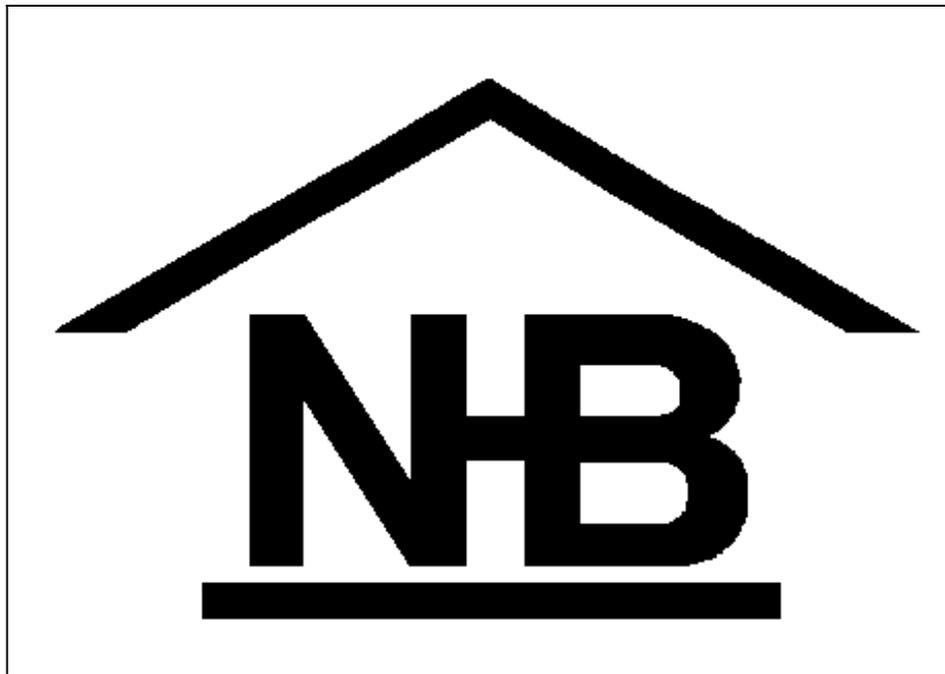


Neusser Heimstätten Baugenossenschaft eG

Steubenstraße 11 in 41464 Neuss



Geschäftsbericht 2024

Telefon: 02131 42112

E-Mail: 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

In der Mitgliederversammlung am 27.06.2024 wurde eine umfassende Satzungsänderung beschlossen. Die Satzung wurde durchgängig der aktuellen Mustersatzung des GdW angepasst und am 18.10.2024 in das Genossenschaftsregister eingetragen.

1.3 Mitgliederbewegung

Der Bestand an Mitgliedern und Geschäftsanteilen hat sich im Jahr 2024 wie folgt entwickelt:

	Mitglieder	Anteile
Stand am 01.01.2024	196	813
Zugänge	9	35
Abgänge	10	50
Stand am 31.12.2024	195	798

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 2024 verfügte die Genossenschaft über

13	Häuser	
102	Wohnungen	alle frei finanziert
1	Gewerbeobjekt	Büro der NHB
33	Garagen	
32	Stellplätze	
7.232,60	m ² Wohnfläche	

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

2. Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

2.1 Ertragslage

Der Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2024 in Höhe von 100 T€ gestattet wieder die Ausschüttung einer Dividende von 4 %. (Der satzungsgemäße Höchstsatz beträgt 6 %).

Für 2025 erwartet die Genossenschaft gemäß Wirtschaftsplan 2025-2029 wiederum ein wirtschaftlich positives Ergebnis von ca. 119 T€. Die Einführung des neuen Mietspiegels 2023 zum 01.01.2025 wird eine Stärkung der Ertragslage erwartet.

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.

Aufgrund der aktuellen Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage sieht sich unsere Genossenschaft in der Lage erkennbare Risiken zu händeln und auch größere Marktirritationen zu überstehen. Besondere Risiken sind für 2025 nicht zu erwarten.

Besondere Risiken in der künftigen Entwicklung werden zurzeit auch nicht gesehen. Die Zahlungsfähigkeit ist aufgrund der Liquiditätslage gegeben.

3. Kennzahlen

	2024	2023
Bilanzsumme	5.252 TEUR	5.378 TEUR
Eigenkapital	3.474 TEUR	3.384 TEUR
Eigenkapitalquote (% Bilanzsumme)	66,15%	62,92%
langfristiges Fremdkapital	1.443 TEUR	1.616 TEUR
Fremdkapitalquote (% Bilanzsumme)	27,48%	30,05%
durchschnittliche Verschuldung je qm Wohnfläche	199,46 EUR	222,84 EUR

4. Wohnungsbewirtschaftung

Die Genossenschaft hatte im Jahr 2024 einen Bestand von 102 freifinanzierten Wohnungen. Im Jahr 2024 haben 7 Mieterwechsel stattgefunden. Zum 31.12.2024 gab es keine Leerstände.

Die Nutzungsgebühren werden regelmäßig überprüft. Bei der Neuvermietung freigewordener Wohnungen erfolgen erforderliche 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	2024	2023
8201	Mecklenburgstr. 3 - 5	46.326,36 €	522.935,82 €
8202	Am Hasenberg 31	28.170,25 €	323.151,83 €
8203	Steubenstr. 11 - 15	18.279,53 €	77.466,44 €
8204	Rembrandtstr. 104-106	10.156,82 €	90.603,21 €
8205	Gohrer Str. 60 - 64	30.193,71 €	13.813,45 €
8207	Harffer Str. 72 - 74	47.123,39 €	23.542,99 €
	Gesamt	180.250,06 €	1.051.513,74 €

In der Summe wurden die zusätzlich gezahlten Fördermittel in Höhe von insgesamt 13.673,00 € berücksichtigt. Auf das Objekt Mecklenburgstr. 3-5 fielen diese in Höhe von 12.883,00 € und Am Hasenberg 31 in Höhe von 790,00 €.

6. Bautätigkeit

Neue Wohnungen haben wir im Berichtsjahr nicht gebaut, dies ist auch in den nächsten Jahren nicht vorgesehen.

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 27.06.2024 stattgefunden.

In der Versammlung wurde die umfassende Anpassung der NHB-Satzung an die GdW-Mustersatzung beschlossen. Diese ist am 18.10.2024 durch Eintragung in das Genossenschaftsregister in Kraft getreten.

Entsprechend der Tagesordnung wurden u.a. die zur Verabschiedung des Jahresabschlusses 2023 erforderlichen Beschlüsse gefasst.

Vorstand und Aufsichtsrat wurden in getrennten Abstimmungen Entlastung erteilt. Der Reingewinn nach Rücklagenzuweisungen aus 2023 wurde entsprechend dem Vorschlag des Vorstands wie folgt verteilt:

Ausschüttung einer Dividende von 4 % auf die Geschäftsguthaben zum 01.01.2024

4.838,40 Euro.

Jahresabschluss

für das

Geschäftsjahr 2024

1. Bilanz

2. Gewinn- und Verlustrechnung

Bilanz zum 31.12.2024

Aktiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro		Euro
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		0,00	0,00
II. Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	4.497.014,57		4.578.745,57
Technische Anlagen und Maschinen	83.344,00		3.133,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	8.192,00		7.820,00
Anlagen im Bau	0,00	4.588.550,57	8.228,41
III. Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		640,00	640,00
Anlagevermögen insgesamt:		4.589.190,57	4.598.566,98
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen		238.369,88	230.617,47
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	597,52		477,92
Sonstige Vermögensgegenstände	5.883,17	6.480,69	177.311,69
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		418.140,96	370.889,73
Bilanzsumme		5.252.182,10	5.377.863,79

Passiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro		Euro
A. Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
-der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	6.600,00		9.600,00
-der verbleibenden Mitglieder	119.700,00		121.950,00
-aus gekündigten Anteilen	0,00	126.300,00	0,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 0,00 Euro (Vorjahr 0,00 Euro)			
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	366.346,70		356.346,70
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 10.000,00 Euro (Vorjahr 8.200,00 Euro)			
Bauerneuerungsrücklage	202.157,93		202.157,93
Andere Ergebnisrücklagen	2.728.433,78	3.296.938,41	2.652.656,95
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 39.000,00 Euro (Vorjahr 32.000,00 Euro) davon aus Bilanzgewinn Vorjahr: 76.976,83 Euro (Vorjahr: 48.022,75 €)			
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	99.725,69		81.815,23
Einstellung in die Ergebnisrücklagen	-49.000,00	50.725,69	-40.200,00
Eigenkapital insgesamt:		3.473.964,10	3.384.326,81
B. Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen		12.950,00	12.900,00
C. Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	874.677,84		1.025.309,38
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	567.956,20		594.342,90
Erhaltene Anzahlungen	282.014,61		264.398,83
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.047,63		1.463,24
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	34.533,37		88.363,67
Sonstige Verbindlichkeiten	4.038,35	1.765.268,00	6.758,96
davon aus Steuern: 412,44 Euro (Vorjahr: 3.971,22 Euro)			
Bilanzsumme		5.252.182,10	5.377.863,79

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2024

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	Euro	Euro
Umsatzerlöse		
aus Bewirtschaftungstätigkeit	890.543,08	865.665,23
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen (Vorjahr: Mehrung)	7.752,41	2.761,89
Sonstige betriebliche Erträge	12.541,80	16.052,00
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	369.977,13	373.097,76
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	64.758,58	55.087,56
Rohergebnis	476.101,58	456.293,80
Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	77.833,96	87.343,85
b) soziale Abgaben	19.424,15	20.944,19
Abschreibungen		
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	191.441,92	182.450,30
Sonstige betriebliche Aufwendungen	44.432,49	41.850,71
Erträge aus Beteiligungen	16,17	13,47
Sonstige Zinsen und Erträge	1.677,84	1.701,94
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	22.848,64	21.510,87
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-439,39	-444,71
Ergebnis nach Steuern	121.375,04	103.464,58
Sonstige Steuern	21.649,35	21.649,35
Jahresüberschuss	99.725,69	81.815,23
Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	49.000,00	40.200,00
Bilanzgewinn	50.725,69	41.615,23

3. Anhang

des Jahresabschlusses 2024

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 Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht der Verordnung für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV), wobei für die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung das Gesamtkostenverfahren Anwendung findet.

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 %, 11,11 %, 12,50 %, 33,33 % bzw. 100 % abgeschrieben.

Aufgrund der Sanierung/Modernisierung wurde bei dem Objekt Harffer Str. 72-74 im Jahr 2013 die Restnutzungsdauer um 6 Jahre auf 40 Jahre verlängert. Bei den Objekten Mecklenburgstraße 3-5 und Am Hasenberg 31 wurde die Restnutzungsdauer für beide Objekte im Jahr 2023 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, Steuererklärung 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 238.369,88 Euro (Vorjahr: 230.617,47 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) 2024: **10.000,00 Euro**

4. Verpflichtungen aus 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	
	2024 Euro	2023 Euro	2024 Euro	2023 Euro
Forderungen aus Vermietung	597,52	477,92	0	0

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

Verbindlichkeitspiegel zum 31.12.2024
(Vorjahreszahlen in Klammern)

Verbindlichkeiten	insgesamt	unter 1 Jahr	über 1 Jahr	davon 1 - 5 Jahre	davon über 5 Jahre	GPR * gesichert
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
- gegenüber Kreditinstituten	874.677,84 (1.025.309,38)	152.347,58 (150.631,54)	722.330,26 (874.677,84)	539.576,00 (601.480,50)	182.754,26 (273.197,34)	874.677,84
- gegenüber anderen Kreditgebern	567.956,20 (594.342,90)	18.891,35 (26.386,70)	549.064,85 (567.956,20)	80.010,67 (78.212,12)	469.054,18 (489.744,08)	567.956,20
- aus erhaltenen Anzahlungen	282.014,61 (264.398,83)	282.014,61 (264.398,83)				
- Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.047,63 (1.463,24)	2.047,63 (1.463,24)				
- aus Lieferungen und Leistungen	34.533,37 (88.363,67)	34.533,37 (84.002,68)	0,00 (4.360,99)	0,00 (4.360,99)		
- Sonstige Verbindlichkeiten	4.038,35 (6.758,96)	4.038,35 (6.758,96)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Gesamtbetrag	1.765.268,00 (1.980.636,98)	493.872,89 (533.641,95)	1.271.395,11 (1.446.995,03)	619.586,67 (684.053,61)	651.808,44 (762.941,42)	1.442.634,04

* *GPR = grundpfandrechtl. gesichert

Entwicklung des Anlagevermögens zum 31.12.2024

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				
	01.01.2024 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen (+/-) EUR	31.12.2024 EUR
<u>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</u>					
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen	1.640,00	0,00	0,00	0,00	1.640,00
<u>II. Sachanlagen</u>					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	8.103.927,35	96.795,20	0,00	8.228,41	8.208.950,96
2. Technische Anlagen und Maschinen	7.235,22	83.000,00	0,00	0,00	90.235,22
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	8.294,28	2.270,31	857,00	0,00	9.707,59
4. Anlagen im Bau	8.228,41	0,00	0,00	-8.228,41	0,00
Summe Sachanlagen	8.127.685,26	182.065,51	857,00	0,00	8.308.893,77
<u>III. Finanzanlagen</u>					
1. Andere Finanzanlagen	640,00	0,00	0,00	0,00	640,00
Summe Anlagevermögen	8.129.965,26	182.065,51	857,00	0,00	8.311.173,77

	Abschreibungen					Buchwerte	
	01.01.2024 EUR	Geschäftsjahr EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen EUR	31.12.2024 EUR	31.12.2024 EUR	31.12.2023 EUR
<u>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</u>							
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen	1.640,00	0,00	0,00	0,00	1.640,00	0,00	0,00
<u>II. Sachanlagen</u>							
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	3.525.181,78	186.754,61	0,00	0,00	3.711.936,39	4.497.014,57	4.578.745,57
2. Technische Anlagen und Maschinen	4.102,22	2.789,00	0,00	0,00	6.891,22	83.344,00	3.133,00
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	474,28	1.898,31	857,00	0,00	1.515,59	8.192,00	7.820,00
4. Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.228,41
Summe Sachanlagen	3.529.758,28	191.441,92	857,00	0,00	3.720.343,20	4.588.550,57	4.597.926,98
<u>III. Finanzanlagen</u>							
1. Andere Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	640,00	640,00
Summe Abschreibungen	3.531.398,28	191.441,92	857,00	0,00	3.721.983,20	4.589.190,57	4.598.566,98

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:

	Teilzeit- Beschäftigte
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte	4
	4

6. Mitgliederbewegung:

Stand Anfang 2024	196 Mitglieder
Zugänge 2024	9 Mitglieder
Abgänge 2024	10 Mitglieder
Stand Ende 2024	195 Mitglieder

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

2.250,00 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 2024 bis 2026 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)	Rentner
Karl-Heinz Houbé	Rentner
Heinz Mai	Rentner
Albert Medeweller	Pensionär
Christian Noebel	Schreinermeister
Karl-Heinz Wittmann	Rentner

E) Weitere Angaben

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

F) Vorschlag zur Gewinnverwendung

Jahresüberschuss	99.725,69 Euro
Einstellung in die gesetzliche Rücklage	10.000,00 Euro
Einstellung in die anderen Gewinnrücklagen	39.000,00 Euro
Bilanzgewinn	50.725,69 Euro
4 % Dividende auf Geschäftsguthaben von 121.950,00 Euro (gemäß Dividendenberechnung)	4.878,00 Euro
Weitere Zuführung zu den anderen Gewinnrücklagen	45.847,69 Euro

Neuss, den 29.04.2025

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 2024 fanden 4 Aufsichtsratssitzungen statt. Zusätzlich wurden notwendige Beschlüsse auf der Basis umfassender Informationen per Umlaufbeschlüsse gefasst.

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 31.12.2024 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 2024 geleistete Arbeit Dank und Anerkennung aus.

Neuss, den 29.04.2025

Der Vorsitzende des Aufsichtsrats



Udo Fiedler