaar) befindet sich in der Planung und soll im Geschäftsjahr 2021 in die Bauphase gehen.

### b) Grundstücksverkehr

Im Geschäftsjahr 2020 hat die GWG - Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbe-Bau GmbH ein Haus mit einer Gewerbeeinheit in der Erftstraße 100 sowie einen Tiefgaragenstellplatz in der Peter-Loer-Straße in Neuss verkauft. Ankäufe fanden nicht statt.

### b) Eigentums- und Mietwohnungsverwaltung

Im Rahmen der Eigentumsverwaltung betreute die GWG - Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbe-Bau GmbH im Geschäftsjahr 2020 30 Eigentümergemeinschaften mit 680 Wohnungen und 608 Garagen bzw. Stellplätzen. In der Mietverwaltung werden 33 Wohnungen fremdverwaltet. Die Umsatzerlöse aus der Eigentums- und Mietwohnungsverwaltung betragen im Geschäftsjahr 2020 249 T€ (Vorjahr: 251 T€).

### c) Vermietungstätigkeit

Die durch Vermietungstätigkeit erwirtschafteten Umsatzerlöse betragen im Geschäftsjahr 2020 680 T€ (Vorjahr 544 T€). Dieses Geschäftsfeld wurde insbesondere durch den Bau und die Vermietung von Kindertageseinrichtungen in den vergangenen Jahren kontinuierlich ausgebaut. Im Geschäftsjahr 2020 wurden zwei weitere Kindertageseinrichtungen fertiggestellt und an die Betreiber übergeben.

Darüber hinaus wurden 2020 neun Einfamilienhäuser (davon sechs öffentlich gefördert) an der Danziger Straße 42-58 in Kaarst errichtet und vermietet.

- 1 Kita Am Bauhof, Kaarst
- 2 Kita Eichenallee, Neuss









## DARSTELLUNG DER LAGE DER GEMEINNÜTZIGE WOHNUNGS-GENOSSENSCHAFT E.G.

### a) Ertragslage

Die Ertragslage wurde nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten aus der Gewinn- und Verlustrechnung abgeleitet und stellt sich wie folgt dar:

	2020 TEUR	Vorjahr TEUR	Veränderung zum Vorjahr in TEUR
Hausbewirtschaftung (inkl. Bestandsveränderung)	25.484	24.819	665
Andere aktivierte Eigenleistungen	325	322	3
Gesamtleistung	25.809	25.141	668
Andere betriebliche Erträge	872	711	161
<b>Betriebsleistung</b>	<b>26.681</b>	<b>25.852</b>	<b>829</b>
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	10.388	11.529	-1.141
Personalaufwand	3.060	3.308	-248
Abschreibungen (planmäßig)	4.769	4.596	173
Andere betriebliche Aufwendungen	1.323	1.202	121
Zinsaufwand	2.541	2.594	-53
Gewinnunabhängige Steuern	673	664	9
<b>Aufwendungen für die Betriebsleistung</b>	<b>22.754</b>	<b>23.893</b>	<b>-1.139</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>3.927</b>	<b>1.959</b>	<b>1.968</b>
Beteiligungs- und Finanzergebnis	-1.269	-1.425	156
Neutrales Ergebnis	136	1.238	-1.102
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>2.794</b>	<b>1.772</b>	<b>1.022</b>

Zu dem positiven Betriebsergebnis haben folgende Leistungsbereiche beigetragen:

	2020 TEUR	Vorjahr TEUR	Veränderung zum Vorjahr in TEUR
Hausbewirtschaftung	3.914	1.981	1.933
Bau- und Modernisierungstätigkeiten	0	0	0
Sonstige betriebliche Tätigkeiten	13	-22	35
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>3.927</b>	<b>1.959</b>	<b>1.968</b>

Die Veränderung des Betriebsergebnisses aus dem Kerngeschäft resultiert im Wesentlichen aus gesunkenen Instandhaltungsaufwendungen (-1.155 T€) und gestiegenen Mieterlösen (+ 494 T€). Die erhebliche Reduzierung der Instandhaltungsaufwendungen gegenüber dem Vorjahr ist vor allem

darauf zurückzuführen, dass im Vorjahr eine besonders hohe Zuführung zu den Rückstellungen für Straßenausbaubeiträge gemäß § 8 KAG erforderlich war (650 T€). In 2020 wurde hingegen eine Rückstellung von 78 T€ gebildet. Hinzu kommt, dass in 2020 wegen der Corona-Pandemie weniger Instandhaltungsleistungen ausgeführt wurden, da weniger Auszüge zu verzeichnen waren.

Das Beteiligungs- und Finanzergebnis setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2020 TEUR	Vorjahr TEUR	Veränderung zum Vorjahr in TEUR
<b>Erträge</b>			
Verzinsung der Ausleihungen an verbundene Unternehmen	19	21	-2
Zinserträge	19	17	2
	<b>38</b>	<b>38</b>	<b>0</b>
<b>Aufwendungen</b>			
Aufzinsung von Rückstellungen	1.305	1.460	-155
Zinsen für laufenden Konten u.a.	2	3	-1
	<b>1.307</b>	<b>1.463</b>	<b>-156</b>
	<b>-1.269</b>	<b>-1.425</b>	<b>-156</b>

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

	2020 TEUR	Vorjahr TEUR	Veränderung zum Vorjahr in TEUR
<b>Erträge aus</b>			
dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0	669	-699
der Auflösung von Rückstellungen	279	547	-268
Erbbauzinsen	21	21	0
Sonstigem	56	31	25
	<b>356</b>	<b>1.268</b>	<b>-912</b>
<b>Aufwendungen</b>			
Außerplanmäßige Abschreibungen	205	0	205
Abschreibung auf sonstige Vermögensgegenstände	1	3	-2
Sonstige	14	27	-13
	<b>220</b>	<b>30</b>	<b>190</b>
	<b>136</b>	<b>1.238</b>	<b>-1.102</b>

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unseres Wohnungsunternehmens als gut im gegebenen Marktumfeld.



**b) Vermögenslage**

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

	2020 TEUR	Vorjahr TEUR	Veränderung zum Vorjahr in TEUR
<b>Vermögensstruktur</b>			
<b>Anlagevermögen</b>			
Immaterielle Vermögensgegenstände	30	17	13
Sachanlagen	201.593	187.978	13.615
Finanzanlagen	7.534	7.655	-121
	209.157	195.650	13.507
<b>Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
<b>Langfristig</b>			
• Forderungen und Rechnungsabgrenzungsposten	44	51	-7
<b>Kurzfristig</b>			
• Unfertige Leistungen und andere Vorräte	5.740	5.719	21
• Flüssige Mittel	2.488	4.059	-1.571
• Übrige Aktiva	2.898	2.417	481
	11.170	12.246	-1.076
<b>Bilanzsumme – Gesamtvermögen</b>	<b>220.327</b>	<b>207.896</b>	<b>12.431</b>
<b>Kapitalstruktur</b>			
<b>Eigenkapital</b>			
<b>Langfristig</b>			
• Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder	9.236	9.184	52
• Rücklagen	61.293	58.869	2.424
• Bilanzgewinn (ohne Dividende)	78	75	3
	70.607	68.128	2.479
<b>Kurzfristig</b>			
• Geschäftsguthaben ausgeschiedener Mitglieder und Dividende	715	741	-26
	71.322	68.869	2.453
<b>Fremdkapital</b>			
<b>Langfristig</b>			
• Rückstellungen	16.195	15.366	829
• Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung	116.446	108.866	7.580
• Sonstige Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten	3.473	2.351	1.122
	136.114	126.583	9.531
<b>Kurzfristig</b>			
• Übrige Rückstellungen	1.350	1.224	126
• Erhaltene Anzahlungen	7.241	7.155	86
• Übrige Verbindlichkeiten	4.300	4.065	235
	12.891	12.444	447
<b>Bilanzsumme - Gesamtkapital</b>	<b>220.327</b>	<b>207.896</b>	<b>12.431</b>

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 12.431 T€ auf einen Wert von 220.327 T€ erhöht. Bei den Sachanlagen standen den Investitionen in Höhe von 18.573 T€ Abgänge in Höhe von 8 T€ sowie planmäßige Abschreibungen (4.753 T€) und außerplanmäßige Abschreibungen (205 T€) gegenüber.

Bei den Finanzanlagen handelt es sich zum größten Teil mit 7.531 T€ um Anteile und Ausleihungen an verbundene Unternehmen.

Unter den unfertigen Leistungen mit 5.740 T€ werden gegenüber den Mietern noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten sowie mit Dritten noch nicht abgerechnete Kosten aus Wärmelieferungen ausgewiesen.

Das langfristige Eigenkapital erhöhte sich auf-

grund des nicht zur Ausschüttung vorgesehenen Teils des Jahresüberschusses um 2.479 T€ auf 70.607 T€. Damit beläuft sich die Eigenkapitalquote auf 32 % (Vorjahr: 33 %).

Die Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung vermehrten sich im Vergleich zum Vorjahr um 7.580 T€. Diese Veränderung ist maßgeblich mit der Neuvaluierung von 18.596 T€ im Rahmen von Neubaumaßnahmen und Modernisierungen sowie planmäßigen Tilgungen in Höhe von 3.245 T€ und vorzeitigen Rückzahlungen in Höhe von 6.857 T€ und einem Tilgungsnachlass in Höhe von 914 T€ verbunden.

Bei den kurzfristigen übrigen Verbindlichkeiten handelt es sich mit 2.007 T€ um Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.

### c) Finanzlage

Die nachfolgende Aufgliederung der Bilanz zum 31. Dezember 2020 nach Fristigkeiten zeigt folgende Deckungsverhältnisse:

	2020 TEUR	Vorjahr TEUR	Veränderung zum Vorjahr in TEUR
<b>Langfristiger Bereich</b>			
Vermögenswerte	209.201	195.701	13.500
Finanzierungsmittel	206.721	194.711	12.010
<b>Unterdeckung</b>	<b>-2.480</b>	<b>-990</b>	<b>-1.490</b>
<b>Kurzfristiger Bereich</b>			
Finanzmittelbestand (flüssige Mittel)	2.488	4.059	-1.571
Übrige kurzfristig realisierbare Vermögensgegenstände	8.638	8.136	502
	11.126	12.195	-1.069
Kurzfristige Verpflichtungen	13.606	13.185	421
<b>Stichtagsliquidität</b>	<b>-2.480</b>	<b>-990</b>	<b>-1.490</b>

Die in der Bilanz zum 31.12.2020 enthaltenen langfristigen Vermögenswerte, insbesondere Sachanlagen, sind bis auf 2.480 T€ durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital gedeckt.

Sämtliche Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen sind fristgerecht finanziert. Die Zahlungsfähigkeit war im Jahr 2020 gegeben.

**d) Finanzielle Leistungsindikatoren**

Die für die Genossenschaft bedeutsamen finanziellen Leistungsindikatoren stellen sich im Vergleich zu den Vorjahren wie folgt dar:

	in	2020	2019	2018
Eigenkapitalquote	%	32,0	32,7	32,9
Eigenkapitalrentabilität (Jahresergebnis vor EE-Steuern/Eigenkapital)	%	3,9	2,6	3,7
Gesamtkapitalrentabilität (Jahresergebnis vor EE-Steuern+FK-Zinsen/ Bilanzsumme)	%	2,4	2,1	2,5
Cashflow	T€	8.467	7.099	7.938
Durchschnittliche Wohnungs-Nettomiete am Bilanzstichtag	€ p.m./m <sup>2</sup>	6,28	6,19	6,10
Durchschnittliche Instandhaltungskosten	€ p.m./m <sup>2</sup>	1,71	2,19	1,69
Durchschnittliche Verwaltungskosten*	€ p.a./WE	492,00	529,00	501,00
Vermietungsquote	%	9,5	10,6	7,8
Leerstandsquote am Bilanzstichtag	%	3,7	3,0	3,2
Leerstandsquote mangels Bewerber am Bilanzstichtag	%	0,0	0,0	0,0

\* Die Wohneinheiten setzen sich zusammen aus Wohnungen/Gewerbe sowie Garagen und Tiefgaragenstellplätzen. Letztere werden durch 7 geteilt (in den Vorjahren durch 3); Daher wurden die Werte 2018 und 2019 angepasst.





## a) Risiko der künftigen Entwicklung

### Risikomanagementsystem und Compliance

Der Vorstand hat aufgrund des Gesetzes zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KonTraG) ein Risikomanagementsystem eingeführt. Es ist unter anderem darauf ausgerichtet, die dauerhafte Zahlungsfähigkeit sicherzustellen und das Eigenkapital zu stärken. Dazu werden in verschiedenen Beobachtungsbereichen Risikoindikatoren, die zu einer Störung der Vollvermietung oder zur Mietminderung führen könnten, ermittelt und bewertet.

Zum internen Kontrollsystem der Genossenschaft gehören auch Compliance-Regelungen. Neben den geltenden gesetzlichen Bestimmungen sind 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. Der Aufsichtsrat wird in turnusmäßig gemeinsam mit dem Vorstand stattfindenden Sitzungen über die Entwicklungen in zentralen Geschäftsbereichen unterrichtet. Hinzu kommt ein dauerhafter Informationsaustausch zwischen dem Vorstand und den Mitgliedern des Aufsichtsrates. Hierdurch werden ein ständiger Informationsfluss und ein hoher Informationsgrad des Kontrollorgans gewährleistet.

### Risikoanalyse

Die Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. profitiert im besonderen Maße von der Zukunftsfähigkeit des Wirtschaftsraums Düsseldorf/Neuss/Kaarst. Es handelt sich hierbei um einen Standort mit positiven Zukunftsprognosen, beispielsweise in Bezug auf die Bevölkerungsentwicklung.

Zum Ende des Geschäftsjahres 2020 waren keinerlei Entwicklungen erkennbar, die den Fortbestand des Unternehmens gefährden oder dessen Entwicklungen wesentlich negativ beeinträchtigen können.

Das Risiko gravierender Leerstände wird für die Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G.

als eher gering bewertet. So sind gravierende Leerstände seit einigen Jahren, so auch zum Ende des Geschäftsjahres 2020, nicht zu verzeichnen. Vielmehr stand am 31.12.2020 keine Wohnung aufgrund von Vermietungsschwierigkeiten leer.

Dem Risiko gravierender Leerstände wird auch durch eine maßvolle Mietpreisgestaltung begegnet. So wurde im Geschäftsjahr 2020 erneut keine generelle Mieterhöhung ausgesprochen. Die Durchschnittskaltmiete aller Wohnungen der Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. lag im Dezember 2020 bei 6,28 €/m<sup>2</sup>/Monat (Vorjahr: 6,19 €/m<sup>2</sup>/Monat). Hierbei handelt es sich im Verhältnis zum Marktumfeld um einen sehr moderaten Wert, was auch bei einem Vergleich mit den Mietspiegeln für die Städte Neuss und Kaarst deutlich wird.

Bei Neuvermietungen von Wohnungen und Gewerbeeinheiten erfolgt eine standardisierte Bonitätsprüfung potentieller Mieter. Das Risiko von Mietausfällen ist in Einzelfällen vorhanden, in seiner Gesamtheit ist es jedoch als gering zu erachten. Uneinbringliche Forderungen bestanden im Geschäftsjahr 2020 in Höhe von 44 T€ (Vorjahr: 33 T€). Dies entspricht 0,23 % des Jahresmietsolls (Vorjahr: 0,18 %).

Seit vielen Jahren investiert die Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. in ihre Bestandsgebäude. Die Immobilienbestände weisen insofern keinen erhöhten Modernisierungstau auf. Auch befinden sich nahezu alle Gebäude in guten und mittleren Wohnlagen. Mit einem durchschnittlichen Buchwert in Höhe von 735 €/m<sup>2</sup> sind die Gebäude weit unterhalb derzeitiger Marktwerte bewertet.

Insgesamt zeichnen sich derzeit keine besonderen Vermietungsrisiken ab.

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. Die Genossenschaft nutzt das derzeitige Marktumfeld, um sich durch Refinanzierungen von langfristigen Krediten zu günstigen Konditionen gegen dieses Risiko abzusichern. Dies geschieht in Form langfristiger

Festzinssatzkredite, um Zinsänderungsrisiken zu minimieren. Insgesamt hält sich das Zinsänderungsrisiko aufgrund steigender Tilgungsanteile in beschränktem Rahmen. Ausfallrisiken sind nicht zu verzeichnen. Darüber hinaus wird die Zinsentwicklung im Rahmen des Risikomanagements fortlaufend beobachtet und überprüft.

Wesentlichen Risiken aus Zahlungsstromschwankungen und Liquiditätsrisiken ist die Genossenschaft aufgrund regelmäßiger Mietzahlungen nicht ausgesetzt.

Als Sonderfaktor könnten sich hier kurz- und mittelfristig Zahlungsausfälle durch die wirtschaftlichen Folgen der Corona-Pandemie realisieren. Dies dürfte aber allenfalls eine wenige Monate umfassende Übergangszeit betreffen, da zwischenzeitlich davon ausgegangen werden kann, dass die Corona-Pandemie unter anderem durch die Impfung großer Teile der Bevölkerung überwunden werden kann. Größere Ausfälle sind auch deshalb nicht zu befürchten, weil die Genossenschaft nur wenige Gewerbeeinheiten vermietet und ihre Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung nahezu ausschließlich aus der Vermietung von Wohnraum erzielt, bei welchem Mietausfallquoten deutlich geringer sind. Bei der Genossenschaft befinden sich die Mietrückstände sogar auf dem Niveau der Zeit vor der Corona-Pandemie.

Aus der Corona-Pandemie resultierende Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft können sich auch aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen ergeben. Selbst wenn sich solche Risiken bislang nicht realisiert haben, kann dies für die Zukunft nicht ausgeschlossen werden.

Die Mieterträge sind durch die Nutzungs- und Mietverträge gesichert, Preisänderungsrisiken bestehen aufgrund des vielfach bestehenden Abstands zum örtlichen Mietpreisniveau nicht. Das aktuelle Mietniveau bietet kurz- und mittelfristig Mieterhöhungsmöglichkeiten.

Angesichts des Mangels an bezahlbaren Neubaumietwohnungen in den Städten Neuss und Kaarst und der positiven Resonanz auf Neubauvorhaben wird auch das Risiko aus freigezoge-

nen bzw. neu zu vermietenden Wohnungen als gering bewertet.

Im Rahmen des Klimaschutzprogramms 2030 der Bundesregierung wurde eine CO<sub>2</sub>-Bepreisung beschlossen. Der CO<sub>2</sub>-Preis wurde ab Januar 2021 zunächst auf 25 € pro Tonne festgelegt und soll dann schrittweise bis auf 55 € pro Tonne im Jahr 2025 ansteigen. Für das Jahr 2026 soll ein Preiskorridor von mindestens 55 € und höchstens 65 € pro Tonne gelten, danach soll sich der Preis frei bilden. Aktuell unklar ist, ob und in welchem Umfang Mieter oder Vermieter künftig die CO<sub>2</sub>-Bepreisung tragen sollen. Nach der bisherigen Systematik der Nebenkostenabrechnungen wird die Bepreisung bis auf Weiteres an die Mieter weitergegeben. Für das Geschäftsjahr 2021 ist bei der Genossenschaft überschlägig von einer CO<sub>2</sub>-Kostenbelastung in Höhe von 200 T€ auszugehen, wobei im Wirtschaftsplan 2021 vorsorglich davon ausgegangen wurde, dass die Genossenschaft hiervon die Hälfte zu tragen hat. Auch für die Zukunft wird die CO<sub>2</sub>-Bepreisung einerseits bei den Wirtschaftsplänen Berücksichtigung finden. Andererseits entwickelt die Genossenschaft aktuell ein Investitionsprogramm, welches u.a. dem Ziel dient, die CO<sub>2</sub>-Emissionen entsprechend den Klimaschutzziele, bezogen auf das Basisjahr 2018, bis 2030 um 40 % zu reduzieren. Hierdurch wird der steigenden CO<sub>2</sub>-Bepreisung durch eine Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen begegnet. Gleichwohl werden sowohl die CO<sub>2</sub>-Bepreisung als auch die erheblichen Investitionen in energetische Modernisierungen, welche nicht vollständig über Mieterhöhungen zu finanzieren sein werden, künftig zu einer Belastung der Ertragsituation führen.

### **b) Chancen der zukünftigen 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 an-

---

gemessen in der Geschäftspolitik berücksichtigt. Dies betrifft sowohl den Neubau barrierearmer und -freier Wohnungen als auch den altersgerechten Umbau von Bestandswohnungen. Auch in die Energieeffizienz von Neubauten und Bestandsgebäuden und die Vermeidung von CO<sub>2</sub>-Emissionen investiert die Genossenschaft. Diese Investitionen dienen nicht nur einer nachhaltigen Vermietbarkeit der Objekte. Vielmehr

wird der geringe CO<sub>2</sub>-Ausstoß von Immobilien künftig ein wichtiges Vermietungskriterium sein.

Die angebotenen wohnbegleitenden Dienstleistungen, Beratungsangebote und Quartierstreffpunkte sollen auch in den kommenden Jahren die Lebensqualität in den Quartieren weiter erhöhen und ausgewogene Nachbarschaftsstrukturen unterstützen.

## PROGNOSEBERICHT



Die Genossenschaft wird weiterhin den Fokus auf die nachhaltige Entwicklung des Bestandes, insbesondere die bauliche Erneuerung der Objekte durch umfassende Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen, richten und im großen Umfang den sich ändernden Marktgegebenheiten und -entwicklungen entsprechend anpassen und verbessern. Die energetische Modernisierung der Immobilienbestände und die damit einhergehende Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen ist ein wesentlicher Aspekt dieser Investitionen.

Insofern wird die Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. auch in Zukunft hohe Investitionen in den Neubau sowie die Modernisierung und Instandhaltung des Wohnungsbestandes tätigen. Diese Investitionen sind der Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. nicht zuletzt aufgrund der für die kommenden Jahre erwarteten positiven Jahresergebnisse möglich. Ausweislich des Wirtschaftsplans 2021 wird ein Jahresüberschuss in Höhe von 1.010 T€ bei Umsatzerlösen in Höhe von 26.302 T€ erwartet.



2011 2012 2013 2014 2015 2016 2017 2018 2019 2020

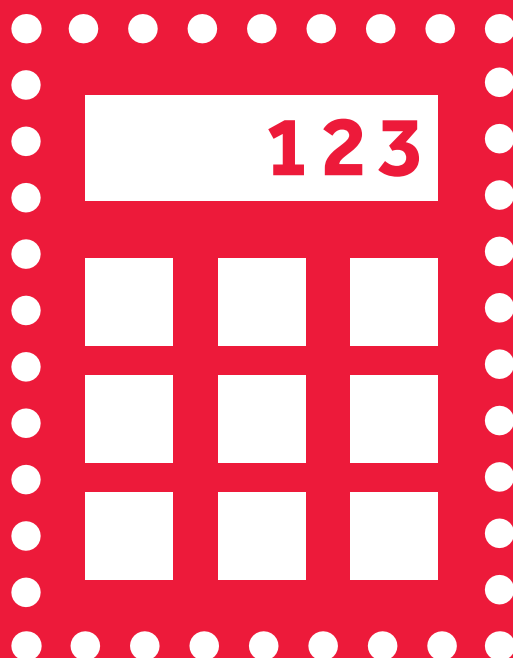
<b>Bilanzsumme</b>	<b>T€</b>	158.458	163.997	173.813	178.098	181.847	185.676	195.628	202.537	207.896	220.327
<b>Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung</b>	<b>T€</b>	20.973	21.518	22.167	22.700	23.447	23.418	24.011	24.463	24.669	25.472
<b>Bauleistungen</b>	<b>T€</b>	8.576	12.195	15.715	11.657	10.183	11.913	15.627	13.624	18.899	22.887
<b>Geschäftsguthaben</b>	<b>T€</b>	7.191	8.349	8.632	8.810	9.028	9.378	9.479	9.477	9.558	9.584
<b>Eigenkapital</b>	<b>T€</b>	50.088	53.439	55.538	57.519	59.971	62.509	65.241	67.382	68.869	71.322
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>T€</b>	1.679	2.455	2.093	2.126	2.561	2.527	2.978	2.506	1.772	2.794
<b>Zahl der bewirtschafteten eigenen Wohnungen</b>		3.298	3.304	3.363	3.386	3.422	3.434	3.468	3.505	3.529	3.594
<b>eigenen Garagen</b>		1.205	1.205	1.257	1.286	1.340	1.322	1.387	1.371	1.432	1.488
<b>Zahl der Mitglieder</b>		3.850	3.932	3.982	4.060	4.078	4.212	4.255	4.260	4.269	4.346
<b>Geschäftsanteile</b>		44.614	52.398	53.188	54.777	56.218	58.728	59.177	59.325	59.302	59.626

# JAHRES- ABSCHLUSS UND ANHANG

9

5

8



7

4

6

0

AKTIVA	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	EURO	EURO	EURO
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		30.182,00	17.264,00
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke mit Wohnbauten	179.630.573,12		170.028.961,83
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.526.537,19		4.691.754,21
Grundstücke ohne Bauten	0,51		7.246,45
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	1.027.997,61		1.027.997,61
Technische Anlagen und Maschinen	102.894,00		109.887,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	206.379,00		199.208,00
Anlagen im Bau	15.301.261,34		11.066.353,20
Bauvorbereitungskosten	796.165,76	201.591.808,53	845.636,76
<b>Finanzanlagen</b>			
Anteile an verbundenen Unternehmen	6.341.000,00		6.341.000,00
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	1.190.000,00		1.310.000,00
Sonstige Ausleihungen	2.250,00		3.150,00
Andere Finanzanlagen	1.340,00	7.534.590,00	1.340,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>209.156.580,53</b>	<b>195.649.799,06</b>
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>			
<b>Andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen		5.740.118,33	5.718.901,05
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	187.302,13		194.908,01
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	11.952,64		16.107,09
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00		14,12
Sonstige Vermögensgegenstände	1.032.301,67	1.231.556,44	670.276,00
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.487.578,00		4.058.895,93
Bausparguthaben	1.705.234,11	4.192.812,11	1.579.246,99
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		5.686,78	8.074,61
<b>BILANZSUMME</b>		<b>220.326.754,19</b>	<b>207.896.222,86</b>



**GESCHÄFTSJAHR**
**VORJAHR**
**PASSIVA**
**EURO**
**EURO**
**EURO**
**EIGENKAPITAL**
**Geschäftsguthaben**

 der mit Ablauf des Geschäftsjahres aus-  
 geschiedenen Mitglieder

319.145,00

374.015,00

der verbleibenden Mitglieder

9.235.590,00

9.183.778,69

aus gekündigten Geschäftsanteilen

28.985,00

9.583.720,00

0,00

Rückständige fällige Einzahlungen

auf Geschäftsanteile (€ 5.680,27)

(6.201,02)

**Ergebnisrücklagen**

Gesetzliche Rücklage

8.206.000,00

7.926.000,00

 davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr  
 eingestellt

(€ 280.000,00)

(180.000,00)

Bauerneuerungsrücklage

9.000.000,00

9.000.000,00

Andere Ergebnisrücklagen

44.087.824,13

61.293.824,13

41.942.644,24

davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt

(€ 75.179,89)

(79.856,54)

davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt (€ 2.070.000,00)

(1.150.000,00)

**Bilanzgewinn**

Jahresüberschuss

2.794.208,86

1.772.083,94

Einstellungen in Ergebnisrücklagen

2.350.000,00

444.208,86

1.330.000,00

**Eigenkapital insgesamt**
**71.321.752,99**
**68.868.521,87**
**Rückstellungen**

Rückstellungen für Pensionen

16.132.454,00

15.306.146,00

Sonstige Rückstellungen

1.413.211,00

17.545.665,00

1.284.056,00

**Verbindlichkeiten**

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

112.786.374,85

101.892.944,10

Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern

4.691.002,62

7.821.088,97

Erhaltene Anzahlungen

7.240.523,91

7.155.473,70

Verbindlichkeiten aus Vermietung

483.150,03

445.746,76

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

2.007.191,83

2.096.178,17

Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen

328.789,97

252.327,78

Sonstige Verbindlichkeiten

452.095,48

127.989.128,69

425.347,71

davon aus Steuern (€ 37.611,90)

(42.582,31)

davon im Rahmen der sozialen Sicherheit (€ 7.975,86)

(7.526,34)

**Rechnungsabgrenzungsposten**

3.470.207,51

2.348.391,80

**BILANZSUMME**
**220.326.754,19**
**207.896.222,86**
**Verbindlichkeiten aus Aufwendungsdarlehen (§ 88 Abs. 3 II. WoBauG)**

Barwert € 365.662,30 (Einzelangaben im Anhang)

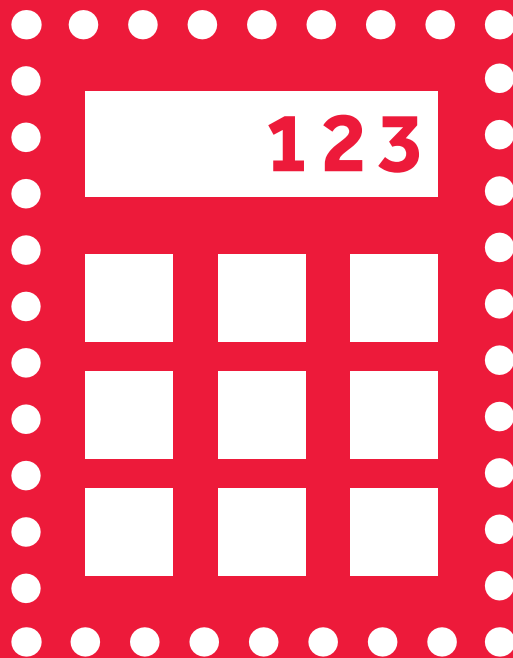
	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	EURO	EURO	EURO
<b>UMSATZERLÖSE</b>			
a) aus der Hausbewirtschaftung	25.471.924,02		24.669.255,34
b) aus Betreuungstätigkeit	77.272,12		72.072,12
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	73.696,24	25.622.892,38	62.649,36
Erhöhung des Bestandes			
an unfertigen Leistungen		21.217,28	134.175,10
Andere aktivierte Eigenleistungen		325.395,30	321.597,09
Sonstige betriebliche Erträge		1.066.725,79	1.858.694,70
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	10.333.752,23		11.483.858,32
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	54.000,00	10.387.752,23	45.000,00
<b>Rohergebnis</b>		<b>16.648.478,52</b>	<b>15.589.585,39</b>
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.353.423,04		2.332.121,98
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für die Altersversorgung	707.158,02	3.060.581,06	976.701,96
davon für Altersversorgung (€ 268.031,46)			(553.935,55)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		4.974.165,89	4.595.641,29
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.337.970,73	1.231.293,62
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		18.837,80	20.666,95
davon von verbundenen Unternehmen (€ 18.825,00)			(20.625,00)
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge			
Zinserträge	18.792,47		17.317,77
Negative Zinsen auf Geldanlagen	- 292,09	18.500,38	0,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		3.847.776,82	4.057.367,88
davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen (€ 1.305.172,00)			(1.460.135,00)
Steuern vom Einkommen und Ertrag		- 1,08	- 0,71
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		<b>3.465.323,28</b>	<b>2.434.444,09</b>
Sonstige Steuern		671.114,42	662.360,15
Jahresüberschuss		2.794.208,86	1.772.083,94
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		2.350.000,00	1.330.000,00
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>444.208,86</b>	<b>442.083,94</b>

9

5

8

7



4

6

0



## ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020

### A. Allgemeine Angaben

Die Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. hat Ihren Sitz in Neuss und ist beim Amtsgericht Neuss unter Nummer GnR 217 eingetragen.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB sowie nach den einschlägigen Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes und den Regelungen der Satzung der Genossenschaft aufgestellt.

Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen wurde beachtet.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gem. § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt.

Die Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. ist eine mittelgroße Genossenschaft i.S.d. § 267 HGB in Verbindung mit § 336 Abs. 2 HGB. Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Im Interesse einer besseren Klarheit und Übersichtlichkeit werden die nach den gesetzlichen Vorschriften bei den Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung anzubringenden Vermerke ebenso wie die Vermerke, die wahlweise in der Bilanz bzw. Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang anzubringen sind, weitestgehend im Anhang dargestellt.

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden blieben gegenüber dem Vorjahr unverändert.

### B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

#### Immaterielle Vermögensgegenstände

Hierunter sind die EDV-Anwenderprogramme (Software) enthalten; die Bewertung erfolgte mit Anschaffungskosten abzüglich einer Abschreibung von 33 ⅓ %.

#### Sachanlagen

Das Sachanlagevermögen ist zu den Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich Abschreibungen bewertet.

Sachanlagenzugänge sind zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Bei Neubau- und Ausbaumaßnahmen wurden außerdem Kosten für technische und kaufmännische Eigenleistungen (eigene Architekten- und Verwaltungsleistungen) angesetzt. Die Eigenleistungen sind zu Vollkosten bewertet. Kosten zu Einzelmodernisierungen werden als Kosten für Erweiterung und wesentliche Verbesserung im Sinne von § 255 HGB aktiviert.

#### Fremdkapitalzinsen während der Bauzeit

Zinsen für Fremdkapital wurden nicht aktiviert.

#### Planmäßige Abschreibungen

Grundstücke mit Wohnbauten und Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten werden auf der Grundlage einer Gesamtnutzungsdauer von 33 bis 80 Jahren sowie Garagen entsprechend den dazu gehörenden Wohnbauten planmäßig linear abgeschrieben. Eigenständige Tief- und Einzelgaragen werden mit 2,5 %, Außenanlagen ab 1995 mit 10 % linear abgeschrieben. Technische Anlagen und Maschinen sowie die Betriebs- und Geschäftsausstattung werden mit Sätzen von 5 % bis 33 ⅓ % linear abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter bis zu einem Anschaffungswert von € 800 werden sofort abgeschrieben.

## Finanzanlagen

Beteiligungen und andere Finanzanlagen sind zu den Anschaffungskosten abzüglich Abschreibungen aktiviert. Ausleihungen sind zu den Nominalbeträgen abzüglich Tilgungen bzw. notwendiger Wertberichtigung angesetzt.

### Anteile an verbundenen Unternehmen

GWG - Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbe-Bau GmbH,  
Markt 36 · 41460 Neuss € 6.341.000,00

### Ausleihungen an verbundene Unternehmen

GWG - Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbe-Bau GmbH,  
Markt 36 · 41460 Neuss € 1.190.000,00

### Sonstige Ausleihungen

Unverzinsliche Arbeitgeberdarlehen,  
die zu Rückzahlungsbeträgen bewertet sind € 2.250,00

### Andere Finanzanlagen

Mitgliedschaften bei Genossenschaftsbanken,  
die mit Haftsummen von € 1.340,00 verbunden sind € 1.340,00

## Unfertige Leistungen

Unter dieser Position werden die mit den Mietern noch nicht abgerechneten, umlagefähigen Betriebs- und Heizkosten - ohne Ausfallrisikozuschlag - ausgewiesen.

## Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit Nominalbeträgen bewertet. Ausfallrisiken bei den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen werden durch Abschreibungen oder pauschalierte Einzelwertberichtigungen berücksichtigt.

## Rückstellungen

Sie werden für Pensionsverpflichtungen und andere ungewisse Verbindlichkeiten entsprechend § 249 Abs. 1 HGB gebildet und zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

Der Ausweis der Pensionsrückstellung entspricht dem in einem versicherungsmathematischen Gutachten gemäß dem modifizierten Teilwertverfahren bei einem Rechnungszinsfuß von 2,30 % ermittelten Erfüllungsbetrag. Die Bewertung erfolgte unter Anwendung der „Richttafeln 2018 G“ von Prof. Dr. Klaus Heubeck. Ferner flossen in die Berechnung ein Einkommenstrend von 3 % und ein Rententrend von 2,5 % ein. Der Ausweis der Jubiläumsrückstellung entspricht dem in einem versicherungsmathematischen Gutachten gemäß dem modifizierten Teilwertverfahren bei einem Rechnungszinsfuß von 1,60 % ermittelten Erfüllungsbetrag. Die Bewertung erfolgte unter Anwendung der „Richttafeln 2018 G“ von Prof. Dr. Klaus Heubeck. Ferner floss in die Berechnung ein Einkommenstrend von 3 % ein.

Ferner wurden Rückstellungen gemäß § 249 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 HGB für im Geschäftsjahr 2020 unterlassene Aufwendungen für Instandhaltung gebildet, die im folgenden Geschäftsjahr innerhalb von drei Monaten nachgeholt werden.

Die Sonstigen Rückstellungen sind so bemessen, dass die erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen berücksichtigt sind. Die Bewertung erfolgt jeweils in Höhe des Erfüllungsbetrags, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich ist, um zukünftige Zahlungsverpflichtungen abzudecken. Zukünftige Preis- und Kostensteigerungen werden berücksichtigt, sofern ausreichende objektive Hinweise für deren Eintritt vorliegen.

## Verbindlichkeiten

Sie sind zum Erfüllungsbetrag passiviert. Aufwendungsdarlehen im Sinne von § 88 Abs. 3 II. WobauG sind nicht passiviert, sondern ausnahmslos nachrichtlich zur Bilanz mit dem Barwert vermerkt.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01. des Geschäfts- jahres €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen + / - €	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12. des Geschäfts- jahres €
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>					
Entgeltlich erworbene Lizenzen	326.155,58	28.671,72	0,00	0,00	354.827,30
	326.155,58	28.671,72	0,00	0,00	354.827,30
<b>Sachanlagen</b>					
				11.157.683,38	
Grundstücke mit Wohnbauten	259.924.131,97	3.133.193,97	0,51	0,00	274.215.008,81
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	7.096.675,83	9.087,71	0,00	0,00	7.105.763,54
				0,00	
Grundstücke ohne Bauten	7.246,45	0,00	0,51	-7.245,43	0,51
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	1.027.997,61	0,00	0,00	0,00	1.027.997,61
Technische Anlagen und Maschinen	155.329,78	1.499,00	0,00	0,00	156.828,78
Betriebs- und Geschäftsausstattung	788.491,24	93.520,89	8.130,00	0,00	873.882,13
				561.192,59	
Anlagen im Bau	11.066.353,20	14.795.146,90	0,00	-11.121.431,35	15.301.261,34
Bauvorbereitungskosten	845.636,76	540.728,19	0,00	-590.199,19	796.165,76
				11.718.875,97	
	280.911.862,84	18.573.176,66	8.131,02	-11.718.875,97	299.476.908,48
<b>Finanzanlagen</b>					
Anteile an verbundenen Unternehmen	9.330.748,86	0,00	0,00	0,00	9.330.748,86
Ausleihungen an verbundenen Unternehmen	1.310.000,00	0,00	120.000,00	0,00	1.190.000,00
Sonstige Ausleihungen	3.150,00	0,00	900,00	0,00	2.250,00
Andere Finanzanlagen	1.340,00	0,00	0,00	0,00	1.340,00
	10.645.238,86	0,00	120.900,00	0,00	10.524.338,86
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>291.883.257,28</b>	<b>18.601.848,38</b>	<b>129.031,02</b>	<b>11.718.875,97 -11.718.875,97</b>	<b>310.356.074,64</b>



kumulierte Abschreibungen 01.01. des Geschäfts- jahres €	Abschreibungen des Geschäfts- jahres €	Änderungen im Zusammenhang mit Abgängen €	Änderungen im Zusammenhang mit Umbuchungen €	kumulierte Abschreibungen 31.12. des Geschäfts- jahres €	Buchwert 31.12. des Geschäfts- jahres €	Buchwert 31.12. des Vorjahres €
308.891,58	15.753,72	0,00	0,00	324.645,30	30.182,00	17.264,00
308.891,58	15.753,72	0,00	0,00	324.645,30	30.182,00	17.264,00
89.895.170,14	4.689.265,55	0,00	0,00	94.584.435,69	179.630.573,12	170.028.961,83
2.404.921,62	174.304,73	0,00	0,00	2.579.226,35	4.526.537,19	4.691.754,21
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,51	7.246,45
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.027.997,61	1.027.997,61
45.442,78	8.492,00	0,00	0,00	53.934,78	102.894,00	109.887,00
589.283,24	86.349,89	8.130,00	0,00	667.503,13	206.379,00	199.208,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	15.301.261,34	11.066.353,20
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	796.165,76	845.636,76
92.934.817,78	4.958.412,17	8.130,00	0,00	97.885.099,95	201.591.808,53	187.977.045,06
2.989.748,86	0,00	0,00	0,00	2.989.748,86	6.341.000,00	6.341.000,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.190.000,00	1.310.000,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.250,00	3.150,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.340,00	1.340,00
2.989.748,86	0,00	0,00	0,00	2.989.748,86	7.534.590,00	7.665.490,00
<b>96.233.458,22</b>	<b>4.974.165,89</b>	<b>8.130,00</b>	<b>0,00</b>	<b>101.199.494,11</b>	<b>209.156.580,53</b>	<b>195.649.799,06</b>

2. In der Position Unfertige Leistungen sind ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten. Dem gegenüber werden die hierauf von den Mietern geleisteten Vorauszahlungen unter der Position Erhaltene Anzahlungen ausgewiesen.
3. In der Position Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände sind keine wesentlichen Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag entstehen.

4. Die Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr stellen sich wie folgt dar:

	Insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	
		31.12.2020	31.12.2019
	€	€	€
Forderungen aus Vermietung	187.302,13	42.556,80	50.104,03
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	11.952,64	0,00	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	1.032.301,67	1.032,81	1.032,81
	<b>1.231.556,44</b>	<b>43.589,61</b>	<b>51.136,84</b>

5. Rücklagenspiegel	Bestand am Ende des Vorjahres	Einstellung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
	€	€	€	€
Gesetzliche Rücklage	7.926.000,00	0,00	280.000,00	8.206.000,00
Bauerneuerungsrücklage	9.000.000,00	0,00	0,00	9.000.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	38.942.644,24	75.179,89	2.070.000,00	41.087.824,13
Zweckgebundene Rücklagen	3.000.000,00	0,00	0,00	3.000.000,00
	<b>58.868.644,24</b>	<b>75.179,89</b>	<b>2.350.000,00</b>	<b>61.293.824,13</b>

Die zweckgebundene Rücklage besteht für eventuelle Höherverzinsungen bei prolongierten Darlehen nach Ablauf der Zinsfestschreibungsfrist.

6. Für zugesagte Pensionen bestehen Rückstellungen in voller Höhe. Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz beträgt T€ 1.731. Gewinne dürfen nur ausgeschüttet werden, wenn danach frei verfügbare Rücklagen - zuzüglich eines Gewinnvortrags und abzüglich eines Verlustvortrags - mindestens in Höhe des Unterschiedsbetrags verbleiben.

7. In den Sonstigen Rückstellungen sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

Straßenausbaubeiträge gem. § 8 KAG	T€ 839
Rückstellung für unterlassene Instandhaltung	T€ 294
Personalbereich	T€ 140
Jubiläumswendungen	T€ 63
Prüfungs- und Steuerberatungskosten	T€ 60

8. In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag entstanden sind.
9. Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen resultieren aus dem Lieferungs- und Leistungsverkehr.

10. Die Aufgliederung der Verbindlichkeiten nach Restlaufzeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte ergeben sich aus dem nachfolgenden Verbindlichkeitsspiegel (Vorjahresbeträge in Klammern):

	Gesamt €	bis zu 1 Jahr €	mehr als 1 Jahr €	davon 1 bis 5 Jahre €	davon mehr als 5 Jahre €	gesichert €	Art der Siche- rung <sup>1)</sup>
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	112.786.374,85 (101.892.944,10)	4.121.968,72 (3.617.841,12)	108.664.406,13 (98.275.102,98)	13.121.837,64	95.542.568,49	111.786.374,85	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.691.002,62 (7.821.088,97)	201.270,49 (281.144,23)	4.489.732,13 (7.539.944,74)	714.314,12	3.775.418,01	4.691.002,62	GPR
Erhaltene Anzahlungen	7.240.523,91 (7.155.473,70)	7.240.523,91 (7.155.473,70)	0,00 (0,00)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	483.150,03 (445.746,76)	483.150,03 (445.746,76)	0,00 (0,00)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.007.191,83 (2.096.178,17)	2.007.191,83 (2.096.178,17)	0,00 (0,00)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	328.789,97 (252.327,78)	328.789,97 (252.327,78)	0,00 (0,00)	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	452.095,48 (425.347,71)	449.075,48 (422.327,71)	3.020,00 (3.020,00)	3.020,00	0,00	0,00	
	<b>127.989.128,69</b> (120.089.107,19)	<b>14.831.970,43</b> (14.271.039,47)	<b>113.157.158,26</b> (105.818.067,72)	<b>13.839.171,76</b>	<b>99.317.986,50</b>	<b>116.477.377,47</b>	

<sup>1)</sup> GPR = Grundpfandrechte

## II. Gewinn - und Verlustrechnung

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind wesentliche periodenfremde und außergewöhnliche Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (T€ 279) sowie wesentliche periodenfremde und außergewöhnliche Aufwendungen für außerplanmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen (T€ 205) enthalten.

## D. Sonstige Angaben

1. Es besteht bei einer Bank ein gesamtschuldnerischer Kreditrahmen der Genossenschaft und der GWG - Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbe-Bau GmbH in Höhe von T€ 1.000, der zum 31.12.2020 nur von der Genossenschaft mit T€ 40 in Anspruch genommen ist. Bei der Genossenschaft besteht für die GWG - Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbe-Bau GmbH für ein Darlehen eine Grundschuld über T€ 3.814 und für einen Kreditrahmen eine Grundschuld über T€ 1.900 sowie für einen Kreditrahmen eine Patronatserklärung über T€ 3.000. Das Risiko der Inanspruchnahme der Genossenschaft wird als nicht wahrscheinlich eingestuft, jedoch ist ein völliger Ausschluss nicht möglich.

2. Am 31.12.2020 bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen aus Neubau- und Modernisierungsvorhaben in Höhe von T€ 14.506, die durch zugesagte Kredite und im Übrigen mit Eigenmitteln finanziert werden.

3. Die Genossenschaft besitzt 100 % der Kapitalanteile an der GWG - Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbe-Bau GmbH mit Sitz in Neuss.

Das Eigenkapital stellt sich am 31. Dezember 2020 wie folgt dar:

Gezeichnetes Kapital	€	100.000,00
Kapitalrücklage	€	9.230.748,86
Gewinnrücklagen	€	7.899,11
Verlustvortrag	€	-935.127,99
Jahresüberschuss	€	530.672,52
	<b>€</b>	<b>8.934.192,50</b>

4. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	2020	2019
Kaufmännische Prokuristen	3	3
Kaufmännische Angestellte (davon 4 Teilzeit)	18	17,75
Technische Angestellte (davon 1 Teilzeit)	5	5,50
Hauswarte, Handwerker	5	5
	<b>31</b>	<b>31,25</b>

Darüber hinaus wurden drei Auszubildende und vier Teilzeitkräfte (zwei zur Betreuung der Gästewohnungen sowie zwei für die Reinigung des Bürogebäudes) beschäftigt.

5. Mitgliederbewegung

Anfang 2020	4.269
Zugang 2020	292
Abgang 2020	215
Ende 2020	4.346

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um T€ 52 erhöht.

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr erhöht um	€	50.220,00
Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf	€	9.242.030,00

6. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V.  
Goltsteinstr. 29, 40211 Düsseldorf

7. Mitglieder des Vorstandes:

Dipl.-Ing. Ulrich Brombach Mag. rer. publ., hauptamtlich  
Stefan Zellnig, hauptamtlich

8. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Heinz Runde, Vorsitzender	Assessor jur.
Dr. Horst Ferfers, Vorsitzender (stellvertr.)	Beigeordneter a.D.
Helmut Grahle	Baustoffkaufmann



Alfred Feuchthofen	Oberbrandmeister
Dipl. Kfm. Karlheinz Irnich	Steuerberater/vereidigter Buchprüfer
Arno Jansen	Assessor jur.
Gudrun Jüttner	Dipl. Sozialarbeiterin
Karsten Mankowsky	Dipl. Verwaltungswissenschaftler
Angelika Quiring-Perl	Lehrerin

9. Am 25. Juni 2020 hat die ordentliche Vertreterversammlung stattgefunden, die u.a. folgende Beschlüsse gefasst hat:

- Feststellung des Jahresabschlusses 2019 nebst Anhang und Lagebericht des Vorstandes
- Verwendung des Bilanzgewinns 2019
- Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat

10. Nachtragsbericht

Aufgrund der sich seit Februar 2020 in Deutschland ausbreitenden Corona-Pandemie kommt es zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist auszugehen. Da unsere Mieter von Kurzarbeit und weiteren wirtschaftlichen Einschnitten betroffen sind, erwarten wir bei Fortdauer dieser Situation einen Anstieg der Mietausfälle mit einer entsprechenden Wirkung auf das Jahresergebnis.

**E. Weitere Angaben** 1. Nicht passivierte Aufwendungsdarlehen nach § 88 Abs. 3 II. WobauG.

Nominalwert €	Barwert €	Vorjahr €	Tilgungssatz %	Tilgungsbeginn	Grundbuchabsicherung T€
188.010,21	68.937,16	72.697,36	2,00	01.06.1989	205,50
571.467,02	217.282,86	228.834,58	2,00	01.04.1990	592,50
235.054,17	79.442,28	85.171,56	2,00	01.12.1990	418,10
<b>994.531,40</b>	<b>365.662,30</b>	<b>386.703,50</b>			<b>1.216,10</b>

2. Vorschlag für die Verteilung des Bilanzgewinns:

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von € 2.794.208,86 einen Betrag von € 2.350.000,00 im Rahmen einer Vorwegzuweisung in die Ergebnismrücklagen einzustellen. Da infolge der Corona-Pandemie die ursprünglich für den 29.06.2021 vorgesehene Vertreterversammlung verschoben wurde, hat der Aufsichtsrat in der Sitzung am 29.06.2021 den Jahresabschluss 2020 nebst Anhang selbst festgestellt. Diese Möglichkeit sieht § 3 Abs. 3 des Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht vor.

Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn unter Billigung der Vorwegzuweisung in Höhe von € 444.208,86 wie folgt zu verteilen:

a) Zuweisung zu anderen Ergebnismrücklagen	€	77.539,71
b) Gewinnausschüttung (4 % Bardividende)	€	366.669,15

Neuss, 29. Juni 2021

Der Vorstand

Dipl.-Ing. Ulrich Brombach  
Mag. rer. publ.

Stefan Zellnig

# BESTÄTIGUNGS- VERMERK



---

# PRÜFUNG DES GESCHÄFTSJAHRES 2019 DURCH DEN VERBAND DER WOHNUNGS- UND IMMOBILIENWIRTSCHAFT RHEINLAND WESTFALEN E.V.

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. hat die Prüfung des Geschäftsjahres 2019 in der Zeit vom 6. April bis 8. Mai 2020 in den Geschäftsräumen der Genossenschaft durchgeführt.

Das zusammengefasste Prüfungsergebnis lautet: „Wir fassen das Ergebnis unserer Prüfung wie folgt zusammen:

Unsere Prüfung umfasst die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Dazu sind die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft zu prüfen. Zur Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse haben wir den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss und Lagebericht einbezogen.

Gegenstand des Unternehmens ist insbesondere die Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes und der Gewerbeeinheiten. Am Bilanzstichtag wurden 735 Häuser mit 3.529 Wohnungen, 15 gewerblichen Einheiten sowie 1.432 Garagen und Tiefgaragenstellplätze bewirtschaftet. Der Gegenstand des Unternehmens entspricht dem satzungsmäßigen Auftrag der Genossenschaft.

Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder (Förderzweck) vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortliche Wohnungsversorgung.

Die Genossenschaft darf gemäß Satzung Beteiligungen nach § 1 Abs. 2 GenG übernehmen.

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir festgestellt, dass die Genossenschaft mit ihrer im Prüfungszeitraum ausgeübten Geschäftstätigkeit ihren satzungsmäßigen Förderzweck gegenüber den Mitgliedern verfolgt hat.

Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Bestimmungen.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019 wurde ordnungsgemäß aus den Büchern der Ge-

nossenschaft entwickelt. Er entspricht den gesetzlichen Vorschriften sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung.

Unsere Prüfung hat ergeben, dass § 264 Abs. 2 HGB beachtet wurde und der Jahresabschluss insgesamt, d.h. im Zusammenwirken von Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt.

Der Lagebericht entspricht § 289 HGB und steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den gesetzlichen Vorschriften und den bei unserer Prüfung gewonnenen Erkenntnissen. Der Bericht vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft und stellt die wesentlichen Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend dar.

Die Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft ist geordnet.

Das Geschäftsjahr 2019 schließt mit einem Jahresüberschuss von T€ 1.772. Aus der Bewirtschaftung des eigenen Hausbesitzes ergibt sich ein positiver Ergebnisbeitrag von T€ 1.981. Dem steht ein negatives Beteiligungs- und Finanzergebnis von T€ 1.425 gegenüber. Nach dem Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2020 wird ein Jahresüberschuss von T€ 1.005 erwartet.

Die Genossenschaft ist alleinige Gesellschafterin der GWG - Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbe-Bau GmbH, Neuss, mit einem Stammkapital von T€ 100.

Die Gesellschaft wurde im Wesentlichen für die Erstellung und den Verkauf von Eigentumsmaßnahmen sowie die Wohnungseigentumsverwaltung im Jahr 1990 gegründet. In 2019 erstreckte sich die Geschäftstätigkeit im Wesentlichen auf die Projektierung und Vermarktung einer Bau-trägermaßnahme in Bergisch Gladbach, die Betreuungstätigkeit und die Bewirtschaftung

und Erweiterung des eigenen Wohnungs- und Gewerbebestandes.

Der Jahresabschluss der GWG GmbH weist zum 31. Dezember 2019 bei einer Bilanzsumme von T€ 13.562 einen Jahresüberschuss von T€ 213 aus. Bei einem Verlustvortrag von T€ 1.148 beträgt das Eigenkapital T€ 8.404.

Es besteht bei einer Bank ein gemeinsamer gesamtschuldnerischer Kreditrahmen für die Genossenschaft und die Tochtergesellschaft in Höhe von T€ 1.000. Weiterhin besteht für ein Darlehen der Tochtergesellschaft eine bei der

Genossenschaft eingetragene Grundschuld über T€ 3.814. Ein weiterer Kreditrahmen für die Tochtergesellschaft über T€ 1.900 ist ebenfalls über eine bei der Genossenschaft eingetragene Grundschuld abgesichert.

Nach dem Ergebnis unserer Prüfung wurden die Geschäfte der Genossenschaft in der Berichtszeit ordnungsgemäß im Sinne des Genossenschaftsgesetzes geführt. Vorstand und Aufsichtsrat sind den ihnen nach Gesetz und Satzung obliegenden Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen."



### Wahlbezirk 1

#### Vertreter

Christine Bernholz  
Horst Bischoff  
Dieter Denecke  
Josef Bebber  
Mathias Bölling  
René Dienstbier  
Walter Bender  
Gabriele Chauvet  
Bastian Bölling  
Eva-Maria Siegert  
Bartholomäus Klatetzki  
Norbert Funkel  
Karina Schmohl  
Heinrich Mainz  
Jürgen Bornschein

#### Ersatzvertreter

Wolfgang Kahlen  
Hans-Georg Hansen  
Antonius von der Weiden  
Beate Politze  
Jürgen Kaules  
Frank Lengensdorf

### Wahlbezirk 4

#### Vertreter

Dr. Dieter Weißenborn  
Dieter Asbach  
Gabriele Brüning  
Kerstin Wünsch  
Christa Lachmann  
Alexander Peerenboom  
Arnold Schmitz  
Anke Gose  
Manfred Løtzner  
Martin Schulz  
Willy Hemmerden  
Dr. Stefan Pollitz  
Thomas Pies  
Jan Frosch  
Johannes Diekers  
Christel Asmus  
Silke Plöttner  
Ulrike Jansen

#### Ersatzvertreter

Dr. Florian Diehl  
Gerta-Marlen Thiel  
Anton Weber  
Maria Reinprecht-Kokkinis  
Marianne Krahl

### Wahlbezirk 2

#### Vertreter

Dr. Roswitha Grassl  
Marianne Kallen  
Franz Barth  
Horst Helle  
Ingrid Lenz  
Kurt Münch  
Wilhelm Anderhalden  
Angelika Bläser  
Michael Thiel  
Thekla Blinky  
Rosalina Andersen  
Heinrich Vossen  
Jessica Krüger  
Renate Kufka

#### Ersatzvertreter

Willi Bongartz  
Hannelore Staps  
Heinz-Peter Berner  
Michæl Heitland  
Gerhard Biermanski  
Soultana Lepidou

### Wahlbezirk 5

#### Vertreter

Manfred Galka  
Alfons Krings  
Anke Janssen  
Bärbel Feld  
Wolfgang Gerhard  
Susanne Nohles  
Petra Schumacher  
Hermann Josef Kahlenberg  
Nils Dürrfeld  
Monika Mocken  
Cornelia Schwarz  
Cornelius van der Bend  
Jürgen Jesch

#### Ersatzvertreter

Gisela Jennes  
Hanno Weber  
Oswald Macherey  
Rüdiger Peters  
Paul Görner  
Helmut Wefers

### Wahlbezirk 3

#### Vertreter

Adelheid Barth  
Waltraud Zehner  
Willi Nettesheim  
Ludwig Binder  
Alexandra Hall  
Susanne Bündler  
Gerhard Friedrich  
Heinz Plettscher  
Edith Goder  
Jürgen Wenning

#### Ersatzvertreter

Refik Sali  
Joanna Patolla  
Klaus Gundelach  
Melanie Akbulut

### Wahlbezirk 6

#### Vertreter

Peter Schumacher  
Klaus Harnischmacher  
Bettina Rauschenberger  
Birgit Homburger  
Ingrid Fabricius  
Marianne Stratmeyer  
Kornelia Heidlauf  
Günter Lebeda  
Irene Kaiser  
Klaus Karl Kaster  
Silke Imkamp  
Marikka Weimann-Cossæth  
Rolf Hermann Schulze  
Horst Winzen  
Michæl Hohlmann  
Johannes Müller  
Matthias Heinrichs  
Herbert Haas  
Ingeborg Schwarzfeller

#### Ersatzvertreter

Percy-Conrad Zimmer  
Silvia Lebeda  
Armin Esser  
Stephan Kiener  
Monique Müller

Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G.  
Markt 36 · 41460 Neuss · Postfach 100548 · 41405 Neuss  
Telefon 02131.5996-0 · Telefax 02131.549566  
info@gwg-neuss.de · www.gwg-neuss.de