

Der Bericht für das Geschäftsjahr 2016



Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. Neuss



Fassadenanstrich Ripuarierstraße, Neuss

Der Bericht für das Geschäftsjahr 2016

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 · Internet: www.gwg-neuss.de

4.212 **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

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 2016	12
III. Finanzielle Leistungsindikatoren	15
IV. Wohnungswirtschaftliche Tätigkeit	16
1. Grundstücksverkehr.....	16
2. Neubau.....	16
3. Modernisierung, Um- und Ausbau	18
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. Risikobericht	24
1. Risikomanagement.....	24
2. Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung.....	24
3. Finanzierungsinstrumente.....	26
VIII. Prognosebericht	27
IX. Prüfung des Geschäftsjahres 2015 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	44

Verteilung des Wohnungsbestandes



Verteilung des Wohnungsbestandes
der Gemeinnützige Wohnungs-
Genossenschaft e.G., Stand 31.12.2016

Liebe Leserinnen und Leser,

wer hätte zu Beginn dieses Jahres 2016 gedacht, dass die Briten tatsächlich mehrheitlich für den Brexit abstimmen und die Amerikaner Donald Trump zum 45. US-Präsidenten wählen werden? Wie geht es mit der Europäischen Union weiter, welcher in 2017 ein echtes Schicksalsjahr bevorsteht? Auch innenpolitisch werden wir in 2017 ein „Superwahljahr“ erleben. Turbulente Zeiten!

In vielen Regionen Deutschlands ist nach wie vor die große Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum eines der drängendsten Probleme. Wohnraum ist in vielen Ballungsregionen knapp und teuer. Dem Mangel an bezahlbarem Wohnraum muss vor allem durch Wohnungsneubau begegnet werden. Die Wohnungswirtschaft kann hier zwar von historisch günstigen Darlehenszinsen und hervorragenden Wohnraumförderprogrammen profitieren. Gleichzeitig werden diese Vorteile aber durch immer weitgehendere Anforderungen an das Bauen aufgezehrt. Wenn sich die damit einhergehende Verteuerung des Bauens fortsetzt, wird der Neubau von bezahlbarem Wohnraum weiter erschwert und schon bald wirtschaftlich unmöglich. Hier wird die Politik in 2017 gegensteuern müssen.

In Neuss und Kaarst übernimmt die Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft mit zahlreichen Neubaumaßnahmen und ihren Bestandsimmobilien eine wichtige Funktion bei der Versorgung mit Wohnraum. Bei moderaten Mieten bietet die Genossenschaft ihren Mitgliedern ein echtes Zuhause.

Ohne die guten wirtschaftlichen Eckdaten könnte die Genossenschaft diese Aufgabe nicht nachhaltig übernehmen. Insofern freuen wir uns, dass 2016 ein erfolgreiches Jahr für die Wohnungsgenossenschaft war. Sie kann sich Ihnen mit diesem Geschäftsbericht wirtschaftlich kerngesund präsentieren.

Bei der Lektüre wünschen wir Ihnen viel Vergnügen.

Ulrich Brombach
(Vorstand)

Hannelore Staps
(Vorstand)

Stefan Zellnig
(Vorstand)



Lagebericht des Vorstandes



I. Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Wirtschaftliche Entwicklung

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war im Jahr 2016 gekennzeichnet durch ein solides und stetiges Wirtschaftswachstum. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt war nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes im Jahresdurchschnitt 2016 um 1,9% höher als im Vorjahr. Damit setzte die deutsche Wirtschaft das robuste Wachstum des Jahres 2015 (+1,7 %) fort.

Die Weltwirtschaft kam vor allem in der 2. Jahreshälfte wieder mehr in Schwung. Vor allem in den entwickelten Volkswirtschaften nahm die Konjunktur zuletzt etwas Fahrt auf. In wichtigen Schwellenländern – darunter China – sorgten expansive wirtschaftspolitische Maßnahmen für eine Stützung der Nachfrage. Die rezessiven Tendenzen in Russland und Brasilien entschärften sich zum Jahres-

Juni 2016 mit einem Referendum, aus der Europäischen Union auszutreten. Gleichzeitig wirft die überraschende Wahl Donald Trumps zum US-Präsidenten eine Vielzahl von Fragezeichen bezüglich der künftigen wirtschaftspolitischen Ausrichtung der größten Volkswirtschaft der Welt auf.

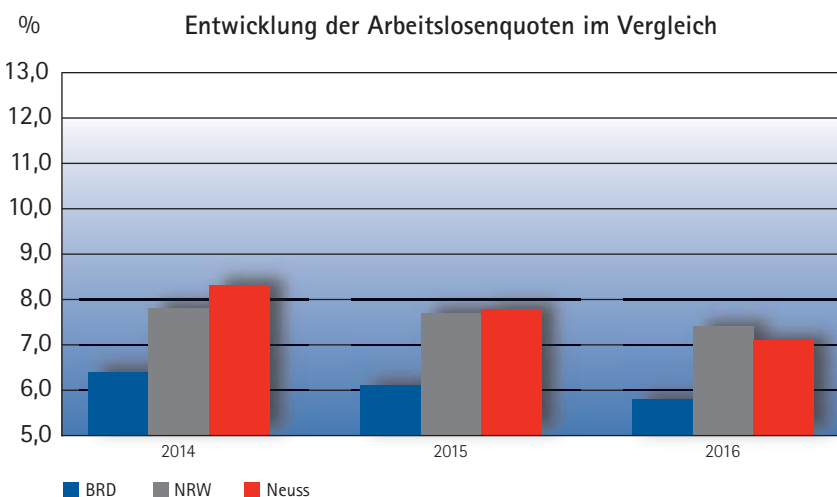
In der Summe hat sich 2016 die moderate Erholung auch in den Ländern des Euroraumes fortgesetzt. Mit 1,7 % war die wirtschaftliche Entwicklung spürbar aufwärts gerichtet. Bis auf Griechenland scheinen alle Euroländer erneut auf einen Wachstumspfad zurück gefunden zu haben.

Angesichts der gemischten externen Impulse wird auch 2017 die Binnennachfrage der Wachstumsimpuls für die deutsche Wirtschaft bleiben. Die Zuwachsraten des Bruttoinlandsprodukts dürften nach Meinung der führenden Wirtschaftsforschungsinstitute in Deutschland im laufenden Jahr bei etwa 1,5 % liegen.

Die Wirtschaftsleistung ist 2016 in allen Wirtschaftsbereichen in Deutschland gestiegen. Überdurchschnittlich entwickelte sich das Baugewerbe, das im Vergleich zum Vorjahr um 2,8 % zulegen konnte. Auch im produzierenden Gewerbe nahm die Wirtschaftsleistung zu, allerdings mit +1,6 % sehr viel moderater. Deutliche Zunahmen gab es daneben in den meisten Dienstleistungsbereichen.

Die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft, die 10,9 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, wuchs um 0,8 %, etwa mit derselben Rate wie im Vorjahr (0,9 %). In jeweiligen Preisen erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft damit eine Bruttowertschöpfung von 307 Milliarden Euro.

Die Wirtschaftsleistung in Deutschland wurde im Jahresdurchschnitt 2016 von knapp



ende 2016. Dagegen hat sich die politische Landschaft im Laufe des Jahres 2016 stark verändert, was weitreichende Konsequenzen für die Weltwirtschaft in den kommenden Jahren haben könnte. So entschied Großbritannien im

43,5 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Das ist der höchste Stand seit der deutschen Wiedervereinigung. Nach ersten vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes waren im Jahr 2016 rund 429.000 Personen oder 1 % mehr erwerbstätig als ein Jahr zuvor.

Damit setzt sich der seit über 10 Jahren anhaltende Aufwärtstrend fort. Eine gesteigerte Erwerbsbeteiligung der inländischen Bevölkerung sowie die Zunahme ausländischer Arbeitskräfte glichen dabei negative demografische Effekte aus. Isoliert betrachtet, hätte die Alterung der Bevölkerung das Arbeitskräfteangebot im Jahr 2016 um 310.000 Personen schrumpfen lassen.

Das kontinuierliche Wirtschaftswachstum und der anhaltend günstige Trend der Arbeitsmarktentwicklung haben Deutschland in den Jahren seit 2010 zu einem Hauptwanderungsziel der EU-Binnenmigration werden lassen. Die tatsächliche Nettozuwanderung im Jahr 2016 (Ausländer und Deutsche) kann aufgrund der vorliegenden Daten des Ausländerzentralregisters auf insgesamt 750.000 Personen geschätzt werden. Gegenüber dem Jahr 2015, das durch eine einmalig sehr hohe Flüchtlingszuwanderung geprägt war, lag die Nettozuwanderung im abgelaufenen Jahr etwa 34 % niedriger.

Ausschlaggebend für die positive Entwicklung der deutschen Wirtschaft im Jahr 2016 war die inländische Verwendung. Neben dem Konsum stützten vor allem die Anlageinvestitionen das BIP-Wachstum. Leicht gedämpft wurde es dagegen vom Außenbeitrag.

Die Lage auf dem Bau- und Immobilienmarkt

Die Bauinvestitionen insgesamt stiegen im Jahr 2016 um 3,1 % und damit deutlich stärker als im Vorjahr (+ 0,3 %). Der Wohnungsbau entwickelte sich, wie in den Vorjahren, deutlich überdurchschnittlich und stieg um 4,3 %, während Nichtwohnbauten lediglich um 1,4 % zulegten. Der öffentliche Hoch- und Tiefbau entwickelte sich dabei deutlich dynamischer (2,4 %) als der gewerbliche Bau (0,9 %).

Die Zinsen für Baugeld befinden sich weiterhin auf einem äußerst niedrigen Niveau, gleichzeitig sind die Renditen für Anlagealternativen gering.

Die Bauinvestitionen werden auch 2017 um etwa 1,8 % gegenüber dem Vorjahr expandieren. Getragen wird diese Entwicklung vor allem vom Wohnungsbau, der seinen Höhenflug 2017 leicht vermindert fortsetzen wird. Dagegen sind die Aussichten für den Wirtschaftsbau eher verhalten. Im Jahr 2016 dürften nach letzten Schätzungen Genehmigungen für rund 375.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Dies entspricht einer Steigerung um 19,7 % gegenüber dem Vorjahr. 2015 hatte der Anstieg noch bei 6,3 % gelegen.

Mit rund 91.000 neu genehmigten Wohneinheiten wuchs der Mietwohnungsneubau, wie in den Vorjahren, am schnellsten. Die Genehmigungen für Eigentumswohnungen zeigten nach dem leichten Einbruch im Vorjahr 2016 ebenfalls wieder deutlich nach oben. Auch die Genehmigungen bei Ein- und Zweifamilienhäusern sind 2016, wie im Vorjahr, leicht angewachsen. So betrug die Anzahl der genehmigten Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern 118.000 Einheiten. Das Genehmigungsvolumen dürfte in 2017 nochmals um

knapp 7 % auf 400.000 Wohneinheiten steigen. Zu beachten ist hierbei, dass die Baustatistik eine wachsende Lücke zwischen Baugenehmigungen und tatsächlichen Baufertigstellungen aufweist. In Deutschland müssten zwischen 2015 und 2020 rund 400.000 Wohnungen pro Jahr neu gebaut werden, um die gestiegene Nachfrage nach Wohnraum bedienen zu können.

Gästewohnungen der GWG

Die GWG bietet Wohnungen für ihre Mitglieder, und sogar auch für deren Gäste. Als besonderes Serviceangebot unterhält die Genossenschaft mittlerweile drei Gästewohnungen, die von allen Mitgliedern für die Unterbringung ihrer Übernachtungsgäste kostengünstig angemietet werden können. Denn wenn Familie oder Freunde mit einer etwas längeren Anreise zu Besuch kommen, wird oft eine Schlafgelegenheit benötigt. Und zwar am liebsten eine mit genügend Platz und frisch bezogenen Betten, die aber nicht den Preis eines Hotelzimmers kostet.

Im Juni 2015 hat die GWG eine erste Gästewohnung mit Schlafmöglichkeiten für bis zu vier Personen in der Viktoriastraße 49 eingerichtet. Die liebevoll eingerichtete Wohnung erfreut sich seither großer Beliebtheit. Viele Gäste sind bereits im ersten Jahr gleich mehrfach gekommen, so dass die Wohnung über weite Strecken des Jahres ausgebucht war.

Aufgrund der großen Nachfrage hat die GWG sich schnell dazu entschlossen, das Angebot zu vergrößern und zusätzlich eine bisherige Anwaltspraxis auf der Further Straße 112 zu zwei Gästewohnungen umzubauen. So finden nun un-

ter dieser Adresse seit Juni 2016 in der einen Wohnung zwei Personen, in der anderen Wohnung sogar bis zu fünf Personen eine komfortable Übernachtungsmöglichkeit. Alle drei Gästewohnungen der Genossenschaft sind modern eingerichtet und bieten unter anderem eine Wohnküche, ein Duschbad und eine umfangreiche Ausstattung. Bettwäsche und Handtücher sind im familienfreundlichen Mietpreis inklusive.

Die Gästewohnungen können auch als Feriendomizil für Besucher genutzt

werden, ebenso wie GWG-Mitglieder in vielen anderen Städten die Möglichkeit haben, Gästewohnungen kooperierender Wohnungsunternehmen anzumieten.

Auch, wenn aufgrund einer Renovierung oder aus sonstigen Gründen spontan eine Schlafgelegenheit außerhalb der eigenen GWG-Wohnung benötigt wird, kann die GWG ihren Mitgliedern mit den Gästewohnungen eine gute Alternative zur Übernachtung bei Freunden oder im Hotel bieten.



Bezahlbare Wohnungen für Neuss und Kaarst

Der Wohnungsmarkt in den Städten Neuss und Kaarst ist angespannt. Das kann als Indikator für die Attraktivität beider Städte gelten und wäre also positiv zu bewerten, wenn es eben nicht die Nachteile mit sich brächte, die aus der Verknappung des Gutes „bezahlbare Wohnung“ resultieren: Viele Menschen suchen vergebens nach einer geeigneten Wohnung, die sie sich leisten können, oder zumindest gestaltet sich die Suche oftmals schwierig. Auch bei der Genossenschaft ist ein deutlicher Nachfrageanstieg zu spüren, längst nicht jeder Wohnungswunsch kann erfüllt werden. Leerstand gibt es keinen.

Aber die gute Nachricht ist: Die Genossenschaft bietet immerhin über 3.400 bezahlbare Wohnungen in Neuss und Kaarst, davon etwa ein Drittel öffentlich gefördert. Und es werden stetig mehr. In Kaarst hat die GWG an der Klarissenstraße und an der Bataverstraße bisher 79 Genossenschaftswohnungen errichtet, weitere 24 Wohnungen sind an der Danziger Straße geplant.

Auch in Neuss sind im Stauffenbergpark in den vergangenen Jahren insgesamt 84 neue Genossenschaftswohnungen entstanden, weitere 143 Wohnungen

und 19 Miet-Einfamilienhäuser werden voraussichtlich bis 2019 an verschiedenen Standorten in Neuss hinzukommen. Darüber hinaus werden weitere Neubauprojekte geprüft. Die Genossenschaft ist damit eine wichtige Partnerin der Städte Neuss und Kaarst bei der Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums.

Dies haben auch die Bürgermeister beider Städte, Dr. Ulrike Nienhaus und Reiner Breuer, in ihrem gemeinsamen

Interview für unsere Mitgliederzeitung QUADRATMETER (Ausgabe März 2016) bestätigt. Dies bestätigte ebenfalls der Sozialausschuss des Rates der Stadt Neuss im Rahmen seines Besuchs bei der GWG im vergangenen Jahr.

Auch weiterhin wird die Genossenschaft mit allen lokalen Akteuren gemeinsam daran arbeiten, dass Wohnen in Neuss und Kaarst nicht nur attraktiv, sondern auch bezahlbar bleibt.



II. Unternehmensentwicklung 2016



Neubau
Botaverstraße, Kaarst-Büttgen

Die Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. weist auch für das Geschäftsjahr 2016 sehr gute wirtschaftliche Eckdaten auf.

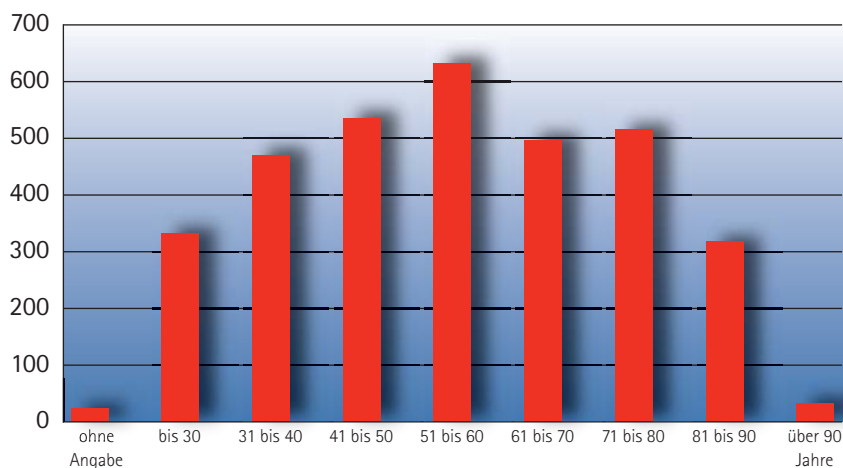
Kontinuierliche und nachhaltige Investitionen in den vorhandenen Wohnungsbestand und in Neubauprojekte sichern die Zukunftsfähigkeit der Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G.

Wiederum erhält die Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. bei Bewertungen durch darlehensgebende Banken gute Urteile. Finanzierungs- und Liquiditätssicherheit waren damit auch im Geschäftsjahr 2016 gewährleistet.

Die Situation auf dem Neusser Wohnungsmarkt ist deutlich nachfrageorientiert und zunehmend angespannt. Insbesondere „bezahlbarer“ Wohnraum wird in erheblichem Maße gesucht. Diese Situation hat sich in 2015 durch die Zuwanderung von Flüchtlingen nochmals verstärkt.

Die Vermietungssituation bei der Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. stellte sich auch im Geschäftsjahr 2016 sehr gut dar. Aus heutiger Sicht sind kurz- und mittelfristig zudem keine Entwicklungen ersichtlich, die eine negative Änderung befürchten lassen. Langfristig könnten sich negative Entwicklungen durch den demografischen Wandel ergeben, wobei jedoch für den Neusser Wohnungsmarkt nicht von einem Sinken der Bevölkerungszahl, sondern von einer älter werdenden Gesellschaft auszugehen ist. Ähnliches gilt für den Kaarster Wohnungsmarkt.

Altersstruktur unserer Mieter, gesamt 3.355 erfasste Mitglieder



Seit einigen Jahren begegnet die Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. den demografischen Herausforderungen durch die Entwicklung und ständige Anpassung geeigneter Strategien beispielsweise im Hinblick auf die Modernisierung ihrer Bestandsimmobilien und die Entwicklung von Neubaumaßnahmen.

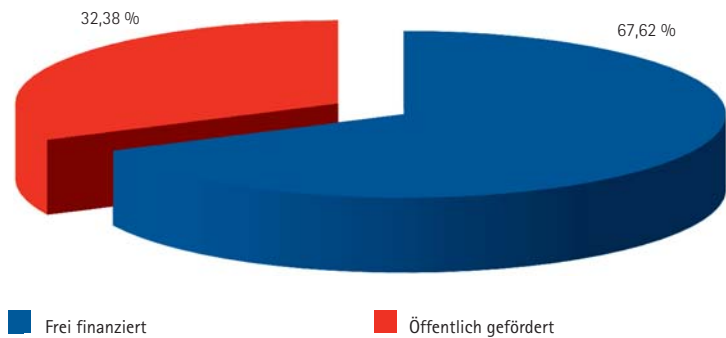
Der Jahresüberschuss beträgt T€ 2.527 (Vorjahr: T€ 2.561). Die Bilanzsumme ist von T€ 181.847 auf T€ 185.676 angestiegen. Das Eigenkapital konnte auch im Jahr 2016 weiter erhöht werden. Es beträgt nunmehr T€ 62.509 (Vorjahr: T€ 59.971). Die Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. kann damit eine gute Eigenkapitalquote von 34 % (Vorjahr: 33 %) ausweisen.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung betragen im Geschäftsjahr 2016 T€ 23.418 (Vorjahr: T€ 23.447).

Freie Mieterhöhungen, also Mieterhöhungen, die nicht auf Modernisierungen o. ä. zurückzuführen sind, wurden im Geschäftsjahr 2016 nicht ausgesprochen. Höhere Netto-Kaltmieten wurden nach abgeschlossenen Modernisierungen und bei Mieterwechseln erzielt. Durch den Erstbezug von Neubaumaßnahmen wurden zusätzliche Mieteinnahmen generiert. Der durchschnittliche Mietzins bei der Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. lag im Dezember 2016 bei 5,99 € / m² / Monat.

Per 31.12.2016 waren 4.212 (Vorjahr: 4.078) Mitglieder mit 58.728 (Vorjahr: 56.218) gezeichneten Geschäftsanteilen und einem

Anteil Wohnungen nach Finanzierungsart



Geschäftsguthaben in Höhe von T€ 9.087 (Vorjahr: T€ 8.697) in der Mitgliederliste eingetragen.

Die Genossenschaft verfügte am 31.12.2016 über 712 Häuser (Vorjahr: 712) mit 3.434 Genossenschaftswohnungen (Vorjahr: 3.422) und 13 gewerblichen Einheiten (Vorjahr: 13). Im Bestand der Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. befinden sich darüber hinaus 1.322 (Vorjahr: 1.340) Garagen und Tiefgarageneinstellplätze.

Von den 3.434 Wohnungen der Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. sind 1.112 Wohnungen öffentlich gefördert und 2.322 Wohnungen freifinanziert.

Mietwohnungsmarkt Neuss

	<u>2016</u>	<u>Vorjahr</u>
Wohngebäude in Neuss am 31.12.	30.331*	30.096
Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden am 31.12.	75.307*	74.933
davon: öff. geförderte Wohnungen Einkommensgruppe A + B insgesamt (inkl. Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser)	6.877	7.060
davon: öff. geförderte Mietwohnungen Einkommensgruppe B	796	796
Baugenehmigungen Wohnungen insgesamt	325*	399
Baufertigstellungen Wohnungen insgesamt	426*	252
Häuser im Bestand der GWG e.G. am 31.12.	712	712
Wohnungen im Bestand der GWG e.G. am 31.12.	3.434	3.422
Marktanteil der GWG e.G.	4,6 %	4,6 %

* Zahlen vorläufig, Quelle: Baustatistik Neuss

Die F + B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH aus Hamburg hat im Herbst 2016 mit dem F + B Mietspiegelindex eine aktuelle Auswertung aller amtlichen Mietpreisübersichten in Deutschland vorgelegt. Demnach beträgt die Durchschnittsmiete für eine 65 m²-Wohnung in Deutschland 6,54 €/m². Neuss belegt in dieser Studie mit einem Mietniveau von 7,13 €/m²

Rang 47 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 Mietenbarometer Wohnen (Datenstand: 4. Quartal 2016 einschließlich) weist sie im arithmeti-

schen Mittel für Neuss im Jahr 2016 eine Marktmiete von 7,95 €/m² aus. Für Bestandswohnungen (mindestens drei Jahre alt, zwei bis vier Zimmer, 50 bis 80 m² Wohnfläche, normale Ausstattung) wird die durchschnittliche Marktmiete mit 7,52 €/m² etwas geringer angegeben, im Neubaubereich (höchstens drei Jahre alt) liegt die Marktmiete der Studie nach im arithmetischen Mittel bei 9,20 €/m².

III. Finanzielle Leistungsindikatoren

Im Einzelnen entwickelten sich im Zeitraum:

		2014	2015	2016
Bilanzsumme	T€	178.098	181.847	185.676
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	T€	22.700	23.447	23.418
Investitionen	T€	11.657	10.183	11.913
davon Instandhaltung	T€	3.608	3.475	3.393
Geschäftsguthaben	T€	8.810	9.028	9.378
Eigenkapital	T€	57.519	59.971	62.509
Eigenkapitalquote	%	32	33	34
Jahresüberschuss	T€	2.126	2.561	2.527
Cash Flow	T€	6.258	6.910	7.185
Leerstandsquote				
gesamt	%	2,63	2,60	2,33
davon mangels Bewerber	%	0,27	0,20	0,00
Zahl der bewirtschafteten eigenen Wohnungen		3.386	3.422	3.434
eigenen Garagen		1.286	1.340	1.322
Zahl der Mitglieder		4.060	4.078	4.212
Geschäftsanteile		54.777	56.218	58.728



*Innenhof
Römerstraße/Weißenberger Weg,
Neuss*

IV. Wohnungswirtschaftliche Tätigkeit

Im Geschäftsjahr 2016 hat die Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. erneut nachhaltige Investitionen in den Neubau, die Modernisierung sowie in die Instandhaltung vorgenommen.

Das Investitionsvolumen betrug T€ 11.913 (Vorjahr: T€ 10.183). Bezogen auf eine Wohn- und Gewerbefläche von insgesamt 237.007 m² (Vorjahr: 236.381 m²) entspricht dies einem Investitionsvolumen (ohne Zukäufe) in Höhe von 49,90 €/m² (Vorjahr: 40,27 €/m²).

I. Grundstücksverkehr

Im Geschäftsjahr 2016 hat die Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. ein Grundstück am Glehner Weg angekauft und einen Kaufvertrag zum Verkauf einer Wohnung in der Goethestraße 48 abgeschlossen.

2. Neubau

Im Geschäftsjahr 2016 wurden folgende Bau-maßnahmen abgeschlossen:

Viktoriastraße 43: Neuss

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

Im Geschäftsjahr 2016 wurden folgende Bau-maßnahmen fortgeführt:

Stauffenbergpark: Bismarckstraße 42a, Neuss

Neubau von 7 Wohnungen mit Tiefgarage

Stauffenbergpark: Stauffenbergstraße 10a, Neuss

Neubau von 7 Wohnungen mit Tiefgarage

Bataverstraße, Kaarst-Büttgen

Neubau von 26 Wohnungen (öffentlich gefördert und freifinanziert) mit Tiefgarage

Neubau
Weberstraße 37–41, Neuss



Im Geschäftsjahr 2016 wurden folgende Bau-
maßnahmen begonnen:

Weberstraße 37-41, Neuss

Neubau von 23 Wohneinheiten (teilweise öf-
fentlich gefördert) mit Tiefgarage

Lützowstraße 8a, Neuss

Neubau von 16 Wohnungen (öffentlich geför-
dert und freifinanziert) mit Anschluss an die
bestehende Tiefgarage

Als weitere Neubauvorhaben sind ab 2017 vor-
gesehen:

Augustastrasse 38-42c, Neuss

Neubau von 8 öffentlich geförderten und 3 frei-
finanzierten Mietefamilienhäusern und Ein-
zelgaragen

Lützowstraße 5, Neuss

Neubau von 14 öffentlich geförderten Wohn-
einheiten inkl. Tiefgarage

Fesserstraße 18, 20, Neuss

Neubau Mehrgenerationenhaus mit 21 Wohn-

einheiten und einer Demenzwohngruppe inkl.
Tiefgarage

Römerstraße 89a + b, Neuss

Neubau Mehrgenerationenhaus mit 19 Wohn-
einheiten inkl. Tiefgarage

Glehner Weg 17a - g, Neuss

Neubau von 8 Mietefamilienhäusern (davon
6 öffentlich gefördert) mit Stellplätzen

Glehner Weg 17h und i, Neuss

Neubau von einem Mehrfamilienhaus mit 20
Wohneinheiten (öffentlich gefördert und frei-
finanziert) mit Tiefgarage

Salierstraße, Neuss

Neubau von 2 Atriumhäusern und einem
Punkthaus mit 44 Wohnungen (öffentlich ge-
fördert und freifinanziert) und gemeinsamer
Tiefgarage

Danziger Straße, Kaarst

Neubau von 2 Mehrfamilienhäusern mit 24
Wohneinheiten (öffentlich gefördert und frei-
finanziert) und oberirdischen Stellplätzen



Neubau
Stauffenbergstraße 10a, Neuss

3. Modernisierung, Um- und Ausbau

Bei Investitionen in den 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 2016 T€ 1.137 (Vorjahr: T€ 1.371) aufgewandt.

Folgende Maßnahmen werden in 2017 fertiggestellt, fortgeführt bzw. voraussichtlich begonnen:

Augustastraße 36, Neuss
Fassaden-, Balkon- und Dachausbau inklusive

Grundrissänderung von 5 Wohneinheiten zur energetischen Optimierung.

Bismarckstraße 44, 46, Neuss
Energetische Modernisierung von 2 Wohnhäusern mit insgesamt 12 Wohneinheiten

Stauffenbergstraße 1, 2, 9, 10
Energetische Modernisierung von 4 Wohnhäusern mit insgesamt 20 Wohneinheiten

Bismarckstraße 13 (1. und 2. OG rechts), Neuss
Grundrissänderung und Trennung zu 2 Wohneinheiten

Viktoriastraße 25, Neuss
Generalmodernisierung von 3 Wohneinheiten

Tulpenstraße 35
Generalmodernisierung von einem Einfamilienhaus

Tulpenstraße 65
Umbau von 2 Einzelwohnungen zu einem Einfamilienhaus

*Energetische Sanierung
Stauffenbergstraße, Neuss*



4. Instandhaltung

Für die Instandhaltung wurden in 2016 T€ 3.393 (Vorjahr: T€ 3.475) aufgewandt. In 2016 wurden insgesamt 355 Wohnungen (Vorjahr: 253 Wohnungen) einzelmodernisiert bzw. instandgesetzt. Hierfür wurden T€ 1.293 (Vorjahr: T€ 1.323) aufgewandt.

5. Vermietungssituation

Am 31.12.2016 verfügte die Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. über einen Wohnungsbestand von 3.434 Wohnungen (Vorjahr: 3.422 Wohnungen). Die Wohnfläche betrug 234.695 m² (Vorjahr: 234.079 m²). Die Veränderung resultiert im Wesentlichen aus der Fertigstellung und der Vermietung der Flüchtlingsunterkunft auf der Fesserstr. 16 und

des Objektes Viktoriastr. 43 mit 11 Wohnungen. Eine weitere Veränderung im Wohnungsbestand ergab sich aus dem Umbau der Gewerbeeinheit in der Further Str. 112 zu 2 Gästewohnungen.

Im Dezember 2016 standen bei der Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. 80 Wohnungen leer (Vorjahr: 89). Dies entspricht 2,33 % (Vorjahr: 2,60 %) des Wohnungsbestandes.

57 Wohnungen standen aufgrund von Modernisierungen leer; 22 Wohnungen wegen späterer Vermietung (bereits vereinbarte Mietverhältnisse zu einem späteren Zeitpunkt); eine Wohnung wegen Verkauf. Es gab keine Wohnung, die aufgrund von Vermietungsschwierigkeiten leer stand (Vorjahr: 8 Wohnungen, Leerstandsquote 0,20 %).

Dieses Ergebnis ist für die Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. außerordentlich gut, zumal in 2016 290 Mieterwechsel (Vorjahr: 304) zu verzeichnen waren. Damit lag die Fluktuationsquote bei rund 8,4 % (Vorjahr: 8,9 %).

Nach den Ergebnissen der Mitgliederbefragung, die auch in 2016 wieder regelmäßig durchgeführt wurde, sind die Hauptgründe für

einen Wohnungswechsel nach wie vor in der Änderung 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 2016 nur vereinzelt als Auszugsgrund genannt.

Auch in 2016 waren darüber hinaus Modernisierungsumzüge im Rahmen von Abriss-, Neubau-, Um- und Ausbaumaßnahmen unerlässlich.

Von insgesamt 1.322 (Vorjahr: 1.340) Garagen- und Tiefgaragenstellplätzen im Bestand der Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. standen im Dezember 2016 133 Einheiten (Vorjahr: 107) leer. Dies ist unter anderem darauf zurückzuführen, dass insgesamt 35 Garagen und Stellplätze auf dem Glehner Weg, der Lützowstraße und der Fesserstraße wegen geplanter Neubaumaßnahmen nicht mehr vermietet wurden. Leerstände ergeben sich nach wie vor im Schwerpunkt bei den Tiefgaragen, die bauordnungsrechtlich gefordert wurden, aber nicht dem tatsächlichen Bedarf entsprechen.

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 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 2016 erwirtschaftete die GWG – Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbe-Bau GmbH einen Jahresfehlbetrag in Höhe von T€ 152 (Vorjahr: Jahresüberschuss T€ 592). Das negative Jahresergebnis ist u. a. darauf zurückzuführen, dass im Bauträgerge-

schäft zwar diverse Einheiten in 2016 veräußert werden konnten, ein wirtschaftlicher Übergang dieser Einheiten aber erst im Geschäftsjahr 2017 erfolgen wird. Hierdurch wird die GWG – Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbe-Bau GmbH im Geschäftsjahr 2016 beispielsweise mit Courtagen belastet, während Erträge erst im nachfolgenden Geschäftsjahr bilanzwirksam werden. Daneben haben dem Verkaufsbereich zuzuordnende Zins- sowie Personal- und Sachaufwendungen zu dem Jahresfehlbetrag beigetragen.

I. Bauträgertätigkeit

In 2016 wurde eine Eigentumswohnung an der Fasanenstraße in Bergisch Gladbach an die Erwerber übergeben. Ferner wurden Wohneinheiten aus den Projekten Eigentumswohnungen an der Römerstraße in Kaarst-Büttgen und Eigentumswohnungen am Platzer Höhenweg in Bergisch Gladbach veräußert, die allerdings erst im Geschäftsjahr 2017 an die Erwerber übergeben werden.

*Neubau
Römerstraße, Kaarst*



2. Eigentums- und Mietwohnungsverwaltung

Im Rahmen der Eigentumsverwaltung betreut die GWG - Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbe-Bau GmbH im Geschäftsjahr 2016 27 Wohnungseigentümergeinschaften (Vorjahr: 27) mit insgesamt 607 Wohnungen (Vorjahr 607) und 563 Garagen bzw. Stellplätzen (Vorjahr: 563). Im Bereich der Mietwohnungsverwaltung wurden 19 Wohnungen (Vorjahr: 31) und 11 Garagen bzw. Stellplätze (Vorjahr: 15) betreut. Insgesamt betragen die Umsatzerlöse aus der Eigentums- und Mietwohnungsverwaltung im Geschäftsjahr 2016 T€ 206 (Vorjahr: T€ 209).

3. Vermietungstätigkeit

Die durch Vermietungstätigkeit erwirtschafteten Umsatzerlöse betragen im Geschäftsjahr 2016 T€ 151 (Vorjahr: T€ 146).

Derzeit errichtet die GWG - Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbe-Bau GmbH zwei Kindertageseinrichtungen, welche sie im Rahmen eines sogenannten Investoren-Modells an die Stadt Neuss vermietet hat. Die Kita Eichendorffstraße wird noch im Geschäftsjahr 2017 und die Kita Weckhovener Straße im Geschäftsjahr 2018 an die Stadt Neuss übergeben, welche diese an den jeweiligen Betreiber untervermietet hat.

*Neubau Kindertagesstätte
Eichendorffstraße, Neuss*



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

I. Ertragslage

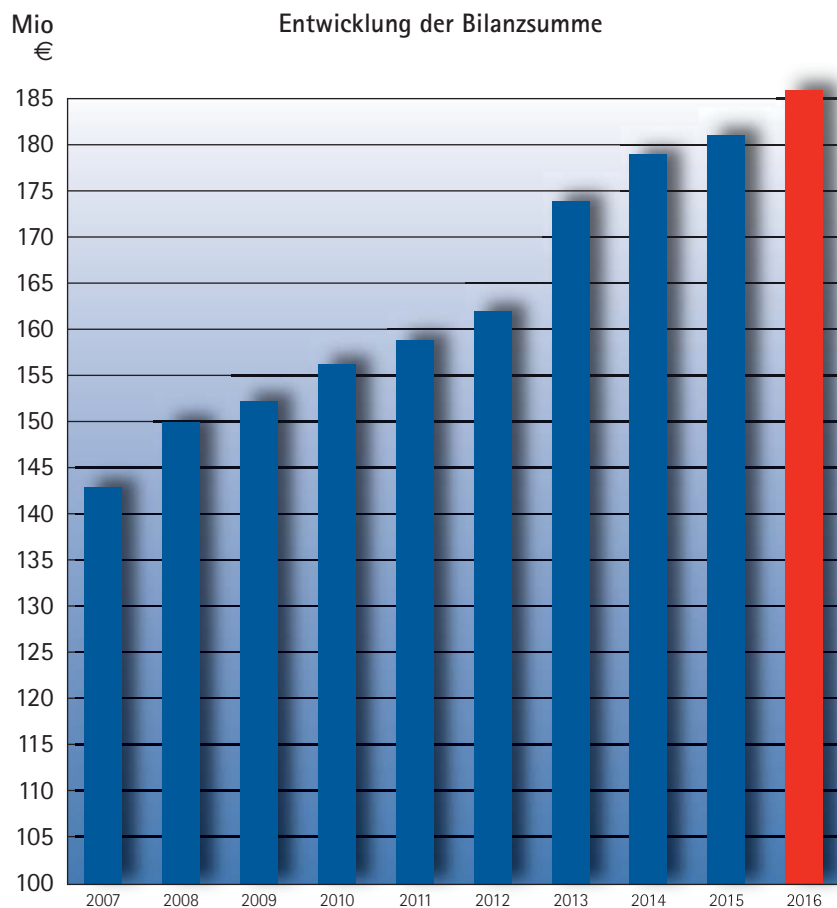
Im Geschäftsjahr 2016 erwirtschaftete die Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. einen Jahresüberschuss in Höhe von T€ 2.527 (Vorjahr: T€ 2.561).

Das Jahresergebnis wurde im Wesentlichen durch nachhaltige Umsatzerlöse aus der Vermietung des Immobilienbestandes erwirtschaftet. Wesentliche Sonderfaktoren haben dagegen keine Rolle gespielt. Angesichts der maßvollen Mietpreisgestaltung, des guten Wohnstandards der Immobilien und des für Wohnungsanbieter günstigen Marktes ist da-

von auszugehen, dass entsprechende Umsatzerlöse auch zukünftig ohne größere Erlöschmälerungen 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 2016 in Höhe von T€ 43 (Vorjahr: T€ 49). Dies entspricht 0,24 % (Vorjahr: 0,28 %) 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 2017 vorliegende Wirtschaftsplan und die Vorausschau auf künftige Geschäftsjahre.



2. Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme hat sich im Geschäftsjahr 2016 von T€ 181.847 auf T€ 185.676 erhöht.

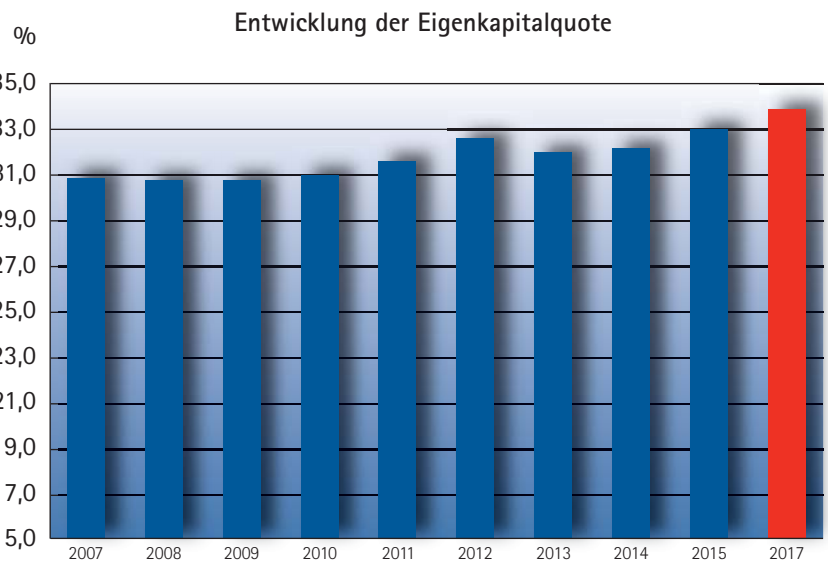
Im Geschäftsjahr 2016 wurden Investitionen in den Wohnungsbestand in Höhe von T€ 11.913 (Vorjahr: T€ 10.183) vorgenommen. Hierbei entfielen T€ 8.435 (Vorjahr: T€ 6.043) auf Neu-, Um- und Ausbau sowie Modernisierung und T€ 3.393 (Vorjahr: T€ 3.475) auf Instandhaltungsmaßnahmen. Zukäufe erfolgten im Geschäftsjahr 2016 von T€ 85 (Vorjahr: T€ 665). Dies entspricht einem Investitionsvolumen (ohne Zukauf) von 49,90 €/m² Wohn- und Gewerbefläche (Vorjahr: 40,27 €/m²). Von den Gesamtinvestitionen in Höhe von T€ 11.913 (Vorjahr: T€ 10.183) wurden Investitionen in Höhe von T€ 8.520 (Vorjahr: T€ 6.708) 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 34 % (Vorjahr: 33 %) und liegt damit auf sehr gutem Niveau.

Zum Bilanzstichtag 31.12.2016 verfügte die Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. über liquide Mittel und Bausparguthaben in Höhe von T€ 5.191 (Vorjahr: T€ 5.527). 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 Darlehensneuaufnahmen durchzuführen. Darüber hinaus ermöglichen die guten wirtschaftlichen Eckdaten 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 2016 jederzeit ihre finanziellen Verpflichtungen erfüllen. Die Liquidität ist langfristig sichergestellt.

VII. 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 Gemeinnützigen 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. Ergän-

zend wurde im Geschäftsjahr 2016 eine gemeinsame Strategietagung durchgeführt, in deren Rahmen Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung der Gemeinnützigen Wohnungs-Genossenschaft e.G. und ihrer Tochtergesellschaft untersucht wurden.

2. Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung

Zum Ende des Geschäftsjahres 2016 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 2016 nicht zu verzeichnen. Vielmehr stand am 31.12.2016 keine Wohnung aufgrund von Vermietungsschwierigkeiten leer (Vorjahr: 8, Leerstandsquote 0,20 %).

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 2016 bei 5,99 €/m²/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 beliebt. 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 werden 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. Auch wurden in jüngster Zeit aufgrund der besonders günstigen Zinsen Darlehen mit einer Laufzeit von bis zu 30 Jahren aufgenommen. Bei diesen Darlehen werden die Verbindlichkeiten innerhalb der Laufzeit getilgt, so dass ein Zinsände-

rungsrisiko nicht mehr besteht. 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.

Quartierstreff Viktoriastube

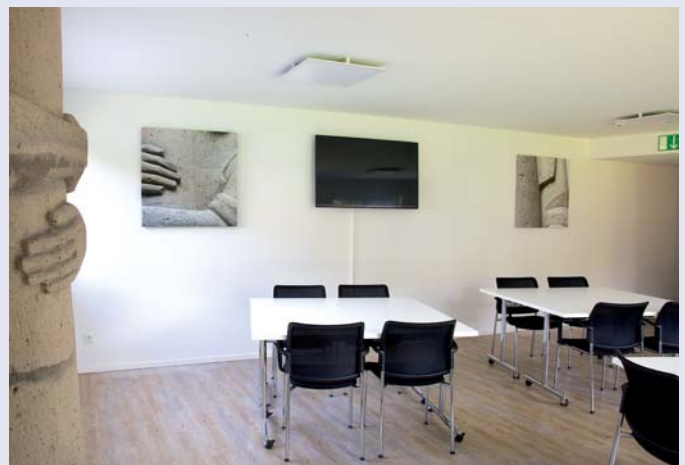
Gute Nachbarschaften und funktionierende Solidargemeinschaften ergeben sich auch in einer Wohnungsgenossenschaft nicht zwangsläufig. Man muss selbst etwas dafür tun. Ein sehr schönes Beispiel dafür, wie es funktionieren kann, sind die Aktivitäten im Quartierstreff Viktoriastube, den die GWG im Mai 2016 im Neubau Viktoriastraße 43 offiziell eingeweiht hat.

Hier, direkt neben dem GWG-Hauswartbüro, steht allen Mitgliedern seither ein großzügiger Raum mit voll eingerichteter Küche zur Verfügung, der im lebendigen Stadionviertel sofort gut angenommen wurde. So haben einige Hausbewohner die Initiative ergriffen und organisieren nun einmal monatlich einen Kaffeeklatsch für Nachbarn aus dem ganzen Viertel. Andere engagierte Mitglieder bieten regelmäßige Spieletreffs und Gedächtnistrainings an. Und auch die Genossenschaft ihrerseits

bringt Leben in diesen Raum und hat hier etwa im Februar 2017 erstmalig die traditionelle Mitglieder-Karnevalsfeier veranstaltet. Regelmäßig buchen Mitglieder die Viktoriastube außerdem für ihre privaten Feierlichkeiten am Wochenende oder nutzen die Bücherbörse zum Austausch von Lesestoff. Bereits ein Jahr nach ihrer Eröffnung steht fest: Die Viktoriastube hat sich neben der Römerstube auf der Neusser Furth als zweiter Quartierstreff der GWG fest etabliert.

Das ist keine Selbstverständlichkeit. Nur durch das besondere Engagement einiger

Mitglieder und durch rege Nutzung und Beteiligung vieler kann die Viktoriastube einen Beitrag leisten, dass Nachbarn in unserer Genossenschaft sich kennen lernen, wertvolle Zeit miteinander verbringen, und sich im Sinne einer guten Gemeinschaft miteinander vernetzen. Für diesen Zweck wurde der Quartierstreff gebaut.



VIII. 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 2017 wird ein Jahresüberschuss in Höhe von T€ 1.025 bei Umsatzerlösen in Höhe von T€ 24.437 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.

*Neubau
Lützowstraße 8a, Neuss*



IX. Prüfung des Geschäftsjahres 2015 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 2015 in der Zeit vom 21. März bis 22. April 2016 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 712 Häuser mit 3.422 Wohnungen, 13 gewerblichen Einheiten sowie 1.340 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 2015 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 ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt.

Der Lagebericht entspricht § 289 HGB und steht in Einklang mit dem Jahresabschluss 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 2015 schließt mit einem Jahresüberschuss von T€ 2.561. Aus der Bewirtschaftung des eigenen Hausbesitzes ergibt sich ein positiver Ergebnisbeitrag von T€ 3.126. Dem steht ein negatives Beteiligungs- und Finanzergebnis von T€ 788 gegenüber. Nach dem Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2016 wird ein Jahresüberschuss von T€ 810 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 2015 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.

Der Jahresabschluss der GWG GmbH weist zum 31. Dezember 2015 bei einer Bilanzsumme von T€ 11.801 einen Jahresüberschuss von T€ 592 aus. Bei einem Verlustvortrag von T€ 2.395 beträgt das Eigenkapital T€ 7.536.

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

		2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Bilanzsumme	T€	142.953	149.832	153.529	156.178	158.458	163.997	173.813	178.098	181.847	185.676
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	T€	19.429	19.682	21.234	20.732	20.973	21.518	22.167	22.700	23.447	23.418
Bauleistungen	T€	14.100	13.477	7.734	7.671	8.576	12.195	15.715	11.657	10.183	11.913
Geschäftsguthaben	T€	6.631	6.650	6.754	6.862	7.191	8.349	8.632	8.810	9.028	9.378
Eigenkapital	T€	44.201	46.133	47.213	48.339	50.088	53.439	55.538	57.519	59.971	62.509
Jahresüberschuss	T€	1.656	2.164	1.226	1.270	1.679	2.455	2.093	2.126	2.561	2.527
Zahl der bewirtschafteten eigenen Wohnungen		3.297	3.330	3.329	3.326	3.298	3.304	3.363	3.386	3.422	3.434
eigenen Garagen		1.196	1.217	1.225	1.225	1.205	1.205	1.257	1.286	1.340	1.322
Zahl der Mitglieder		3.780	3.805	3.847	3.818	3.850	3.932	3.982	4.060	4.078	4.212
Geschäftsanteile		40.683	41.059	42.018	42.484	44.614	52.398	53.188	54.777	56.218	58.728

**Jahresabschluss
für das
Geschäftsjahr 2016**

Bilanz zum 31. Dezember 2016

AKTIVA

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
ANLAGEVERMÖGEN			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		61.198,00	4.813,00
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	149.476.612,21		150.895.484,42
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.983.317,72		5.149.588,94
Grundstücke ohne Bauten	369.884,42		703.690,35
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	409.609,56		409.609,56
Technische Anlagen und Maschinen	125.889,00		126.369,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	281.488,00		313.887,00
Anlagen im Bau	9.544.423,71		2.859.360,28
Bauvorbereitungskosten	886.213,31		991.340,37
Geleistete Anzahlungen	0,00	166.077.437,93	5.814,00
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	6.341.000,00		6.341.000,00
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	1.670.000,00		1.790.000,00
Beteiligungen	1,00		1,00
Sonstige Ausleihungen	6.569,26		8.393,26
Andere Finanzanlagen	1.340,00	8.018.910,26	1.340,00
Anlagevermögen insgesamt		174.157.546,19	169.600.691,18
UMLAUFVERMÖGEN			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	5.657.309,65		5.571.360,96
Andere Vorräte	0,00	5.657.309,65	5.336,75
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	229.019,71		229.755,81
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	0,00		310.000,00
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	10.181,17		10.420,87
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	127,82		0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	420.059,28	659.387,98	574.875,05
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	3.982.658,12		4.438.948,12
Bausparguthaben	1.208.712,56	5.191.370,68	1.087.641,51
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		10.708,57	17.888,91
BILANZSUMME		185.676.323,07	181.846.919,16

PASSIVA

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
EIGENKAPITAL			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	272.273,00		325.173,78
der verbleibenden Mitglieder	9.087.256,73		8.697.214,35
aus gekündigten Geschäftsanteilen	18.600,00	9.378.129,73	5.533,67
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile (€ 8.486,79)			(9.336,73)
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage			
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt (€ 260.000,00)	7.186.000,00		6.926.000,00 (260.000,00)
Bauerneuerungsrücklage			
Andere Ergebnisrücklagen	9.000.000,00		9.000.000,00
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt (€ 61.781,41)	36.528.326,08	52.714.326,08	34.616.544,67 (79.163,04)
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt (€ 1.850.000,00)			(1.900.000,00)
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	2.526.583,21		2.560.617,44
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	2.110.000,00	416.583,21	2.160.000,00
Eigenkapital insgesamt		62.509.039,02	59.971.083,91
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	12.593.901,00		11.891.209,00
Steuerrückstellungen	20.000,00		0,00
Sonstige Rückstellungen	418.102,97	13.032.003,97	415.930,81
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	94.039.653,26		93.936.917,99
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	6.713.622,74		7.119.767,21
Erhaltene Anzahlungen	6.724.799,99		6.353.904,48
Verbindlichkeiten aus Vermietung	330.286,87		318.282,67
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.505.648,14		1.182.911,07
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	154.869,51		166.247,32
Sonstige Verbindlichkeiten	366.774,70	109.835.655,21	338.622,70
davon aus Steuern (€ 43.377,23)			(36.696,13)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit (€ 8.482,64)			(4.349,11)
Rechnungsabgrenzungsposten		299.624,87	152.042,00
		185.676.323,07	181.846.919,16

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

Barwert € 449.555,52 (Einzelangaben im Anhang)

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	23.418.340,44		23.446.724,44
b) aus Betreuungstätigkeit	77.402,12		72.122,12
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	76.077,46	23.571.820,02	61.318,23
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		85.948,69	46.649,32
Andere aktivierte Eigenleistungen		183.914,13	137.985,77
Sonstige betriebliche Erträge		548.230,10	728.294,97
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	9.266.196,73		9.469.509,18
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	65.110,10	9.331.306,83	65.253,25
Rohergebnis		15.058.606,11	14.958.332,42
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.168.771,09		2.072.803,78
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für die Altersversorgung	780.726,99	2.949.498,08	778.077,87
davon für Altersversorgung	(€ 403.391,41)		(413.111,62)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		4.005.067,73	3.825.873,31
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.134.170,55	1.249.599,91
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		26.066,95	27.866,95
davon von verbundenen Unternehmen	(€ 26.025,00)		(27.825,00)
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		11.586,61	11.189,30
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		3.827.138,46	3.889.711,31
davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen	(€ 962.458,10)		(821.026,45)
Steuern vom Einkommen und Ertrag		19.982,94	- 20,78
Ergebnis nach Steuern		3.160.401,91	3.181.343,27
Sonstige Steuern		633.818,70	620.725,83
Jahresüberschuss		2.526.583,21	2.560.617,44
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		2.110.000,00	2.160.000,00
BILANZGEWINN		416.583,21	400.617,44

**Anhang des
Jahresabschlusses
für das Geschäftsjahr 2016**

Anhang des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2016

A. Allgemeine Angaben

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

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) sowie nach den einschlägigen Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes und den Regelungen der Satzung der Genossenschaft aufgestellt.

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

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

Die Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. ist eine mittelgroße Kapitalgesellschaft i.S.d. § 267 HGB. Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

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

Der vorliegende Jahresabschluss wurde erstmalig unter Anwendung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) aufgestellt. Durch die erstmalige Anwendung des BilRUG sind die Vorjahreszahlen der Umsatzerlöse und der sonstige betriebliche Erträge aufgrund der Neufassung des § 277 Abs. 1 HGB nicht vergleichbar (siehe C. II. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung).

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden blieben gegenüber dem Vorjahr unverändert.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Immaterielle Vermögensgegenstände	Hierunter sind die EDV-Anwenderprogramme (Software) enthalten; die Bewertung erfolgte mit Anschaffungskosten abzüglich einer Abschreibung von 33 1/3 %.
Sachanlagen	Das Sachanlagevermögen ist zu den Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich Abschreibungen bewertet. Sachanlagenzugänge sind zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Bei Neubau- und Ausbaumaßnahmen wurden außerdem Kosten für technische und kaufmännische Eigenleistungen (eigene Architekten- und Verwaltungsleistungen) angesetzt. Die Eigenleistungen sind zu Vollkosten bewertet. 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	€	1.670.000,00
	Beteiligungen:		
	WRW Wohnungswirtschaftliche Treuhand Rheinland-Westfalen GmbH, Kanzlerstraße 2, 40472 Düsseldorf	€	1,00
	Sonstige Ausleihungen:		
	Unverzinsliche Arbeitgeberdarlehen, die zu Rückzahlungsbeträgen bewertet sind	€	6.569,26
	Andere Finanzanlagen:		
	Mitgliedschaften bei Genossenschaftsbanken, die mit Haftsummen von € 1.340,00 verbunden sind	€	1.340,00
Unfertige Leistungen	Unter dieser Position werden die mit den Mietern noch nicht abgerechneten, umlagefähigen Betriebs- und Heizkosten – ohne Ausfallrisikozuschlag – ausgewiesen.		
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit Nominalbeträgen bewertet. Ausfallrisiken bei den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen wird durch Abschreibungen oder pauschalierte Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen.		
Rückstellungen	<p>Sie werden für Pensionsverpflichtungen und andere ungewisse Verbindlichkeiten entsprechend § 249 Abs. 1 HGB gebildet und zum Erfüllungsbetrag angesetzt.</p> <p>Der Ausweis der Pensionsrückstellung entspricht dem in einem versicherungsmathematischen Gutachten gemäß dem modifizierten Teilwertverfahren bei einem Rechnungszinsfuß von 4,01 % ermittelten Erfüllungsbetrag. Die Bewertung erfolgte unter Anwendung der „Richttafeln 2005 G“ von Prof. Dr. Klaus Heubeck. Ferner flossen in die Berechnung ein Einkommenstrend von 3 % und ein Rententrend von 2,5 % ein. Der Ausweis der Jubiläumsrückstellung entspricht dem in einem versicherungsmathematischen Gutachten gemäß dem modifizierten Teilwertverfahren bei einem Rechnungszinsfuß von 3,24 % ermittelten Erfüllungsbetrag. Die Bewertung erfolgte unter Anwendung der „Richttafeln 2005 G“ von Prof. Dr. Klaus Heubeck. Ferner floss in die Berechnung ein Einkommenstrend von 3 % ein.</p> <p>Ferner wurden Rückstellungen gemäß § 249 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 HGB für im Geschäftsjahr 2016 unterlassene Aufwendungen für Instandhaltung gebildet, die im folgenden Geschäftsjahr innerhalb von drei Monaten nachgeholt werden.</p> <p>Die Sonstigen Rückstellungen sind so bemessen, dass die erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen berücksichtigt sind. Die Bewertung erfolgt jeweils in Höhe des Erfüllungsbetrags, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich ist, um zukünftige Zahlungsverpflichtungen abzudecken. Zukünftige Preis- und Kostensteigerungen werden berücksichtigt, sofern ausreichende objektive Hinweise für deren Eintritt vorliegen.</p>		
Verbindlichkeiten	Sie sind zum Erfüllungsbetrag passiviert. Aufwendungsdarlehen im Sinne von § 88 Abs. 3 II. WobauG sind nicht passiviert, sondern ausnahmslos nachrichtlich zur Bilanz mit dem Barwert vermerkt.		

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01. des Geschäftsjahres €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen + / - €	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12. des Geschäftsjahres €
Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene Lizenzen	259.769,76	76.607,44	26.442,17	0,00	309.935,03
	259.769,76	76.607,44	26.442,17	0,00	309.935,03
Sachanlagen					
				1.930.739,13	
Grundstücke mit Wohnbauten	225.264.228,32	680.873,18	24.704,00	-316.605,12	227.534.531,51
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	6.963.567,10	0,00	64.526,36	- 17.363,10	6.881.677,64
Grundstücke ohne Bauten	703.690,35	85.500,00	0,00	189.929,42 - 609.235,35	369.884,42
Grundstücke mit Erbbaurecht Dritter	409.609,56	0,00	0,00	0,00	409.609,56
Technische Anlagen und Maschinen	152.040,13	6.504,00	6.416,02	0,00	152.128,11
Betriebs- und Geschäftsausstattung	797.754,97	87.620,41	21.031,75	0,00	864.343,63
Anlagen im Bau	2.859.360,28	7.361.978,12	2.502,69	1.238.964,03 - 1.913.376,03	9.544.423,71
Bauvorbereitungskosten	991.340,37	392.111,92	0,00	-497.238,98	886.213,31
Geleistete Anzahlungen	5.814,00	0,00	0,00	-5.814,00	0,00
	238.147.405,08	8.614.587,63	119.180,82	3.359.632,58 - 3.359.632,58	246.642.811,89
Finanzanlagen					
Anteile an verbundenen Unternehmen	9.330.748,86	0,00	0,00	0,00	9.330.748,86
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	1.790.000,00	0,00	120.000,00	0,00	1.670.000,00
Beteiligungen	2.556,46	0,00	0,00	0,00	2.556,46
Sonstige Ausleihungen	8.393,26	0,00	1.824,00	0,00	6.569,26
Andere Finanzanlagen	1.340,00	0,00	0,00	0,00	1.340,00
	11.133.038,58	0,00	121.824,00	0,00	11.011.214,58
Anlagevermögen insgesamt	249.540.213,42	8.691.195,07	267.446,99	3.359.632,58 - 3.359.632,58	257.963.961,50

kumulierte Abschreibung 01.01. des Geschäftsjahres €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €	Änderungen im Zusammen- hang mit Abgängen €	Änderungen im Zusammen- hang mit Umbuchungen €	kumulierte Abschreibung 31.12. des Geschäftsjahres €	Buchwert 31.12. des Geschäftsjahres €	Buchwert 31.12. des Vorjahres €
254.956,76	19.554,44	25.774,17	0,00	248.737,03	61.198,00	4.813,00
254.956,76	19.554,44	25.774,17	0,00	248.737,03	61.198,00	4.813,00
74.368.743,90	3.703.906,17	17.924,18	3.193,41	78.057.919,30	149.476.612,21	150.895.484,42
1.813.978,16	154.603,71	64.525,85	-5.696,10	1.898.359,92	4.983.317,72	5.149.588,94
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	369.884,42	703.690,35
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	409.609,56	409.609,56
25.671,13	6.984,00	6.416,02	0,00	26.239,11	125.889,00	126.369,00
483.867,97	120.019,41	21.031,75	0,00	582.855,63	281.488,00	313.887,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9.544.423,71	2.859.360,28
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	886.213,31	991.340,37
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.814,00
76.692.261,16	3.985.513,29	109.897,80	-2.502,69	80.565.373,96	166.077.437,93	161.455.143,92
2.989.748,86	0,00	0,00	0,00	2.989.748,86	6.341.000,00	6.341.000,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.670.000,00	1.790.000,00
2.555,46	0,00	0,00	0,00	2.555,46	1,00	1,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.569,26	8.393,26
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.340,00	1.340,00
2.992.304,32	0,00	0,00	0,00	2.992.304,32	8.018.910,26	8.140.734,26
79.939.522,24	4.005.067,73	135.671,97	-2.502,69	83.806.415,31	174.157.546,19	169.600.691,18

2. In der Position Unfertige Leistungen sind ausschließlich noch nicht abgezeichnete Betriebskosten enthalten. Demgegenüber werden die hierauf von den Mietern geleisteten Vorauszahlungen unter der Position Erhaltene Anzahlungen ausgewiesen.
3. In der Position Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind keine Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag entstehen.
4. Die Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr stellen sich wie folgt dar:

	Insgesamt €	31.12.2016 €	31.12.2015 €
Forderungen aus Vermietung	229.019,71	42.575,69	53.679,77
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	10.181,17	0,00	0,00
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	127,82	0,00	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	420.059,28	1.032,81	1.032,81
	659.387,98	43.608,50	54.712,58

5. Rücklagenspiegel	Bestand am Ende des Vorjahres €	Einstellung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres €	Einstellung aus dem Jahres- überschuss des Geschäftsjahres €	Bestand am Endes des Geschäfts- jahres €
Gesetzliche Rücklage	6.926.000,00	0,00	260.000,00	7.186.000,00
Bauerneuerungsrücklage	9.000.000,00	0,00	0,00	9.000.000,00
Andere Ergebnismrücklagen	31.616.544,67	61.781,41	1.850.000,00	33.528.326,08
Zweckgebundene Rücklagen	3.000.000,00	0,00	0,00	3.000.000,00
	50.542.544,67	61.781,41	2.110.000,00	52.714.326,08

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

6. Für zugesagte Pensionen bestehen Rückstellungen in voller Höhe. Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz beträgt T€ 1.311. Gewinne dürfen nur ausgeschüttet werden, wenn danach frei verfügbare Rücklagen – zuzüglich eines Gewinnvortrags und abzüglich eines Verlustvortrags – mindestens in Höhe des Unterschiedsbetrags verbleiben.
7. In den Sonstigen Rückstellungen sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:
- | | |
|--|--------|
| Rückstellung für unterlassene Instandhaltung | T€ 129 |
| Personalbereich | T€ 121 |
| Jubiläumsumwendungen | T€ 57 |
| Prüfungs- und Steuerberatungskosten | T€ 48 |
8. In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag entstanden sind.
9. Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen resultieren aus dem Lieferungs- und Leistungsverkehr.

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

	Restlaufzeiten					gesichert €	Art der Sicherung ¹⁾
	Gesamt	bis zu 1 Jahr €	mehr als 1 Jahr €	davon 1 bis 5 Jahre €	davon mehr als 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegen- über Kreditinstituten	94.039.653,26 (93.936.917,99)	4.027.960,62 (3.079.967,48)	90.011.692,64 (90.856.950,51)	10.765.150,69	79.246.541,95	94.039.653,26	GPR
Verbindlichkeiten gegen- über anderen Kreditgebern	6.713.622,74 (7.119.767,21)	223.199,70 (221.912,23)	6.490.423,04 (6.897.854,98)	982.958,67	5.507.464,37	6.713.622,74	GPR
Erhaltene Anzahlungen	6.724.799,99 (6.353.904,48)	6.724.799,99 (6.353.904,48)	0,00 (0,00)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	330.286,87 (318.282,67)	330.286,87 (318.282,67)	0,00 (0,00)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.505.648,14 (1.182.911,07)	1.505.648,14 (1.182.911,07)	0,00 (0,00)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten gegen- über verbundenen Unternehmen	154.869,51 (166.247,32)	154.869,51 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	366.774,70 (338.622,70)	363.754,70 (335.602,70)	3.020,00 (3.020,00)	3.020,00	0,00	0,00	
	109.835.655,21	13.330.519,53	96.505.135,68	11.751.129,36	84.754.006,32	100.753.276,00	GPR
	(109.416.653,44)	(11.492.580,63)	(97.757.825,49)				

1) GPR = Grundpfandrechte

II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. Im Rahmen der Anwendung des BilRUG wurden erstmals vereinnahmte Erträge aus weiterbelasteten Kosten für Miet- und Räumungsklagen und Erträge aus der Erstattung von vom Mieter verursachten Schäden etc. als „Sonstige betriebliche Erträge“ ausgewiesen. Die Position „Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung“ und „Sonstige betriebliche Erträge“ sind somit mit dem Vorjahr nicht vergleichbar. In der Fassung des BilRUG hätten sich folgende Vorjahreswerte ergeben:

Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	€	23.364.942,90
Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	€	810.076,51

2. Außergewöhnliche Aufwendungen und Erträge sind nicht angefallen.

3. In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind keine wesentlichen periodenfremde Erträge und 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€ 1.000, der zum 31.12.2016 nur von der Genossenschaft mit T€ 138 in Anspruch genommen ist. Daneben besteht bei einer weiteren Bank ein Kreditrahmen der

Genossenschaft in Höhe von T€ 100, der zum 31.12.2016 von der Genossenschaft mit T€ 58 in Anspruch genommen ist. Bei der Genossenschaft besteht für die GWG – Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbe-Bau GmbH für ein Darlehen eine Grundschuld über T€ 3.814 und für einen Kreditrahmen eine Grundschuld über T€ 1.900. 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, wurde ein Forward-Darlehen für zukünftig auslaufende Zinsfestschreibungen in Höhe von T€ 623 mit 20 jähriger Zinsfestschreibung und einem Zinssatz von 2,80 % 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 2016 wie folgt dar:

Gezeichnetes Kapital	€	100.000,00
Kapitalrücklage	€	9.230.748,86
Gewinnrücklagen	€	7.899,11
Verlustvortrag	€	- 1.802.906,96
Jahresfehlbetrag	€	- 151.557,74
	€	<u><u>7.384.183,27</u></u>

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

	2016	2015
Kaufmännische Prokuristen	3	3
Kaufmännische Angestellte (davon 3 Teilzeit)	16	16
Technische Angestellte	8	8
Hauswarte, Handwerker	4	5
	<u>31</u>	<u>32</u>

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

6. Mitgliederbewegung:

Anfang 2016	4.078
Zugang 2016	345
Abgang 2016	211
Ende 2016	4.212

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um T€ 390 erhöht.

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr erhöht um	€	389.050,00
Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf	€	9.102.840,00

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 a.D.
Dipl. Kfm. Karlheinz Irnich	Steuerberater/vereidigter Buchprüfer
Arno Jansen	Assessor jur.
Karsten Mankowsky	Dipl. Verwaltungswissenschaftler
Angelika Quiring-Perl	Lehrerin

10. Am 29. Juni 2016 hat die ordentliche Vertreterversammlung stattgefunden, die u.a. folgende Beschlüsse gefasst hat:

- Genehmigung des Jahresabschlusses 2015 nebst Anhang und Lagebericht des Vorstandes
- Verwendung des Bilanzgewinns 2015
- Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat

11. Nachtragsbericht:

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2016 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

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	83.977,96	87.738,16	2,00	01.06.1989	205,5
571.467,02	263.463,88	274.998,41	2,00	01.04.1990	592,5
235.054,17	102.113,68	107.680,71	2,00	01.12.1990	418,1
994.531,40	449.555,52	470.417,28			1.216,1

2. Vorschlag für die Verteilung des Bilanzgewinns:

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von € 2.526.583,21 einen Betrag von € 2.110.000,00 im Rahmen einer Vorwegzuweisung in die Ergebnisrücklagen einzustellen. Der Vertreterversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung vorgeschlagen. Es wird vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von € 416.583,21 wie folgt zu verteilen:

a) Zuweisung zu anderen Ergebnisrücklagen	€	77.747,18
b) Gewinnausschüttung (4,0 % Bardividende)	€	338.836,03

Neuss, im April 2017

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

Der Vorstand

RA Stefan Zellnig

Hannelore Staps

Bericht des Aufsichtsrates



Der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr 2016 seine Aufgaben nach Gesetz und Satzung der Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. wahrgenommen. In insgesamt sieben gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand im Geschäftsjahr 2016 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. energetische Modernisierung der Stauffenbergstraße 1, 2, 9 und 10, 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 2017.

Der Vorstand hat dem Aufsichtsrat ferner über die aktuellen Marketing- und PR-Aktivitäten Bericht erstattet. Weitere Erörterungen betrafen die vom Vorstand jährlich erstellte Risikopotenzialanalyse und die Auswertung des Darlehensportfolios. Gegenstand von Erörterungen war darüber hinaus die Lage auf dem Neusser Wohnungsmarkt. Nach wie vor besteht hier eine erhebliche Nachfrage nach „bezahlbarem Wohnraum“. Die Berichte des Vorstandes wurden in gemeinsamen Sitzungen von den Aufsichtsratsmitgliedern kritisch hinterfragt und analysiert. Darüber hinaus waren Aufsichtsrat und Vorstand mehrfach in den gemeinsamen Sitzungen mit der Überprüfung und Optimie-

rung von Unternehmensbereichen und sonstigen Fragen von zentraler Bedeutung befasst. So war beispielsweise die Nachrüstung der GWG-Bestände mit Rauchwarnmeldern, die Untersuchung der Trinkwasserleitungen auf Legionellen usw. Thema entsprechender Erörterungen. Kontinuierlich befasst waren Aufsichtsrat und Vorstand auch mit Änderungen wesentlicher gesetzlicher Rahmenbedingungen, wie beispielsweise der Neufassung der Energieeinsparverordnung (EnEV) und der Novellierung der Landesbauordnung.

Vom 11.11. bis zum 13.11.2016 hat der Aufsichtsrat eine Informationsfahrt nach Leipzig unternommen. Hierbei haben sich die Mitglieder des Aufsichtsrates zunächst über die städte- und wohnungsbauliche Entwicklung der Stadt Leipzig u.a. im Rahmen eines Stadtrundgangs informiert. Ferner haben die Aufsichtsratsmitglieder die UNITAS e.G., eine Wohnungsgenossenschaft, besucht und hierbei u.a. das Neubauvorhaben „Apels-Bogen“ besichtigt. Im Rahmen dieses Neubauvorhabens wurden Bestandsgebäude umfangreich saniert und durch einen Neubau mit einer Geschäftsstelle für die Genossenschaft ergänzt. Erörtert wurden ferner die Tätigkeit von Nachbarschaftsvereinen sowie das Thema „Nachhaltiges Bauen“.

Während der Informationsfahrt hat der Aufsichtsrat ferner eine ganztägige Strategiesitzung zur aktuellen Situation sowie den Chancen und Risiken der Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. und deren Tochtergesellschaft abgehalten. Der Aufsichtsrat wurde hierbei ausführlich über die Mitgliederstruktur, das Immobilienportfolio, das Marktumfeld und die wirtschaftliche Situation der Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. unterrichtet. Ein weiterer Schwerpunkt der Strategiesitzung waren Trends und Herausforderungen, wie sie beispielsweise durch die Digitalisierung auf die Genossenschaft zukommen werden.

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

Der Aufsichtsrat hat ferner

- den Wirtschaftsplan 2017 eingehend beraten und diesem zugestimmt,
- den Finanz-, den Investitions- und den Instandhaltungsplan für 2017 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 01.09.2016 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 2015 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. RW91576-0101-2015) des Jahresabschlusses 2015 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 02.05.2017 wurden der Jahresabschluss 2016 mit Anhang und der Lagebericht des Vorstandes eingehend erörtert.

In der Sitzung am 09.05.2017 hat der Aufsichtsrat den Jahresabschluss mit Anhang, den Lagebericht des Vorstandes und den Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2016 beraten. Aufgrund des vom Prüfungsausschuss erstatteten Berichtes billigt der Aufsichtsrat den vom Vorstand vorgelegten Jahresabschluss 2016 nebst Anhang und Lagebericht sowie den Gewinnverteilungsvorschlag des Vorstandes. Er folgt mithin der Empfehlung des Prüfungsausschusses, der Vertreterversammlung vorzuschlagen:

- a) den Jahresabschluss 2016 nebst Anhang zu genehmigen,
- b) den Lagebericht des Vorstandes und
- c) den Bericht des Aufsichtsrates zustimmend zur Kenntnis zu nehmen,
- d) die Verteilung des Bilanzgewinnes unter Billigung der Vorwegzuweisung in die Ergebnisrücklagen wie vorgeschlagen zu beschließen und
- e) Vorstand und Aufsichtsrat Entlastung zu erteilen.

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 2017

Der Aufsichtsrat

Heinz Runde
Vorsitzender



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

Wahlbezirk: 1**Vertreter:**

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

Ersatzvertreter:

Jürgen Kales
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
Susanne Bündler
Ludwig Binder
Adelheid Barth
Stefanie Binder
Josef Brüggen
Willi Nettesheim
Regina Krebs
Herbert Orlean

Ersatzvertreter:

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 Wunsch
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
Günter Lebeda
Marikka Weimann-Cossaeth
Michael Hohlmann
Rudolf Grunwald

Ersatzvertreter:

Paul Görner
Horst Winzen
Gabriele Artus
Anke Janssen
Wilhelm Wieland

Mitgliederaktivitäten



RP-Heimatgipfel bei der GWG: Auf dem Podium diskutierten Bundesbauministerin Barbara Hendricks, GWG-Vorstand Stefan Zellnig, Schützenkönig Christoph Napp-Saarbourg, Architekt Eckehard Wienstroer und Bäckermeister Roland Schüren mit NGZ-Redaktionsleiter Ludger Baten und dem stellvertretenden Chefredakteur der RP, Horst Thoren, über das Thema Heimat.



Familienausflug: Der GWG-Familienausflug begeistert kleine und große Teilnehmer jedes Jahr aufs Neue. 2016 fuhr der Bus zum Movie Park Germany in Bottrop-Kirchhellen.



Neusser Sommernachtslauf: 33 Läuferinnen und Läufer bildeten das GWG-Laufteam beim Neusser Sommernachtslauf 2016.



Wandern: Jedes Jahr im September ist Wanderzeit bei der GWG. 57 Wandersleute führte der Weg rund um den schönen Ort Valkenburg in der Nähe von Maastricht, in der Region Zuid-Limburg in den Niederlanden.



GWG-Kindertag: Erstmals hat die GWG gemeinsam mit dem Verkehrsverein, dem Kinderschutzbund und dem Kinderbauernhof im August 2016 einen Kindertag organisiert: Für Kinder, deren Eltern und Großeltern ging es vom Barfußpfad zum Kinderbauernhof.



Karneval: Zum ersten Mal fand im Februar 2017 die traditionelle Karnevalsfeier der GWG in der Viktoriastube statt.



Sommerfest an der Kaarster Straße: Einmal im Jahr lädt die GWG ein zum Mitgliederfest, diesmal an der Kaarster Straße 115-119. Trotz insgesamt durchwachsender Wetterlage konnten die Feiern sonnige Stunden genießen.



GWG Cup 2017: Am 4. März 2017 sind bei dem beliebten Hallenfußball-Turnier im Indoor Soccer Center in Meerbusch wieder 16 Mannschaften gegeneinander angetreten. Auch im sechsten Jahr war der GWG-Cup ein voller Erfolg.

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 · Internet: www.gwg-neuss.de



Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. Neuss