

# Der Bericht für das Geschäftsjahr 2015



Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. Neuss



Energetische Sanierung Viktoriastraße 45, Neuss

# **Der Bericht für das Geschäftsjahr 2015**

**Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. Neuss**  
gegründet am 5. Juli 1901

Markt 36, D-41460 Neuss · Postfach 10 05 48, D-41405 Neuss  
Telefon: 0 21 31 / 59 96-0 · Telefax: 0 21 31 / 54 95 66  
e-mail: [info@gwg-neuss.de](mailto:info@gwg-neuss.de) · Internet: [www.gwg-neuss.de](http://www.gwg-neuss.de)

4.078 **Mitglieder** in 6 Wahlbezirken

83 **Vertreter** in der Vertreterversammlung

### **Aufsichtsratsvorsitzender**

Heinz Runde

### **Mitglieder des Aufsichtsrates**

Dr. Horst Ferfers  
(Stellvertretender Vorsitzender)

Alfred Feuchthofen

Wilfried Fiedel

Helmut Grahle

Karlheinz Irnich

Arno Jansen

Karsten Mankowsky

Angelika Quiring-Perl

### **Mitglieder des Vorstandes**

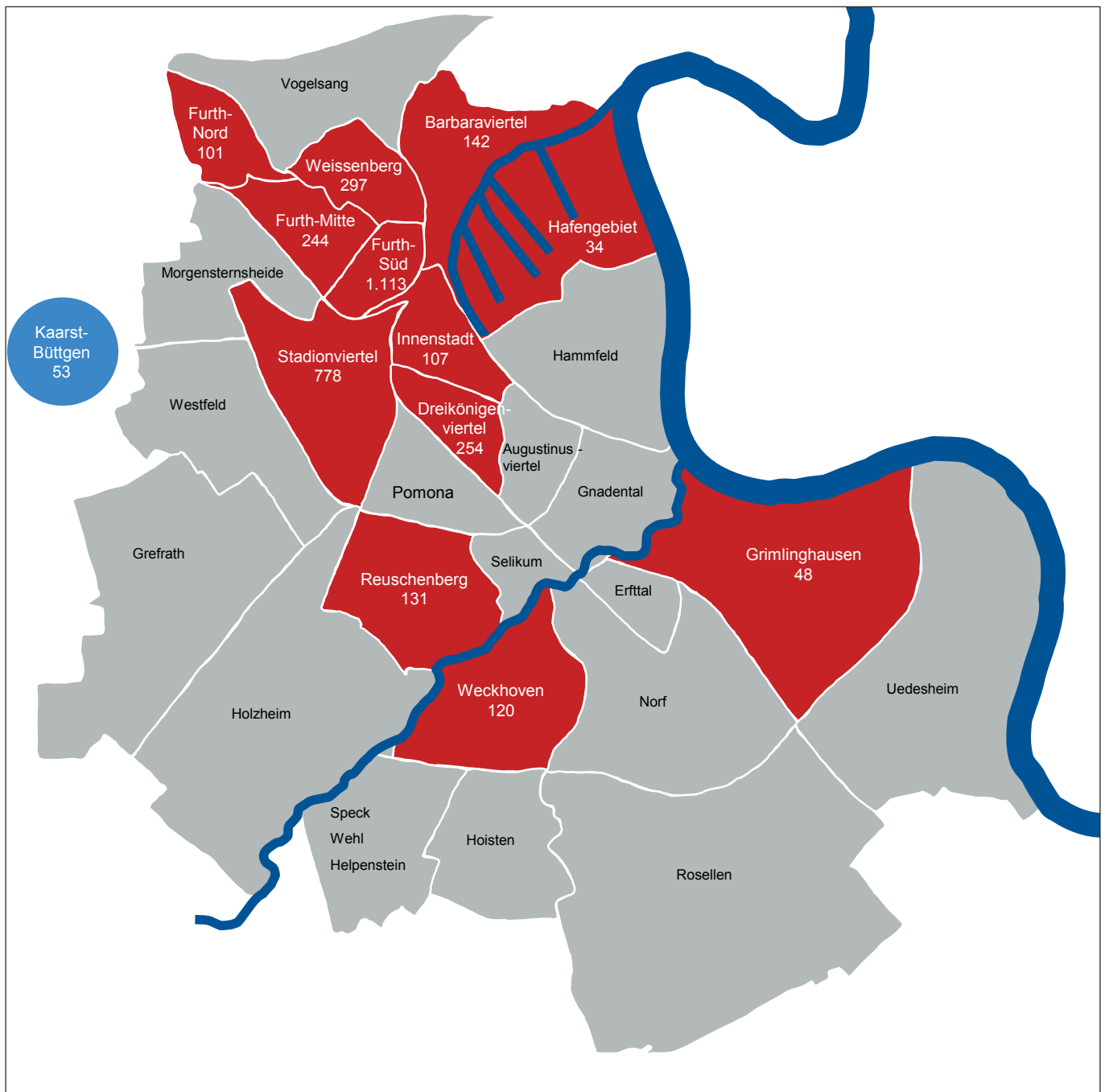
Dipl.-Ing. Ulrich Brombach Mag. rer. publ., hauptamtlich

RA Stefan Zellnig, hauptamtlich

Hannelore Staps, nebenamtlich

Vorwort.....	5
Lagebericht des Vorstandes.....	7
I. Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen.....	8
1. Wirtschaftliche Entwicklung.....	8
2. Die Lage auf dem Bau- und Immobilienmarkt.....	9
II. Unternehmensentwicklung 2015.....	12
III. Finanzielle Leistungsindikatoren.....	15
IV. Wohnungswirtschaftliche Tätigkeit.....	16
1. Grundstücksverkehr.....	16
2. Neubau.....	16
3. Modernisierung, Um- und Ausbau.....	17
4. Instandhaltung.....	18
5. Vermietungssituation.....	18
V. GWG – Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbe-Bau GmbH.....	20
1. Bauträgertätigkeit.....	20
2. Eigentums- und Mietwohnungsverwaltung.....	21
3. Vermietungstätigkeit.....	21
VI. Darstellung der wirtschaftlichen Lage der Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. ....	22
1. Ertragslage.....	22
2. Vermögens- und Finanzlage.....	23
VII. Nachtragsbericht.....	24
VIII. Risikobericht.....	25
1. Risikomanagement.....	25
2. Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung.....	25
3. Finanzierungsinstrumente.....	26
IX. Prognosebericht.....	27
X. Prüfung des Geschäftsjahres 2014 durch den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V.....	28
GWG im Überblick.....	30
Jahresabschluss.....	31
1. Bilanz.....	32
2. Gewinn- und Verlustrechnung.....	34
3. Anhang.....	35
Bericht des Aufsichtsrates.....	43

## Verteilung des Wohnungsbestandes



Verteilung des Wohnungsbestandes  
der Gemeinnützige Wohnungs-  
Genossenschaft e.G. im Stadtgebiet Neuss,  
Stand 31.12.2015

### Liebe Leserinnen und Leser,

im Jahr 2015 haben mehr als eine Million Flüchtlinge Deutschland erreicht. Hiermit verbundene Chancen und Herausforderungen haben die Diskussionen dominiert. Die Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. stellt sich ihrer sozialen Verantwortung und bietet in einem ehemaligen Bürogebäude an der Fesserstraße Geflüchteten eine Unterkunft. Auch im Rahmen ihrer Weihnachtsaktion hat die Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. Spenden eingeworben, die der Integration dieser Menschen zugutekommen werden.

Neben diesen besonderen Herausforderungen war der Wohnungsmarkt im Geschäftsgebiet der Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. weiterhin durch den Ruf nach bezahlbarem Wohnraum geprägt. Als Partner der Stadt Neuss und der Stadt Kaarst nehmen wir hier eine wichtige Rolle wahr. Zahlreiche zukunftsweisende Bauvorhaben wurden projektiert und zum Teil bereits umgesetzt. Insbesondere die Mischung von öffentlich geförderten und freifinanzierten Wohnungen innerhalb von Gebäuden lässt vorbildliche, sozial ausgewogene Wohnstrukturen entstehen.

Investitionen in Neubauprojekte und die vorhandenen Wohnungsbestände wären ohne gute wirtschaftliche Eckdaten nicht möglich. Insofern freuen wir uns, dass 2015 erneut ein erfolgreiches Jahr für die Wohnungsgenossenschaft war. Sie kann sich Ihnen mit diesem Geschäftsbericht wirtschaftlich kerngesund präsentieren.

Präsentieren kann sich auch die im Geschäftsjahr 2015 neu gewählte Vertreterversammlung der Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. Sie ist das höchste Gremium unserer Genossenschaft und Ausdruck der Mitbestimmung aller Genossenschaftsmitglieder. Bei der Lektüre des Geschäftsberichts wünschen wir Ihnen viel Vergnügen.

Ulrich Brombach  
(Vorstand)

Hannelore Staps  
(Vorstand)

Stefan Zellnig  
(Vorstand)







# Lagebericht des Vorstandes



# I. Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

## Wirtschaftliche Entwicklung

Die Konjunktur in Deutschland ist weiterhin aufwärts gerichtet. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt war nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes im Jahresdurchschnitt 2015 um 1,7 % höher als im Vorjahr. Eine robuste Binnenkonjunktur hat dabei die schwächere Exportdynamik kompensiert. Während im ersten Quartal auch die Exporte noch Impulse lieferten, war zuletzt vor allem der Konsum die tragende Säule der Konjunktur. Die deutsche Wirtschaft setzt damit das robuste Wachstum des Jahres 2014 (+1,6 %) fort.

Das weltwirtschaftliche Umfeld hatte sich im Laufe des Jahres 2015 etwas eingetrübt. Insbesondere Russland und Brasilien erleben derzeit eine stärkere Rezession und China's Wachstumsraten haben sich spürbar verringert. Dies wirkte sich unmittelbar auf die deutsche Ex-

portdynamik aus. Dagegen ist die wirtschaftliche Entwicklung in den USA und Großbritannien auf kräftigen Wachstumskurs zurückgekehrt.

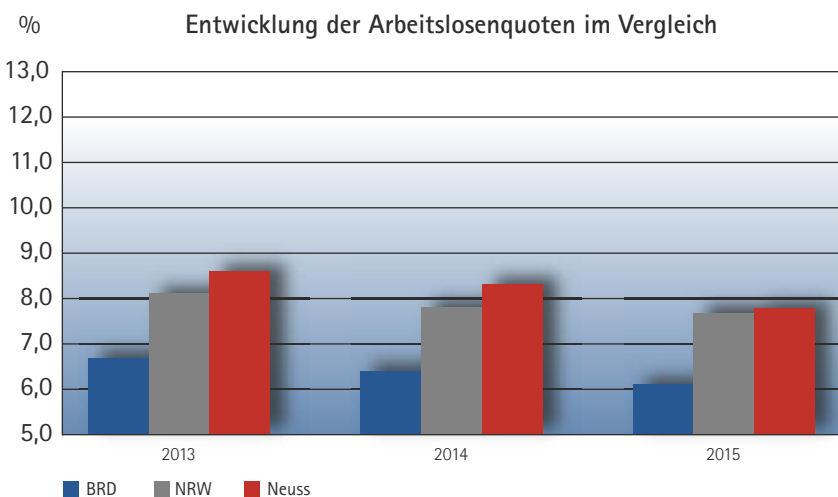
In der Summe positive Entwicklungen zeigten auch die Länder des Euroraums. Mit 1,6 % war die wirtschaftliche Entwicklung 2015 wieder deutlich positiv. Bis auf Griechenland scheinen alle Euroländer erneut auf einen leichten Wachstumspfad zurück gefunden zu haben.

Angesichts der gemischten externen Impulse dürfte die deutsche Konjunktur aufgrund der starken Binnennachfrage 2016 nur etwas mehr Fahrt aufnehmen. Die Zuwachsrate des Bruttoinlandsprodukts dürfte nach Meinung der führenden Wirtschaftsforschungsinstitute in Deutschland im laufenden Jahr bei etwa 1,8 % liegen.

Auf der Entstehungsseite des Bruttoinlandsprodukts trugen sowohl das produzierende Gewerbe als auch fast alle Bereiche des Dienstleistungsgewerbes zur wirtschaftlichen Belebung im Jahre 2015 bei. Das produzierende Gewerbe, das ohne das Baugewerbe gut ein Viertel der gesamten Bruttowertschöpfung erwirtschaftet, konnte spürbar um 2,2 % zulegen.

Daneben entwickelten sich auch die Dienstleistungsbereiche überwiegend positiv. Die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft, die 11,2 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, wuchs um 1,3 % und konnte damit sogar etwas stärker zulegen als im Vorjahr. Deutlich im Minus lagen erneut die Finanz- und Versicherungsdienstleister. Spürbare Verluste gab es auch bei der Wertschöpfung aus land- und forstwirtschaftlicher Produktion.

Daneben kam es im Baugewerbe im Jahre 2015 zu einem leichten Rückgang der wirtschaftlichen Leistung von -0,2 %. Das Niveau des Vorjahres, das durch einen kräftigen Anstieg erreicht wurde, konnte 2015 also nicht ganz gehalten werden.



portdynamik aus. Dagegen ist die wirtschaftliche Entwicklung in den USA und Großbritannien auf kräftigen Wachstumskurs zurückgekehrt.

---

Die Wirtschaftsleistung in Deutschland wurde im Jahresdurchschnitt 2015 erstmals von mehr als 43 Mio. Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Das ist der höchste Stand seit der deutschen Wiedervereinigung. Nach ersten vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes waren im Jahre 2015 rd. 329.000 Personen oder 0,8 % mehr erwerbstätig als ein Jahr zuvor.

Der robuste Beschäftigungsaufbau der vergangenen 10 Jahre, der auch in der Wirtschaftskrise von 2009/2010 nur kurzzeitig zum Stillstand kam, beruht vor allem auf Zuwächsen bei sozialversicherungspflichtig Teilzeitbeschäftigten. Auf sie entfallen 86 % der seit 2005 hinzu gewonnenen 3,7 Mio. Erwerbstätigen. Die Zahl der in marginalen Beschäftigungsverhältnissen Arbeitenden ist dagegen in den letzten 10 Jahren leicht zurückgegangen.

Das kontinuierliche Wirtschaftswachstum und der anhaltend günstige Trend der Arbeitsmarktentwicklung haben Deutschland in den Jahren seit 2010 zu einem Haupteinwanderungsziel der EU-Binnenmigration werden lassen. Die tatsächliche Nettozuwanderung im Jahre 2015 kann aufgrund der unvollständigen Registrierung der zusätzlich zur EU-Migration zuwandernden Flüchtlinge noch nicht abschließend beziffert werden.

Auf der Verwendungsseite des Bruttoinlandsprodukts war der inländische Konsum 2015 nahezu alleiniger Wachstumsmotor. Die privaten Konsumausgaben waren preisbereinigt um 1,9 %, die Konsumausgaben des Staates sogar um 2,8 % höher als im Jahr zuvor. Für die Konsumausgaben insgesamt bedeutete dies einen Anstieg von 2,1 %.

Der deutsche Außenhandel gewann im Jahresdurchschnitt 2015 trotz eines schwierigen au-

ßenwirtschaftlichen Umfeldes weiter an Dynamik. Die preisbereinigten Exporte von Waren und Dienstleistungen waren um 5,4 % höher als im Vorjahr. Die Importe legten allerdings in ähnlicher Größenordnung zu (+ 5,7 %), so dass der resultierende Außenbeitrag von 237 Mrd. €, also die Differenz zwischen Exporten und Importen, mit 0,2 % Prozentpunkten nur einen geringeren Beitrag zum Wirtschaftswachstum leistete.

## **Die Lage auf dem Bau- und Immobilienmarkt**

Trotz der niedrigen Zinsen haben sich die Bauinvestitionen 2015 eher schwach entwickelt (+ 0,2 %). Während die Investitionen in Nichtwohngebäude um 1,9 % sanken, entwickelte sich der Wohnungsbau gegen den Gesamttrend der Bauinvestitionen und legte um 1,5 % zu. Rund 178,8 Mrd. € flossen 2015 in den Neubau und die Modernisierung der Wohnungsbestände. Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau gestalten sich weiterhin positiv. Die Zinsen für Baugeld befinden sich auf einem äußerst geringen Niveau, gleichzeitig sind die Renditen für Anlagenalternativen gering. Die Arbeitsmarkt- und die Einkommensaussichten sind positiv. Die hohe Nettozuwanderung steigert die Nachfrage nach Wohnraum zusätzlich deutlich. Alle vorlaufenden Indikatoren im Wohnungsneubau deuten darauf hin, dass der Aufwärtstrend 2016 deutlich kräftiger fortgesetzt wird.

Im Jahr 2015 dürften nach letzten Schätzungen Genehmigungen für rund 303.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Dies entspricht einer Steigerung um 6,3 %

gegenüber dem Vorjahr. Der Mietwohnungsneubau wuchs wie in den Vorjahren am schnellsten (+ 15,7 %). Mit rund 65.000 neu genehmigten Wohneinheiten entstanden fast 9.000 Mietwohnungen mehr als im Vorjahr. Der Neubau von Eigentumswohnungen ging dagegen, nach deutlichem Expansionskurs in den vergangenen 3 Jahren, 2015 erstmals wieder leicht zurück (- 2,7 %). Im Geschosswohnungsbau insgesamt wurden 135.000 Wohnungen auf den Weg gebracht. Die Genehmigungen bei Ein- und Zweifamilienhäusern zeigten 2015 nach einem Auf und Ab in den vergangenen Jahren wieder höhere Zuwächse. Im Vergleich zu 2014 stieg die Zahl der genehmigten Wohnungen in Eigenheimen um 5,7 % auf 113.500 Einheiten. Im Jahr 2016

dürfte sich die Wohnungsbautätigkeit weiter beleben, so dass die Zahl der neu genehmigten Wohnungen mit rund 330.000 Wohnungen deutlich steigen wird. Dieser Zuwachs dürfte weiterhin schwerpunktmäßig von einer Ausweitung des Mietwohnungsneubaus getragen werden. Nach einer Studie des Pestel-Instituts (Hannover) im Auftrag des Verbändebündnisses Wohnungsbau müssen in Deutschland in den kommenden 5 Jahren rund 400.000 Wohnungen pro Jahr neu gebaut werden. Wohnungen fehlen insbesondere in Großstädten, Ballungszentren und Universitätsstädten. Hier wurde in den vergangenen Jahren – bereits vor der aktuell breit diskutierten Flüchtlingszuwanderung – zu wenig gebaut.

### Einbau von Rauchwarnmeldern

*Etwa 10.000 Rauchwarnmelder sind im März und April 2016 in allen GWG-Wohnungen eingebaut worden. Damit hat die Genossenschaft die Anforderung der Landesbauordnung erfüllt, welche die Nachrüstung aller Bestandswohnungen mit Rauchwarnmeldern bis Ende dieses Jahres vorschreibt. Bei Neubauten müssen diese Geräte in Nordrhein-Westfalen bereits seit 2013 in allen Schlaf- und Kinderzimmern, Fluren, sowie in Rettungswegen, die als Aufenthaltsräume dienen, eingebaut werden.*

*Die nun in den GWG-Wohnungen eingebauten Rauchwarnmelder haben eine fest verbaute Batterie mit 10 Jahren Lebensdauer. Ein Batteriewechsel wird bis zum Austausch der Geräte in 2025/2026 nicht nötig sein. Die Funktionstüchtigkeit der Rauchwarnmelder muss aber trotzdem regelmäßig durch die Mieter selbst überprüft werden. So hat es der Gesetzgeber bestimmt.*

*Der hohe Nutzen der kleinen Lebensretter ist bekannt: Wenn es brennt, sterben die meisten Menschen nicht am Feuer,*

*sondern am Rauch. Bereits drei Atemzüge giftigen Brandrauchs reichen aus, um bewusstlos zu werden, zehn Atemzüge sind tödlich. Da Menschen im Schlaf nichts riechen können, bietet besonders nachts der schrille Ton des Rauchwarnmelders im Brandfall oft die einzige Überlebenschance. Aus diesem Grund hatte sich die GWG früh dieser Thematik angenommen und schon im Jahr 2006 Rauchwarnmelder zum Selbsteinbau an alle interessierten Mitglieder verschenkt und über deren Nutzen informiert.*



Fahrradhaus  
Stauffenbergstraße, Neuss

## Fahrräder bei der GWG

Fahrradfahren liegt im Trend, dies zeigt sich auch bei der GWG: Die Genossenschaft errichtet mietfreie Fahrradhäuser für ihre Mitglieder und bietet ihren Mitarbeitern die Möglichkeit, mit firmeneigenen e-bikes zu Wohnungsübergaben oder anderen Außenterminen zu fahren.

Auch wenn früher schon Fahrradkeller und -boxen gebaut wurden: „Die Nachfrage gerade nach ebenerdigen, möglichst wetter- und diebstahlgeschützten Fahrradabstellplätzen ist zuletzt deutlich gestiegen“, berichtet Vorstandsmitglied Stefan Zellnig. Bereits vor einigen Jahren hat die GWG deshalb damit begonnen, in ihren Wohnvierteln Fahrradhäuser als kostenloses Angebot für die Mitglieder zu errichten. „Wo es sich aus Platzgründen anbietet und wir einen Bedarf feststellen, machen wir das. Wir sehen in den Fahrradhäusern auch eine Aufwertung unseres Wohnungsangebotes“, sagt Vorstandsmitglied Ulrich

Brombach. Zehn dieser Fahrradhäuser mit insgesamt 228 Stellplätzen wurden im Rahmen von Modernisierungsprojekten der vergangenen Jahre bereits errichtet. In 2015 sind sechs Häuser mit 108 Plätzen hinzugekommen. Weitere Fahrradhäuser, etwa im Dreikönigenviertel, werden schon geplant.

Fahrradfahren ist auch bei den Mitarbeitern der Genossenschaft beliebt. Erst recht, seit die Geschäftsstelle mitten in der Innenstadt liegt und für viele, die in Neuss wohnen, mit dem Rad besser zu erreichen ist als mit dem Auto. Zum Schutz der Räder wurden bereits in 2014 zwei abschließbare Fahrrad-Garagen direkt an der Geschäftsstelle installiert. Im Sommer 2015 hat die GWG nun drei e-bikes als Poolfahrzeuge angeschafft. „Dadurch verbessern wir nicht nur die Mobilität unserer Mitarbeiter bei der Wahrnehmung ihrer geschäftlichen Termine. Wir leisten mit diesem Angebot

auch bewusst einen Beitrag zur Gesundheitsförderung.“ erläutert Stefan Zellnig.





## II. Unternehmensentwicklung 2015



Neubau  
Stauffenbergstraße 3-4, Neuss

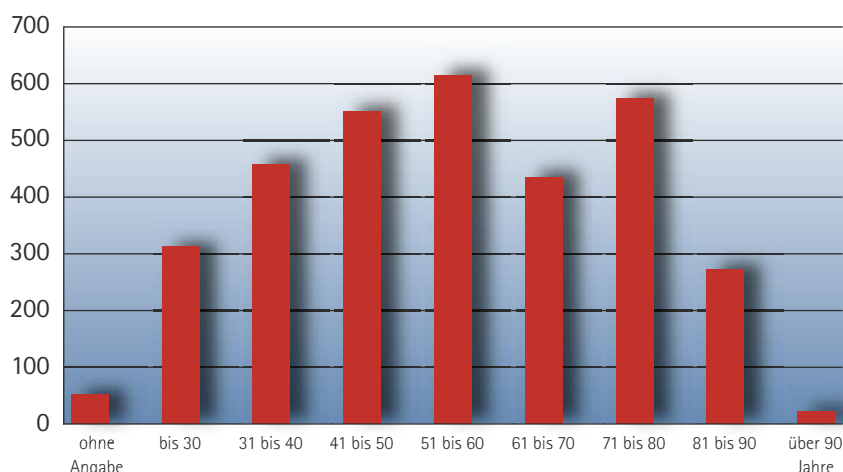
Die Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. weist auch für das Geschäftsjahr 2015 sehr gute wirtschaftliche Eckdaten auf.

Kontinuierliche und nachhaltige Investitionen in den vorhandenen Wohnungsbestand und in Neubauprojekte sichern die Zukunftsfähigkeit der Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G.

Wiederum erhält die Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. bei Bewertungen durch darlehensgebende Banken gute Urteile. Finanzierungs- und Liquiditätssicherheit waren damit auch im Geschäftsjahr 2015 gewährleistet.

Die Situation auf dem Neusser Wohnungsmarkt ist nachfrageorientiert. Insbesondere „bezahlbarer“ Wohnraum wird in erheblichem Maße gesucht. Diese Situation hat sich durch die aktuelle Zuwanderung von Flüchtlingen noch erheblich verstärkt. Die Vermietungssituation bei der Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. stellte sich auch im Geschäftsjahr 2015 sehr gut dar. Aus heutiger Sicht sind kurz- und mittelfristig auch keine Entwicklungen ersichtlich, die eine negative Änderung befürchten lassen. Langfristig können sich negative Entwicklungen durch den demografischen Wandel ergeben. Hierbei ist jedoch für den Neusser Wohnungsmarkt nicht von einem Sinken der Bevölkerungsanzahl, sondern allenfalls von einer älter werdenden Gesellschaft auszugehen. Welche Auswirkungen die aktuelle Zuwanderung von Flüchtlingen hierauf haben wird, bleibt abzuwarten. Seit einigen Jahren wird den demografischen

Altersstruktur unserer Mieter, gesamt 3.303 erfasste Mitglieder



---

Herausforderungen durch die Entwicklung und ständige Anpassung geeigneter Strategien begegnet.

Der Jahresüberschuss beträgt T€ 2.561 (Vorjahr: T€ 2.126). Die Bilanzsumme ist von T€ 178.098 auf T€ 181.847 angestiegen. Das Eigenkapital konnte auch im Jahr 2015 weiter erhöht werden. Es beträgt nunmehr T€ 59.971 (Vorjahr: T€ 57.519). Die Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. kann damit eine gute Eigenkapitalquote von 33 % (Vorjahr: 32 %) ausweisen.

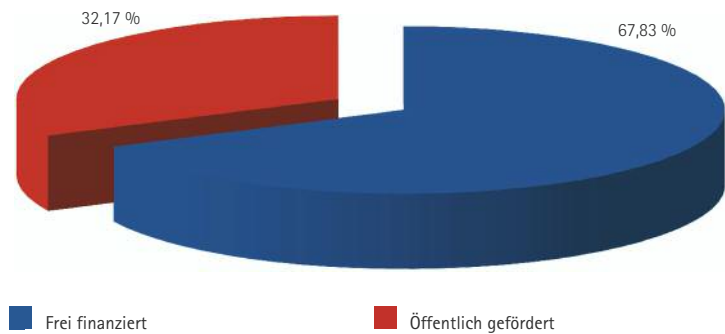
Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung betragen im Geschäftsjahr 2015 T€ 23.447 (Vorjahr: T€ 22.700).

Freie Mieterhöhungen, also Mieterhöhungen, die nicht auf Modernisierungen o. ä. zurückzuführen sind, wurden im Geschäftsjahr 2015 nur vereinzelt ausgesprochen. Höhere Netto-Kaltmieten wurden nach abgeschlossenen Modernisierungen und bei Mieterwechseln erzielt. Durch den Erstbezug von Neubaumaßnahmen wurden weitere Mieteinnahmen generiert. Der durchschnittliche Mietzins bei der Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. lag im Dezember 2015 bei 5,95 €/m<sup>2</sup>/Monat (Vorjahr: 5,86 €/m<sup>2</sup>/Monat).

Per 31.12.2015 waren 4.078 (Vorjahr: 4.060) Mitglieder mit 56.218 (Vorjahr: 54.777) gezeichneten Geschäftsanteilen und einem Geschäftsguthaben in Höhe von T€ 8.697 (Vorjahr: T€ 8.476) in der Mitgliederliste eingetragen.

---

Anteil Wohnungen nach Finanzierungsart



---

Die Genossenschaft verfügte am 31.12.2015 über 712 Häuser (Vorjahr: 713) mit 3.422 Genossenschaftswohnungen (Vorjahr: 3.386) und 13 gewerblichen Einheiten (Vorjahr: 16). Im Bestand der Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. befinden sich darüber hinaus 1.340 (Vorjahr: 1.286) Garagen und Tiefgarageneinstellplätze.

Von den 3.422 Wohnungen der Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. sind 1.101 Wohnungen öffentlich gefördert und 2.321 Wohnungen freifinanziert.

### Mietwohnungsmarkt Neuss

	<u>2015</u>	<u>Vorjahr</u>
Wohngebäude in Neuss am 31.12.	30.096	29.953
Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden am 31.12.	74.933	74.713
davon: öff. geförderte Wohnungen Einkommensgruppe A + B insgesamt (inkl. Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser)	7.060	7.418
davon: öff. geförderte Mietwohnungen Einkommensgruppe B	796	797
Baugenehmigungen Wohnungen insgesamt	399	409
Baufertigstellungen Wohnungen insgesamt	252	93
Häuser im Bestand der GWG e.G. am 31.12.	713	713
Wohnungen im Bestand der GWG e.G. am 31.12.	3.422	3.386
Marktanteil der GWG e.G.	4,6 %	4,5 %

Die F + B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH aus Hamburg hat zuletzt im Herbst 2014 mit dem F + B Mietspiegelindex eine Auswertung aller amtlichen Mietpreisübersichten in Deutschland vorgelegt. Demnach beträgt die Durchschnittsmiete für eine 65 m<sup>2</sup> - Wohnung in Deutschland 6,28 /m<sup>2</sup>. Neuss belegt in dieser Studie mit einem Mietniveau von 7,03 /m<sup>2</sup>

Rang 34 unter den teuersten Städten Deutschlands.

Neben der Analyse der Angaben aus den Mietspiegeln betrachtet die F + B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH auch die Marktmieten. In ihrem im Frühjahr 2015 herausgegebenen Mietenbarometer Wohnen weist sie im arithmetischen

Mittel für Neuss im Jahr 2014 eine Marktmiete von 7,55/m<sup>2</sup> aus. Für Bestandswohnungen mit Baujahr vor 2011, einer Wohnungsgröße zwischen 50 und 80 Quadratmetern und normaler Wohnungsausstattung wird die durchschnittliche Marktmiete mit 7,10 /m<sup>2</sup> etwas geringer angegeben, im Neubaubereich (Baujahre ab 2010) liegt die Marktmiete der Studie nach im Mittel bei 8,52 /m<sup>2</sup>.



### III. Finanzielle Leistungsindikatoren

Im Einzelnen entwickelten sich im Zeitraum:

		2013	2014	2015
Bilanzsumme	T€	173.813	178.098	181.847
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	T€	22.167	22.700	23.447
Investitionen	T€	15.715	11.657	10.183
davon Instandhaltung	T€	3.205	3.608	3.475
Geschäftsguthaben	T€	8.632	8.810	9.028
Eigenkapital	T€	55.538	57.519	59.971
Eigenkapitalquote	%	32	32	33
Jahresüberschuss	T€	2.093	2.126	2.561
Cash Flow	T€	6.166	6.258	6.910
Leerstandsquote				
gesamt	%	2,02	2,63	2,60
davon mangels Bewerber	%	0,11	0,27	0,20
Zahl der bewirtschafteten eigenen Wohnungen		3.363	3.386	3.422
eigenen Garagen		1.257	1.286	1.340
Zahl der Mitglieder		3.982	4.060	4.078
Geschäftsanteile		53.188	54.777	56.218



Neubau  
Stauffenbergstraße 10a, Neuss

## IV. Wohnungswirtschaftliche Tätigkeit

Im Geschäftsjahr 2015 hat die Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. wie in den Vorjahren nachhaltige Investitionen in den Neubau, die Modernisierung sowie in die Instandhaltung getätigt.

Das Investitionsvolumen betrug T€ 10.183 (Vorjahr: T€ 11.657). Bei einer Wohn- und Gewerbefläche von insgesamt 236.381 m<sup>2</sup> (Vorjahr: 232.938 m<sup>2</sup>) betrug das Investitionsvolumen (ohne Zukäufe) 40,27 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr: 45,91 €/m<sup>2</sup>).

### I. Grundstücksverkehr

In 2015 hat die Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. ein Grundstück mit einem aufstehenden Bürogebäude an der Fesslerstraße 16 in Neuss mit einer Fläche von 2.838 m<sup>2</sup> gekauft. Ein Kaufvertrag zum Ankauf einer Grundstücksfläche am Glehner Weg wurde geschlossen.

Verkauft wurden im Geschäftsjahr 2015 zwei Einfamilienhäuser auf der Bergheimer Straße in Neuss.

### 2. Neubau

Im Geschäftsjahr 2015 wurden folgende Bau-maßnahmen abgeschlossen:

#### Klarissenstraße 2-8, Kaarst-Büttgen

Neubau von insgesamt 53 Wohnungen sowie 69 Stellplätzen

#### Stauffenbergstraße 3+4, Neuss

Neubau von insgesamt 22 Wohnungen mit Tiefgarage

Im Geschäftsjahr 2015 wurden folgende Bau-maßnahmen fortgeführt:

#### Viktoriastraße 43, Neuss

Neubau von 11 Wohnungen, Hauswartbüro und einem Gemeinschaftsraum sowie 4 Einzelgaragen

Im Geschäftsjahr 2015 wurden folgende Bau-maßnahmen begonnen:

#### Stauffenbergpark: Bismarckstraße 42a, Neuss

Neubau von 7 Wohnungen mit Tiefgarage

## Neubau Viktoriastraße 43

*Nach dem Abriss der alten Viktoriastraße 43 hat die GWG an gleicher Stelle einen Neubau mit 11 öffentlich geförderten, barrierefreien Wohnungen und vier Garagen errichtet, der im März 2016 fertig gestellt wurde.*

*Im Erdgeschoss des Hauses ist nach dem Vorbild der Römerstrube auf der Neusser Furth ein weiterer Gemeinschaftsraum für alle Mitglieder eingerichtet worden. Dieser kann für verschiedene Veranstal-*

*tungen der GWG genutzt werden, steht aber vor allem den Mitgliedern selber zur Verfügung: Nachbarschaftliche Kaffeekränzchen sind in dem mit kompletter Küche eingerichteten Raum ebenso möglich wie Spieletreffs oder Vortragsveranstaltungen. Auch für ruhige Familienfeste bietet sich der Raum an, wenn das eigene Wohnzimmer etwa für die Feier von Kinderkommunion, Silberhochzeit oder Geburtstag nicht genügend Platz bietet.*

*Gegenüber dem Gemeinschaftsraum befindet sich ebenfalls im Erdgeschoss des Gebäudes nun das neue Büro der Hauswarte Wolfgang Schillat und Daniel Tenten. An der Stelle des bisherigen Bürogebäudes in der Lützwowstraße soll ein Mehrfamilienhaus mit 14 barrierefreien Wohnungen und einer Tiefgarage neu errichtet werden. In diesem Zusammenhang wird das bisherige Hauswartbüro abgerissen. Der Baubeginn ist für Herbst 2016 vorgesehen.*

---

Stauffenbergpark: Stauffenbergstraße 10a, Neuss  
Neubau von 7 Wohnungen mit Tiefgarage

Bataverstraße, Kaarst-Büttgen  
Neubau von 26 Wohnungen (öffentlich gefördert und freifinanziert) mit Tiefgarage

Als weitere Neubauvorhaben sind ab 2016 vorgesehen:

Augustastrasse 38-42c, Neuss  
Neubau von 8 öffentlich geförderten und 3 freifinanzierten Mietefamilienhäusern und Einzelgaragen

Lützowstraße 5, Neuss  
Neubau von 14 öffentlich geförderten Wohneinheiten inkl. Tiefgarage

Lützowstraße 8a, Neuss  
Neubau von 16 Wohnungen (öffentlich gefördert und freifinanziert)

Weberstraße 37-41, Neuss  
Neubau von 23 Wohneinheiten (teilweise öffentlich gefördert) mit Tiefgarage

### **3. Modernisierung, Um- und Ausbau**

Bei Investitionen im Wohnungsbestand wird durchgehend Wert auf die qualitative Steigerung des Wohnumfeldes, gute Wohnungszuschnitte, energetische Optimierung sowie den Abbau von Barrieren gelegt. Investitionen in den Bestand müssen den Anforderungen an eine qualitative Weiterentwicklung entsprechen und werden auf Grundlage einer Portfolio-Analyse geplant und umgesetzt. Für Modernisierungen und für Um- und Ausbau wurden in 2015 T€ 1.371 (Vorjahr: T€ 995) aufgewandt.



Neubau  
Viktoriastraße 43, Neuss

In 2015 wurden u. a. folgende Maßnahmen fertiggestellt:

Freiheitstraße 18/20, Neuss

Fassaden-, Balkon- und Dachsanierung von 18 Wohneinheiten zur energetischen Optimierung

Viktoriastraße 49, Neuss

Fassaden-, Balkon- und Dachsanierung von 5 Wohneinheiten zur energetischen Optimierung sowie Einrichtung einer Gästewohnung

Kamillianerstraße 5 und 7, Neuss

Generalmodernisierung Haus 5 und Dachgeschossausbau Haus 7

Folgende Maßnahmen werden in 2016 u. a. fertiggestellt, fortgeführt bzw. voraussichtlich begonnen:

Augustastraße 36, Neuss

Fassaden-, Balkon- und Dachsanierung von 5 Wohneinheiten zur energetischen Optimierung

Further Straße 112, Neuss

Umbau einer Gewerbeeinheit zu zwei Gästewohnungen

Viktoriastraße 45, Neuss

Fassaden-, Balkon- und Dachsanierung von 6 Wohneinheiten zur energetischen Optimierung

Fesserstraße 16, Neuss

Umbau einer Gewerbeimmobilie zu einem Wohnheim für Flüchtlinge

Viktoriastraße 25

Wohnungsanpassung sowie Fassaden-, Balkon- und Dachsanierung von 3 Wohneinheiten zur energetischen Sanierung

*Energetische Sanierung  
Augustastraße 36, Neuss*



## 4. Instandhaltung

In die Instandhaltung wurden in 2015 T€ 3.475 (Vorjahr: T€ 3.608) investiert. In 2015 wurden insgesamt 253 Wohnungen (Vorjahr: 286 Wohnungen) einzelmodernisiert bzw. instandgesetzt. Hierfür wurden T€ 1.323 (Vorjahr: T€ 1.572) aufgewandt.

## 5. Vermietungssituation

Am 31.12.2015 hatte die Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. einen Wohnungsbestand von 3.422 Wohnungen (Vorjahr: 3.386 Wohnungen). Die Wohnfläche betrug 234.079 m<sup>2</sup> (Vorjahr: 229.808 m<sup>2</sup>). Die Veränderung resultiert im Wesentlichen aus dem Neubau des Objekts in Kaarst-Büttgen mit 53 Wohnungen und dem Neubau der Staufenbergstraße 3,4.

Im Dezember 2015 standen bei der Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. 89



---

Wohnungen leer (Vorjahr: 89). Dies entspricht 2,60 % (Vorjahr: 2,63 %) des Wohnungsbestandes.

52 Wohnungen standen aufgrund von Modernisierungen leer; 35 Wohnungen wegen späterer Vermietung (bereits vereinbarte Mietverhältnisse zu einem späteren Zeitpunkt). Lediglich bei 8 Wohnungen (Vorjahr: 9 Wohnungen) war der Leerstand auf Vermietungsschwierigkeiten zurückzuführen. Das entspricht einer Leerstandsquote von 0,20 % (Vorjahr: 0,27 %).

Dieses Ergebnis ist für die Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. sehr zufriedenstellend, zumal in 2015 304 Mieterwechsel (Vorjahr: 318) zu verzeichnen waren. Damit lag die Fluktuationsquote bei rund 8,9 % (Vorjahr: 9,4 %).

Nach den Ergebnissen der Mitgliederumfrage, die auch in 2015 wieder regelmäßig durchgeführt wurde, sind die Hauptgründe für einen Wohnungswechsel nach wie vor in der Ände-

rung der Lebenssituation zu finden. Der Wegzug in eine andere Stadt und Wohngegend war bei den angegebenen Umzugsgründen ein wesentlicher Faktor.

Mangelnde Ausstattung, Mietpreishöhe oder Unzufriedenheit mit der Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. wurden auch im Jahr 2015 nur vereinzelt als Auszugsgrund genannt.

Auch in 2015 waren darüber hinaus Modernisierungsumzüge im Rahmen von Abriss-, Neubau-, Um- und Ausbaumaßnahmen unerlässlich.

Von insgesamt 1.340 (Vorjahr: 1.286) Garagen- und Tiefgaragenstellplätzen im Bestand der Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. standen im Dezember 107 Einheiten (Vorjahr: 106) leer. Leerstände ergeben sich nach wie vor im Schwerpunkt bei den Tiefgaragen, die bauordnungsrechtlich gefordert wurden, aber nicht dem tatsächlichen Bedarf entsprechen.

## Flüchtlingsunterkunft Fesserstraße

*Die Stadt Neuss betreibt in einem Gebäude der GWG an der Fesserstraße ein Wohnheim für bis zu 65 Flüchtlinge. Das ehemalige Bürogebäude hatte die Genossenschaft im Jahr 2015 mit dem Ziel erworben, dieses im Zusammenhang mit Bauvorhaben auf angrenzenden Grundstücken zu einem Mehrfamilienhaus umzubauen. Bis es soweit ist, wird das Gebäude anderweitig sinnvoll genutzt.*

*Eine Ortsbesichtigung mit Vertretern der Stadt Neuss im Herbst 2015 ergab, dass sich die bisherige Raumaufteilung und Ausstattung des leer stehenden Gebäu-*

*des sehr gut für den Zweck als Flüchtlingsunterkunft eigneten. Die erforderlichen Umbauarbeiten hielten sich in Grenzen und konnten zügig bis zum Jahresbeginn 2016 umgesetzt werden. Seit dem 1. Februar mietet die Stadt Neuss das Gebäude und wird hier für zunächst zwei Jahre ein Flüchtlingswohnheim betreiben. Erklärtes Ziel der Stadt Neuss und der GWG ist es, Flüchtlinge – und hier besonders Familien – perspektivisch mit Wohnungen zu versorgen.*

*Vor dem Mitte März 2016 erfolgten Bezug hatten Nachbarn, aber auch Mit-*

*gliedervertreter der GWG sowie Politik und die interessierte Öffentlichkeit bereits Gelegenheit, die fertig eingerichteten Räumlichkeiten zu besichtigen. Stellvertretend für den gesamten Vorstand bezog Ulrich Brombach hier klar Position: „Wenn es darum geht, Menschen in Not mit menschenwürdigem Wohnraum zu versorgen, steht die Wohnungswirtschaft selbstverständlich in der Pflicht. Wie schon oft in unserer 115-jährigen Unternehmensgeschichte muss auch unsere Genossenschaft ihren Beitrag leisten. Dies tun wir sehr gerne.“*

## V. 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.

Hauptgeschäftsfelder der GWG – Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbe-Bau GmbH sind das Bauträgergeschäft sowie die Wohnungseigentums- und Mietverwaltung. Darüber hinaus betätigt sich die GWG – Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbe-Bau GmbH in begrenztem Umfang auch als Vermieterin von Wohn- und Gewerbeeinheiten. 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 2015 erwirtschaftete die GWG – Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbe-Bau GmbH einen Jahresüberschuss in Höhe von T€ 592 (Vorjahr: T€ 145). Der

Jahresüberschuss 2015 wurde ganz überwiegend aus Erträgen aus dem Bauträgergeschäft erwirtschaftet.

### I. Bauträgertätigkeit

In 2015 wurden Einfamilienhäuser aus dem Bauträgerprojekt an der Hubertusstraße in Kaarst-Büttgen, Eigentumswohnungen an der Fasanenstraße in Bergisch Gladbach sowie fünf unbebaute Grundstücke in Bergisch Gladbach-Beningsfeld an die Erwerber übergeben.

Veräußerungen von Bauträgereinheiten sind in 2016 bei folgenden Projekten vorgesehen:

- Neubau von Eigentumswohnungen am Platzer Höhenweg in Bergisch Gladbach
- eine Eigentumswohnung an der Fasanenstraße in Bergisch Gladbach
- Neubau von Eigentumswohnungen an der Römerstraße in Kaarst-Büttgen

Baustelle  
Römerstraße, Kaarst



## 2. Eigentums- und Mietwohnungsverwaltung

Im Rahmen der Eigentumsverwaltung betreute die GWG - Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbe-Bau GmbH im Geschäftsjahr 2015 27 Wohnungseigentümergeinschaften mit insgesamt 607 Wohnungen und 563 Garagen bzw. Stellplätzen. Im Bereich der Mietwohnungsverwaltung wurden 31 Wohnungen und 15 Garagen bzw. Stellplätze betreut. Insgesamt betragen die Umsatzerlöse aus der Eigentums- und Mietwohnungsverwaltung im Geschäftsjahr 2015 T€ 209 (Vorjahr: T€ 189).

## 3. Vermietungstätigkeit

Die durch Vermietungstätigkeit erwirtschafteten Umsatzerlöse betragen im Geschäftsjahr 2015 T€ 146 (Vorjahr: T€ 160).



Erster Spatenstich  
Römerstraße, Kaarst

## GWG in Kaarst

Im Juli 2014 wurden die ersten von bisher 53 Genossenschaftswohnungen der GWG außerhalb des Neusser Stadtgebietes an der Klarissenstraße in Kaarst-Büttgen bezogen. Im Frühjahr 2017 werden, ebenfalls in Büttgen, weitere 26 Wohnungen hinzukommen. Damit schärft die Genossenschaft auch ihr Profil als eine wichtige Partnerin der Stadt Kaarst, wenn es um die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum geht. Auf dem Grundstück der ehemaligen Grundschule an der Römerstraße wurde bereits im Dezember 2015 der erste Spatenstich gesetzt. Alle Wohnungen

werden barrierearm hergestellt, 19 der Wohnungen werden mit Mitteln des Landes NRW öffentlich gefördert. Der Wohnungsmix reicht von 1,5-Zimmer-Wohnungen mit rund 50 Quadratmetern Wohnfläche bis hin zu 4-Zimmer-Wohnungen mit rund 112 Quadratmetern Wohnfläche. In direkter Nachbarschaft errichtet die GWG mit ihrer Tochtergesellschaft zwei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 10 Eigentumswohnungen zum Verkauf.

Eine gute und partnerschaftliche Zusammenarbeit mit der Stadt existiert

bereits seit vielen Jahren. Bereits 2008 hat die GWG GmbH mitten im Herzen von Kaarst 20 Eigentumswohnungen Am Dreieck errichtet. Auf Basis dieser Zusammenarbeit sind auch in Zukunft weitere Wohnungsbauprojekte in der Nachbarstadt vorstellbar, sowohl im Eigentumssegment als auch in Form weiterer Genossenschaftswohnungen. Schließlich begünstigt die räumliche Nähe zum Neusser Stammgebiet, dass die GWG auch in Kaarst ihren persönlichen Service in gleicher Qualität anbieten kann.

## VI. Darstellung der wirtschaftlichen Lage der Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G.

### I. Ertragslage

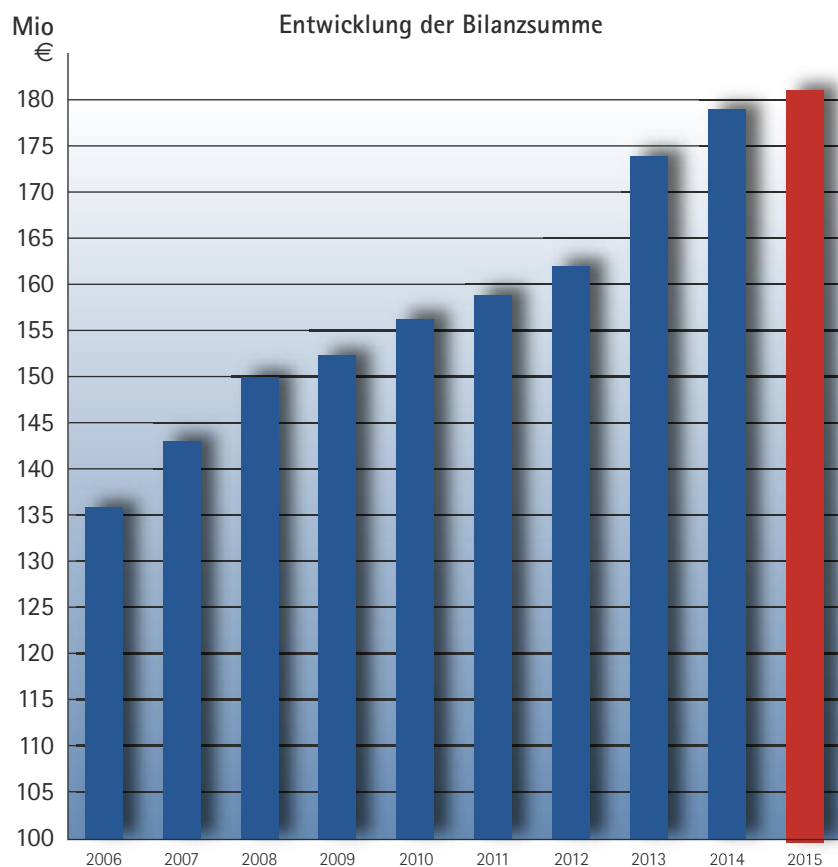
Im Geschäftsjahr 2015 erwirtschaftete die Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. einen Jahresüberschuss in Höhe von T€ 2.561 (Vorjahr: T€ 2.126).

Das Jahresergebnis wurde im Wesentlichen durch nachhaltige Umsatzerlöse aus der Vermietung des Immobilienbestandes erwirtschaftet. Wesentliche Sonderfaktoren haben – abgesehen von dem Abriss der Gebäude Augustastraße 38-42 in Neuss – dagegen keine Rolle gespielt. Angesichts der maßvollen Mietpreisgestaltung, des guten Wohnstandards der GWG-Immobilien und des für Wohnungsanbieter günstigen Marktes ist davon auszugehen, dass entsprechende Umsatzerlöse auch zu-

künftig ohne größere Erlösschmälerungen erwirtschaftet werden können.

Neben den nachhaltigen Investitionen in den Immobilienbestand und der dauerhaft geringen Leerstandsquote spricht hierfür auch die gute Zahlungsmoral der Mitglieder der Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. Uneinbringliche Forderungen bestanden im Geschäftsjahr 2015 in Höhe von T€ 49 (Vorjahr: T€ 75). Dies entspricht 0,28 % (Vorjahr: 0,45 %) des Jahresmietsolls.

Die Ertragslage der Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. stellt sich nach alledem als langfristig gesichert dar. Dies verdeutlichen auch der für das Geschäftsjahr 2016 vorliegende Wirtschaftsplan und die Vorausschau auf künftige Geschäftsjahre.





---

## 2. Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme hat sich im Geschäftsjahr 2015 von T€ 178.098 auf T€ 181.847 erhöht.

Im Geschäftsjahr 2015 wurden Investitionen in den Wohnungsbestand in Höhe von T€ 10.183 (Vorjahr: T€ 11.657) vorgenommen. Hierbei entfielen T€ 6.043 (Vorjahr: T€ 7.086) auf Neu-, Um- und Ausbau sowie Modernisierung, T€ 665 (Vorjahr: T€ 963) auf Zukauf und T€ 3.475 (Vorjahr: T€ 3.608) auf Instandhaltungsmaßnahmen. Dies entspricht einem Investitionsvolumen (ohne Zukauf) von 40,27 €/m<sup>2</sup> Wohn- und Gewerbefläche (Vorjahr: 45,91 €/m<sup>2</sup>). Von den Gesamtinvestitionen in Höhe von T€ 10.183 (Vorjahr: T€ 11.657) wurden Investitionen in Höhe von T€ 6.708 (Vorjahr: T€ 8.049) aktiviert.

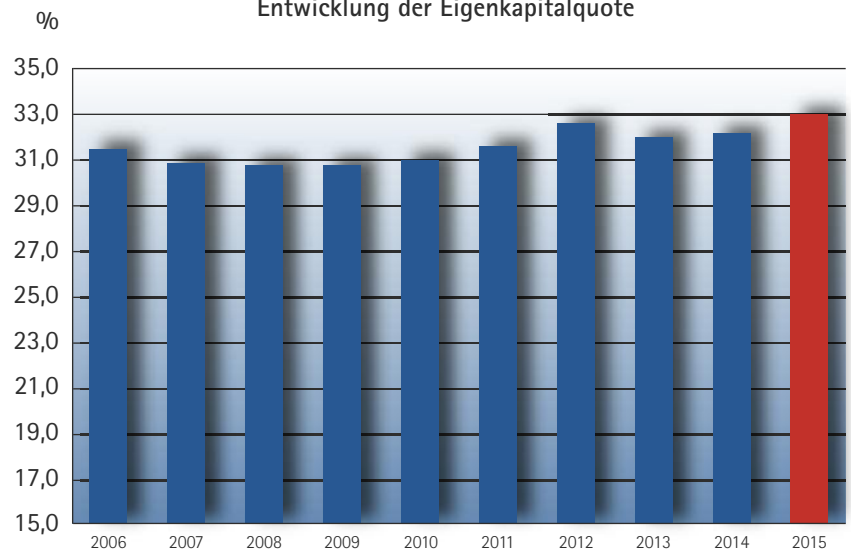
Entsprechende Investitionen führen zu einer Verbesserung des Immobilienbestandes und sichern die langfristige Vermietbarkeit der Wohn- und Gewerbeeinheiten.

Ungeachtet dieser erheblichen Investitionen und der damit verbundenen Aufnahme von Fremdkapital beträgt die Eigenkapitalquote 33 % und liegt damit auf sehr gutem Niveau.

Zum Bilanzstichtag 31.12.2015 verfügte die Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. über liquide Mittel und Bausparguthaben in Höhe von T€ 5.527 (Vorjahr: T€ 5.274). Zudem verfügt die Genossenschaft über erhebliche Beleihungsreserven.

Die gute Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage ermöglicht es der Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G., umfangreiche Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen zu einem großen Teil ohne Darlehensneuauflagen durchzuführen. Darüber hinaus ermöglichen die guten wirtschaftlichen Eckdaten

Entwicklung der Eigenkapitalquote



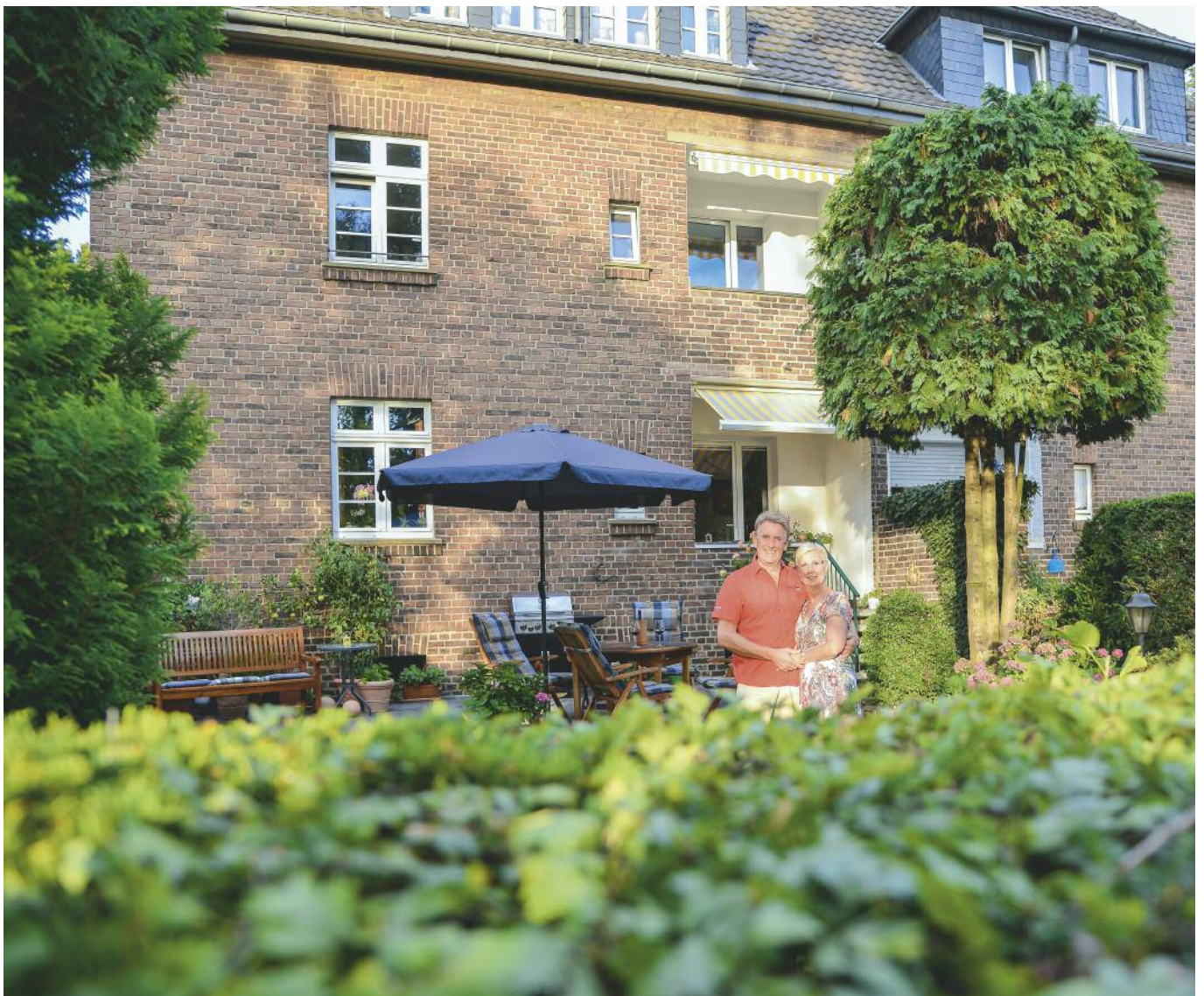
der Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. jederzeit die Neuaufnahme von Darlehen bzw. die Prolongation bestehender Darlehen zu besten Konditionen. Regelmäßig erreicht die Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. bei Bankenbewertungen Bestnoten.

Die Vermögens- und Finanzlage der Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. stellt sich daher insgesamt positiv dar. Die Genossenschaft konnte in 2015 jederzeit ihre finanziellen Verpflichtungen erfüllen. Die Liquidität ist langfristig sichergestellt.

## VII. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem Schluss des Geschäftsjahres 2015 nicht eingetreten.

*Kamillianerstraße, Neuss*



---

## VIII. Risikobericht

### I. Risikomanagement

Die Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. verfügt über ein Risikomanagementsystem, das im Wesentlichen aus einem detaillierten Berichtswesen und einem effektiven Controlling besteht. Ziel des Risikomanagementsystems ist es, die gute wirtschaftliche Lage des Unternehmens auf Dauer zu sichern und auszubauen.

Im Rahmen des Risikomanagementsystems werden in- und externe Beobachtungsbereiche ständig erfasst und bewertet, die Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit der Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. und ihrer Tochtergesellschaft, der GWG – Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbe-Bau GmbH, haben. Von besonderer Bedeutung sind hierbei Umstände und Entwicklungen, die zu einer Störung der Vermietung des Immobilienbestandes führen können. Mit Hilfe des Risikofrühwarnsystems besteht die Möglichkeit, negative Entwicklungen frühzeitig zu erkennen und auf diese durch geeignete Gegenmaßnahmen zu reagieren.

Wohnungsleerstände werden in monatlich stattfindenden, teamübergreifenden Besprechungen der Wohnungsverwaltung und der technischen Abteilung analysiert. Geeignete Gegenmaßnahmen werden gemeinsam abgestimmt, eingeleitet und kontrolliert.

Das vorhandene Risikomanagementsystem wird durch eine schriftliche Risikopotenzialanalyse ergänzt, die jährlich aktualisiert wird.

Der Aufsichtsrat wird in turnusmäßig gemeinsam mit dem Vorstand stattfindenden Sitzungen über die Entwicklungen der zentralen Geschäftsbereiche 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.

### 2. Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung

Zum Ende des Geschäftsjahres 2015 sind keinerlei Entwicklungen erkennbar, die den Fortbestand des Unternehmens gefährden oder dessen Entwicklung wesentlich negativ beeinträchtigen können.

Klassische Risiken, welche die Entwicklung von Unternehmen der Immobilienwirtschaft in erheblichem Maße negativ beeinträchtigen können, sind u.a. gravierende Leerstände, unterlassene Instandhaltungs- und Modernisierungsarbeiten und eine Zunahme der Zinsaufwendungen zur Finanzierung der Fremdmittel.

Das Risiko gravierender Leerstände wird für die Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. als eher gering bewertet. So sind gravierende Leerstände auch zum Ende des Geschäftsjahres 2015 nicht zu verzeichnen. Vielmehr standen am 31.12.2015 lediglich 8 (Vorjahr: 9) Wohnungen aufgrund von Vermietungsschwierigkeiten leer. Dies entspricht 0,20 % (Vorjahr: 0,27 %) des Wohnungsbestandes.

Wegen der guten Lage und Struktur des Immobilienbestandes sind besondere Leerstände auch künftig nicht zu erwarten. So profitiert die Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. in besonderem Maße von der Zukunftsfähigkeit des Wirtschaftsraumes Düsseldorf/Neuss. Es handelt sich hierbei um einen Standort, für den die Zukunftsprognosen überwiegend positiv sind.

Hinzu kommt die gute Struktur des Immobilienbestandes der Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. Bei einer durchschnittlichen Anzahl von lediglich 4,8 Wohneinheiten je Gebäude ergibt sich für die Bewohner ein hoher Wohnwert. Eine entsprechende Wohnstruktur hilft darüber hinaus, die Entstehung von Problemquartieren und damit auch größere Leerstände zu vermeiden.

Dem Risiko gravierender Leerstände wird auch durch eine maßvolle Mietpreisgestaltung begegnet. So lag die Durchschnittskaltmiete aller Wohnungen der Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. im Dezember 2015 bei 5,95 €/m<sup>2</sup>/Monat (Vorjahr: 5,86 €/m<sup>2</sup>/Monat). Hierbei handelt es sich im Verhältnis zum Marktumfeld um einen sehr moderaten Wert. Dies wird auch bei einem Vergleich mit den Werten des Mietspiegels für die Stadt Neuss deutlich.

Ferner werden nachhaltige Investitionen sowohl in Neubau- als auch in Bestandsgebäude vorgenommen. Um eine möglichst hohe Mieterzufriedenheit zu erzielen und die Zukunftsfähigkeit der Immobilienbestände zu sichern, folgen die Einzel- und Generalmodernisierungen festgelegten Modernisierungsstandards. Erhöhte Leerstände sind nach alledem künftig nicht zu erwarten. Auch dem Risiko unterlassener Instandhaltungs- und Modernisierungsarbeiten wird durch die vorgenannten Investitionen für die Zukunft nachhaltig begegnet.

Das Risiko einer Zunahme der Zinsaufwendungen ist mittelfristig als gering zu bewerten. Die Kreditinstitute sind zwar insgesamt bei der Vergabe von Darlehen restriktiver geworden und weisen ein größeres Absicherungsbedürfnis auf. Wohnungswirtschaftliche Unternehmen, die gute wirtschaftliche Eckdaten aufweisen und den Kreditinstituten ausreichende Sicherheiten zur Verfügung stellen können, sind jedoch weiterhin als Darlehensnehmer interessant. Die Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. gehört zu dieser Gruppe von Darlehensnehmern.

Auch das Risiko sprunghaft ansteigender Darlehenszinsen kann wegen langfristiger Finanzierungen und im Voraus vorgenommener Darlehensprolongationen (Forward-Darlehen) kurz- und mittelfristig praktisch ausgeschlossen werden. Langfristige Entwicklungen wer-

den im Rahmen der ständigen Beobachtung und Analyse der Finanzmärkte frühzeitig erkannt, so dass kurzfristig auf geänderte Rahmenbedingungen reagiert werden kann.

Gute Zukunftsaussichten ergeben sich für die Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. vor allem durch die guten wirtschaftlichen Eckdaten und die gute Qualität und Lage ihrer Immobilien in einer wirtschaftlich starken Region.

Besondere Zukunftschancen ergeben sich für die Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. auch durch ihre Gesellschaftsform. Das genossenschaftliche Wohnen, welches nicht zuletzt durch besondere Mitgestaltungsrechte bestimmt wird, erlebt in den Zeiten der Wirtschafts- und Finanzkrise eine Renaissance.

### 3. Finanzierungsinstrumente

Das Anlagevermögen der Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. ist langfristig finanziert. Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um Annuitätendarlehen mit Zinsbindungen von 10 Jahren. Nicht berücksichtigt bei dieser Betrachtung sind öffentliche Darlehen, die regelmäßig eine längere Laufzeit aufweisen. Die Zinsentwicklung wird als Beobachtungsfeld im Rahmen des Risikomanagementsystems ständig erfasst und analysiert. Zur Sicherung langfristig günstiger Finanzierungsbedingungen wurden Darlehensprolongationen im Voraus abgeschlossen (Forward-Darlehen). Schließlich steigen bei Annuitätendarlehen mit Zeitablauf die Tilgungsanteile der Annuitäten, so dass sich Zinsänderungsrisiken mittelfristig in beschränktem Rahmen halten. Besondere Finanzierungsinstrumente und besondere Sicherungsgeschäfte werden nicht verwendet.



---

## IX. Prognosebericht

Auch in Zukunft wird die Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. weiterhin hohe Investitionen in die Modernisierung und die Instandhaltung des Wohnungsbestandes tätigen. Für die kommenden Jahre werden positive Jahresergebnisse erwartet. Ausweislich des Wirtschaftsplanes 2016 wird ein Jahresüberschuss in Höhe von T€ 810 bei Umsatzerlösen in Höhe von T€ 24.137 erwartet.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass für die Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar sind und dass bei einer Zukunftsbetrachtung die sich bietenden Chancen die zu befürchtenden Risiken eindeutig überwiegen.

## **X. Prüfung des Geschäftsjahres 2014 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 2014 in der Zeit vom 23. März bis 24. April 2015 in den Geschäftsräumen der Genossenschaft durchgeführt.

Das zusammenfassende Prüfungsergebnis lautet:

„Wir fassen das Ergebnis unserer gesetzlichen Prüfung nach § 53 GenG 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 einschließlich der Führung der Mitgliederliste 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 713 Häuser mit 3.386 Wohnungen, 16 gewerblichen Einheiten sowie 1.286 Garagen und Tiefgaragenstellplätze bewirtschaftet. Der Gegenstand des Unternehmens entspricht dem satzungsmäßigen Auftrag der Genossenschaft.

Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Bestimmungen.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2014 wurde ordnungsgemäß aus den Büchern der Genossenschaft 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 ordnungs-

mäßiger 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 und den bei unserer Prüfung gewonnenen Erkenntnissen. Der Bericht vermittelt insgesamt eine zutreffende Vorstellung 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; die Zahlungsfähigkeit ist gegeben.

Das Geschäftsjahr 2014 schließt mit einem Jahresüberschuss von T€ 2.126. Aus der Bewirtschaftung des eigenen Hausbesitzes ergibt sich ein positiver Ergebnisbeitrag von T€ 3.003. Dem steht ein negatives Beteiligungs- und Finanzergebnis von T€ 944 gegenüber. Nach dem Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2015 wird ein Jahresüberschuss von T€ 1.010 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 2014 erstreckte sich die Geschäftstätigkeit im Wesentlichen auf die Projektierung und Vermarktung von Bauträgermaßnahmen in Bergisch Gladbach und Kaarst-Büttgen, die Betreuungstätigkeit und die Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes. Daneben erfolgen Verkäufe aus dem Anlagevermögen.

---

Der Jahresabschluss der GWG GmbH weist zum 31. Dezember 2014 bei einer Bilanzsumme von T€ 12.182 einen Jahresüberschuss von T€ 145 aus. Bei einem Verlustvortrag von T€ 2.539 beträgt das Eigenkapital T€ 6.944.

Es besteht bei einer Bank ein gemeinsamer gesamtschuldnerischer Kreditrahmen für die Genossenschaft und die Tochtergesellschaft in Höhe von T€ 1.800. 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.

Die Mitgliederliste enthält die nach § 30 GenG erforderlichen Angaben.

### GWG im Überblick

		2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Bilanzsumme	T€	135.964	142.953	149.832	153.529	156.178	158.458	163.997	173.813	178.098	181.847
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	T€	19.118	19.429	19.682	21.234	20.732	20.973	21.518	22.167	22.700	23.447
Investitionen	T€	6.459	14.100	13.477	7.734	7.671	8.576	12.195	15.715	11.657	10.183
Geschäftsguthaben	T€	6.608	6.631	6.650	6.754	6.862	7.191	8.349	8.632	8.810	9.028
Eigenkapital	T€	42.770	44.201	46.133	47.213	48.339	50.088	53.439	55.538	57.519	59.971
Jahresüberschuss	T€	1.811	1.656	2.164	1.226	1.270	1.679	2.455	2.093	2.126	2.561
Zahl der bewirtschafteten eigenen Wohnungen		3.272	3.297	3.330	3.329	3.326	3.298	3.304	3.363	3.386	3.422
eigenen Garagen		1.193	1.196	1.217	1.225	1.225	1.205	1.205	1.257	1.286	1.340
Zahl der Mitglieder		3.773	3.780	3.805	3.847	3.818	3.850	3.932	3.982	4.060	4.078
Geschäftsanteile		40.641	40.683	41.059	42.018	42.484	44.614	52.398	53.188	54.777	56.218



**Jahresabschluss  
und Anhang für das  
Geschäftsjahr 2015**

# Bilanz zum 31. Dezember 2015

## AKTIVA

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		4.813,00	11.691,00
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke mit Wohnbauten	150.895.484,42		143.828.023,22
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.149.588,94		6.256.382,17
Grundstücke ohne Bauten	703.690,35		75.291,37
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	409.609,56		0,00
Technische Anlagen und Maschinen	126.369,00		45.582,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	313.887,00		322.817,00
Anlagen im Bau	2.859.360,28		7.253.992,73
Bauvorbereitungskosten	991.340,37		704.201,18
Geleistete Anzahlungen	5.814,00	161.455.143,92	0,00
<b>Finanzanlagen</b>			
Anteile an verbundenen Unternehmen	6.341.000,00		6.341.000,00
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	1.790.000,00		1.910.000,00
Beteiligungen	1,00		1,00
Sonstige Ausleihungen	8.393,26		10.217,26
Andere Finanzanlagen	1.340,00	8.140.734,26	1.340,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>169.600.691,18</b>	<b>166.760.538,93</b>
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>			
<b>Andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen	5.571.360,96		5.524.711,64
Andere Vorräte	5.336,75	5.576.697,71	17.153,85
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	229.755,81		247.844,35
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	310.000,00		0,00
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	10.420,87		12.648,97
Sonstige Vermögensgegenstände	574.875,05	1.125.051,73	247.217,46
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	4.438.948,12		4.306.197,90
Bausparguthaben	1.087.641,51	5.526.589,63	967.769,20
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<b>17.888,91</b>	<b>13.495,62</b>
<b>BILANZSUMME</b>		<b>181.846.919,16</b>	<b>178.097.577,92</b>

## PASSIVA

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>EIGENKAPITAL</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	325.173,78		334.516,78
der verbleibenden Mitglieder	8.697.214,35		8.475.549,90
aus gekündigten Geschäftsanteilen	5.533,67	9.027.921,80	0,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile (€ 9.336,73)			(10.868,24)
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
<b>Gesetzliche Rücklage</b>			
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt (€ 260.000,00)	6.926.000,00		6.666.000,00
			(220.000,00)
<b>Bauerneuerungsrücklage</b>			
Andere Ergebnisrücklagen	9.000.000,00		9.000.000,00
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt (€ 79.163,04)	34.616.544,67	50.542.544,67	32.637.381,63
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt (€ 1.900.000,00)			(59.182,90)
			(1.500.000,00)
<b>Bilanzgewinn</b>			
Jahresüberschuss	2.560.617,44		2.125.613,60
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	2.160.000,00	400.617,44	1.720.000,00
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>59.971.083,91</b>	<b>57.519.061,91</b>
<b>RÜCKSTELLUNGEN</b>			
Rückstellungen für Pensionen	11.891.209,00		11.319.656,00
Sonstige Rückstellungen	415.930,81	12.307.139,81	402.786,17
<b>VERBINDLICHKEITEN</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	93.936.917,99		93.185.030,35
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	7.119.767,21		7.440.063,63
Erhaltene Anzahlungen	6.353.904,48		6.140.222,18
Verbindlichkeiten aus Vermietung	318.282,67		272.674,88
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.182.911,07		1.143.628,80
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	166.247,32		191.494,00
Sonstige Verbindlichkeiten	338.622,70	109.416.653,44	328.960,00
davon aus Steuern (€ 36.696,13)			(34.392,16)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit (€ 4.349,11)			(3.710,97)
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<b>152.042,00</b>	<b>154.000,00</b>
		<b>181.846.919,16</b>	<b>178.097.577,92</b>

Verbindlichkeiten aus Aufwendungsdarlehen (§ 88 Abs. 3 II. WoBauG)

Barwert € 470.417,28 (Einzelangaben im Anhang)

# Gewinn- und Verlustrechnung

## für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	23.446.724,44		22.700.422,53
b) aus Betreuungstätigkeit	72.122,12		61.872,12
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	61.318,23	23.580.164,79	68.758,82
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		46.649,32	97.844,73
Andere aktivierte Eigenleistungen		137.985,77	104.296,90
Sonstige betriebliche Erträge		728.294,97	914.185,56
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	9.469.509,18		9.637.074,85
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	65.253,25	9.534.762,43	61.758,19
<b>Rohergebnis</b>		<b>14.958.332,42</b>	<b>14.248.547,62</b>
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.072.803,78		1.974.083,62
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für die Altersversorgung davon für Altersversorgung	778.077,87 (€ 413.111,62)	2.850.881,65	555.170,84 (201.556,19)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.825.873,31	3.655.140,19
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.249.599,91	1.303.252,13
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens davon von verbundenen Unternehmen		27.866,95	29.670,15 (29.625,00)
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		11.189,30	20.112,61
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen		3.889.711,31	4.079.097,10 ( 987.499,53)
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		<b>3.181.322,49</b>	<b>2.731.586,50</b>
Steuern vom Einkommen und Ertrag		-20,78	-49,78
Sonstige Steuern		620.725,83	606.022,68
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>2.560.617,44</b>	<b>2.125.613,60</b>
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		2.160.000,00	1.720.000,00
<b>BILANZGEWINN</b>		<b>400.617,44</b>	<b>405.613,60</b>

# Anhang des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2015

## A. Allgemeine Angaben

Die Genossenschaft hat die Vorschriften des Handelsgesetzbuches angewandt. Bei der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Die Bilanz zum 31. Dezember 2015 und die Gewinn- und Verlustrechnung für 2015 wurden gemäß der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen für Genossenschaften gegliedert.

In der Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung ergaben sich keine Änderungen.

## B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

1. Abweichungen von den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden gegenüber dem Vorjahr ergaben sich nur bei der Bewertung der Pensionsrückstellung.
2. Bei der Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Immaterielle Vermögensgegenstände Hierunter sind die EDV-Anwenderprogramme (Software) enthalten; die Bewertung erfolgte mit Anschaffungskosten abzüglich einer Abschreibung von 33 1/3 %.

Sachanlagen Das Sachanlagevermögen ist zu den Anschaffungs- und Herstellungskosten abzüglich Abschreibung bewertet.

Zugänge 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. Einzelmodernisierungen werden aktiviert, wenn es sich um Herstellungskosten handelt.

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 33,3% linear abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter bis zu einem Anschaffungswert von € 1.000,00 wurden in 2013 und 2014 als Sammelposten zusammengefasst und pauschal über 5 Jahre abgeschrieben. Ab 2015 werden geringwertige Wirtschaftsgüter bis zu einem Anschaffungswert von € 410 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 verbundenen Unternehmen:

GWG - Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbe-Bau GmbH,  
Markt 36, 41460 Neuss € 1.790.000,00

Beteiligungen:

WRW Wohnungswirtschaftliche Treuhand  
Rheinland-Westfalen GmbH,  
Kanzlerstraße 2, 40472 Düsseldorf € 1,00

Sonstige Ausleihungen:  
 Unverzinsliche Arbeitgeberdarlehen,  
 die zu Rückzahlungsbeträgen bewertet sind € 8.393,26

Andere Finanzanlagen:  
 Mitgliedschaften bei Genossenschaftsbanken,  
 die mit Haftsummen von € 3.196,50 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.

Vorräte Heizölbestände werden zu Anschaffungskosten nach dem Fifo-Verfahren bewertet.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit Nominalbeträgen bewertet. Ausfallrisiken bei den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen wird durch Abschreibungen oder pauschalierte Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen. Die Wertberichtigungen sind bei den jeweiligen Bilanzpositionen aktivisch abgesetzt.

Rückstellungen Sie werden für Pensionsverpflichtungen und andere ungewisse Verbindlichkeiten entsprechend § 249 Abs. 1 HGB gebildet und zum Erfüllungsbetrag angesetzt. Bei der Pensionsrückstellung wurde das Wahlrecht nach Art. 75 Abs. 7 EGHG ausgeübt und die Neufassung von § 253 Abs. 2 und Abs. 6 HGB angewendet. Der Ausweis der Pensionsrückstellung entspricht dem in einem versicherungsmathematischen Gutachten gemäß dem modifizierten Teilwertverfahren bei einem Rechnungszinsfuß von 4,31 % ermittelten Erfüllungsbetrag. Der Unterschiedsbetrag nach § 253 Abs. 6 S. 1 HGB zum 31.12.2015 beträgt T€ 640. Der Ausweis der Jubiläumsrückstellung entspricht dem in einem versicherungsmathematischen Gutachten gemäß dem modifizierten Teilwertverfahren bei einem Rechnungszinsfuß von 3,89 % ermittelten Erfüllungsbetrag. Die Bewertungen erfolgten unter Anwendung der Richtttafeln 2005 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck. Ferner flossen in die Berechnungen ein Einkommens- einschließlich Karriere-trend von 3 % und ein Rententrend von 2,5 % ein. Bei der Bewertung der Altersteilzeitrückstellung wurde ein laufzeitabhängiger Marktzins von 2,02 % berücksichtigt. Ferner wurden Rückstellungen gemäß § 249 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 für im Geschäftsjahr 2015 unterlassene Aufwendungen für Instandhaltung gebildet, die im folgenden Geschäftsjahr innerhalb von drei Monaten nachgeholt werden.

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

3. Rücklagenspiegel	Bestand am Ende des Vorjahres	Einstellung der Vertreter- versammlung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres	Einstellung aus dem Jahres- überschuss des Geschäfts- jahres	Bestand am Endes des Geschäfts- jahres
	€	€	€	€
Gesetzliche Rücklage	6.666.000,00	0,00	260.000,00	6.926.000,00
Bauerneuerungsrücklage	9.000.000,00	0,00	0,00	9.000.000,00
Andere Ergebnismrücklagen	29.637.381,63	79.163,04	1.900.000,00	31.616.544,67
Zweckgebundene Rücklagen	3.000.000,00	0,00	0,00	3.000.000,00
	<b>48.303.381,63</b>	<b>79.163,04</b>	<b>2.160.000,00</b>	<b>50.542.544,67</b>

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

4. Für zugesagte Pensionen bestehen Rückstellungen in voller Höhe.

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

Rückstellung für unterlassene Instandhaltung	T€ 108
Altersteilzeit	T€ 68
Urlaubsrückstellung	T€ 61
Jubiläumsrückstellung	T€ 54
Prüfungs- und Steuerberatungskosten	T€ 48

6. In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag entstanden sind.

7. Von den Forderungen haben eine Restlaufzeit von mehr als ein Jahr:

	Insgesamt	davon mit einer Restlauf- zeit von mehr als 1 Jahr	Vorjahr
	€	€	€
Forderungen aus Vermietung	229.755,81	53.679,77	73.561,56
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	310.000,00	0,00	0,00
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	10.420,87	0,00	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	574.875,05	1.032,81	1.032,81
	<b>1.125.051,73</b>	<b>54.712,58</b>	<b>74.594,37</b>

## 8. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungs- Kosten	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen + / -
	€	€	€	€
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>				
Entgeltlich erworbene Lizenzen	284.606,37	1.531,53	26.368,14	0,00
	284.606,37	1.531,53	26.368,14	0,00
<b>Sachanlagen</b>				
Grundstücke mit Wohnbauten	214.667.308,29	739.711,76	49.911,72	10.014.905,64 - 107.785,65
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	7.915.788,33	10.732,71	0,00	- 962.953,94
Grundstücke ohne Bauten	75.291,37	32.866,47	0,00	660.391,57 - 64.859,06
Grundstücke mit Erbbaurecht Dritter	0,00	22.097,25	0,00	387.512,31 0,00
Technische Anlagen und Maschinen	65.658,68	86.381,45	0,00	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	754.851,59	86.249,10	43.345,72	0,00
Anlagen im Bau	7.253.992,73	5.358.577,50	76.882,07	273.718,70 - 9.950.046,58
Bauvorbereitungskosten	704.201,18	538.022,18	0,00	- 250.882,99
Geleistete Anzahlungen	0,00	5.814,00	0,00	0,00
	231.437.092,17	6.880.452,42	170.139,51	11.336.528,22 - 11.336.528,22
<b>Finanzanlagen</b>				
Anteile an verbundenen Unternehmen	9.330.748,86	0,00	0,00	0,00
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	1.910.000,00	0,00	120.000,00	0,00
Beteiligungen	2.556,46	0,00	0,00	0,00
Sonstige Ausleihungen	10.217,26	0,00	1.824,00	0,00
Andere Finanzanlagen	1.340,00	0,00	0,00	0,00
	11.254.862,58	0,00	121.824,00	0,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>242.976.561,12</b>	<b>6.881.983,95</b>	<b>318.331,65</b>	<b>11.336.528,22 - 11.336.528,22</b>



Zuschreibung	Abschreibungen (kumulierte)	Buchwert 31.12.	Buchwert Vorjahr	Abschreibung des Geschäftsjahres
€	€	€	€	€
0,00	254.956,76	4.813,00	11.691,00	8.409,53
0,00	254.956,76	4.813,00	11.691,00	8.409,53
0,00	74.368.743,90	150.895.484,42	143.828.023,22	3.562.118,23
0,00	1.813.978,16	5.149.588,94	6.256.382,17	154.572,00
0,00	0,00	703.690,35	75.291,37	0,00
0,00	0,00	409.609,56	0,00	0,00
0,00	25.671,13	126.369,00	45.582,00	5.594,45
0,00	483.867,97	313.887,00	322.817,00	95.179,10
0,00	0,00	2.859.360,28	7.253.992,73	0,00
0,00	0,00	991.340,37	704.201,18	0,00
0,00	0,00	5.814,00	0,00	0,00
0,00	76.692.261,16	161.455.143,92	158.486.289,67	3.817.463,78
0,00	2.989.748,86	6.341.000,00	6.341.000,00	0,00
0,00	0,00	1.790.000,00	1.910.000,00	0,00
0,00	2.555,46	1,00	1,00	0,00
0,00	0,00	8.393,26	10.217,26	0,00
0,00	0,00	1.340,00	1.340,00	0,00
0,00	2.992.304,32	8.140.734,26	8.262.558,26	0,00
<b>0,00</b>	<b>79.939.522,24</b>	<b>169.600.691,18</b>	<b>166.760.538,93</b>	<b>3.825.873,31</b>

9. Die Fristigkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte ohne Rechte stellen sich wie folgt dar:  
(Vorjahresbeträge in Klammern)

	Insgesamt		Davon		gesichert	Art der Sicherung*	
	€	unter 1 Jahr	Restlaufzeit				€
			1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre			
€	€	€	€	€			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	93.936.917,99 (93.185.030,35)	3.079.967,48 (3.261.511,86)	11.347.663,29 (11.937.946,41)	79.509.287,22 (77.985.572,08)	93.936.917,99 (93.000.613,47)	GPR (GPR)	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	7.119.767,21 (7.440.063,63)	221.912,23 (280.067,14)	981.410,38 (1.060.775,84)	5.916.444,60 (6.099.220,65)	7.119.767,21 (7.440.063,63)	GPR (GPR)	
Erhaltene Anzahlungen	6.353.904,48 (6.140.222,18)	6.353.904,48 (6.140.222,18)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	318.282,67 (272.674,88)	318.282,67 (272.674,88)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.182.911,07 (1.143.628,80)	1.182.911,07 (1.143.628,80)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	166.247,32 (191.494,00)	166.247,32 (191.494,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Sonstige Verbindlichkeiten	338.622,70 (328.960,00)	335.602,70 (325.940,00)	3.020,00 (3.020,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
	<b>109.416.653,44</b> (108.702.073,84)	<b>11.658.827,95</b> (11.615.538,86)	<b>12.332.093,67</b> (13.001.742,25)	<b>85.425.731,82</b> (84.084.792,73)	<b>101.056.685,20</b> (100.440.677,10)	<b>GPR</b> (GPR)	

\*) GPR = Grundpfandrechte

**II. Gewinn- und Verlustrechnung**

1. Außerordentliche Aufwendungen und Erträge sind nicht angefallen.
2. In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind wesentliche periodenfremde Erträge aus der Veräußerung von Gegenständen des Anlagevermögens von T€ 302 und keine wesentliche periodenfremde Aufwendungen 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€ 1.800, der von der Genossenschaft mit T€ 138 durch Bürgschaften in Anspruch genommen ist. Daneben besteht bei einer weiteren Bank ein Kreditrahmen der Genossenschaft in Höhe von T€ 3.100, der von der Genossenschaft mit T€ 100 durch Bürgschaften in Anspruch genommen ist. Bei der Genossenschaft besteht für die GWG – Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbe-Bau GmbH für ein Darlehen eine Grundsuld über T€ 3.814 und für einen Kreditrahmen eine Grundsuld über T€ 1.900. Das Risiko der Inanspruchnahme durch die Genossenschaft wird als nicht wahrscheinlich eingestuft, jedoch ist ein völliger Ausschluss nicht möglich.

2. Es bestehen keine, nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind.  
Das Bestellobligo für vergebene Bauaufträge ist durch zugesagte Kredite und durch Eigenmittel gedeckt.  
Es bestehen nicht in der Bilanz ausgewiesene Treuhandvermögen bzw. Treuhandverbindlichkeiten in Höhe von jeweils € 1.300.
3. Um den Zinsschwankungen des Finanzmarktes vorzubeugen, wurden Forward-Darlehen für zukünftig auslaufende Zinsfestschreibungen in Höhe von T€ 2.044 mit 20 bis 30 jährigen Zinsfestschreibungen und Zinssätzen zwischen 2,80 % und 3,79 % p. a. vereinbart.
4. 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 2015 wie folgt dar:

Gezeichnetes Kapital	€	100.000,00
Kapitalrücklage	€	9.230.748,86
Gewinnrücklagen	€	7.899,11
Verlustvortrag	€	- 2.394.637,98
Jahresüberschuss	€	591.731,02
	€	<u>7.535.741,01</u>

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

	2015	2014
Kaufmännische Prokuristen	3	3
Kaufmännische Angestellte (davon 4,25 Teilzeit)	16	15
Technische Angestellte (davon 2 Teilzeit)	8	8
Hauswarte, Handwerker	5	5
	<u>32</u>	<u>31</u>

Darüber hinaus wurden drei Auszubildende und vier Teilzeitkräfte (eine für die Pflege der Außenanlagen, eine für die Treppenhausreinigung, eine als Hauswart in Objekten mit Altenwohnungen sowie eine für die Reinigung des Bürogebäudes) beschäftigt.

6. Mitgliederbewegung:

Anfang 2015	4.060
Zugang 2015	259
Abgang 2015	241
Ende 2015	4.078

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um T€ 222 erhöht.

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr erhöht um	€	223.355,00
Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf	€	8.713.790,00

7. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

8. Mitglieder des Vorstandes:

Dipl.-Ing. Ulrich Brombach Mag. rer. publ., hauptamtlich  
 RA Stefan Zellnig, hauptamtlich  
 Hannelore Staps, nebenamtlich

9. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Heinz Runde, Vorsitzender	Assessor jur.
Dr. Horst Ferfers, Vorsitzender (stellvertr.)	Beigeordneter a. D.
Wilfried Fiedel	Installateur
Helmut Grahle	Baustoffkaufmann
Alfred Feuchthofen	Oberbrandmeister
Dipl. Kfm. Karlheinz Irmich	Steuerberater/vereidigter Buchprüfer
Arno Jansen	Assessor jur.
Karsten Mankowsky	Dipl. Verwaltungswissenschaftler
Angelika Quiring-Perl	Lehrerin

10. Am 26. Juni 2015 hat die ordentliche Vertreterversammlung stattgefunden, die u.a. folgende Beschlüsse gefasst hat:

- Genehmigung des Jahresabschlusses 2014 nebst Anhang und Lagebericht des Vorstandes
- Verwendung des Bilanzgewinns 2014
- Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat

E. Weitere Angaben

1. Nicht passivierte Aufwendungsdarlehen nach § 88 Abs. 3 II. WobauG.

Nominalwert	Barwert	Vorjahr	Tilgungssatz	Tilgungsbeginn	Grundbuch- absicherung
€	€	€	in %		T€
188.010,21	87.738,16	91.498,36	2,00	01.06.1989	205,5
571.467,02	274.998,41	286.528,68	2,00	01.04.1990	592,5
235.054,17	107.680,71	113.208,32	2,00	01.12.1990	418,1
<b>994.531,40</b>	<b>470.417,28</b>	<b>491.235,36</b>			<b>1.216,1</b>

2. Vorschlag für die Verteilung des Bilanzgewinns:

a) Zuweisung zu anderen Ergebnisrücklagen	€	61.781,41
b) Gewinnausschüttung (4,0 % Bardividende)	€	338.836,03
	€	<u>400.617,44</u>

Neuss, im April 2016

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

Der Vorstand

RA Stefan Zellnig

Hannelore Staps

# Bericht des Aufsichtsrates





*vlnr: Arno Jansen, Dr. Horst Ferfers (stv. Vorsitzender des Aufsichtsrates), Karsten Mankowsky, Wilfried Fiedel, Heinz Runde (Vorsitzender des Aufsichtsrates), Alfred Feuchthofen, Helmut Grahle, Angelika Quiring-Perl, Karlheinz Irnich*



---

Der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr 2015 seine Aufgaben nach Gesetz und Satzung der Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. wahrgenommen.

In insgesamt sieben gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand im Geschäftsjahr 2015 hat sich der Aufsichtsrat vom Vorstand ausführlich über die Tätigkeit und die Entwicklung der Genossenschaft Bericht erstatten lassen.

Die Berichte des Vorstandes betrafen u.a.

- die Geschäftslage der Genossenschaft, insbesondere deren wirtschaftliche Entwicklung und die Einhaltung des Wirtschaftsplanes für das laufende Geschäftsjahr,
- den Umfang und die Ursachen von Wohnungsleerständen (Leerstandsbericht),
- die Entwicklung der Wohnungskaltmieten und der Betriebskosten,
- den Stand laufender und die Planung zukünftiger Modernisierungen (z.B. Freiheitsstraße 18, 20, Viktoriastraße 45 und 49, Augustastraße 36 usw.) und Neubaumaßnahmen (z.B. Stauffenbergpark, Weberstraße, Lützowstraße 5 und 8a, Bataverstraße in Kaarst-Büttgen usw.),
- die Einhaltung des laufenden Instandhaltungsplanes und die Vorstellung eines Instandhaltungsplanes für das Geschäftsjahr 2016.

Am 20.08.2015 hat sich der Aufsichtsrat bei einer Besichtigungsfahrt ein eigenes Bild von den Bauaktivitäten der Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. verschafft. Im Rahmen dieser Fahrt wurden die einzelnen Baumaßnahmen und deren Projektstände ausführlich dargestellt.

Der Vorstand hat dem Aufsichtsrat ferner über die aktuellen Marketing- und PR-Aktivitäten Bericht erstattet. Weitere Berichte und Erörterungen betrafen das Thema Sicherheit, wozu am 18.04.2015 von der Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. eigens ein Tag der

offenen Tür veranstaltet worden ist, der von vielen Interessierten besucht worden ist. Die diesbezüglichen Planungen und die in diesem Zusammenhang zu erwähnende Kooperationsvereinbarung mit der Polizei waren Gegenstand ausführlicher Erörterungen. Der Tag der offenen Tür und die begleitende Presseberichterstattung wurden äußerst positiv von einer breiten Öffentlichkeit aufgenommen.

Gegenstand von Erörterungen war darüber hinaus die Lage auf dem Neusser Wohnungsmarkt. Die ohnehin schon erhebliche Nachfrage nach „bezahlbarem“ Wohnraum hat sich durch die Zuwanderung von Flüchtlingen erheblich verschärft.

Die Berichte des Vorstandes wurden in den gemeinsamen Sitzungen vom Aufsichtsrat kritisch hinterfragt und analysiert. Darüber hinaus waren Aufsichtsrat und Vorstand mehrfach in den gemeinsamen Sitzungen mit der Überprüfung und Optimierung von Unternehmensbereichen und sonstigen Fragen von zentraler Bedeutung befasst. So war beispielsweise die Nachrüstung der GWG-Bestände mit Rauchwarnmeldern Thema entsprechender Erörterungen.

Vom 17. bis 19.09.2015 hat der Aufsichtsrat eine Informationsfahrt nach Freiburg unternommen. Hierbei haben sich die Mitglieder zunächst über die städte- und wohnungsbauliche Entwicklung der Stadt Freiburg im Rahmen eines Vortrages durch den Leiter des Amtes für Wohnraumversorgung der Stadt Freiburg informiert. Als so genannte „Schwarmstadt“ erwartet Freiburg auch künftig einen hohen Zuzug, so dass voraussichtlich bis 2030 über 80.000 Wohnungen fehlen werden. Den Mitgliedern des Aufsichtsrates wurde erläutert, mit welchen Steuerungsinstrumenten die Stadt Freiburg versucht, in diesem angespannten Wohnungsmarkt regulierend einzugreifen. Ferner hat der Aufsichtsrat im Rahmen der Informationsfahrt die Stadtentwicklungsmaßnahme „Quartier Vauban“ und das Mehrgene-

rationenquartier „Am Turmcafé“ besichtigt und so einen Überblick über Ansätze besonders ökologischer Bauweise und zur Umsetzung von Mehrgenerationenwohnen gewinnen können. Schließlich hat sich der Aufsichtsrat im Rahmen der Informationsfahrt über aktuelle Projekte der Bauverein Breisgau eG informieren können. Hierbei wurde er insbesondere über besondere Dienstleistungsangebote des Bauvereins unterrichtet.

Schließlich haben Aufsichtsratsmitglieder an Fortbildungsveranstaltungen des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V. Rheinland Westfalen teilgenommen.

Der Aufsichtsrat hat ferner

- den Wirtschaftsplan 2016 eingehend beraten und diesem zugestimmt,
- den Finanz-, den Investitions- und den Instandhaltungsplan für 2016 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 09.09.2015 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 2014 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 gegenüber gestellt.

Das Ergebnis der Pflichtprüfung (Prüfungs-Nr. RW91576-0101-2014) des Jahresabschlusses 2014 nebst Lagebericht des Vorstandes, das

vom gesetzlichen Prüfungsverband – dem Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V. – vorgelegt wurde, ist entgegen genommen und beraten worden. Der Prüfungsbericht enthält keine Beanstandungen.

In der Sitzung des Prüfungsausschusses des Aufsichtsrates am 26.04.2016 wurden der Jahresabschluss 2015 mit Anhang und der Lagebericht des Vorstandes eingehend erörtert.

In der Sitzung am 11.05.2016 hat der Aufsichtsrat den Jahresabschluss mit Anhang, den Lagebericht des Vorstandes und den Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2015 beraten. Aufgrund des vom Prüfungsausschuss erstatteten Berichtes billigt der Aufsichtsrat den vom Vorstand vorgelegten Jahresabschluss 2015 nebst Anhang und Lagebericht sowie den Gewinnverteilungsvorschlag des Vorstandes. Er folgt mithin der Empfehlung des Prüfungsausschusses, der Vertreterversammlung vorzuschlagen:

- a) den Jahresabschluss 2015 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 wie vorgeschlagen zu beschließen und
- e) Vorstand und Aufsichtsrat Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat dankt den Vertreterinnen und Vertretern, dem Vorstand und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Genossenschaft für die geleistete Arbeit. Den Mitgliedern der Genossenschaft dankt der Aufsichtsrat für ihre Treue und Verbundenheit.

Neuss, im Mai 2016

Der Aufsichtsrat

Heinz Runde  
Vorsitzender

## Wahlbezirk: 1

### Vertreter:

Horst Bischoff  
Dieter Denecke  
Walter Bender  
Monique Müller  
René Dienstbier  
Susanne Bongartz  
Mathias Bölling  
Gabriele Chauvet  
Wolfgang Kahlen  
Josef Bebber  
Bartholomäus Klatetzki  
Christine Bernholz  
Antonius von der Weiden  
Heinrich Mainz  
Rolf Holtmann

### Ersatzvertreter:

Jürgen Kaulen  
Jürgen Bornschein  
Eva-Maria Siegert  
Norbert Funkel  
Edeltraut Miszczak  
Hans-Georg Hansen

## Wahlbezirk: 2

### Vertreter:

Franz Barth  
Michael Heitland  
Kurt Münch  
Wolfgang Köpke  
Thekla Blinken  
Alberto Dos Santos  
Willi Bongartz  
Horst Helle  
Franz Loosen  
Renate Kufka  
Wilhelm Anderhalden  
Michael Thiel  
Siegfried Weimann

### Ersatzvertreter:

Gudrun Genschor  
Wilfred Robertz  
Heinz-Peter Berner  
Hermann Müller  
Sandra Dadaros-Schmitz

## Wahlbezirk: 3

### Vertreter:

Edith Goder  
Waltraud Zehner  
Klaus-Dieter Schubert  
Helmut Ollendorf  
Susanne Bündler  
Ludwig Binder  
Adelheid Barth  
Stefanie Binder  
Josef Brüggem  
Willi Nettesheim  
Regina Krebs

### Ersatzvertreter:

Herbert Orlean  
Andreas Mette  
Gerhard Friedrich  
Edda Franzen  
Jürgen Wenning  
Barbara vom Dorff

## Wahlbezirk: 4

### Vertreter:

Manfred Loetzner  
Helene Kuhs  
Thomas Pies  
Dieter Asbach  
Johannes Diekers  
Alex Peerenboom  
Lieselotte Losen  
Anton Weber  
Willy Hemmerden  
Herbert Franken  
Arnold Schmitz  
Kerstin Wünsch  
Gabriele Brüning  
Heike Schley  
Gerta-Marlen Thiel

### Ersatzvertreter:

Marianne Krahl  
Martin Schulz  
Silvia Lebeda  
Hansjürgen Schünemann  
Silke Plöttner

## Wahlbezirk: 5

Manfred Galka  
Susanne Pick  
Silke Imkamp  
Wolfgang Gerhard  
Rüdiger Peters  
Hanno Weber  
Alfons Krings  
Helmut Wefers  
Savas Karadeniz  
Christian Roszak  
Jürgen Jesch  
Petra Schumacher  
Kai Halffter

### Ersatzvertreter:

Gisela Jennes  
Anna-Margarete Kurth  
Adolf Spannagel  
Cornelius van der Bend  
Bernd Rohlf  
Dieter Leicht

## Wahlbezirk: 6

### Vertreter:

Hermann Bolten  
Marianne Stratmeyer  
Birgit Homburger  
Ingrid Fabricius  
Bettina Rauschenberger  
Klaus Harnischmacher  
Peter Schumacher  
Betti Mainz  
Melanie Schultz  
Klaus Karl Kaster  
Dr. Stefan Pollitz  
Ingeborg Schwarzfeller  
Otto Langeneckhardt  
Günter Lebeda  
Marikka Weimann-Cossaeth  
Michael Hohlmann

### Ersatzvertreter:

Rudolf Grunwald  
Paul Görner  
Horst Winzen  
Gabriele Artus  
Anke Janssen  
Wilhelm Wieland



## Mitgliederaktivitäten



**Mein sicheres Zuhause:** Viele Mitglieder und weitere Neusser nutzen den Tag der offenen Tür, um sich über die ganze Bandbreite des sicheren Wohnens zu informieren. Infos zum Einbruch-, Brand- und Versicherungsschutz sowie zu vielfältigen Hilfestellungen im Alter waren gefragt, auch die Neubauprojekte der GWG stießen auf großes Interesse.



**Wandern im Siebengebirge:** Wanderführer Ulrich Brombach führte beim alljährlichen Wandertag im September rund 50 junge und alte GWG-Wanderfreunde über landschaftlich tolle Wegstrecken der „Bonner Alpen“, wie das Siebengebirge auch genannt wird.





**Neusser Sommernachtslauf:** Die fünfte Teilnahme beim Sommernachtslauf war ein Erfolg: 30 Läuferinnen und Läufer sind im GWG-Laufshirt angetreten, angefeuert von einem großen Unterstützer-Team. Neben der tollen Stimmung und guten Einzelleistungen setzte die GWG mit dem Gewinn der Herren-Mannschaftswertung auch ein kleines sportliches Ausrufezeichen.



**Sommerfeste in Weckhoven:** Seit 50 Jahren stehen die Häuser an der Carlo-Mierendorff-Straße und der Weckhovener Straße. Ebenso lange wohnen einige GWG-Mitglieder auch bereits hier. Wenn das kein Grund zum Feiern ist, in 2015 sogar zweifach: Ein Fest hatten die Nachbarn traditionell selbst organisiert, ein weiteres die GWG.

**Karnevalssitzung Reuschenberger Parkresidenz:** Viel Prominenz bei der von Heinz Langlitz in bewährter Weise moderierten GWG-Karnevalsfeier: Das Neusser Prinzenpaar wurde von der Tanzgarde Grün-Weiss-Gelb eskortiert, das Kinderprinzenpaar marschierte mit den „Blauen Fünkchen“ ein, auch Präsident und Vize des KA feierten mit. Ein Highlight war der Auftritt von „ne Kistedüvel“.



**GWG Cup 2016:** Am 5. März 2016 sind bei dem beliebten Hallenfußball-Turnier wieder 16 Mannschaften gegeneinander angetreten. Neuer Austragungsort des Cups war nach vier Jahren in Kaarst nun das Indoor Soccer Center in Meerbusch.

**Familienausflug ins Toverland:** Jedes Jahr ist der Bus voll beim GWG-Familienausflug, so auch diesmal bei der Fahrt in die Niederlande: Der Freizeitpark Toverland in Sevenum begeisterte bei bestem Wetter mit über 30 Attraktionen.



Markt 36, D-41460 Neuss · Postfach 10 05 48, D-41405 Neuss  
Telefon: 0 21 31 / 59 96-0 · Telefax: 0 21 31 / 54 95 66  
e-mail: [info@gwg-neuss.de](mailto:info@gwg-neuss.de) · Internet: [www.gwg-neuss.de](http://www.gwg-neuss.de)



**Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. Neuss**