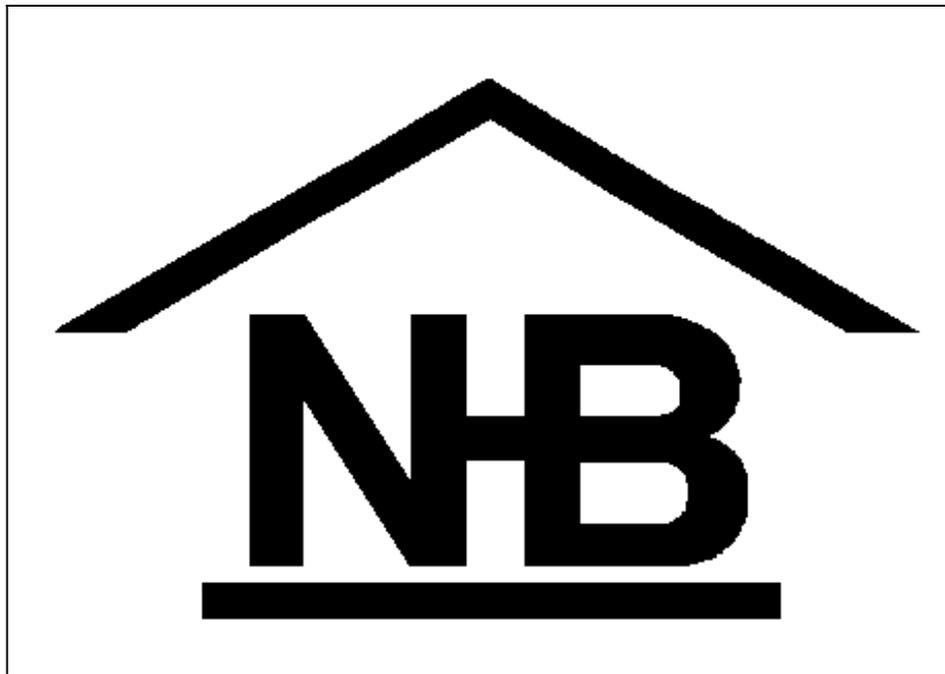


# **Neusser Heimstätten Baugenossenschaft eG**

**Steubenstraße 11 in 41464 Neuss**



## **Geschäftsbericht 2023**

**Telefon: 02131 42112 • Telefax: 02131 367729**

**E-Mail: [info@neusser-heimstaetten.de](mailto:info@neusser-heimstaetten.de)**

---

## Geschäftsbericht des Vorstands

### 1. Allgemeines

#### 1.1 Gesellschaftsrechtliche Grundlagen

Die Genossenschaft wurde am 22. Juni 1947 gegründet und mit Wirkung vom 15. Juli 1947 als gemeinnützig anerkannt. Sie ist im Genossenschaftsregister des Amtsgerichts Neuss unter der laufenden Nummer 222 eingetragen.

#### 1.2 Satzungsänderungen

Es wurden keine Änderungen beschlossen.

#### 1.3 Mitgliederbewegung

Der Bestand an Mitgliedern und Geschäftsanteilen hat sich im Jahr 2023 wie folgt entwickelt:

	Mitglieder	Anteile
Stand am 01.01.2023	217	823
Zugänge	13	77
Abgänge	34	87
<b>Stand am 31.12.2023</b>	<b>196</b>	<b>813</b>

#### 1.4 Organe der Genossenschaft

**Vorstand**            Hubert Zimmermann    Bilanzbuchhalter  
                              Anton Böhmer            Malermeister

**Aufsichtsrat**        Udo Fiedler  
                              Karl-Heinz Houbé  
                              Heinz Mai  
                              Albert Medeweller  
                              Christian Noebel  
                              Karl-Heinz Wittmann

## 1.5 Bestandsentwicklung

Am 31. Dezember 2023 verfügte die Genossenschaft über

13	Häuser	
102	Wohnungen	alle frei finanziert
1	Gewerbeobjekt	Büro der NHB
33	Garagen	
30	Stellplätze	
7.232,60	m <sup>2</sup> Wohnfläche	

Die Wohnungen und das Büro liegen alle in der Stadt Neuss.

## 2. Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

### 2.1 Ertragslage

Der Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2023 in Höhe von 82 T€ gestattet wieder die Ausschüttung einer Dividende von 4 %. (Höchstsatz gem. § 9 ehemalige WGG, dem sich die Genossenschaft durch Änderung der Satzung freiwillig unterworfen hat). Für 2024 erwartet die Genossenschaft wiederum ein wirtschaftlich positives Ergebnis von ca. 74.600,00 T€.

### 2.2 Finanzlage

Im Rahmen des Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Banken termingerecht nachzukommen.

Die Zahlungsfähigkeit war im gesamten Geschäftsjahr gegeben und wird nach derzeitigem Stand auch zukünftig gegeben sein.

### 2.3 Vermögenslage

Insgesamt ist die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage als geordnet und stabil zu bezeichnen. Nennenswerte Veränderungen sind auch in absehbarer Zeit nicht zu erwarten.

## 2.4 Risikobericht und Prognose

Da wir eine kleine Genossenschaft sind, besteht unser Risikomanagement im Wesentlichen aus dem Controlling der Bankkonten, des Liquiditätsverlaufs, des Geschäftsverkehrs und der unterjährigen internen Berichterstattung.

Wegen der Größe der Genossenschaft sind die Risiken gering, allerdings die Chancen auch.

Durch die geringe Verschuldung haben wir auch in Zukunft ausreichende Mittel, um eine weitergehende Verbesserung der Wohnqualität unserer Wohnanlagen zu verwirklichen.

Insgesamt ist die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage als geordnet und stabil zu bezeichnen. Nennenswerte Veränderungen sind im Laufe des Jahres 2024 nicht zu erwarten. Besondere Risiken in der künftigen Entwicklung werden zurzeit nicht gesehen. Die Zahlungsfähigkeit ist aufgrund der Liquiditätslage gegeben.

## 3. Kennzahlen

	2023	2022
<b>Bilanzsumme</b>	<b>5.378 TEUR</b>	<b>4.763 TEUR</b>
Eigenkapital	3.384 TEUR	3.308 TEUR
Eigenkapitalquote (% Bilanzsumme)	62,92%	69,45%
langfristiges Fremdkapital	1.616 TEUR	1.174 TEUR
Fremdkapitalquote (% Bilanzsumme)	30,05%	24,65%
durchschnittliche Verschuldung je qm Wohnfläche	222,84 EUR	162,50 EUR

## 4. Wohnungsbewirtschaftung

Die Genossenschaft hatte im Jahr 2023 einen Bestand von 102 freifinanzierten Wohnungen. Im Jahr 2023 haben 13 Mieterwechsel stattgefunden. Zum 31.12.2023 gab es zwei sanierungsbedingte Leerstände.

Die Nutzungsgebühren werden regelmäßig überprüft. Bei der Neuvermietung freigewordener Wohnungen erfolgen geringfügige Anpassungen der Miete und eine etwas höhere Anpassung, sofern umfangreiche Modernisierungen erfolgen.

## 5. Modernisierung und Instandhaltung

Im Rahmen der Bestandsbewirtschaftung bildet die nachhaltige und zukunftsgerechte Entwicklung des Wohnungsbestands weiterhin den Schwerpunkt der Aktivitäten unserer Genossenschaft. Im Berichtsjahr haben wir daher wieder folgende Mittel für die Substanzerhaltung bzw. Modernisierung aufgewandt:

**Der Gesamtaufwand je Wirtschaftseinheit betrug:**

WE	Objekt	2023	2022
8201	Mecklenburgstr. 3 - 5	522.935,82 €	32.028,69 €
8202	Am Hasenberg 31	323.151,83 €	13.561,25 €
8203	Steubenstr. 11 - 15	77.466,44 €	79.473,12 €
8204	Rembrandtstr. 104-106	90.603,21 €	12.820,44 €
8205	Gohrer Str. 60 - 64	13.813,45 €	77.770,39 €
8207	Harffer Str. 72 - 74	23.542,99 €	80.142,50 €
	<b>Gesamt</b>	<b>1.051.513,74 €</b>	<b>295.796,39 €</b>

In der Summe sind die zu erwartende Fördermittel für die Objekte Mecklenburgstr. 3-5 in Höhe von 105.000,00 € und Am Hasenberg 31 in Höhe von 60.000,00 € nicht enthalten.

## 6. Bautätigkeit

Neue Wohnungen haben wir im Berichtsjahr nicht gebaut.

## 7. Personalwesen

Der Vorstand ist nebenamtlich tätig. Einige Hausmeister bzw. Gartenpfleger werden als Aushilfskräfte geführt. Außerdem werden Aushilfskräfte für verschiedene Instandhaltungsarbeiten eingesetzt.

Am 27.03.2014 wurde mit der REWO Wohnungsverwaltung GmbH rückwirkend zum 01.01.2014 ein Dienstleistungsvertrag abgeschlossen. Ein wesentlicher Teil der Verwaltungsgeschäfte wurde auf die REWO Wohnungsverwaltung GmbH übertragen.

Unser besonderer Dank gilt allen Personen, die der Genossenschaft bei der Erfüllung ihrer Aufgabenstellung halfen.

## **8. Gesetzliche Prüfung**

Prüfungsverband ist der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V., Düsseldorf.

## **9. Mitgliederversammlung**

Die reguläre Mitgliederversammlung hat am 22.06.2023 stattgefunden.

Entsprechend der Tagesordnung wurden u.a. die zur Verabschiedung des Jahresabschlusses 2022 erforderlichen Beschlüsse gefasst.

Vorstand und Aufsichtsrat wurden getrennten Abstimmungen Entlastung erteilt. Der Reingewinn nach Rücklagenzuweisungen aus 2022 wurde entsprechend dem Vorschlag des Vorstands wie folgt verteilt:

Ausschüttung einer Dividende von 4 % auf die Geschäftsguthaben zum 01.01.2022

5.058,00 Euro

**Jahresabschluss**

**für das**

**Geschäftsjahr 2023**

**1. Bilanz**

**2. Gewinn- und Verlustrechnung**

## Bilanz zum 31.12.2023

Aktiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro		Euro
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		0,00	0,00
<b>II. Sachanlagen</b>			
Grundstücke mit Wohnbauten	4.578.745,57		3.847.712,57
Technische Anlagen und Maschinen	3.133,00		3.495,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	7.820,00		0,00
Anlagen im Bau	8.228,41		0,00
Bauvorbereitungskosten	0,00	4.597.926,98	37.759,01
<b>III. Finanzanlagen</b>			
Andere Finanzanlagen		640,00	640,00
<b>Anlagevermögen insgesamt:</b>		4.598.566,98	3.889.606,58
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen		230.617,47	227.855,58
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	477,92		163,43
Sonstige Vermögensgegenstände	177.311,69	177.789,61	18.195,33
<b>III. Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		370.889,73	626.917,50
<b>Bilanzsumme</b>		<b>5.377.863,79</b>	<b>4.762.738,42</b>

Passiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro		Euro
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
-der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	9.600,00		8.550,00
-der verbleibenden Mitglieder	121.950,00		123.060,00
-aus gekündigten Anteilen	0,00	131.550,00	0,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 0,00 Euro (Vorjahr 390,00 Euro)			
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage	356.346,70		348.146,70
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 8.200,00 Euro (Vorjahr 10.500,00 Euro)			
Bauerneuerungsrücklage	202.157,93		202.157,93
Andere Ergebnisrücklagen	2.652.656,95	3.211.161,58	2.572.634,20
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 32.000,00 Euro (Vorjahr 41.000,00 Euro)			
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr: 48.022,75 Euro (Vorjahr: 102.941,70 €)			
<b>Bilanzgewinn</b>			
Jahresüberschuss	81.815,23		104.580,75
Einstellung in die Ergebnisrücklagen	-40.200,00	41.615,23	-51.500,00
<b>Eigenkapital insgesamt:</b>		3.384.326,81	3.307.629,58
<b>B. Rückstellungen</b>			
Sonstige Rückstellungen		12.900,00	30.200,00
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.025.309,38		1.174.248,29
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	594.342,90		0,00
Erhaltene Anzahlungen	264.398,83		227.334,88
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.463,24		3.086,54
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	88.363,67		17.680,42
Sonstige Verbindlichkeiten	6.758,96	1.980.636,98	2.558,71
davon aus Steuern: 3.971,22 Euro (Vorjahr: 837,82 Euro)			
<b>Bilanzsumme</b>		<b>5.377.863,79</b>	<b>4.762.738,42</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2023

	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
<b>Umsatzerlöse</b>		
aus der Hausbewirtschaftung	865.665,23	849.467,61
<b>Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen</b> (Vorjahr: Mehrung)	2.761,89	15.896,80
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>	16.052,00	15.950,54
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	373.097,76	386.619,78
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	55.087,56	55.087,56
<b>Rohergebnis</b>	<b>456.293,80</b>	<b>439.607,61</b>
<b>Personalaufwand</b>		
a) Löhne und Gehälter	87.343,85	75.369,91
b) soziale Abgaben	20.944,19	16.902,32
<b>Abschreibungen</b>		
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	182.450,30	161.394,40
Sonstige betriebliche Aufwendungen	41.850,71	46.655,65
Erträge aus Beteiligungen	13,47	13,47
Sonstige Zinsen und Erträge	1.701,94	0,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	21.510,87	13.146,38
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-444,71	4,17
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>103.464,58</b>	<b>126.156,59</b>
Sonstige Steuern	21.649,35	21.575,84
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>81.815,23</b>	<b>104.580,75</b>
Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen	40.200,00	51.500,00
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>41.615,23</b>	<b>53.080,75</b>

# **3. Anhang**

## **des Jahresabschlusses 2023**

---

## **A) Allgemeine Angaben**

Die Neusser Heimstätten Baugenossenschaft eG hat ihren Sitz in Neuss und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister GnR 222 beim Amtsgericht Neuss.

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgte nach Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz (BilRUG).

Die in der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung angegebenen Vorjahresbeträge sind vergleichbar.

## **B) Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

Bei Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

### **Sachanlagevermögen**

Das Sachanlagevermögen ist zu den Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich Abschreibung bewertet. Dabei wurden Fremdkapitalzinsen in die aktivierten Herstellungskosten nicht einbezogen.

### **Zugänge**

Sachanlagenzugänge wurden zu Anschaffungskosten abzüglich Abschreibung bewertet.

### **Planmäßige Abschreibung**

Die Grundstücke mit Wohnbauten werden auf der Grundlage einer Gesamtnutzungsdauer von 75 Jahren abgeschrieben. Nachträglich anfallende Herstellungskosten werden entsprechend der Restnutzungsdauer der Gebäude abgeschrieben. Die Betriebs- und Geschäftsausstattung wird mit 10 %, 33 1/3 % bzw. 100 % abgeschrieben.

Aufgrund der Sanierung/Modernisierung der Objekte Mecklenburgstraße 3-5 und Am Hasenberg 31 wurde die Restnutzungsdauer für beide Objekte auf 30 Jahre geändert.

### **Finanzanlagen**

Die Baugenossenschaft besitzt Kapitalanteile in Höhe von 640 Euro bei der Volksbank Düsseldorf. Die Finanzanlage wird mit dem Nominalwert ausgewiesen.

### **Unfertige Leistungen**

Unter dieser Position werden die mit den Mietern noch nicht abgerechneten Betriebskosten mit Ausfallrisiko-Zuschlag ausgewiesen.

### **Wertberichtigungen auf Forderungen**

Ausfallrisiken wurden durch Einzelwertberichtigungen oder Abschreibung Rechnung getragen. Eine Pauschalwertberichtigung wurde nicht gebildet. Sämtliche Wertberichtigungen sind aktivisch bei den jeweiligen Bilanzpositionen abgesetzt.

### **Rückstellungen**

Sie wurden für Prüfungskosten, Berufsgenossenschaft, Körperschaftsteuererstellung und Bilanzveröffentlichung gebildet.

### **Sonstige Rückstellungen**

Sie wurden entsprechend § 249 Abs. 1 HGB gebildet.

Es liegen keine Abweichungen von den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden gegenüber dem Vorjahr vor.

### **Verbindlichkeiten**

Sie sind zum Rückzahlungsbetrag passiviert.

## C) Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

### I. Bilanz

1. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 230.617,47 Euro (Vorjahr: 227.855,58 Euro) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.
2. In der Position "Sonstige Vermögensgegenstände" sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.
3. In den "Sonstigen Rückstellungen" sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

Für Verwaltungsaufwand (Prüfungskosten Verband) 2023: **10.000,00 Euro**

4. Verpflichtungen aus vor dem 1. Januar 1987 zugesagten Pensionen und Betriebsrenten bestehen nicht.
5. In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.
6. Die Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr stellen sich wie folgt dar:

Forderungen	insgesamt		davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	
	2023 Euro	2022 Euro	2023 Euro	2022 Euro
Forderungen aus Vermietung	477,92	163,43	0	0

7. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Grundpfandrechte o. ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

**Verbindlichkeitspiegel zum 31.12.2023**  
(Vorjahreszahlen in Klammern)

Verbindlichkeiten	insgesamt	unter 1 Jahr	über 1 Jahr	davon		GPR * gesichert
				1 - 5 Jahre	über 5 Jahre	
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
- gegenüber Kreditinstituten und andere Kreditgeber	<b>1.619.652,28</b> (1.174.248,29)	<b>177.018,24</b> (148.938,91)	<b>1.442.634,04</b> (1.025.309,38)	<b>679.692,62</b> (612.918,07)	<b>762.941,42</b> (412.391,31)	<b>1.619.652,28</b>
- aus erhaltenen Anzahlungen	<b>264.398,83</b> (227.334,88)	<b>264.398,83</b> (227.334,88)				
- Verbindlichkeiten aus Vermietung	<b>1.463,24</b> (3.086,54)	<b>1.463,24</b> (3.086,54)				
- aus Lieferungen und Leistungen	<b>88.363,67</b> (17.680,42)	<b>84.002,68</b> (17.680,42)	<b>4.360,99</b> (0,00)	<b>4.360,99</b> (0,00)		
- Sonstige Verbindlichkeiten	<b>6.758,96</b> (2.558,71)	<b>6.758,96</b> (837,82)	<b>0,00</b> (1.720,89)	<b>0,00</b> (0,00)		
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>1.980.636,98</b> (1.424.908,84)	<b>533.641,95</b> (397.878,57)	<b>1.446.995,03</b> (1.027.030,27)	<b>684.053,61</b> (612.918,07)	<b>762.941,42</b> (412.391,31)	<b>1.619.652,28</b>
* *GPR = grundpfandrechtlich gesichert						

## Entwicklung des Anlagevermögens zum 31.12.2023

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				
	01.01.2023 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen (+/-) EUR	31.12.2023 EUR
<b><u>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</u></b>					
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen	1.640,00	0,00	0,00	0,00	1.640,00
<b><u>II. Sachanlagen</u></b>					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	7.191.280,33	874.888,01	0,00	37.759,01	8.103.927,35
2. Technische Anlagen und Maschinen	7.235,22	0,00	0,00	0,00	7.235,22
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	21.456,56	8.294,28	0,00	0,00	29.750,84
4. Anlagen im Bau	0,00	8.228,41	0,00	0,00	8.228,41
5. Bauvorbereitungskosten	37.759,01	0,00	0,00	-37.759,01	0,00
<b>Summe Sachanlagen</b>	<b>7.257.731,12</b>	<b>891.410,70</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>8.149.141,82</b>
<b><u>III. Finanzanlagen</u></b>					
1. Andere Finanzanlagen	640,00	0,00	0,00	0,00	640,00
<b>Summe Anlagevermögen</b>	<b>7.260.011,12</b>	<b>891.410,70</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>8.151.421,82</b>

	Abschreibungen					Buchwerte	
	01.01.2023 EUR	Geschäftsjahr EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen EUR	31.12.2023 EUR	31.12.2023 EUR	31.12.2022 EUR
<b><u>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</u></b>							
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen	1.640,00	0,00	0,00	0,00	1.640,00	0,00	0,00
<b><u>II. Sachanlagen</u></b>							
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	3.343.567,76	181.614,02	0,00	0,00	3.525.181,78	4.578.745,57	3.847.712,57
2. Technische Anlagen und Maschinen	3.740,22	362,00	0,00	0,00	4.102,22	3.133,00	3.495,00
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	21.456,56	474,28	0,00	0,00	21.930,84	7.820,00	0,00
4. Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.228,41	0,00
5. Bauvorbereitungskosten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	37.759,01
<b>Summe Sachanlagen</b>	<b>3.368.764,54</b>	<b>182.450,30</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>3.551.214,84</b>	<b>4.597.926,98</b>	<b>3.888.966,58</b>
<b><u>III. Finanzanlagen</u></b>							
1. Andere Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	640,00	640,00
<b>Summe Abschreibungen</b>	<b>3.370.404,54</b>	<b>182.450,30</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>3.552.854,84</b>	<b>4.598.566,98</b>	<b>3.889.606,58</b>

## II. Gewinn- und Verlustrechnung

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind - soweit nicht vorstehend erläutert - keine wesentlichen periodenfremde und außergewöhnliche Erträge und Aufwendungen enthalten.

### D) Sonstige Angaben

1. Es bestehen keine, nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind.
2. Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.
3. Haftungsverhältnisse bestanden nicht.
4. Verbindlichkeiten aus Abgeltungssteuer auf die vorhandenen EK 02-Bestände (§ 38 Körperschaftsteuergesetz) bestehen nicht, da beim Finanzamt ein Antrag zur weiteren Anwendung der bisherigen Rechtslage gestellt wurde.
5. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	<b>Teilzeit- Beschäftigte</b>
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte	<b>4</b>
	<b>4</b>

6. Mitgliederbewegung:

Stand Anfang 2023	217 Mitglieder
Zugänge 2023	13 Mitglieder
Abgänge 2023	34 Mitglieder
Stand Ende 2023	196 Mitglieder

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermindert um:

**1.500,00 Euro**

7. Am Bilanzstichtag betragen die Forderungen an:

Mitglieder des Vorstands:	0,00 Euro
Mitglieder des Aufsichtsrats:	0,00 Euro

8. Nachtragsbericht:

Die Lieferketten vieler Produkte wurden durch den Krieg, welcher Russland gegen die Ukraine führt, nachhaltig gestört. Dies führte insbesondere bei Energie und Lebensmitteln zu teils erheblichen Kostensteigerungen. Davon sind insbesondere finanzschwache Haushalte betroffen und führt diese an die Grenzen ihrer Leistungsfähigkeit. Gegenüber der Preisspitzen der Energiepreise des Vorjahres, haben sich die Energiepreise im Verlauf des Jahres auf einem höheren Niveau beruhigt. Ob diese Beruhigung beständig bleibt, ist aufgrund der weltweiten Auseinandersetzungen nicht absehbar. Da auch unsere Mieter von diesen Auswirkungen betroffen sind, ist zu erwarten, dass bei Fortdauer dieser Situation ein Anstieg der Mietausfälle mit einer entsprechenden Wirkung auf das Jahresergebnis eintreten kann. Für das Jahr 2023 und 2024 verfügt die NHB über einen günstigen Gasliefervertrag für die Wohnungen mit Gaszentralheizungen, so dass für diese Haushalte die Energiepreissteigerungen möglicherweise erst in den Folgejahren durchschlagen werden.

9. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbands:

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

10. Mitglieder des Vorstands (Vor- und Zuname):

Hubert Zimmermann	Bilanzbuchhalter
Anton Böhmer	Malermeister

11. Mitglieder des Aufsichtsrats (Vor- und Zuname):

Udo Fiedler (Vorsitzender)	Angestellter
Karl-Heinz Houbé	Rentner
Heinz Mai	Rentner
Albert Medeweller	Beamter
Christian Noebel	Schreinermeister
Karl-Heinz Wittmann	Bankkaufmann

## E) Weitere Angaben

1. Nicht passivierte Aufwendungsdarlehen gemäß §§ 42/48 (3) II. WoBauG bestehen nicht.

## F) Vorschlag zur Gewinnverwendung

<b>Jahresüberschuss</b>	<b>81.815,23 Euro</b>
Einstellung in die gesetzliche Rücklage	8.200,00 Euro
Einstellung in die sonstigen Rücklagen	32.000,00 Euro
Bilanzgewinn	41.615,23 Euro
4 % Dividende auf Geschäftsguthaben von 120.960,00 Euro (gemäß Dividendenberechnung)	4.838,40 Euro
Weitere Zuführung zu den sonstigen Rücklagen	76.976,83 Euro

Neuss, den 11.05.2024

Der Vorstand



Hubert Zimmermann



Anton Böhmer

---

## Bericht des Aufsichtsrats

Im abgelaufenen Geschäftsjahr hat der Vorstand der Neusser Heimstätten Baugenossenschaft eG den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend über die Lage und Entwicklung der Genossenschaft unterrichtet.

Im Geschäftsjahr 2023 fanden 3 Aufsichtsratssitzungen statt.

Der Aufsichtsrat hat sich in seinen Sitzungen intensiv mit allen für die Genossenschaft wichtigen Fragen zur Geschäftspolitik befasst. Der Aufsichtsratsvorsitzende wurde darüber hinaus regelmäßig über alle wichtigen Geschäftsvorfälle in Kenntnis gesetzt.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss und die Verwendung des Bilanzgewinns geprüft. Der Aufsichtsrat billigt den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss; dem Vorschlag des Vorstands für die Gewinnverwendung schließt sich der Aufsichtsrat an.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2023 wird von dem VdW Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V. geprüft.

Der Aufsichtsrat spricht dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihre im Geschäftsjahr 2023 geleistete Arbeit Dank und Anerkennung aus.

Neuss, den 11.05.2024

Der Vorsitzende des Aufsichtsrats

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Udo Fiedler'.

Udo Fiedler